Abteilung Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

be Berlin

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-72 VE

für die Grundstücke Alt-Friedrichsfelde 69 - 71 sowie für Teilabschnitte der angrenzenden erschließenden Flächen Flur 709, Flurstücke 266, 275 und 306
im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Friedrichsfelde

Die Begründung hat mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-72 VE vom 26. Mai 2015 zur Festsetzung in der Sitzung des Bezirksamtes Lichtenberg am 16. Februar 2016 vorgelegen.

Das Bezirksamt hat die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 11-72 VE als Rechtsverordnung beschlossen. Diese Verordnung ist am 04. März 2016 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 68 verkündet worden.

Berlin, den 18. März 2016

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Abt. Stadtentwicklung / Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Stadtplanung

Güttler-Lindemann

Leiter des Fachbereichs Stadtplanung

Inhalt

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN 5
I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung 5
I.2. Beschreibung des Plangebietes 6
I.2.1 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse 6
I.2.2 Städtebauliche Situation und Bestand 6
I.2.3 Geltendes Planungsrecht 7
I.2.4 Verkehrserschließung 7
I.2.5 Altlasten 8
I.2.6 Denkmalschutz 9
I.3. Planerische Ausgangssituation 9
I.3.1 Raumordnung / Landesentwicklungsplanung 9
I.3.2 Flächennutzungsplan 10
I.3.3 Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm 10
I.3.4 Stadtentwicklungsplanungen 11
I.3.5 Lärmaktionsplanung 11
I.3.6 Luftreinhalteplan 13
I.3.7 Bezirkliche Planungen 13
I.3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne 14
I.4. Entwicklung der Planungsüberlegungen 14
II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG 16
II.1. Ziele der Planung / Grundzüge der Abwägung 16
II.2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan 18
II.3. Begründung der Festsetzungen 18
II.3.1 Art der baulichen Nutzung 18
II.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen, Bauweise 20
II.3.3 Verkehrliche Erschließung 24
II.3.4 Immissionsschutz 27
II.3.4.1 Rechtliche und planerische Voraussetzungen 27
II.3.4.2 Ergebnisse Verkehrslärm 28
II.3.4.3 Immissionsschutzmaßnahmen 29
II.3.4.4 Klimaschutz 35
II.3.5 Grünfestsetzungen 36
II.3.5.1 Pflanzlisten 39
II.4. Durchführungsvertrag 40

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 41
III.1. Flächenbilanz 41
III.2. Auswirkungen auf die Umwelt 41
III.2.1 Schutzgut Tiere / Artenschutz 42
III.2.2 Schutzgut Boden 43
III.2.3 Schutzgut Wasser 44
III.2.4 Schutzgut Klima / Luft 45
III.2.5 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung 46
III.2.6 Schutzgut Pflanzen / Biotope 46
III.2.7 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen 48
III.3. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten 48
III.4. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung 49
III.5. Auswirkungen auf den Bedarf an sozialer Infrastruktur 49
III.6. Weitere Auswirkungen 50
IV. VERFAHREN 51
IV.1. Mitteilung der Planungsabsicht 51
IV.2. Aufstellungsbeschluss 51
IV.3. Beschleunigtes Verfahren 52
IV.4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 53
IV.5. Behördenbeteiligung 54
IV.6. Öffentliche Auslegung 55
IV.7. Bezirksamtsbeschluss zum Ergebnis der öffentlichen Auslegung und zum Bebauungsplan 11-72 VE 61
IV.8. Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplan 11-72 VE 62
IV.9. Anzeigeverfahren und Ergebnis 62
IV.10. Bezirksamtsbeschluss zur Festsetzung des Bebauungsplans 63
IV.11. Verkündung im Gesetz und Verordnungsblatt 63
V. RECHTSGRUNDLAGEN 64

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-72 VE ist die Absicht des Vorhabenträgers, der Hanseatischen Immobilien Treuhand GmbH + Co. mit Sitz in Stade, auf dem Grundstück Alt-Friedrichsfelde 69-71 ein neues Wohngebiet mit einer Reihenhausbebauung zu errichten. Das desolate und seit Jahren leerstehende frühere Versorgungszentrum „Kalinka“ für das umgebende Wohngebiet an der Gensinger Straße soll zu diesem Zweck vollständig beräumt werden. Mit Schreiben vom 27.08.2013 hat der Vorhabenträger einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans an das Bezirksamt Lichtenberg gestellt.

Seitens des Bezirksamtes Lichtenberg besteht ein großes Interesse an der zeitnahen Überwindung des städtebaulichen Missstands in Form einer brach liegenden Fläche mit ruinöser Bebauung im Fokus der Öffentlichkeit am Rande des genannten Wohngebietes. Außerdem besteht im Hinblick auf das zu erwartende weitere Bevölkerungswachstum im Land Berlin und die dadurch bedingte zunehmende Wohnungsnachfrage das Interesse an der Reaktivierung ungenutzter innerstädtischer Flächen zu Wohnzwecken.

Eine zunächst angedachte Revitalisierung des leerstehenden Wohngebietszentrums durch Errichtung eines neuen Nahversorgungs- und Dienstleistungsstandortes hat sich in den vergangenen Jahren durch die veränderte Handels- und Dienstleistungsstruktur als wirtschaftlich nicht umsetzbar erwiesen.

Da die geplante Wohnnutzung eine vollständige Nutzungsänderung auf dem Vorhabengrundstück beinhaltet, ist das Vorhaben planungsrechtlich nur auf Grundlage eines Bebauungsplans umsetzbar.

Aus diesen Gründen hat das Bezirksamt Lichtenberg in seiner Sitzung am 25.03.2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-72 VE beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-72 VE wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Vorhabengträger ist bereit, sich gegenüber dem Land Berlin dazu zu verpflichten, das Vorhaben gemäß § 12 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen sowie die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen.

Wesentliches Planungsziel ist die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete mit einer vorhabenkonkreten Ausweisung der Nutzungsmaße und der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Festsetzung von verkehrsberuhigten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen.

I.2. Beschreibung des Plangebietes

I.2.1 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-72 VE umfasst, einschließlich der einbezogenen öffentlichen Verkehrsflächen, eine Fläche von ca. 2,4 ha und liegt im Südosten des Bezirkes Lichtenberg von Berlin, im Ortsteil Friedrichsfelde. Er wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von einem öffentlichen Fußweg (welcher zwischen Gensinger Straße und Marzahner Chaussee verläuft) und vom angrenzenden Grundstück Gensinger Straße 38/54,
- im Osten durch die Gensinger Straße und die Grundstücke Alt-Friedrichsfelde 67-68,
- im Süden von der Straße Alt-Friedrichsfelde (Bundesstraße 1/5),
- im Westen durch eine Stichstraße zur Erschließung der anliegenden Wohngebäude Alt-Friedrichsfelde 72-73.

Das Vorhabgrundstück Alt-Friedrichsfelde 69-71 befindet sich, mit Ausnahme der Flurstücke 247 und 329, im Eigentum des Vorhabenträgers. Die für die Durchführung des Vorhabens benötigten Teilflächen der Flurstücke 247 und 329 sind durch den Vorhabenträger zu erwerben (Verpflichtung im Durchführungsvertrag).

Die innerhalb des Plangebiets gelegenen Teilflächen der Gensinger Straße (Teilfläche FlSt. 266), der südlich des Vorhabengrundstücks gelegene Parkplatz (Teilfläche FlSt. 306) sowie die Grünfläche bis an die Straße Alt-Friedrichsfelde (FlSt. 247, Teilfläche FlSt. 275) sind im Eigentum des Landes Berlin.

I.2.2 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Vorhabengebiet war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit den typischen Gebäuden eines in den 70er Jahren im Rahmen des „komplexen Wohnungsbaus“ der DDR errichteten Wohngebietszentrums bebaut. Der Standort bestand aus einer Kaufhalle, einem Dienstleistungsgebäude, dem so genannten „Würfel“, und einer Clubgaststätte. Alle früheren Nutzer sind ausgezogen. Die Gebäude stehen bereits seit etlichen Jahren leer und befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand. Die Bezeichnung „Kalinka“ für das Wohngebietszentrum geht auf den Namen der früheren Clubgaststätte zurück.

Zu den wesentlichen Merkmalen des komplexen Wohnungsbaus gehörte, dass neben den Wohngebäuden auch die erforderliche soziale Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, Sportstätten, Einkaufsmöglichkeiten, Gaststätten, Gesundheitsversorgung etc.) neu errichtet und zentral innerhalb der Wohngebiete verortet wurde.

Das umgebende Wohngebiet Gensinger Straße (oder Gensinger Viertel) erstreckt sich nördlich, östlich und westlich des Vorhabengrundstücks. Es ist umgeben von Hauptverkehrsstraßen im Süden (Alt-Friedrichsfelde) und Westen

(Rhinstraße, Marzahner Chaussee) sowie Bahnanlagen im Norden und Osten. Es befindet sich deshalb stadträumlich in einer relativ isolierten Lage. Dazu trägt auch der Umstand bei, dass es gegenüber der Straße Alt-Friedrichsfelde teilweise deutlich erhöht liegt und von dieser „kreuzungsfrei“ ausgebauten Straße nicht unmittelbar angefahren werden kann. Der Niveauunterschied zwischen Fahrbahn und Vorhabengrundstück beträgt bis zu etwa 6 m, dazwischen befindet sich eine böschungsartige, straßenbegleitende Grünfläche.

Das Wohngebiet Gensinger Straße besteht aus in den 70er und 80er Jahren in Großplattenbauweise errichteten Wohngebäuden unterschiedlicher Typologie. So bilden die nördlich des Vorhabengrundstücks errichteten Gebäudezeilen rechtwinklige Blöcke und verfügen über fünf Wohngeschosse. Unmittelbar östlich des Plangebietes hingegen befindet sich ein 17- bzw. 21-geschossiges Doppelhochhaus. Die langgestreckte Zeile im Westen besitzt hingegen eine „schlangenartige“ Form und weist durchgängig elf Wohngeschosse auf. Diesem Gebäudeensemble vorgelagert ist eine großflächige Stellplatzanlage mit Zufahrtmöglichkeiten von der nördlichen Seite der Straße Alt-Friedrichsfelde.

Unmittelbar gegenüber des Vorhabengrundstücks, südlich der Straße Alt-Friedrichsfelde liegt ein Bildungs- und Verwaltungszentrum mit Gebäuden des Bezirksamtes Lichtenberg, des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg, der Fachhochschule für Verwaltung und Rechtspflege sowie des Landespolizeiverwaltungsamtes.

I.2.3 Geltendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-72 VE liegen bislang kein Bebauungsplan und auch keine sonstigen baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, vor.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Infolgedessen ist die Zulässigkeit eines Vorhabens bis zur Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen.

I.2.4 Verkehrserschließung

Das Vorhabengrundstück ist über den östlichen anliegenden Teilabschnitt der Gensinger Straße an das Netz der öffentlichen Straßen Berlins angebunden. Bei diesem Straßenabschnitt handelt es sich um einen Nebenarm in Form einer etwa 27 m breiten Fläche, welche südlich als Stichstraße endet. In der Mitte befindet sich eine zweireihige Stellplatzfläche. Wegen der Breite der Verkehrsfläche ist das Wenden unproblematisch möglich.

Eine direkte Zufahrtmöglichkeit von der Straße Alt-Friedrichsfelde besteht nicht. Aus westlicher Richtung kommend ist eine Richtungsänderung auf der Bundesstraße wegen eines durchgehenden Mittelstreifens auf einer Länge von etwa 2 km östlich der Kreuzung Rhinstraße / Am Tierpark nicht möglich. Fahrzeuge aus dieser Richtung können das Wohngebiet Gensinger Straße deshalb nur über die

die Bundesstraße überquerende Gensinger Brücke erreichen, welche zum Zwecke des kreuzungsfreien Verkehrs errichtet wurde. Zudem kann der Standort derzeit über die großflächige Parkplatzanlage westlich des Plangebiets angefahren werden.

Die Bundesstraße B1/B5 verbindet als eine der großen Hauptverkehrsachsen Berlins das östliche Stadtzentrum um den Alexanderplatz mit den östlichen Randbezirken und dem Berliner Ring (Autobahn A 10). Über die Rhinstraße / Am Tierpark werden in nördlicher Richtung der Lichtenberger Ortsteil Alt Hohenschönhausen und nach Süden der Ortsteil Karlshorst erreicht.

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, da auf dem Hauptarm der Gensinger Straße (im Anschluss an die Gensinger Brücke) drei Buslinien (108, 192, 194) verkehren. So ist unter anderem der Bahnhof Lichtenberg mit Fern-, Regional, S- und U-Bahnverkehr in einer reinen Fahrtzeit von etwa 10 min erreichbar. Der nächstgelegene Straßenbahnanschluss befindet sich in noch fußläufig erreichbarer Entfernung am Kreuzungsbereich Alt-Friedrichsfelde / Rhinstraße. Nordöstlich des Wohngebietes liegt in ca. 5 bis 7 Minuten Fußweg der S-Bahnhof Friedrichsfelde Ost als nächstgelegener Schnellbahnanschluss.

I.2.5 Altlasten

Da auf der Vorhabenfläche in der Zeit von 1970 bis 1990 eine chemische Reinigung (VEB Rewatex) untergebracht war, ist das Grundstück Alt-Friedrichsfelde 70 im Berliner Bodenbelastungskataster unter der Nr. 9854 als Altlastenverdachtsfläche verzeichnet.

Im Auftrag des Vorhabenträgers wurde eine orientierende Bodenuntersuchung und Grundwasseranalyse [1] durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass nach gegenwärtigem Untersuchungsstand keine erhöhten Schadstoffgehalte vorliegen. Hinweise auf eine Gefährdung relevanter Schutzgüter und somit Einschränkungen bezüglich einer Wohnbebauung ließen sich nach Aussage des Gutachters aus den Befunden nicht ableiten.

Die Vorhabenfläche kann für den Gefährdungspfad Boden-Grundwasser vom Altlastenverdacht befreit werden. Der Gefährdungspfad Boden-Mensch wird noch aufgeklärt. Nach Rückbau der Gebäudesubstanz sind die oberflächennahen Bodenschichten (Aufschüttung) stichprobenartig zu untersuchen. Nach Abschluss der Hochbauarbeiten werden in den Gartenbereichen der Reihenhauseinheiten ca. 30 cm schadstofffreier Oberboden aufgebracht.

---

[1] Gpb Geotechnisches Planungs- und Beratungsbüro – ARKE: Geotechnisches Gutachten BV Kogge 13015 Berlin-Friedrichsfelde, Februar 2014

I.2.6 Denkmalschutz

Baudenkmale, Denkmalbereiche oder Gartendenkmale sind im Verzeichnis der Denkmale in Berlin (Denkmalliste Berlin, Stand 15. Mai 2001, ABl. Nr. 29 vom 14.06.2001 und in der jeweils fortgeschriebenen Fassung) für das Plangebiet und sein näheres Umfeld nicht aufgelistet. Über die Existenz von Bodendenkmalen besteht zum derzeitigen Planungsstand keine Kenntnis.

I.3. Planerische Ausgangssituation

I.3.1 Raumordnung / Landesentwicklungsplanung

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg[2] 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 Gesamtraum 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 Gesamtraums 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

2 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)

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 (vgl. IV.1.).

I.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31) stellt für das Plangebiet und seine nähere Umgebung *Wohnbaufläche W2* (GFZ bis 1,5) dar.

Die Straße Alt-Friedrichsfelde ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung, welches hier erst westlich der Rhinstraße beginnt.

I.3.3 Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 9. Juni 2011 (ABl. S. 2343), stuft den Geltungsbereich als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen ein.

Aus den grundsätzlichen Zielen zu den Bereichen Naturhaushalt / Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Erholung und Freiraumnutzung sowie Landschaftsbild lassen sich bezüglich des Plangebietes insbesondere folgende Ziele entnehmen:

- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
- Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen,
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes,
- Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume z.B. durch Erhöhung der Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume, Erhöhung des privaten Freiraumes,
- Quartiersbildung durch Entwicklung Raum bildender Strukturen und Leitbaumarten,
- Entwicklung prägender Landschaftselemente,
- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen,
- kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung.

I.3.4 Stadtentwicklungsplanungen

StEP Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr 2025 (Senatsbeschluss vom 29.03.2011) stellt in der Karte zum übergeordneten Straßennetz, „Bestand 2011“ (aktualisiert am 07.08.2013) die Straße Alt-Friedrichsfelde als großräumige Straßenverbindung (Stufe I) dar. Der Hauptarm der Gensinger Straße einschließlich der Gensinger Brücke ist zwischen Alt-Friedrichsfelde und Seddiner Straße als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) ausgewiesen. Diese Darstellung gilt jedoch nicht für den Nebenarm der Gensinger Straße am östlichen Rand des Plangebiets. In der Karte „Planung 2025“ sind die genannten Darstellungen unverändert.

StEP Zentren 3

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (Senatsbeschluss vom 12.04.2011) enthält für das Plangebiet keine expliziten Darstellungen, Ziele oder Maßnahmen. Nächstgelegenes Ortsteilzentrum ist das OTZ am Tierpark, an der gleichnamigen Straße südlich des Plangebietes. In östlicher Richtung befindet sich das Stadtteilzentrum Elsterwerdaer Platz; das nächste Hauptzentrum liegt in westlicher Richtung an der Frankfurter Allee und ist das Bezirkszentrum am dortigen U- und S-Bahnhof.

StEP Klima

Der Stadtentwicklungsplan Klima (Senatsbeschluss vom 31.05.2011) widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin. In den Analysekarten zum Bioklima sind der Plangeltungsbereich und sein näheres Umfeld nicht als ein von Wärmebelastung am Tag und in der Nacht betroffener Siedlungsraum verzeichnet. Die Maßnahmepläne zum Bioklima und zu den Grün- und Freiflächen stellen diesen Bereich nicht als prioritären Handlungsraum dar.

Nach der Karte „Planungshinweise Stadtklima“ 2005 (Umweltatlas Berlin) befindet sich das Plangebiet innerhalb eines in stadtklimatischer Hinsicht als „weniger günstig“ einzustufenden Siedlungsraums. Dieser ist gekennzeichnet durch eine geringe, in Einzelfällen mäßige bioklimatische Belastung. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Weitere Kriterien sind:

- Möglichst keine weitere Verdichtung,
- Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils,
- Erhalt aller Freiflächen,
- Entsiegelung und ggf. Begrünung der Blockinnenhöfe.

Andere Stadtentwicklungsplanungen, wie der StEP Industrie und Gewerbe oder der StEP Wohnen enthalten für das Plangebiet keine expliziten Darstellungen, Ziele oder Maßnahmen.

I.3.5 Lärmaktionsplanung

Der Verkehr ist in Berlin der Hauptverursacher von Lärm. Mit der Entwicklung und Umsetzung von Lärmminderungsplänen soll diese hohe Umweltbelastung

vermindert werden. Mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 wurde erstmalig eine gesamtstädtische Konzeption zur Minderung dieser Belastungssituation vorgestellt und vom Berliner Senat beschlossen. Im am 06.01.2015 vom Senat beschlossenen Lärmaktionsplan 2013-2018 wird hinsichtlich der bereits durchgeführten Maßnahmen Bilanz gezogen, die Strategie der Lärmaktionsplanung fortgeschrieben und die beabsichtigten Schwerpunkte der Arbeit in den nächsten Jahren benannt. Die Strategie der Berliner Lärmaktionsplanung setzt dabei auf Vorbeugung und Sanierung an der Quelle. Im Vordergrund steht die weitere Realisierung von Lärmminderungsmaßnahmen an den Straßen. Fahrbahnsanierungen, insbesondere mit lärmoptimierten Bauweisen, und straßen-räumliche Maßnahmen zur Lärmminderung sollen fortgeführt werden. Ein weiterer Schwerpunkt ist die Fortsetzung der Integration der Lärmschutzbelange in alle städtischen Planungsebenen.

Grundsätzlich soll die Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung gemäß den im Lärmaktionsplan Berlin 2008 erarbeiteten „Konzeptbausteinen Stadtentwicklung“ mit der Strategie der Innenentwicklung und Nutzungsmischung dazu beitragen, die Gesamtverkehrsleistung zumindest nicht weiter ansteigen zu lassen. Kfz-Verkehre sollen möglichst vermieden und die erforderlichen Verkehre in der Stadt möglichst umweltverträglich abgewickelt werden.

Im Kapitel „Aspekte der Lärmminderungsplanung 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 schallzugewandten 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.

I.3.6 Luftreinhalteplan

Da in Berlin weiterhin Überschreitungen von Luftqualitätsgrenzwerten für Feinstaub (PM_{10}) und Stickstoffdioxid und des kommenden Zielwertes für Benzo[a]pyren auftreten, wurde der Luftreinhalte- und Aktionsplan 2005-2010 fortgeschrieben. Aufbauend auf umfangreichen Analysen der Ursachen der hohen Luftbelastungen enthält der Luftreinhalteplan 2011-2017 (Senatsbeschluss vom 18.06.2013) zusätzliche Maßnahmen, um die Luftqualität weiter zu verbessern und den Zeitraum und das Ausmaß der Überschreitung der Grenzwerte so weit wie möglich zu reduzieren. Die vorgeschlagenen Maßnahmen betreffen die Handlungsfelder Stadtplanung, Verkehr, Wärmeversorgung, Baustellen, Industrie und Gewerbe.

Die konkrete räumliche Verortung einzelner Maßnahmen ist nicht Gegenstand des Luftreinhalteplans 2011-2017. An der Straße Alt-Friedrichsfelde im Bereich des Plangebietes werden die Grenzwerte für Feinstaub und Stickstoffdioxid nicht überschritten (vgl. III.2.4).

I.3.7 Bezirkliche Planungen

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Alt-Lichtenberg (Stand Juli 2004, aktualisiert Mai 2005) wurde von der Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg von Berlin am 17.08.2005 beschlossen.

Im Nutzungskonzept ist für die Vorhabenfläche ein Mischgebiet mit hohem Wohnanteil dargestellt, darin das Symbol für Gemeinbedarfseinrichtungen, Zweckbestimmung Jugend. Nach dem Erläuterungsbericht zur BEP Alt-Lichtenberg werden für Mischgebiete mit hohem Wohnanteil 75 % der Gesamtfläche für Wohnbaupotenziale veranschlagt.

Die umliegenden Wohnnutzungen sind als Wohnbauflächen W2 – GFZ bis 1,5 ausgewiesen. Die Grünfläche zwischen Vorhabenfläche und Straße Alt-Friedrichsfelde ist als Grünfläche, die Gensinger Straße als sonstige Straße dargestellt.

Im Erläuterungsbericht wird der Standort „Kalinka“ im Wohngebiet Gensinger Straße noch unter den in die Wohngebiete integrierten Einzelhandelsflächen aufgeführt.

Am 23.06.2011 hat die Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg das aktualisierte Zentren- und Einzelhandelskonzept 2011 (ZEK 2011) beschlossen. Im Endbericht wird für den Mittelbereich / Prognoseraum 04 Lichtenberg Mitte die Aufgabe des Ziels zur Entwicklung eines NVZ „Kalinka“ mangels ausreichender Nachfrage für ein weiteres Nahversorgungszentrum südlich der Seddiner Straße formuliert. Eine „Investition Kalinka als Nahversorgungszentrum“ wird als möglicherweise zentrenschädlich für den Standort Seddiner Straße bezeichnet.

I.3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Rechtskräftige oder in Aufstellung befindliche Bebauungspläne, deren Geltungsbereiche an den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-72 VE angrenzen, liegen bislang nicht vor.

I.4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Auf Antrag des seinerzeitigen Vorhabenträgers hatte das Bezirksamt Lichtenberg am 12.06.2007 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-33 VE beschlossen (ABl. Nr. 29 /06.07.2007, S. 1758). Anlass war die Absicht des Vorhabenträgers, auf dem Grundstück Alt-Friedrichsfelde 69-71 den ehemaligen Nahversorgungsstandort zu revitalisieren und zu einem Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum (NVZ) „Forum Kalinka“ zu entwickeln. Dementsprechend war das Planungsziel die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum“.

Im Januar 2008 erklärte jedoch der vorgesehene Hauptmieter des „Forum Kalinka“ die Rücknahme seines Anmietungsinteresses. Damit war aus Sicht des seinerzeitigen Vorhabenträgers die wirtschaftliche Durchführbarkeit des Vorhabens nicht mehr gegeben, und das Planverfahren ruhte zunächst. Versuche weiterer Vorhabenträger, in den Jahren 2009 bis 2011 einen neuen Hauptmieter für das Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum zu binden, blieben ebenfalls erfolglos.

Ein wesentlicher Grund für das Scheitern der zunächst beabsichtigten Revitalisierung des Wohngebietszentrums besteht in der räumlichen Lage und Erschließung des Standortes, welche nicht den Anforderungen moderner Nahversorgungseinrichtungen entspricht. Neben einer gewissen stadträumlichen Isolation des Wohngebietes Gensinger Straße (vgl. I.2.2) spricht vor allem der Umstand, dass die Erreichbarkeit für „Autokunden“ von der stark frequentierten Hauptverkehrsstraße Alt-Friedrichsfelde aus nur auf Umwegen möglich ist, gegen die Wirtschaftlichkeit einer Einzelhandelsansiedlung. Heutige Nahversorgungsmärkte können ihre Existenz nicht ausschließlich auf Anwohner aus dem nächstgelegenen Wohnumfeld gründen, sondern sind daneben auch auf die mit dem Pkw anfahrende Kundschaft angewiesen, zumal letztere in der Regel die größeren Warenmengen einkauft. Wegen der Vielzahl der in den vergangenen Jahren errichteten Lebensmittelmärkte ist ein Nahversorgungsanbieter in suboptimaler Lage kaum konkurrenzfähig.

Deswegen beschloss das Bezirksamt Lichtenberg am 26.07.2012 den o.g. Beschluss vom 12.06.2007 aufzuheben und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-33 VE einzustellen (ABl. Nr. 28 / 06.07.2012, S. 1143).

Mit Schreiben von vom 27.08.2013 hat der Vorhabenträger Hanseatische Immobilien Treuhand GmbH + Co. die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beim

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin beantragt. Am 25.10.2013 wurde der notarielle Grundstückskaufvertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen.

Nach dem Scheitern der Ansiedlung eines Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrums besteht seitens des Bezirksamtes Lichtenberg ein großes Interesse daran, den städtebaulichen Missstand in Form von Leerstand und baulichem Verfall am Randes eines Wohngebiets nunmehr endlich zu überwinden. Außerdem besteht im Hinblick auf das zu erwartende weitere Bevölkerungswachstum im Land Berlin und die dadurch bedingte zunehmende Wohnungsnachfrage das Interesse an der Wiedergewinnung ungenutzter innerstädtischer Flächen zu Wohnzwecken.

Deshalb hat das Bezirksamt Lichtenberg in seiner Sitzung am 25.03.2014 beschlossen, dem Antrag des Vorhabenträgers zu folgen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-72 VE aufzustellen.

II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

II.1. Ziele der Planung / Grundzüge der Abwägung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-72 VE 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.

Aufbauend auf den übergeordneten Planungsvorgaben des Flächennutzungsplans und der Bereichsentwicklungsplanung sowie den städtebaulichen Zielen des Bezirksamtes und den Entwicklungsabsichten des Grundstückseigentümers verfolgt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Intention der Umnutzung und städtebaulichen Aufwertung einer seit Langem ungenutzten, äußerlich gut erschlossenen, innerstädtisch gelegenen Brachfläche zu einem Wohnstandort. Der städtebauliche Missstand soll aufgehoben und das Plangebiet durch eine adäquate Umnutzung wieder in sein wohngeprägtes Umfeld integriert werden.

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 für eine nachhaltige, Ressourcen schonende 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 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.

Bei der Wohnungsbaumaßnahme handelt es sich zwar um die Schaffung von Wohneigentum, es ist aber zu berücksichtigen, dass ein großer Teil der künftigen Bewohner voraussichtlich bestehenden Mietwohnraum frei machen wird, welcher dann wiederum anderen Einwohnern Berlins zur Verfügung steht.

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 Belebung 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 (vgl. II.2.).

Städtebauliches Konzept

Ziel des Vorhabenträgers ist die Errichtung von Einfamilienhäusern in Form einer städtisch verdichteten Reihenhausbebauung. Eine enge städtebauliche Orientierung am Geschosswohnungsbaubestand der näheren Umgebung ist insofern nicht beabsichtigt, zumal sich dieser durchaus sehr heterogen darstellt (vgl. I.2.2).

Prinzipiell ist die geplante Bebauung horizontal entlang der Straße Alt-Friedrichsfelde in drei Abschnitte gegliedert, wodurch überwiegend eine Nord-Süd-Ausrichtung der Reihenhauszeilen entsteht. Um eine optimale bauliche Schallabschirmung gegenüber den von der Straße Alt-Friedrichsfelde ausgehenden Verkehrslärmemissionen zu erreichen, ist die südliche Zeile vollständig geschlossen und wird am östlichen Rand entlang des Seitenarms der Gensinger Straße fortgeführt. Da die südlichen bzw. östlichen Seiten dieser Zeile lärmbelastet sind, plant der Vorhabenträger, die einzelnen Reihenhäuser „sägezahnartig" gegeneinander versetzt und schräg zur Straße in einer Südost-Nordwest-Richtung anzuordnen. Somit ist es möglich, auf der schallabgewandten Seite Wohnfreiflächen mit einer Nordwest-Lage anstelle einer reinen Nord-Ausrichtung zu schaffen. Zugleich kann auf diese Weise eine im Reihenhausbau sonst ungewöhnliche, geschlossene Zeile in L-Form errichtet werden.

Die mittleren und nördlichen Bebauungsreihen sind parallel zueinander angeordnet und orientieren sich in ihrer Länge und Baukörperstellung an der nördlich benachbarten Wohnzeile Gensinger Str. 38/54. Durch eine mittig angeordnete Unterbrechung werden diese beiden Reihen jeweils in zwei Abschnitte gegliedert und aufgelockert. Auf einer grünen Freifläche zwischen den beiden nördlichen Zeilen befindet sich der 1982 (von Nicolaus Bode) geschaffene Kogge-Brunnen, welcher in der Mitte eines runden Beckens eine stilisierte weiße Kogge auf einem Brunnenstock darstellt.

Die verkehrliche Erschließung wird in Form einer Ringstraße erfolgen, welche nordöstlich und südöstlich an den Seitenarm der Gensinger Straße anbindet. Der nördliche Abschnitt der Ringstraße verläuft zwischen den mittleren und nördlichen Reihenhauszeilen, der südliche Abschnitt am südlichen Rand des Vorhabengrundstücks.

Grundsätzlich folgt das städtebauliche Konzept dem Prinzip einer klar strukturierten, städtisch verdichteten Reihenhausbebauung mit einer effizienten Grundstücksnutzung. Dies ist der innerstädtischen Lage am Rande eines Wohngebiets mit teilweise sehr hoher Geschosswohnbebauung angemessener, als es etwa eine stark aufgelockerte Einzelhausbebauung wäre. Außerdem werden somit die wirtschaftlichen Voraussetzungen für das Ziel einer Kosten und Flächen sparenden Bauweise geschaffen, welche auch dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB dient.

Nach der Projektplanung sind insgesamt 75 Reihenhäuser geplant, davon 28 in der südlichen, 25 in der mittleren und 22 in der nördlichen Reihe.

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 sind die geplanten allgemeinen Wohngebiete als Regelfall aus der Darstellung Wohnbaufläche W2 entwickelt. Die sich aus den geplanten Festsetzungen zum Maß der Nutzung ergebende Geschossflächenzahl (GFZ) liegt unterhalb der für W2-Flächen dargestellten GFZ von 1,5.

Bei den geplanten Verkehrsflächen handelt es sich ausschließlich um Straßen von örtlicher Bedeutung, welche grundsätzlich aus allen Flächendarstellungen des FNP entwickelt werden. Somit ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-72 VE insgesamt aus dem Flächennutzungsplan von Berlin entwickelbar.

II.3. Begründung der Festsetzungen

II.3.1 Art der baulichen Nutzung

Für die beiden geplanten privaten Bauflächen wird die Art der Nutzung durch die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestimmt, gegliedert in zwei Bauflächen mit den Bezeichnungen WA 1 und WA 2. Diese Festsetzung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 13.205 m^2.

Die allgemeinen Wohngebiete sind aus der Darstellung *Wohnbaufläche W2* des Flächennutzungsplans entwickelt (vgl. II.2). Sie dienen vorwiegend dem Wohnen. Ebenfalls allgemein zulässig, wenn auch bislang nicht vorgesehen, 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 Vorhabenträgers. 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 tatsächlich gewerbliche Nutzungsabsichten bestünden. Dies ist jedoch hier nicht der Fall.

Der Darstellung eines Mischgebietes mit hohem Wohnanteil in der BEP Alt-Lichtenberg von 2005 lag noch die Vorstellung einer möglichen teilweisen Reaktivierung des Wohngebietszentrums zu Grunde, wenngleich auch hier schon das deutliche Überwiegen der Wohnfunktion vorgesehen ist. Im Zentren- und Einzel-

handelskonzept 2011 ist bereits der Verzicht auf ein neues Nahversorgungszentrum fixiert, so dass diese ursprüngliche Planung nicht nur aus ökonomischen Gründen keine Option mehr darstellt.

Die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete dient der Flexibilität und Nachhaltigkeit der Planung in der Anwendung über einen längeren Zeithorizont. Es wird ein Nutzungsspektrum für mögliche Umnutzungen oder Ergänzungen zu einem späteren Zeitpunkt definiert. Mit einer Nutzungsänderung im Rahmen des zulässigen Spektrums ist somit nicht zwingend ein Erfordernis zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gegeben.

So ist es durchaus vorstellbar, dass sich die Nutzungsanforderungen in den Jahren nach der Realisierung des Wohnungsbauvorhabens weiter entwickeln und längerfristig etwa mit dem Wohnen im Zusammenhang stehende Nutzungen, wie z.B. Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO oder Einrichtungen für soziale Zwecke entstehen sollen. Derartige Entwicklungen sind im Nutzungsspektrum eines allgemeinen Wohngebietes zulässig, ohne dass eine Änderung des Bebauungsplans notwendig wäre.

Im Hinblick auf die Rechtssicherheit und die erforderliche Konkretisierung des jetzt geplanten Vorhabens ist jedoch ein Verweis auf den Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a BauGB erforderlich. Dieser erfolgt mit der textlichen Festsetzung Nr. 1:

TF 1: *In den allgemeinen Wohngebieten sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.*
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB)

Der Bezug auf die allgemeinen Wohngebiete in der Textfestsetzung ist erforderlich, da der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans, welcher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird, nicht unmittelbar aus der Planzeichnung hervorgeht und auch nicht mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans identisch ist. So gehören alle öffentlichen Verkehrsflächen nicht zum Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Die Errichtung von Garagen und Carports soll in den allgemeinen Wohngebieten aus städtebaulichen Gründen mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 ausgeschlossen werden:

TF 2: *In den allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und Carports unzulässig.*
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Die dem Durchführungsvertrag anliegende Projektplanung des Vorhabenträgers sieht für jedes Reihenhaus einen Stellplatz vor. In der Regel befinden sich diese in den Vorgartenbereichen der Reihenhausgrundstücke. Sechs Stellplätze (FlSt. 361-366), sind östlich der nordöstlichen Zeile 2 geplant, da in den Vorgartenbereichen der Bebauung unmittelbar am verkehrsberuhigten Bereich (Gensinger Straße) aus Platzgründen keine Stellplätze untergebracht werden können. Somit wird den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs in der Projektplanung ausreichend

Rechnung getragen. Eine allgemeine Stellplatzpflicht für Kfz-Stellplätze (Stellplatzschlüssel) besteht in Berlin nicht.

Aus der Erfahrung mit vergleichbaren Reihenhauswohngebieten ist jedoch bekannt, dass Grundstückseigentümer häufig nachträglich Garagen oder Carports auf ihren Grundstücken errichten. Gerade bei einer kompakten, verdichteten Einfamilienhausbebauung mit relativ beengten Grundstücksverhältnissen führt dies oft zu städtebaulich unerwünschten Folgen in Form zusätzlicher baulicher Verdichtung und uneinheitlicher Gestaltung. Dies soll mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 verhindert werden.

Bei Carports handelt es sich um eine offene Garage, die gewissermaßen eine Zwischenstellung zwischen Stellplätzen und Garagen einnimmt. Da Carports in städtebaulicher Hinsicht vergleichbare Auswirkungen wie Garagen haben – bauordnungsrechtlich sind sie (anders als Stellplätze) als Gebäude einzuordnen – sind sie ausdrücklich von der Unzulässigkeit gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 erfasst.

II.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen, Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der baulichen Nutzung sollen sich eng am geplanten Vorhaben ausrichten, um den für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlichen Konkretisierungsgrad aufzuweisen. Ziel ist die planungsrechtliche Umsetzung eines bestimmten Vorhabens. Die gebotene Flexibilität im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen soll sich daher auf die städtebauliche und architektonische Feingliederung beschränken.

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen deshalb in Form einer vorhabenkonkreten erweiterten Baukörperausweisung mit Baugrenzen, welche die geplante städtebauliche Figur (vgl. II.1.) sichert. Das heißt, die geplanten Reihenhauszeilen werden relativ eng von Baugrenzen umfasst, so dass nur eine gewisse Flexibilität hinsichtlich architektonischer Details und Feingliederungen verbleibt.

Die geplanten Reihenhäuser befinden sich vollständig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die beabsichtigte schräg versetzte Gebäudeanordnung in der südlichen Zeile 5 (vgl. II.1.) wird allerdings nicht durch eine entsprechende enge Bauköperausweisung fixiert. Zum einen erforderte dies einen Detaillierungsgrad der zeichnerischen Festsetzung, welcher auf der Maßstabsebene der Bebauungsplanung kaum darstellbar ist. Zum anderen ist diese Gebäudestellung aus städtebaulichen Gründen nicht zwingend erforderlich. Schließlich könnte eine extrem enge Ausweisung der Baugrenzen bereits bei kleineren Änderungen in der Projektplanung zu Abweichungen zwischen planungsrechtlichen Festsetzungen und Vorhaben führen.

Grundfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst über die Festsetzung der Grundfläche (GR) als Höchstmaß für die beiden allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 definiert. Die Höchstmaße orientieren sich eng an der vorliegenden Projektplanung des Vorhabenträgers, das heißt sie ermöglichen einerseits die Errichtung des Vorhabens, eröffnen andererseits aber nur einen begrenzten Spielraum für etwaige kleinere Änderungen im Detail.

Für das WA 1 wird eine GR von 3.550 m^2 festgesetzt, für das WA 2 eine GR von 1.700 m^2. Diese Werte entsprechen rechnerisch jeweils einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und somit der Obergrenze für die GRZ in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Für die Festsetzung der GR anstelle der GRZ sprechen folgende Erwägungen. Das gesamte Wohnungsbauvorhaben wird ausschließlich durch einen Vorhabenträger realisiert. Die zur Verfügung stehende Grundfläche muss also nicht auf verschiedene Bauherren verteilt werden; die Gefahr einer Ungleichbehandlung besteht nicht. Anders als bei dem relativen Wert GRZ ist die für das Vorhaben mögliche Grundfläche unmittelbar und konkret aus der Planzeichnung ablesbar. Dies entspricht dem Wesen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Außerdem ist davon auszugehen, dass sich auf Grund der bereits erfolgten Parzellierung für die einzelnen Reihenhausgrundstücke leicht unterschiedliche GRZ-Werte – je nach Grundstücksgröße etwas über- oder unterhalb von 0,4 – ergeben werden. Bei einer „starren“ GRZ von 0,4 könnte also ein Widerspruch zu den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entstehen. Mit der Festsetzung der Grundfläche kann dies von vornherein vermieden werden.

In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 2 BauGB im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans, welcher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird, bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Baunutzungsverordnung gebunden ist. Insofern müssen die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO hier nicht zwingend angewendet werden.

Zahl der Vollgeschosse

Nach der Projektplanung sind Reihenhaustypen mit drei Geschossen geplant, wobei das oberste Geschoss jeweils einseitig gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zu Gunsten einer Dachterrasse zurückgestaffelt ist. Da es sich bei den obersten Geschossen um Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 11 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) handelt, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse vorhabenkonkret auf drei (III) als Höchstmaß festgesetzt.

Geschossfläche

Die Festsetzung einer Geschossfläche (GF) oder Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht erforderlich, da das Maß der baulichen Nutzung durch die beiden Maßbestimmungsfaktoren GR und Zahl der Vollgeschosse (Z) bereits hinreichend bestimmt ist. Aus der Multiplikation dieser beiden Faktoren ergibt sich für das WA 1 eine GF von 10.650 m^2, für das WA 2 eine GF von 5.100 m^2. Bezogen auf die Größe der Bauflächen ergibt sich wiederum rechnerisch jeweils eine GFZ von

1,2. Dies entspricht der GFZ-Obergrenze für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die Orientierung des Nutzungsmaßes an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung ist städtebaulich erforderlich, um das Ziel einer verdichteten, Kosten und Flächen sparenden Einfamilienhausbebauung erreichen zu können. Eine geringere städtebauliche Dichte wäre außerdem im Hinblick auf die großformatige Geschosswohnungsbebauung im unmittelbaren Umfeld nicht angemessen; die Neubebauung soll gegenüber dem Bestand nicht vollkommen untergeordnet wirken. Schließlich ist die geplante Bebauungsdichte auch im Hinblick auf die gut erschlossene innerstädtische Lage und nicht zuletzt die Darstellung im Flächennutzungsplan (Wohnbaufläche W2, GFZ bis 1,5) gerechtfertigt.

Oberkante

Neben der Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist eine weitere Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen erforderlich. Geschosse, bei denen es sich nicht um Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 11 BauO Bln handelt, sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen. Die Projektplanung des Vorhabenträgers sieht zwar keine zusätzlichen Nicht-Vollgeschosse vor; ohne eine weitere Höhenbegrenzung könnten aber künftige Eigentümer zu einem späteren Zeitpunkt (nach Erfüllung der Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers) ggf. derartige Geschosse oder andere städtebaulich wirksame Dachaufbauten errichten. Dies soll jedoch im Sinne der langfristigen Wahrung einer einheitlichen, harmonischen äußeren Gestalt des Wohngebietes, welche durch Höhensprünge gefährdet werden könnte, vermieden werden.

Dies erfolgt durch die Festsetzung der Oberkanten (OK) für bauliche Anlagen als Höchstmaß. Die festgesetzten Maße orientieren sich dabei an den Oberkanten der geplanten Wohngebäude gemäß Projektplanung (ca. 10 m) und beinhalten einen Spielraum von maximal ca. 1,5 m für spätere technische Dachaufbauten, wie etwa Anlagen der Photovoltaik oder Solarthermie. Zusätzliche Geschosse sind innerhalb dieses begrenzten Spielraums nicht möglich.

Da das Vorhabengrundstück nicht eben ist, ist eine differenzierte Festsetzung der OK für die geplanten Reihenhauszeilen notwendig. Für die beiden nördlichen Zeilen im WA 2 wird eine OK von 59,0 m über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Für die beiden mittleren Zeilen im WA 1 beträgt die OK jeweils 58,5 m über NHN. Für die südliche Zeile ist wegen des nach Westen leicht abfallenden Geländes eine Dreiteilung mit Oberkanten von 58,0 m, 58,5 m bzw. 59,0 m über NHN erforderlich.

Die Festsetzung der OK in m über NHN dient der Bezugnahme auf einen einheitlichen, eindeutigen geodätischen Bezugspunkt. Wegen der leichten Unebenheit des Geländes bzw. des Umstandes, dass die meisten Gebäude nicht an bereits vorhandenen öffentlichen Straßen angebaut werden, kommen Festsetzungen mit Bezug auf die Geländeoberkante oder einen vorhandenen Gehweg nicht in Betracht.

Bauweise

Die geplanten Wohngebäude sollen in Reihenhausbauweise, das heißt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen prinzipiell ohne seitliche Grenzabstände errichtet werden. Dies erfordert die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO.

Die Festsetzung von Hausgruppen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO kommt nicht in Betracht, da es sich hierbei um eine Form der offenen Bauweise handelt. Das bedeutet, dass die Länge einer Hausgruppe jeweils höchstens 50 m betragen darf. Die beiden nördlichen Gebäudezeilen sind jedoch jeweils ca. 62 m lang, die mittleren Zeilen sind ca. 67 m bzw. ca. 72 m lang und die südliche Zeile weist insgesamt eine Länge von ca. 225 m auf.

Für die südliche Bebauungsreihe dient die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise im Zusammenwirkung mit der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche außerdem der Sicherung einer lärmrobusten städtebaulichen Struktur im Sinne der Lärmaktionsplanung (vgl. I.3.5). Mit einer lückenlosen Bebauung wird eine optimale bauliche Schallabschirmung gegenüber den verkehrlichen Lärmemissionen entlang der Straße Alt-Friedrichsfelde erreicht. Lücken zwischen den Gebäuden können hingegen als offene Schalltrichter wirken und somit den Abschirmeffekt zumindest teilweise verringern.

Wenn die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ein Heranbauen an die seitliche Grundstücksgrenze nicht ermöglicht, wie dies regelmäßig bei einer von zwei seitlichen Grundstücksgrenze der Reihenendhäuser der Fall ist, dann besteht zwangsläufig an dieser Stelle auch keine Verpflichtung, dass Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Abstandsflächen

Soweit sich durch Festsetzung der Grundflächen der Gebäude mittels Baulinien oder Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder durch andere ausdrückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben, als nach der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) erforderlich, hat es damit gemäß § 6 Abs. 8 BauO Bln sein Bewenden.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-72 VE kommt diese Regelung in begrenztem Umfang zum Tragen. So beträgt der Abstand zwischen den gegenüberliegenden seitlichen Baugrenzen der mittleren Zeilen im WA 16,0 m. Bei einer Gebäudehöhe von ca. 10 m gemäß Projektplanung würde sich eine maximale Abstandsflächentiefe von insgesamt ca. 8 m ergeben (0,4 H x 2). Die tatsächliche Abstandsflächentiefe wird teilweise deutlich geringer sein, weil das oberste Geschoss der geplanten Gebäude jeweils auf der Südseite zurückgestaffelt ist und über ein Pultdach verfügt, so dass lediglich der Dachfirst eine Höhe von ca. 10 m aufweist. Nachteilige städtebauliche Auswirkungen auf Grund der teilweise geringeren Abstandsflächen sind nicht zu erwarten. Nach der Projektplanung gibt es in den beiden betroffenen Gebäuden keine Aufenthaltsräume, welche lediglich über seitliche, von den geringeren Abständen betroffene Fenster verfügen. Stattdessen weisen alle Aufenthaltsräume (auch) Fenster auf der Nord-

oder Südseite auf. Somit können die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in Form ausreichender Belichtung, Belüftung und Besonnung gewahrt werden. Der brandschutztechnisch erforderliche Mindestabstand (i.S.v. § 30 Abs. 2 Nr. 1 BauO Bln) von 5 m wird eingehalten.

Weitere Abstandsflächenüberdeckungen zwischen Gebäuden sind nicht zu erwarten. Allerdings liegen auf Grund der ausdrücklichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Abstandsflächen von Reihenendhäusern teilweise auf Wegeflurstücken, Stellplatzflurstücken bzw. auf Flächen zum Anpflanzen. Da der vorhabenbezogenen Bebauungsplan hier in keinem Fall eine Überdeckung mit den Abstandflächen anderer Gebäude bzw. eine Überbauung der Abstandsflächen ermöglicht, sind ebenfalls keine nachteiligen Auswirkungen auf die gesunden Wohnverhältnisse oder den Brandschutz zu erwarten.

II.3.3 Verkehrliche Erschließung

Mit seiner östlichen Grenze liegt das Vorhabengrundstück an einem dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Seitenarm der Gensinger Straße an und ist somit von außen bereits öffentlich-rechtlich erschlossen. Die innere Erschließung für die geplante Reihenhausbebauung ist jedoch vollständig neu herzustellen.

Geplant ist ein ringförmiges Erschließungssystem, welches am nordöstlichen und südöstlichen Rand des Vorhabengrundstücks an die Gensinger Straße anbindet. Im weiteren Verlauf wird die geplante private Erschließungsstraße zwischen der nördlichen und südlichen Bebauungsreihe hindurchgeführt. Dieser Straßenabschnitt erschließt also die nördlich und südlich anliegenden Baufelder. Zur Anbindung der südlichen Zeile wird die Erschließungsstraße südlich an dieser Bebauung entlang geführt.

Es ist beabsichtigt, sämtliche Straßen einschließlich der am Vorhabengrundstück anliegenden Teilfläche der Gensinger Straße straßenverkehrsbehördlich als verkehrsberuhigten Bereich (Zeichen 325 StVO „Spielstraße“) auszuweisen und in einer einheitlichen niveaugleichen Oberfläche als Mischverkehrsfläche ohne räumliche Trennung von Gehwegen und Fahrbahn herzustellen.

Dementsprechend wird die Teilfläche der Gensinger Straße als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen. Die interne Erschließungsstraße soll als private, verkehrsberuhigte Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die Ausweisung einer privaten Verkehrsfläche ist hier angebracht, da die Straße ausschließlich der Erschließung der anliegenden Reihenhausbebauung dient und darüber hinaus keine Funktion im öffentlichen Straßennetz wahrnehmen wird. Am südwestlichen Rand des Vorhabengrundstücks ist zwar eine Notausfahrt zur benachbarten öffentlichen Parkplatzfläche geplant; diese wird aber baulich (Poller o.ä.) so gestaltet, dass ausschließlich eine Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge oder ähnliche Zwecke möglich ist. Durchgangsverkehr soll somit verhindert werden. Eine entsprechende Verpflichtung des Vorhabenträgers wird in den Anlagen zum Durchführungsvertrag dargestellt.

Da im verkehrsberuhigten Bereich nur Schrittgeschwindigkeit zulässig ist, reicht für die private Verkehrsfläche ein Straßenquerschnitt von 5,5 m aus. Stellplätze sollen hier nicht, sondern ausschließlich in den Vorgartenbereichen der künftigen privaten Reihenhausparzellen entstehen. Zusätzliche Besucherstellplätze sind innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs der Gensinger Straße beabsichtigt.

Die böschungsartige Fläche zwischen Vorhabengrundstück und Straße Alt-Friedrichsfelde ist dem Fachvermögen des bezirklichen Tiefbauamtes zugeordnet. Insofern handelt es sich formal um eine Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche Alt-Friedrichsfelde, welche jedoch ganz überwiegend bepflanzt ist. Die noch vorhandene Stellplatzfläche an deren nördlichem Rand soll auf Kosten des Vorhabenträgers zurückgebaut und ebenfalls begrünt werden. Damit entfällt auch im Wesentlichen der Zweck der bestehenden Treppenanlage, welche von der Stellplatzfläche zur Straße Alt-Friedrichsfelde führt. Deshalb soll diese ebenso wie der an deren Fuß endende Gehweg aufgehoben werden. Letzterer soll durch einen südlich entlang des Vorhabengrundstücks, parallel zur Straße Alt-Friedrichsfelde geführten kombinierten Rad- und Gehweg ersetzt werden. Die Führung des neuen Rad- und Gehweges sowie die Übernahme der Herstellungskosten durch den Vorhabenträger sind Regelungsgegenstand des Durchführungsvertrages.

Um absehbare Konflikte zwischen Fußgängern sowie ein- und ausfahrenden Pkw am westlichen Rand des verkehrsberuhigten Bereichs Gensinger Straße zu vermeiden, werden Stellplätze auf der unmittelbar westlich angrenzenden überbaubaren Grundstücksfläche des Vorhabengrundstücks mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 ausgeschlossen:

TF 3: *Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche A-B-C-D-E-F-A Stellplätze unzulässig.*
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Die Stellplätze für die sechs von dieser Festsetzung betroffenen künftigen Reihenhausgrundstücke sollen an der östlichen Stirnseite der nordöstlichen Bebauungszeile entstehen (FlSt. 361-366). Die Linie A-B ist gegenüber der nördlichen Baugrenze zur privaten Verkehrsfläche etwas zurückgesetzt, da in diesem Bereich ein von der Privatstraße anzufahrender Stellplatz geplant ist. Die Stellplätze südwestlich der Linie E-F werden ebenfalls bereits über die private Verkehrsfläche angefahren.

Die Berücksichtigung von Garagen und Carports in der Textfestsetzung Nr. 3 ist nicht erforderlich, da diese mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 in den allgemeinen Wohngebieten generell ausgeschlossen werden.

Die private Verkehrsfläche (FlSt. 425) wird Gemeinschaftseigentum aller Erwerber von Reihenhausgrundstücken im Plangebiet. Zudem bestellt der Vorhabenträger eine Baulast, welche ein Geh- und Fahrrecht zugunsten aller Anlieger sowie ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger auf der privaten Verkehrsfläche begründet. Damit wird die Erschließung öffentlich-rechtlich gesichert, eine diesbezügliche planungsrechtliche Regelung ist entbehrlich.

Ohnehin begründet die Ausweisung von Flächen, die mit einem Geh-, Fahr – und Leitungsrecht zu belasten sind, noch kein Nutzungsrecht an der Fläche, sondern schafft lediglich die öffentlich-rechtliche Grundlage für die Inanspruchnahme der Fläche, notfalls auch gegen den Willen des Eigentümers. Vorliegend wird der Eigentümer die dingliche Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten durch Baulasteintragung vornehmen. Eine „Vorbereitung“ durch Ausweisung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist auch im Sinne gebotener planerischer Zurückhaltung (Vermeidung von Überregulierung) nicht erforderlich.

Allerdings wird entlang der westlichen Plangebietsgrenze ein Teil der privaten Verkehrsfläche als Fläche, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, ausgewiesen. Der Allgemeinheit stehen sowohl unmittelbar nördlich (vorhandener Fußweg, FlSt. 265) wie auch südlich (geplanter Rad- und Gehweg, s.o.) der geplanten Wohnbebauung öffentliche Fußwegeverbindungen in Ost-West-Richtung zur Verfügung. Ein überwiegendes öffentliches Interesse an der öffentlich-rechtlichen Sicherung weiterer Wegeverbindungen von Ost nach West über die private Verkehrsfläche besteht deshalb nicht. Allerdings existiert westlich des Vorhabengrundstücks keine öffentlich-rechtlich gesicherte Wegführung zwischen den vorgenannten nördlichen und südlichen Fußwegen, da das westlich an das Plangebiet angrenzende Flurstück 255 in Privateigentum übergegangen ist. Somit fehlt auch für Anwohner nordwestlich des Plangebiets eine gesicherte fußläufige Verbindung zu den Bushaltestellen an der Straße Alt-Friedrichsfelde auf kürzestem Wege.

Anders als hinsichtlich der oben dargestellten Anliegererschließung innerhalb des Plangebiets liegt eine derartige Anbindung nicht im Eigeninteresse des Vorhabenträgers, sondern es besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse. Deshalb ist die Ausweisung einer mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche erforderlich und gerechtfertigt. Das Gehrecht soll im südlichen Abschnitt eine Breite von 3,0 m aufweisen. Der nördliche Abschnitt weist nur eine Breite von 1,5 m auf, da ein größerer Wegequerschnitt eine Verkleinerung der angrenzenden Fläche zum Anpflanzen von fünf großkronigen Laubbäumen erforderte, was aus ökologischen Gründen vermieden werden soll. Zudem sind die Flurstücke für den Weg (FlSt. 334) und die Anpflanzfläche (FlSt. 335) bereits gebildet.

TF12: *Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der Verkehrsfläche mit hohem Grünflächenanteil ist nicht Gegenstand der Festsetzung.*
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Einteilungen von Straßenverkehrsflächen unterliegen verkehrspolitischen Zielen sowie speziellen, technischen Vorschriften. Diese erfuhren in der Vergangenheit Änderungen und Weiterentwicklungen. Auch in Zukunft sind diesbezüglich Veränderungen möglich. Die Festsetzungen zur Einteilung von Straßenverkehrsflächen müssten über ein Planänderungsverfahren an die neuen Ziele angepasst werden. Um diesen verhältnismäßig hohen Planungsaufwand zu vermeiden, wird die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht festgesetzt und die notwendige

Flexibilität für die Einteilung der Straßenverkehrsfläche bei Veränderungen bleibt gewahrt.

II.3.4 Immissionsschutz

Für die Straße Alt-Friedrichsfelde (Bundesstraße B1/B5) ist auf Höhe des Plangebietes eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 59.150 Fahrzeugen auszugehen[3]. Auf Grund dieser sehr hohen Verkehrsfrequenz ist das Vorhabengrundstück auch einer sehr hohen straßenverkehrsbedingten Lärmbelastung ausgesetzt. Ein zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstelltes schalltechnisches Gutachten[4] sollte deshalb die auf das geplante Vorhaben einwirkende Schallimmissionsbelastung und daraus abzuleitende Schutzmaßnahmen ermitteln.

II.3.4.1 Rechtliche und planerische Voraussetzungen

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans einer städtebaulichen Neuordnung unterausgenutzter innerstädtischer gewerblicher Bauflächen zu Wohnzwecken. Eine andere Nutzungsart als die allgemeiner Wohngebiete kommt aus den unter Pkt. II.3.1 erläuterten Gründen nicht in Betracht. Hinsichtlich der grundlegenden planerischen Entscheidung, trotz hoher verkehrlicher Lärmbelastung an diesem Standort allgemeine Wohngebiete festzusetzen, ist erneut auf die übergeordneten Planungsvorgaben des Flächennutzungsplans und der Bereichsentwicklungsplanung Alt-Lichtenberg zu verweisen. Ersterer stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche W2 dar, letzterer ein Mischgebiet mit hohem Wohnanteil (75 %). Eine Planung ohne einen hohen Wohnanteil würde also diesen Planungsvorgaben nicht entsprechen.

---

[3] Daten zur Verkehrsentwicklung aus dem Verkehrsmodell des Landes Berlin (GVP 2025, Modellstand III / 2014), Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Stand: November 2014

[4] Akustik-Ingenieurbüro Moll GmbH: Schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-72 VE, Berlin, September 2014

Sofern eine Konfliktvermeidung nicht auf dem Wege der Nutzungszuordnung möglich ist, sind aktive oder passive Maßnahmen des Immissionsschutzes zu ergreifen.

Für die städtebauliche Planung existieren die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005[5]. Für allgemeine Wohngebiete sieht diese DIN Werte von 55 dB (A) am Tag (6.00 – 22.00 Uhr) und 45 bzw. 40 dB (A) in der Nacht (22.00 – 6.00 Uhr) vor. Dabei gilt der höhere Nachtwert für Verkehrslärm, der geringere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm. Die Einhaltung dieser Orientierungswerte ist im Rahmen der planerischen Abwägung zwar anstrebenswert; es handelt sich jedoch nicht um rechtlich verbindliche Grenzwerte. 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 vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden."

Auch in der Lärmminderungsplanung für Berlin (vgl. I.3.5) wird ausgeführt, dass eine Messung des Zieles einer „lärmarmen Stadt" ausschließlich an den Orientierungswerten der DIN 18005 häufig bedeuten würde, dass insbesondere Wohnnutzungen an Hauptverkehrsstraßen nicht möglich sind. Erforderlich ist 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.

II.3.4.2 Ergebnisse Verkehrslärm

Nach den schallgutachterlichen Berechnungen liegen die Beurteilungspegel für die nach Süden bzw. Südosten ausgerichteten Fassaden der südlichen Bebauungsreihe entlang der Straße Alt-Friedrichsfelde am Tage bei ca. 64 – 67 dB (A) und in der Nacht bei ca. 58 – 61 dB (A). Die o.g. Orientierungswerte der DIN 18005 werden somit um ca. 9 – 13 dB (A) bzw. ca. 13 – 16 dB (A) überschritten.

Die allgemein anerkannte Schwelle zur Gesundheitsgefährdung liegt tagsüber bei 70 dB (A) und in der Nacht bei 60 dB (A). Diese Schwelle wird am Tage nicht erreicht, in der Nacht jedoch für die der Straße zugewandten Fassaden von fünf geplanten Reihenhäusern der südlichen Reihe um bis zu 1 dB (A) überschritten.

Deutlich günstiger stellt sich die Situation bereits für die geplanten Gebäude am östlichen Rand des WA 1, unmittelbar an der Gensinger Straße (geplanter verkehrsberuhigter Bereich) dar. Hier liegen die Werte für den Tageszeitraum bei ca. 55 – 60 dB (A) und für den Nachtzeitraum bei ca. 50 – 55 dB (A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden also um ca. maximal 5 dB (A) bzw. ca. 5 – 10 dB (A) überschritten. Mit zunehmender Entfernung von der Straße Alt-Friedrichsfelde nimmt der Schalleintrag deutlich ab.

---

[5] DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Beiblatt 1 – schalltechnische Orientierungswerte, Ausgabe 2002

Auffallend ist, dass auf den straßenabgewandten nördlichen bzw. westlichen Gebäudeseiten des südlichen Bebauungsriegels deutlich geringere Beurteilungspegel zu verzeichnen sind. Das heißt, dass die Orientierungswerte am Tage eingehalten und in der Nacht um höchstens 4 dB (A) überschritten werden. Noch wesentlich günstiger stellt sich die Situation für die durch den südlichen Bebauungsriegel abgeschirmten mittleren und nördlichen Bebauungsreihen dar. Am Tage sind lediglich Überschreitungen von bis zu 2 dB (A) für drei Häuser am westlichen Rand der mittleren Gebäudereihe zu verzeichnen. In der Nacht weisen die Südseiten der Bebauung noch Überschreitungen von bis zu 7 dB (A) auf, wobei die Belastung von West nach Ost sowie von Süd nach Nord deutlich abnimmt. Auf den lärmabgewandten Nordseiten der Gebäude ist eine Orientierungswertüberschreitung von höchstens 1 dB (A) festzustellen.

In einer Entfernung von etwa 300 m nördlich und etwa 700 m östlich des Plangebietes verlaufen Stadtbahn- und Fernbahntrassen. Die auf das Plangebiet einwirkenden Schienenverkehrslärmimmissionen wurden auf Grundlage der für das Jahr 2025 prognostizierten Auslastung nach Angaben der Deutschen Bahn bei der gutachterlichen Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen berücksichtigt. Der Schienenverkehr hat jedoch im Vergleich zum Straßenverkehr auf die Immissionssituation keinen erheblichen zusätzlichen Einfluss, da durch die nördlich und östlich benachbarte Wohnbebauung eine erhebliche Schallabschirmung gegenüber den Emissionen entlang der Bahntrassen erfolgt.

II.3.4.3 Immissionsschutzmaßnahmen

Aktive Schutzmaßnahmen

Die Lärmminderungsplanung fordert ab einem Pegelbereich mit einer hohen Lärmbelastung von > 65 – 70 dB (A) am Tage und > 55 – 60 dB (A) in der Nacht die Prüfung aktiver Lärmminderungsmaßnahmen. Aktive Maßnahmen zum Immissionsschutz in Form von Lärmschutzwällen oder –wänden sind jedoch in innerstädtischen Lagen und insbesondere entlang öffentlicher Straßen in der Regel aus städtebaulichen Gründen kritisch zu betrachten. Im vorliegenden Fall müsste eine Schallschutzwand entlang der Straße Alt-Friedrichsfelde eine Länge von etwa 180 m und – um auch das zulässige dritte Vollgeschoss der geplanten Wohnbebauung zu schützen – eine Höhe von etwa 9 m aufweisen. Eine derartige Wand hätte erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild und würde das künftige Wohngebiet nach Süden vollständig optisch „abriegeln“.

Am westlichen Rand des allgemeinen Wohngebietes WA 1, welcher anders als die östliche Seite nicht vollständig durch die geplante Bebauung abgeschirmt wird, ist allerdings eine ca. 19 m lange Schallschutzwand zur Reduzierung des Lärmeintrages für die angrenzenden Wohnfreiflächen der südlichen und mittleren Bebauungsreihe geplant (s.u.).

Lärmrobuste städtebauliche Struktur

Des Weiteren sollen gemäß Lärmminderungsplanung bei einer hohen Lärmbelastung die Anforderungen an eine lärmrobuste städtebauliche Struktur berücksichtigt werden. Diese Forderung wird durch die geschlossene Reihenhausbebauung an der Straße Alt-Friedrichsfelde und der Gensinger Straße umgesetzt. Wie die schallgutachterlichen Berechnungen belegen, hat dieser durchgehende Bebauungsriegel eine erhebliche schallabschirmende Wirkung sowohl für die nördlich davon gelegenen Gebäude und Freiflächen als auch für die nördlichen, lärmabgewandten Fassaden der Riegelbebauung selbst. Die planungsrechtliche Sicherung dieser städtebaulichen Maßnahme zum Schallschutz erfolgt durch die Baukörperausweisung und die Festsetzung der geschlossenen Bauweise (vgl. II.3.2).

Passive Schutzmaßnahmen

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 Bauverfahrensverordnung (BauVerfVO) 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 Mindestanforderungen 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).

Für die einer hohen Lärmbelastung ausgesetzten südlichen bzw. östlichen Fassaden der südlichen Bebauungsreihe im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind zur Konfliktbewältigung passive Schallschutzmaßnahmen in Form erhöhter Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einschließlich der Fenster zu ergreifen. Dies ist erforderlich für alle Fassaden, die einem Lärmpegelbereich IV oder höher nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zuzuordnen sind. Um die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 rechtssicher zu gewährleisten,

ist es erforderlich, die entsprechende „Weichenstellung“ bereits durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorzunehmen und nicht ausschließlich den nachgeordneten Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren zu überlassen. Denn der Schallschutznachweis gehört zwar zu den nach § 67 Abs. 1 Satz 1 BauO Bln erforderlichen bautechnischen Nachweisen (s.o.), unterliegt aber - anders als etwa der Standsicherheits- oder Brandschutznachweis - keiner bauaufsichtlichen Prüfung.

Für Fassaden, die in den Lärmpegelbereich III oder niedriger einzustufen sind, ist die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung bereits durch andere Vorschriften gegeben. Aufgrund des nach deutschen Standards ohnehin erforderlichen hohen Niveaus der Dämmung der Außenbauteile, welches sich z.B. aus der gesetzlich vorgeschriebenen Anwendung der Energieeinsparverordnung (EnEV) ergibt, sind hier keine zusätzlichen Anforderungen aus schallschutztechnischer Sicht zu stellen. Die genannten Schalldämm-Maße sind durch übliche, nach den geltenden bauingenieurstechnischen Regeln und Normen ausgeführte Baukonstruktion ohne weiteres zu erbringen.

Für die Bemessung des passiven Schallschutzes nach DIN 4109 werden, unabhängig von der planungsrechtlichen Einstufung des Baugebietes, die maßgeblichen Außenlärmpegel herangezogen. Im vorliegenden schalltechnischen Gutachten wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel durch die Addition von 13 dB (A) zum Beurteilungspegel für den Nachtzeitraum gebildet, weil die Differenz zwischen den Beurteilungspegeln am Tage und in der Nacht hier durchwegs deutlich geringer als 10 dB (A) beträgt und somit der Nachtwert für die Bemessung des angemessenen baulichen Schallschutzes ausschlaggebend ist.

Danach sind die südlichen bzw. südöstlichen Fassaden der südlichen Bebauungsreihe (zwischen den Punkten E-F-C) ganz überwiegend dem Lärmpegelbereich V, ein kurzer Abschnitt (zwischen den Punkten C-G) dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. In der nachfolgenden Tabelle ist die erforderliche Schalldämmung für Außenbauteile in diesen Lärmpegelbereichen angegeben.

Tabelle: Lärmpegelbereiche und Anforderungen an die Schalldämmung nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel zur Tageszeit	Erforderliche Schalldämmung (R´W, res) des Außenbauteils	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
IV	66 – 70 dB (A)	40 dB (A)	35 dB (A)
V	71 – 75 dB (A)	45 dB (A)	40 dB (A)

Auf diesen Anforderungen beruhend wurden die textlichen Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 5 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

TF 4: *Zum Schutz vor Lärm müssen entlang der Baugrenze zwischen den Punkten G-H-E-D die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w\,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.*
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

TF 5: *Zum Schutz vor Lärm müssen entlang der Baugrenze zwischen den Punkten D-C die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w\,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.*
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Anforderungen an die Außenschalldämmung beziehen sich auf Aufenthaltsräume in Wohnungen. Aufenthaltsräume sind gemäß § 2 Abs. 5 BauO Bln Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind, in der Regel also Wohn- und Schlafräume (einschl. Kinderzimmern) aber auch Küchen, in denen zugleich die Mahlzeiten eingenommen werden.

Im Reihenhausbau ist davon auszugehen, dass die Aufenthaltsräume in der Regel nicht „durchgesteckt" sind. Das bedeutet hier, dass die zur Schallquelle Straße ausgerichteten Räume nicht gleichzeitig über Fenster zur schallabgewandten Seite verfügen werden. Zudem sind alle Aufenthaltsräume (mit Ausnahme der vorgenannten „Wohnküchen") prinzipiell auch zum Schlafen geeignet. Insbesondere im Hinblick auf das Kriterium des gesunden Nachtschlafs ergibt sich deshalb das Erfordernis schallgedämmter Dauerlüftungseinrichtungen. Maßnahmen gleicher Wirkung im Sinne der Festsetzung können z.B. spezielle Fensterkonstruktionen sein, welche eine ausreichende Belüftung der Räume bei Einhaltung des Schalldämmmaßes gewährleisten.

Die von Überschreitungen des o.g. Orientierungswerts betroffenen *straßenabgewandten* Fassaden sind überwiegend dem Lärmpegelbereich II, teilweise dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Wenn erhöhte Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile gemäß DIN 4109 bei Wohnaufenthaltsräumen erst ab dem Lärmpegelbereich IV zu stellen sind, wäre eine Verpflichtung zur Ausstattung von Aufenthaltsräumen mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen hier ebenfalls als nicht sachgerecht anzusehen.

<u>Grundrissregelung</u>

Gemäß DIN 4109 sind zur vorübergehenden Lüftung vorgesehene Einrichtungen (z.B. Lüftungsflügel von Fenstern, Lüftungsklappen) 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 Fenster entweder dauerhaft geöffnet (gekippt) zu halten oder auf eine Lüftung gänzlich zu verzichten.

Schallgedämmte Dauerlüftungseinrichtungen oder ähnliches sind für der Schallquelle zugewandte Aufenthaltsräume eine adäquate Lösung. Aus städtebaulicher und immissionsschutztechnischer Sicht noch vorteilhafter ist es allerdings, wenn durch eine schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung gewährleistet wird, dass insbesondere das Schlafen auch zur ruhigen, schallabgewandten Seite erfolgen kann. Für alle Schlafräume ist dies in aller Regel grundrisstechnisch nicht möglich. Um sicher zu stellen, dass wenigstens eine Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen in den Wohngebäuden der südlichen Bebauungsreihe von der Straße Alt-Friedrichsfelde abgewandt sind, ist für Teile der geplanten Bebauung die textliche Festsetzung Nr. 6 erforderlich:

TF 6: *Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Baugrenze zwischen den Punkten E-F-C-G-H und T-U in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Baugrenze zwischen den Punkten E-F-C-G-H bzw. T-U abgewandt sein.*
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Als Beurteilungskriterium für die Erforderlichkeit der Grundrissregelung wurde hier hilfsweise die 16. BImSchV[6] herangezogen. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete liegt danach in der Nacht bei 49 dB (A) und somit um 4 dB (A) oberhalb des „Idealwertes“ der DIN 18005 (s.o.) Zwar gilt die 16. BImSchV formal nur für den Neubau und die wesentliche Änderung öffentlicher Verkehrswege, aber im Gegensatz zu den Orientierungswerten der DIN 18005 definiert sie verbindlich den Anspruch auf passiven Schallschutz, welcher erst bei einer Überschreitung des Grenzwertes besteht. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bringen also ganz allgemein die Wertung des Normgebers zum Ausdruck, von welcher Schwelle an eine nicht mehr hinzunehmende Beeinträchtigung der jeweiligen Gebietsfunktion, zumindest auch dem Wohnen zu dienen, anzunehmen ist. Daraus folgt, dass dem Bewohner bis zu einem nächtlichen Beurteilungspegel von ca. 49 dB (A) eine natürliche Belüftung über ein angekipptes Fenster prinzipiell zugemutet werden kann.

Die textliche Festsetzung Nr. 6 gilt deshalb für alle Gebäude, deren nächtlicher Beurteilungspegel für die straßenseitige Fassade den o.g. Immissionsgrenzwert von 49 dB (A) überschreitet. In der südlichen Bebauungsreihe ist dies bei allen geplanten Häusern der Fall. In der mittleren westlichen Bebauungsreihe liegen zwischen den Punkten T – U in der Nacht Beurteilungspegel über 49 dB (A) vor (max. 52 dB (A)). Deshalb wird auch dieser Bereich in die Grundrissregelung einbezogen. Für alle anderen Bereiche gilt, dass die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse auch ohne weitere Maßnahmen gewährleistet werden kann, wenn

---

[6] Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

die wesentlichen Anforderungen an eine lärmrobuste städtebauliche Struktur wie dargestellt berücksichtigt werden.

In diesem Kontext ist erneut auf die Lärmminderungsplanung zu verweisen. Danach ist in Bereichen mit einem nächtlichen Pegel (L_{NIGHT}) bis 50 dB (A) eine Überplanung mit lärmsensiblen Nutzungen ohne Voraussetzungen möglich, wenn wesentliche Anforderungen an eine lärmrobuste städtebauliche Struktur berücksichtigt werden. Letzteres ist vorliegend erfolgt.

Außenwohnbereiche / Schallschutzwand

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

Das schalltechnische Gutachten zeigt, dass auch hier die lärmrobuste Struktur der geplanten Bebauung positive Auswirkungen zeitigt und die Außenwohnbereiche durch die südliche Bebauungsreihe sehr wirkungsvoll gegenüber den verkehrlichen Lärmemissionen abgeschirmt werden. In einer Höhe von 1,8 m über Gelände wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB (A) am Tage weitestgehend nicht überschritten. Da die Terrassen und Gärten der südlichen Bebauungsreihe nach Norden bzw. Nordwesten orientiert sind, ist auch hier für die künftigen Bewohner ein ruhiger Aufenthalt im Freien möglich.

Zur Verbesserung des Schutzes der Außenwohnbereiche im westlichen Teil des WA 1 ist die Errichtung einer Schallschutzwand auf der Fläche K zwischen der südlichen und der mittleren Bebauungsreihe geplant:

TF 7: *Auf der Fläche K ist eine mindestens 1,9 m hohe Lärmschutzwand mit einem Schalldämmmaß ($R'_{w\,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 25 dB zu errichten und beidseitig zu begrünen.*
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Erste schallgutachterliche Berechnungen ohne Lärmschutzwand hatten eine erhöhte Lärmbelastung der Außenwohnbereiche zwischen den westlichen Enden der südlichen und mittleren Bebauungsreihe gezeigt, da hier anders als im östlichen Teil des WA 1 keine vollständige Abschirmung durch Gebäude erfolgt. Mit der Schallschutzwand von mindestens 1,9 m Höhe können nun auch hier in einer für die Terrassen- und Gartennutzung relevanten Höhe von 1,8 m über Gelände Beurteilungspegel weitestgehend unterhalb von 55 dB (A) erreicht werden. Eine noch höhere Schallschutzwand kommt aus städtebaulichen Gründen (optische Beeinträchtigung, Verschattung) nicht in Betracht.

Zusammenfassung

Das Plangebiet ist einer sehr hohen straßenverkehrsbedingten Lärmbelastung ausgesetzt. Dieser kann jedoch durch ein Bündel von Maßnahmen zum Immissionsschutz entgegengewirkt werden. Dazu zählen eine durch Baukörperausweisung gesicherte lärmrobuste, schallabschirmende städtebauliche Struktur, passive bauliche Schallschutzmaßnahmen, Regelungen zur schalltechnisch günsti-

gen Grundrissgestaltung sowie eine Wand zum Schutz von Außenwohnbereichen. Somit können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in Bezug auf Lärmbelastungen im Plangebiet insgesamt gewahrt werden.

II.3.4.4 Klimaschutz

Nutzungen mit einem besonders hohen Energiebedarf oder wesentlichen nachteiligen klimatischen Auswirkungen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zu erwarten. Grundsätzlich ist die geplante Wohnnutzung für mittel- und unmittelbare Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaik, Geothermie, Heizung mit nachwachsenden Rohstoffen) geeignet.

Mit den geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-72 VE werden wesentliche Ziele des StEP Klima (vgl. I.3.4) berücksichtigt. Obwohl ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erfolgt, ist keine zusätzliche Verdichtung gegenüber der bestehenden Bebauung zu verzeichnen, der Versiegelungsgrad geht sogar um ca. 14 % zurück (vgl. III.2.2), wodurch der Freiflächenanteil erhöht wird. Dadurch und mit der Festsetzung von Laub-, Obstbaum- und Heckenpflanzungen wird der Vegetationsanteil erhöht und ein positiver Beitrag zum Lokalklima in Form zusätzlicher Verschattung, Verdunstung, Kühlung und Schadstoffbindung geleistet. Die Festsetzung zur Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Wege und Zufahrten in den Baugebieten trägt zur Vermeidung unnötiger Versiegelung bei.

Grundsätzlich ist eine kompakte, innerstädtische bauliche Nutzung im Hinblick auf den effizienten Energieeinsatz einer stark aufgelockerten, dispers in der Fläche verteilten Bebauung vorzuziehen. Die gut durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossene Lage trägt ebenso zur Vermeidung verkehrsbedingter klimaschädlicher Schadstoffemissionen bei wie die Mitnutzung vorhandener Ressourcen in Form von Straßen, Erschließungsmedien, wirtschaftlicher und sozialer Infrastruktur.

Explizite Festsetzungen, etwa zur Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien, sind für den vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-72 VE nicht sinnvoll. Relevante gesetzliche Regelungen sind u.a.:

- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG),
- Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG),
- Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung (EneV 2014).

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. So ist beispielsweise 2014 erneut eine Novelle der Energieeinsparverordnung für Gebäude (EnEV 2014) in Kraft getreten, welche die seit 2009 geltende Regelung (EnEV 2009) ersetzte. Weitere Novellierungen geltender Gesetze und Verordnungen innerhalb relativ kurzer Zeitabstände sind zu erwarten. 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 an dieser Stelle prinzipiell dem Bauherrn überlassen bleiben, wie er im Einzelfall die jeweils geltenden gesetzlichen Anforderungen an die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die Energieeinsparung erfüllt.

Aus den dargelegten Gründen und der städtebaulichen Situation ergibt sich kein Erfordernis für weitere planungsrechtliche Regelungen zur Vermeidung oder Minderung nachteiliger Auswirkungen auf das Klima oder zur Förderung erneuerbarer Energien.

II.3.5 Grünfestsetzungen

Ziel der Planung ist es, dass trotz der relativ kompakten, urbanen Bauweise ein durchgrüntes Einfamilienhausgebiet entsteht. Nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, den Biotop- und Artenschutz sowie das lokale Klima sollen vermieden werden. Deshalb wurden die nachfolgenden Grünfestsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

TF 8: *In den allgemeinen Wohngebieten ist auf jedem Flurstück mindestens ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Abweichend davon sind auf den Flurstücken 336, 346, 350, 360, 368, 379, 381, 393 und 422 jeweils mindestens zwei hochstämmige Obstbäume mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für die Flurstücke 335, 347, 348, 349, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 380, 394 und 423.*
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

Durch die Festsetzung einer Mindestbegrünung mit Obstbäumen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete werden positive Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz sowie das Orts- und Landschaftsbild erreicht. Neben ihrer grüngestalterischen Wirkung kommt den Baumpflanzungen auch eine wesentliche ökologische Funktion zu. Bäume dienen als Lebens- und Nahrungsbereich für Mikroorganismen, Insekten, Vögel und Kleintiere.

Durch die Wasserverdunstung der Blätter verbessern die Bäume das Mikroklima und spenden Sauerstoff. Gleichzeitig dienen sie auch als Wasserspeicher und Schadstofffilter sowie dem Ausgleich des Eingriffs in den geschützten Baumbestand.

Bei den im zweiten Satz der Textfestsetzung genannten Flurstücken handelt es sich um die Flächen zum Anpflanzen L und M (FlSt. 335, 348), drei Wegeflurstücke (FlSt. 347, 349, 380), sechs Stellplätze (FlSt. 361-366) sowie die für einen Haustechnikraum (FlSt. 394) und einen ELT-Raum gebildeten Flurstücke (FlSt. 423). Diese Flächen sind aus naheliegenden Gründen nicht für die Bepflanzung mit (weiteren) Obstbäumen geeignet.

TF 9: *Auf der Fläche zum Anpflanzen mit der Bezeichnung L sind mindestens fünf, auf der Fläche zum Anpflanzen mit der Bezeichnung M sind mindestens vier und auf der privaten Grünfläche sind mindestens 20 hochstämmige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.*

Auf der privaten Grünfläche sind bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume die vorhandenen hochstämmigen Laubbäume einzurechnen.

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

Auch diese Festsetzung dient der Verbesserung des Landschaftsbildes, des Kleinklimas sowie dem Biotop und Artenschutz. Mit der Festsetzung der beiden Flächen zum Anpflanzen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 erfolgt eine Gliederung und optische Auflockerung der Bebauung. Innerhalb der Fläche M soll zudem der Kogge-Brunnen erhalten werden (vgl. II.1.), wobei dessen Standort leicht nach Osten verschoben werden könnte. Die Baumpflanzungen innerhalb der linearen privaten Grünfläche südlich des WA 1 dienen der gestalterischen Einrahmung des Wohngebiets durch die Schaffung einer „grünen Kante“.

Eine wesentliche Funktion der Pflanzung von Obst- und Laubbäumen ist auch die Schaffung neuer Lebensraumstrukturen für Brutvögel in Form ausreichender Gehölzbestände als Ersatz für die erforderliche Fällung vorhandener Bäume, wie dies auch in der artenschutzrechtlichen Einschätzung (vgl. III.2.1) gefordert wird.

Die Beschränkung auf standortgerechte gebietstypische Obst- und Laubbäume gemäß den Pflanzlisten 1 und 2 dient der Schaffung eines adäquaten Nahrungs- und Lebensraumangebots für die heimische Fauna sowie der Verbesserung der Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt. Außerdem kann eine Anerkennung von Laubbäumen als Ersatzpflanzungen für den Verlust geschützter Bäume nach den Qualitätsanforderungen gemäß Anlage 1 zur BaumSchVO nur erfolgen, wenn es sich bei den Ersatzpflanzungen um hochstämmige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm handelt. Die nach der Textfestsetzung Nr. 8 zu pflanzenden Obstbäume können demgemäß nicht als Ersatzpflanzungen anerkannt werden, da sich das Plangebiet nicht im Obstbaumsiedlungsbereich nach den Darstellungen des LaPro (vgl. I.3.3) befindet.

Die Anrechenbarkeit vorhandener hochstämmiger Laubbäume auf der privaten Grünfläche auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume ist erforderlich, um den Erhalt von Bestandsbäumen zu fördern, deren ökologische Wertigkeit zunächst deutlich höher ist, als die von Neupflanzungen.

TF 10: *In den allgemeinen Wohngebieten sind entlang der Grundstücksgrenzen zwischen den Punkten N-O, P-Q und R-S Hecken aus Laubgehölzen gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Bindung zur Bepflanzung gilt nicht für Wege.*

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

Die Festsetzung einer Bepflanzung mit Hecken am nördlichen und östlichen Rand der geplanten Baugebiete dient der Gliederung, Strukturierung und optischen Einfassung gegenüber den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Fußweg bzw. verkehrsberuhigter Bereich). Der Übergang vom öffentlichen Raum zur privaten Grundstücksnutzung wird deutlich markiert. Die Heckenpflanzungen bieten sich in diesen Bereichen besonders an, da hier keine Stellplätze in den Vorgärten geplant sind und somit Unterbrechungen der Hecken nur für die notwendigen Zuwegungen erforderlich sind.

Durch die Festsetzung zur Verwendung von standortgerechten Laubgehölzen gemäß Pflanzliste 3 und einer maximalen Heckenhöhe soll ein einheitliches Gestaltungsbild erzielt werden. Schließlich dienen auch die Heckenpflanzungen der Schaffung zusätzlicher Lebensraumstrukturen für Brutvögel und übrige Fauna.

TF 11: *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)

Die Festsetzung dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt. Durch die Befestigung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau können negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen minimiert werden, da die Durchlüftung des Bodens sowie die Grundwasseranreicherung weiterhin eingeschränkt funktionieren. Die Funktionsfähigkeit der Wegeflächen wird durch diese Festsetzung nicht beeinträchtigt.

II.3.5.1 Pflanzlisten

Pflanzliste 1 – Obstbäume

Malus sylvestris	Apfel
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus cerasus	Weichsel-, Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Birne

Pflanzliste 2 – Laubbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Pflanzliste 3 – Heckenpflanzen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Buxus sempervierens	Gewöhnlicher Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Euonymus fortunei	Kriechspindel
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Pyracantha coccinea	Feuerdorn

II.4. Durchführungsvertrag

Auf Grundlage von § 12 Abs. 1 BauGB hat sich der Vorhabenträger in einem mit dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin am 10. September 2015 abgeschlossenen Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Neben der generellen Bauverpflichtung des Vorhabenträgers einschließlich der erforderlichen Vorbereitungs-, Ordnungs-, und ähnlicher Maßnahmen enthält der Durchführungsvertrag deshalb Fertigstellungsfristen für das Vorhaben sowie Regelungen zu dessen finanzieller Sicherung.

Regelungsgegenstand des Durchführungsvertrages sind daneben u.a.:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die städtebaulichen und architektonischen Grundzüge des Vorhabens, dargestellt in einem städtebaulichen Lageplan sowie Projektplänen mit exemplarischen Grundrissen, Ansichten und Schnitten. Diese Pläne müssen noch nicht allen Anforderungen entsprechen, die an eine spätere Baugenehmigungsplanung zu stellen sind. Änderungen der Projektplanung, die sich z.B. durch konkrete, zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht bekannte Nutzungsanforderungen ergeben könnten, können ggf. im Rahmen einer Änderung des Durchführungsvertrages geregelt werden.
- Die durch den Vorhabenträger durchzuführenden Maßnahmen auf öffentlichen Flächen. Dabei handelt es sich zum einen um die Neuerrichtung eines kombinierten Rad- und Gehweges innerhalb der Straßenverkehrsfläche südlich der Wohnbauflächen und weiter in südwestlicher Richtung bis an die Bushaltestelle an der Straße Alt-Friedrichsfelde. Zum anderen handelt es sich um die Neugestaltung des verkehrsberuhigten Bereichs Gensinger Straße einschließlich der teilweisen Neuanlage von Gehwegen, Stellplätzen und Aufpflasterungen.
- Die Durchführung von Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, welche dem Ausgleich für die Fällung geschützter Bäume auf den geplanten Bauflächen dienen.

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

III.1. Flächenbilanz

Tabelle: Flächenbilanz nach Gebietsausweisungen

Fläche	**Größe in m² ca.**
Allgemeines Wohngebiet WA 1	8.965
Allgemeines Wohngebiet WA 2	4.240
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.895
Straßenverkehrsfläche	5.865
Private Verkehrsfläche	2.570
Private Grünfläche	555
Gesamt	**24.090**

Tabelle: Nutzungsmaße in den allgemeinen Wohngebieten

Gebiet	Fläche m²	GR § 19 (2) BauGB m²	GRZ	GR § 19 (4) BauGB m²	GR insges. m²	GF m²	GFZ
WA 1	8.965	3.550	0,4	1.775	5.325	10.650	1,2
WA 2	4.240	1.700	0,4	850	2.550	5.100	1,2
Gesamt	**13.205**	**5.250**		**2.625**	**7.875**	**15.750**	

III.2. Auswirkungen auf die Umwelt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-72 VE wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung i.S.d. § 14 BNatSchG ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, der hier vorliegt, nicht anzuwenden (vgl. IV.3.).

Dies entbindet jedoch nicht von der Pflicht zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Deshalb wurden ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag[7] und eine artenschutzrechtliche Einschätzung[8] erarbeitet, in denen die relevanten Umweltschutzgüter ermittelt und bewertet

---

[7] Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten BDLA: Bezirk Berlin-Lichtenberg, vorhabenbezogener Bebauungsplan 11-72 VE, Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Berlin, September 2014

[8] Jens Scharon, Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung und Naturschutz: Artenschutzrechtliche Einschätzung im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-72 VE „Wohnquartier Koggeviertel“, Berlin, September 2014

wurden. Die Erläuterungen zum Immissionsschutz und dem Schutzgut Mensch / Gesundheit sind bereits unter Pkt. II.3.4 erfolgt.

III.2.1 Schutzgut Tiere / Artenschutz

Zwischen Mitte April und Mitte Juni 2014 erfolgten sechs Kartierungen des Plangebiets. Im September 2014 wurde außerdem eine Begehung der weitestgehend verschlossenen Gebäude zur Kontrolle einer eventuellen Nutzung als Fledermausquartier durchgeführt.

Innerhalb des Plangebietes wurden neun Brutvogelarten erfasst:

- Haussperling – 26 Reviere
- Ringeltaube – 1 Revier
- Mönchsgrasmücke – 2 Reviere
- Amsel – 3 Reviere
- Nachtigall – 2 Reviere
- Hausrotschwanz – 1 Revier
- Gartenrotschwanz – 1 Revier
- Grünfink – 4 Reviere
- Stieglitz – 2 Reviere

Bei den vorgefundenen Arten handelt es sich nicht um streng geschützte Arten, Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie oder Arten der Roten Liste sowie der Vorwarnliste der Brutvögel Berlins. Keine der Arten ist in ihrem Bestand gefährdet.

Alle europäischen Vogelarten gehören jedoch nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften des besonderen Artenschutzes ergeben.

Die Nester der bei der Untersuchung festgestellten Freibrüter sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einer sicheren Aufgabe des Nestes geschützt. Das betrifft alle Baum-, Boden- und Buschbrüter. Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden.

Es wurden insgesamt 28 ganzjährig geschützte Nistplätze an den Gebäuden festgestellt. Die 26 Haussperlinge nisten vorwiegend unter den Blechen der Dachkanten und den Plattenfugen der ehemaligen Gaststätte. Der Garten- und der Hausrotschwanz nisten auf den Simsen dieses Gebäudes.

Die festgestellten Freibrüter sind weit verbreitet und werden im Umfeld Ausweichmöglichkeiten finden. Die spätere Lebensraumstruktur aus Gärten mit Obstgehölzen, Hecken, Sträuchern und Bäumen stellt vergleichbare Lebensraumstrukturen dar. Für die betroffenen Arten wird gutachterlich eingeschätzt, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtern wird und die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und

Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Das betrifft alle Freibrüter, wenn bei der zukünftigen Gestaltung der Flächen ausreichende Gehölzbestände, wie Bäume und deckungsreiches Abstandsgrün (Gebüschgruppen, Hecken) berücksichtigt werden. Dies wird durch Grünfestsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sichergestellt. Für die Arten Haus- und Gartenrotschwanz sowie den Haussperling müssen nach Rückbau der vorhandenen Gebäude 28 Ersatzniststätten an geeigneten Stellen angebracht werden.

Nachweise oder Hinweise auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren wurden nicht gefunden.

Ein Bescheid über eine naturschutzrechtliche Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG liegt vor (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung u. Umweltschutz, Abt. I E v. 26.09.14). Gemäß deren Nebenbestimmungen darf die Beseitigung von Niststätten nur erfolgen, wenn diese unbesetzt sind und eine vorherige fachliche Kontrolle erfolgt ist. Der ökologische Ausgleich in Form der o.g. Ersatzniststätten ist unverzüglich nach Abschluss der Baumaßnahmen zu erbringen. Die künstlichen Nisthilfen müssen rechtzeitig vor Eintritt der auf die Neubaumaßnahme folgenden Brutperiode zur Verfügung stehen. Von der ordnungsgemäßen Anbringung der künstlichen Nisthilfen ist die bescheidende Behörde spätestens bis zum 31.01.2016 zu unterrichten.

III.2.2 Schutzgut Boden

Die Gesamtbetrachtung nach Bodenschutzkategorien im Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Karte Bodengesellschaften 2010) weist für das Plangebiet Böden ohne besondere Anforderungen aus. Es gelten allenfalls allgemeine Belange des Bodenschutzes.

Entsprechend ist die Bedeutung für die Archivfunktion für die Naturgeschichte, die Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften und die Leistungsfähigkeit der Böden gering, die Bedeutung für die Puffer- und Filterfunktion sowie die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt mittel und die Bedeutung für die Wasserversorgung der Böden schlecht.

Die Bestandsversiegelung innerhalb des Geltungsbereiches beläuft sich auf ca. 15.710 m^2. Das entspricht einem Versiegelungsgrad von ca. 65 %. Nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden etwa 60 % der Bauflächen (GRZ 0,4 zzgl. 50 % Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) versiegelt, außerdem die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und die private Verkehrsfläche. Daraus ergibt sich nach Umsetzung der Planung ein Versiegelungsgrad von ca. 51 %, mithin also eine Reduzierung um ca. 14 %.

Im Plangebiet befindet sich die Altlastenverdachtsfläche BBK Nr. 9854, Alt-Friedrichsfelde 70. Es handelt sich um den Standort einer chemischen Reinigungs-Annahmestelle, die sich in dem damaligen „Dienstleistungswürfel“ befand.

Im Rahmen einer orientierenden Bodenuntersuchung und Grundwasseranalyse (vgl. I.2.5) wurden fünf Rammkernsondierungen bis in maximal 4,0 m Tiefe niedergebracht. Unter einem inhomogenen Aufschüttungshorizont, der Auffüllungen mit einer Mächtigkeit zwischen 0,9 und 1,4 m aufweist, wurde Geschiebelehm erbohrt. Die Auffüllungen bestehen im Wesentlichen aus schwach bis stark schluffigen, mit geringen Bauschuttanteilen durchsetzten Sanden. In zwei Bohrungen wurden in einer Tiefe bis maximal 3,3 m schluffige Fein- und Mittelsande erkundet, die vermutlich Ablagerungen des angrenzenden Urstromtals darstellen.

In den Bodenproben konnten keine organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt werden.

Um eine qualitative Bestimmung leicht oxidierbarer Substanzen (z.B. Aceton, Ethylen, Propan, Schwefelwasserstoff, Benzol, Butan, Styrol, Toluol bzw. Xylol) durchführen zu können, wurden im Umfeld der Altlastenverdachtsfläche zwei Bohrungen zu temporären Gasmessstellen ausgebaut. Leichtflüchtige Schadstoffe konnten jedoch nicht nachgewiesen werden.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass im Untersuchungsraum keine erhöhten Schadstoffgehalte gemessen wurden. Hinweise auf eine Gefährdung relevanter Schutzgüter und somit Einschränkungen bezüglich einer Wohnbebauung wurden nicht abgeleitet.

III.2.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer gibt es auf dem Vorhabengrundstück nicht.

Der Grundwasserflurabstand des obersten bedeckten Grundwasserleiters wird gemäß der Kartendarstellung im Umweltatlas Berlin (Karte Flurabstand des Grundwassers 2009) mit ca. 7 - 15 m unter Flur angenommen. Im Rahmen der Bodenerkundungen zum geotechnischen Bericht wurde kein freies Grundwasser angetroffen. Gemäß den Aussagen des Fachgutachters hat die Bohrung zur Grundwassermessstelle ergeben, dass im Bereich des Bauvorhabens bindiger Geschiebemergel bis in 33 m Tiefe ansteht.

Während der Bauzeit wird zur Ableitung von Stau- bzw. Niederschlagswasser die Vorhaltung einer offenen Wasserhaltung gemäß DIN 4095 empfohlen.

Das Vorhaben liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Nachteilig Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten. Mit der Reduzierung der Flächenversiegelung sind positive Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung verbunden.

III.2.4 Schutzgut Klima / Luft

Großklimatisch zählt das Plangebiet zum ostdeutschen Binnenlandklima. Das Klima unterliegt starken Schwankungen bei den Jahresdurchschnittstemperaturen und -niederschlagsmengen. Das langjährige Mittel der Lufttemperatur liegt bei 8 - 8,5 °C. Die Niederschlagsmengen liegen im Durchschnitt bei ca. 580 mm pro Jahr.

Gemäß Umweltatlas Berlin (Karte Klimafunktionen 2005) ist das Plangebiet als Siedlungsraum mit einer weniger günstigen bioklimatischen Belastung einzustufen. Großräumige Luftleit- und Ventilationsbahnen bzw. Kaltluftleitbahnen gibt es im Untersuchungsraum nicht.

Die lufthygienische Situation wird überwiegend durch die Straße Alt-Friedrichsfelde beeinflusst. Der Straßenabschnitt südlich des Plangebietes war im Jahr 2009 mit 62.954 KFZ/24 h (einschließlich LKW und Motorräder) belastet (Umweltatlas – Karte Verkehrsmengen 2009). Daraus resultiert jedoch nur eine geringe Belastung mit PM_{10} (Feinstaub) und NO_2 (Stickstoffdioxid) bei einem Indexwert von 1,11 (Umweltatlas – Karte Verkehrsbedingte Luftbelastung 2009).

Konkret lag die PM_{10}-Belastung (berechnetes Jahresmittel [µg/m³]) im Jahre 2009 bei 24,12 (Prognose 2015: 23,29, abnehmende Tendenz) und die NO_2-Belastung (berechnetes Jahresmittel [µg/m³]) bei 20,31 (Prognose 2015: 16,46, abnehmende Tendenz). Gemäß der Richtlinie 2008/50/EG (Luftqualitätsrichtlinie) vom 21. Mai 2008 (Anhang XI) und der 39. BImSchV soll der Jahresmittelwert für PM_{10} 40 µg/m³ und der Jahresmittelwert für SO_2 50 µg/m³ nicht überschritten werden. Diese beiden Werte werden an der Straße Alt-Friedrichsfelde deutlich unterschritten.

Aus den Umweltatlas-Karten „Entwicklung Luftqualität PM_{10}/$PM_{2,5}$ - Gesamtemissionen 2008/2009“ ist ersichtlich, dass als Emissionsquelle von Feinstaub im Plangebiet und in seiner Umgebung nahezu ausschließlich der Verkehr in Betracht kommt, die Industrie spielt keine, der Hausbrand nur eine stark untergeordnete Rolle. Da sich das Plangebiet außerdem nicht innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung befindet, ist eine Festsetzung zur Verwendung bestimmter Brennstoffe im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erforderlich.

In der Karte „Planungshinweise zum Stadtklima 2005“ des Umweltatlasses wird das Plangebiet als Belastungsbereich dargestellt. Es besitzt als Siedlungsraum mit geringer, in Einzelfällen mäßiger bioklimatischer Belastung eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Weitere Verdichtungen gilt es zu vermeiden. Weiterhin werden als Zielsetzungen die Verbesserung der Durchlüftung und die Erhöhung des Vegetationsanteils, der Erhalt aller Freiflächen, die Entsiegelung und ggf. Begrünung der Blockinnenhöfe aufgelistet.

III.2.5 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Das Landschafts- bzw. Ortsbild des Plangebiets wird derzeit hauptsächlich von den leerstehenden, ein- bis zweigeschossigen Gewerbegebäuden bestimmt, die sich in einem ruinösen Zustand befinden. Große Flächenanteile (ca. 65 %) sind im Bestand versiegelt. Teilfläche wurden gärtnerisch angelegt, präsentieren sich jedoch aufgrund mangelnder Pflege in einem verwilderten Zustand. Einige Bäume erreichen Höhen von über 20 m (Hybrid-Pappeln) und erfüllen eine gewisse Kulissenfunktion.

Der Baumbestand im Plangebiet ist insgesamt als heterogen zu bezeichnen. Besonders markante und erhaltenswerte Einzelbäume gibt es innerhalb des Plangebietes nicht.

Aufgrund der verfallenden Bestandsgebäude ist der zentrale Bereich um diese Anlagen mit Hilfe eines Bauzaunes gesichert. Erholungsfunktionen besitzt das Plangebiet nicht.

Erheblich beeinflusst ist das Landschafts-/Ortsbild in der nahen Umgebung durch die angrenzende Wohnhochhauskomplexe. Die Geschossanzahl der umgebenden Wohnbebauung beträgt im Westen elf, im Norden fünf und im Osten zwischen 18 und 21 Vollgeschosse. Im südwestlichen Bereich befindet sich ein Parkplatz. Der südliche Teil des Plangeltungsbereiches wird durch eine teilweise mit Bäumen bepflanzte Grünfläche (geschützte Grünanlage) gebildet. Diese Grünanlage, durch die eine Wegeverbindung in Richtung Straße Alt-Friedrichsfelde verläuft, wird überwiegend von Radfahrern und Fußgängern genutzt. Dieser Bereich ist durch das stark zur Straße abfallende Gelände charakterisiert.

Durch den Abriss der ruinösen Bestandsbebauung und die anschließende Neubebauung einschließlich der Anlage von Gärten und gestalteten Grün- und Freiflächen wird eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgen.

III.2.6 Schutzgut Pflanzen / Biotope

Das Plangebiet liegt nicht in einem naturschutzrechtlich festgesetzten Schutzgebiet. Auf dem Vorhabengrundstück befinden sich keine nach § 28 des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchG Bln) geschützten Biotope oder FFH-Lebensraumtypen.

Zur Ermittlung des Biotopbestandes wurde im Mai 2014 eine Geländebegehung durchgeführt. Es kommen folgende Biotope vor:

- artenarmer Zier- / Parkrasen - Code 05162
- sonstiger Einzelbaum (Laub- und Nadelbäume) - Code 07152
- Anpflanzung Strauchpflanzung - Code 10272
- Industrie- und Gewerbebrache - Code 12330
- Straßen mit Asphalt - Code 12612
- versiegelter Weg (Beton) - Code 12654

Der größte Teil des Plangeltungsbereiches (ca. 65 %) ist im Bestand durch Gebäude bzw. Verkehrsflächen versiegelt. Unversiegelte Flächen sind überwiegend als gärtnerisch angelegte Grünflächen mit Ziersträuchern, Rasenflächen und Bäumen zu charakterisieren.

Entlang der Böschung zur Straße Alt-Friedrichsfelde befindet sich eine geschützte Grünanlage, die von Wegen begleitet ist und im Bereich des Plangebietes aus regelmäßig gemähten Rasenflächen, Strauchflächen und Einzelbäumen besteht.

Besonders seltene oder geschützte Biotope bzw. Pflanzen wurden im Rahmen der Biotopkartierung nicht festgestellt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich 64 gemäß der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geschützte Bäume, darunter vor allem Hybrid-Pappeln, Winter-Linden, Silber- und Spitz-Ahorn. Ein detailliertes Baumkataster enthält der landschaftsplanerische Fachbeitrag.

Nach derzeitigem Planungsstand ist davon auszugehen, dass die 35 geschützten Bäume, welche sich innerhalb der geplanten Bauflächen oder der privaten Verkehrsfläche befinden, nicht erhalten werden können.

Die Fällung geschützter Bäume bedarf gemäß § 5 Abs. 1 BaumSchVO einer Ausnahmegenehmigung. Diese ist u.a. zu erteilen, wenn eine sonst zulässige Nutzung des Grundstücks nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann oder eine solche Nutzung unzumutbar beeinträchtigt wird. Wird die Beseitigung eines geschützten Baumes genehmigt, so ist der Antragsteller gemäß § 6 Abs. 1 BaumSchVO zur Entrichtung einer Ausgleichsabgabe oder zu Ersatzpflanzungen auf seinem Grundstück (Ökologischer Ausgleich) verpflichtet.

Die abschließende Bilanzierung bezüglich der zu fällenden Bäume bzw. die Ermittlung des erforderlichen Ersatzbedarfes erfolgt im Rahmen der konkreten Vorhabensdurchführung.

Durch textliche Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vgl. II.3.5) werden Neupflanzungen von Bäumen gesichert, die als Ersatzpflanzungen für den Verlust geschützter Einzelbäume angerechnet werden können.

In den Flächen zum Anpflanzen sowie in der privaten Grünfläche sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 insgesamt mindestens 29 hochstämmige Laubbäume der Qualität 18/20 zu pflanzen bzw. zu erhalten. Diese können als Ersatzpflanzungen für den Verlust geschützter Bäume nach BaumSchVO anerkannt werden.

Nach der textlichen Festsetzung Nr. 8 sind außerdem voraussichtlich insgesamt mindestens 84 hochstämmige Obstbäume der Qualität 12/14 zu pflanzen und zu erhalten. Diese können jedoch nicht als Ersatzpflanzungen anerkannt werden, da sich das Plangebiet nicht im Obstbaumsiedlungsbereich gemäß LaPro (vgl. I.3.3) befindet.

III.2.7 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-72 VE wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Ein ausgleichspflichtiger Eingriff wäre aber auch dann nicht gegeben, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden würde, da tatsächlich bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplans Eingriffe in mindestens gleich großer Intensität in Form der früheren baulichen Nutzung erfolgt sind. Die Versiegelung durch bauliche Anlagen ist im Bestand höher, als sie nach Umsetzung der Planung sein wird.

Nachteilige Umweltauswirkungen können sich aus der Fällung von geschützten Einzelbäumen, der Beseitigung geschützter Lebensstätten sowie erhöhter Lärmbelastung ergeben.

Ein Ausgleich für die Fällung geschützter Bäume kann durch Ersatzpflanzungen im Plangebiet erfolgen. Derzeit ist davon auszugehen, dass die überwiegende Anzahl an Ersatzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches vorgenommen werden kann. Die abschließende Bilanzierung erfolgt im Rahmen der Vorhabendurchführung.

Naturschutzrechtliche Verbotstatbestände können vermieden werden, wenn Baumfällungen außerhalb der Brutzeit erfolgen bzw. eine Beseitigung von Niststätten nur erfolgt, wenn diese unbesetzt sind Die Beseitigung von dauerhaft geschützten Lebensstätten ist durch Ersatzniststätten zu kompensieren. Eine naturschutzrechtliche Befreiung mit Nebenbestimmungen liegt vor.

Nachteilige Auswirkungen durch verkehrliche Lärmimmissionen auf das Schutzgut der menschlichen Gesundheit können durch eine lärmrobuste städtebauliche Struktur (Schallabschirmung), eine lärmtechnisch günstige Grundrissgestaltung sowie passive Maßnahmen des baulichen Schallschutzes vermieden werden.

Bei Durchführung der genannten Maßnahmen sind insgesamt keine erheblichen und dauerhaften nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-72 VE zu erwarten.

III.3. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Das Vorhaben dient der Errichtung von 75 Einfamilienhäusern in Reihenhausbauweise. Beabsichtigt ist eine städtisch kompakte, Kosten und Flächen sparende Bauweise. Somit wird zwar kein Beitrag zur Erhöhung des Angebots an kostengünstigem Mietwohnraum geschaffen, gleichwohl wird auch diese Maßnahme zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes beitragen, nicht zuletzt deshalb, weil voraussichtlich ein großer Teil der künftigen Eigentümer bzw. Bewohner bestehenden Mietwohnraum frei machen wird, welcher dann wiederum anderen Wohnungssuchenden zur Verfügung steht.

Dauerhafte Auswirkungen auf Arbeitsstätten wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-72 VE nicht haben, da in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet keine gewerblichen Nutzungen geplant sind. Lediglich während der Bauphase werden auf dem Vorhabengrundstück Arbeitsstätten im Baugewerbe vorhanden sein.

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

III.4. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Der Vorhabenträger hat sich gemäß § 12 Abs. 1 BauGB in einem Vertrag mit dem Land Berlin zur Durchführung des Vorhabens einschließlich der erforderlichen Planungsleistungen und Erschließungsmaßnahmen (z.B. Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenland) innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der dafür anfallenden Kosten verpflichtet. Deshalb sind Ausgaben sowie Auswirkungen auf die Finanz- bzw. Investitionsplanung des Landes Berlin nicht zu erwarten.

III.5. Auswirkungen auf den Bedarf an sozialer Infrastruktur

Es ist davon auszugehen, dass die Errichtung preisgünstiger Einfamilienhäuser zu einem Zuzug junger Familien mit Kindern führen wird, wodurch ein Bedarf an Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten und schulischen Einrichtungen entstehen wird.

Nach der Projektplanung ist von 75 Wohneinheiten (WE) in Einfamilienhäusern auszugehen. Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“[9] beinhaltet standardisierte Berechnungsverfahren für die Ermittlung der aus der Zahl der Wohneinheiten resultierenden Zahl der Einwohner und des sich daraus ergebenden Folgebedarfs an Plätzen in Kindertagesstätten und Grundschulen.

Danach ist im individuellen Wohnungsbau von einer durchschnittliche Belegung mit drei Einwohnern je WE auszugehen. Ausgehend von 225 Einwohnern ergibt sich ein voraussichtlicher längerfristiger Bedarf von etwa 10 Plätzen in Kindertagesstätten und etwa 12 Grundschulplätzen.[10]

---

[9] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin, Stand 14.04.2015

[10] 225 EW x 1 % Jahrgangsstärke x 6 Jahrgänge, Versorgungsgrad Kita 75 %, Strukturquote Grundschule 90 %

Der Bedarf an Plätzen in Jugendfreizeiteinrichtungen lässt sich mit etwa 5 Plätzen beziffern.[11] Für ungedeckte Kernsportflächen liegt der ermittelte Flächenbedarf bei ca. 560 m², für gedeckte Sportflächen bei ca. 75 m².[12] Aus diesen Größenordnungen ergibt sich nicht unmittelbar eine Notwendigkeit für zusätzliche Maßnahmen in diesen Bereichen.

Das Plangebiet ist dem Schuleinzugsbereich 1106 zugeordnet. Grundschule im Einzugsbereich ist die Adam-Ries-Grundschule (Alt Friedrichsfelde 66) in geringer Entfernung von etwa 200 m östlich des Vorhabengebiets. Als Kindertagesstätte in diesem Einzugsbereich ist das Kita und Familienzentrum „Die Brücke“ (Gensinger Str. 58, ca. 180 Plätze) angegeben, welches in einer Entfernung von ca. 200 m nördlich des Plangebiets ebenfalls sehr gut fußläufig erreichbar ist.

Der Bedarf an zusätzlichen Plätzen ist vorhabenbezogen unter Berücksichtigung vorhandener Kapazitäten zu ermitteln. Die Abteilung Jugend und Gesundheit – Jugendamt – des Bezirksamtes Lichtenberg teilte im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB (vgl. IV.5.) mit, dass mit der geplanten Realisierung einer Kindertagesstätte in der Gensinger Str. 60 durch einen freien Träger eine Versorgung der Kinder im Vorschulalter gesichert ist. Da nach derzeitigem Kenntnisstand eine Eröffnung Mitte 2016 geplant ist, kann von einer zeitnahen Realisierung derzeit ausgegangen werden. Der Bedarf an Plätzen in Jugendfreizeiteinrichtungen kann nach Aussage des Jugendamtes von den Bestandseinrichtungen im Planungsraum abgedeckt werden.

Hinsichtlich der Grundschulversorgung hatte die bezirkliche Abteilung Bildung, Kultur, Soziales und Sport im Rahmen der Behördenbeteiligung (vgl. IV.5.) keine Fehlbedarfe gemeldet, so dass davon ausgegangen wird, dass der durch das Vorhaben ausgelöste, verhältnismäßig geringe Bedarf in den vorhandenen Einrichtungen gedeckt werden kann.Die zusätzliche Errichtung von förderfähigem Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen wird nach dem „Berliner Modell“ beim individuellen Wohnungsbau aus städtebaulichen Gründen nicht verlangt.

Aus den dargelegten Gründen enthält der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-72 VE keine gesonderten Regelungen zu Verpflichtungen des Vorhabenträgers auf Grundlage des „Berliner Modells“.

III.6. Weitere Auswirkungen

Wesentliche Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr sind durch die geplante Errichtung von ca. 75 Einfamilienhäusern in Reihausbauweise nicht zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass es durch die geplante Wohnbebauung nicht zu einer erheblichen Verkehrszunahme auf den umliegenden Straßen kommen wird und dass diese den zusätzlichen Verkehr ohne wesentliche Einschränkung der Leistungsfähigkeit bewältigen können.

Sonstige erhebliche Auswirkungen sind nicht erkennbar.

---

[11] 225 EW x 1 % Jahrgangsstärke x 19 Jahrgänge, Versorgungsgrad 11,4 %

[12] Richtwerte für ungedeckte Sportflächen 2,5 m² / EW, gedeckte Sportflächen 0,34 m² / EW

IV. VERFAHREN

IV.1. Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 25.10.2013 teilte das Bezirksamt Lichtenberg der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) die beabsichtigte Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Bezeichnung 11-72 VE mit.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. II C teilte im Schreiben vom 25.11.2013 mit, dass gegen die Planungsabsicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Durch das Vorhaben werden dringende Gesamtinteressen Berlins im Sinne von § 7 Abs. 1 Nr. 7 AGBauGB insoweit berührt, als es direkt an der Straße Alt-Friedrichsfelde (B1/B5) liegt, welche Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin mit der Funktion einer großräumigen Straßenverbindung ist. Infolge dessen ist das Verfahren vom Bezirksamt gemäß § 7 AGBauGB durchzuführen. Die Ausführungsvorschriften zu § 4a AGBauGB (a.F.) sind entsprechend anzuwenden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte im Schreiben vom 19.11.2013 mit, dass die Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt. Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Die künftige Siedlungsentwicklung soll auf diesen Raum gelenkt werden (Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B). Die beabsichtigte Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist hier grundsätzlich zulässig. Die Planungsziele berücksichtigen auch den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung § 5 Abs. 2 und Abs. 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B. Das Ziel der Raumordnung aus 1.2 FNP Berlin zum Erhalt und Ausbau der Netzstruktur und der Flächen übergeordneter Hauptverkehrsstraßen (hier Alt-Friedrichsfelde) ist bei weiterer Konkretisierung zu beachten.

IV.2. Aufstellungsbeschluss

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 27.08.2013 beim Bezirksamt Lichtenberg von Berlin die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beantragt.

Am 25.03.2014 hat das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Bezeichnung 11-72 VE für die Grundstücke Alt-Friedrichsfelde 69 - 71 sowie für Teilabschnitte der angrenzenden erschließenden Flächen Flur 709, Flurstücke 266, 249 und 275 beschlossen (Bezirksamtsbeschluss 7/060/14). Die Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg nahm die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-72 VE durch die Drucksache DS/1175/VII in der Tagung am 15.05.2014 zur Kenntnis (Konsensbeschluss BVV-032/VII).

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-72 VE wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet.

Der Beschluss wurde gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 AGBauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 18 vom 02.05.2014 auf Seite 858 bekannt gegeben.

Nach einer geringfügigen Korrektur des Plangeltungsbereichs ist die Teilfläche des Flurstücks 249 entfallen, stattdessen ist eine Teilfläche des Flurstückes 306 hinzugekommen.

IV.3. Beschleunigtes Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-72 VE dient der Umnutzung innerstädtischer, ehemals gewerblich genutzter Bauflächen zu Wohnzwecken. Eine Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist daher grundsätzlich möglich.

Bei der Ermittlung der Grundfläche i.S.d. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind nur die geplanten Grundflächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-72 VE einzurechnen. Ein unmittelbarer räumlicher, sachlicher und zeitlicher Zusammenhang zu anderen Bebauungsplanverfahren besteht nicht.

Nach gegenwärtigem Stand der Planung beträgt die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten insgesamt 5.250 m^2. Die Größe der Baufläche beträgt insgesamt ca. 13.205 m^2. Eine Überschreitung des Grenzwertes von 20.000 m^2 gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist also nicht möglich.

Ferner ist davon auszugehen, dass durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Grund der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, welches einer Pflicht zur Durchführung einer bundes- oder landesrechtlich erforderlichen Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. 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 Bundesnaturschutzgesetztes – können ausgeschlossen werden.

Eine überschlägige Prüfung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls) ist daher nicht erforderlich. 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 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-72 VE wurde in der Zeit vom 06.10.2014 bis einschließlich 31.10.2014 durchgeführt. Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung sowie ein städtebaulicher Lageplan konnten während dieser Frist im Fachbereich Stadtplanung eingesehen werden. Gleichzeitig konnten diese Planunterlagen auch über die Internetpräsenz des Bezirksamtes Lichtenberg abgerufen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung in der Tagespresse erfolgte am 02.10.2014.

Sieben Bürger informierten sich im Fachbereich Stadtplanung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Es wurden 118 Zugriffe auf die Planunterlagen im Internet registriert. Es liegt jedoch nur eine schriftliche Stellungnahmen vor.

In dieser Stellungnahme wurde darauf verwiesen, dass ein mit Gebüsch und Bäumen bewachsener, etwa 4 m breiter Grünstreifen westlich der ehemaligen Kaufhalle, in welchem viele Vögel (u.a. auch Nachtigallen) nisteten, durch die Planung beseitigt werde. Dadurch könne die Vogelpopulation gefährdet werden.

Diese Bedenken werden nicht geteilt. Bei sechs fachgutachterliche Kartierungen im Rahmen der artenschutzrechtliche Einschätzung[13] zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden neun Brutvogelarten erfasst, darunter die Nachtigall mit zwei Revieren. Eines der Reviere befindet sich innerhalb des in der Stellungnahme bezeichneten Bereichs. Für den nördlichen Teil des Grünstreifens wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-72 VE eine Fläche zum Anpflanzen (Fläche L) ausgewiesen, auf welcher gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 mindestens fünf hochstämmige Laubbäume zu pflanzen sind. Grundsätzlich besteht also die Möglichkeit, dass diese Teilfläche weiterhin als Revier der Nachtigall genutzt wird. Neue Brutmöglichkeiten können jedoch auch durch die mit der textlichen Festsetzung Nr. 10 gesicherte Anpflanzung von Hecken aus Laubgehölzen entstehen.

Die festgestellten Freibrüter sind nach Aussage des artenschutzrechtlichen Gutachtens weit verbreitet und werden im Umfeld Ausweichmöglichkeiten finden. Die spätere Lebensraumstruktur aus Gärten mit Obstgehölzen, Hecken, Sträuchern und Bäumen stellt vergleichbare Lebensraumstrukturen dar. Für die betroffenen Arten wird gutachterlich eingeschätzt, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtern wird und die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Eine naturschutzrechtliche Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG für das Entfernen der o.g. Niststätten liegt mit Nebenbestimmungen vor (vgl. III.2.1).

<u>Ergebnis:</u>

---

[13] Jens Scharon, Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung und Naturschutz: Artenschutzrechtliche Einschätzung im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-72 VE „Wohnquartier Koggeviertel“, Berlin, September 2014

Das Ergebnis der Abwägung zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB hat keine Auswirkungen auf den Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-72 VE.

IV.5. Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.10.2014 aufgefordert, innerhalb eines Monats eine Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-72 VE abzugeben. In den 22 eingegangenen Stellungnahmen wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungsziele geäußert. In 9 Stellungnahmen äußerten die Beteiligten keine inhaltlichen Hinweise, Anregungen oder Bedenken bzw. sahen sich in ihren Belangen nicht von der Planung berührt.

Ergebnis:

Das Ergebnis der Abwägung der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB hatte folgende Auswirkungen auf den Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-72 VE:

- Nach Hinweisen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. IX C wurde das schalltechnische Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dahingehend überarbeitet, dass für den Straßenverkehr anstelle der Zähldaten von 2009 die Prognosedaten für 2025 zu Grunde gelegt wurden. Zudem wurden nun auch die für das Plangebiet relevanten Schienenverkehrsemissionen in das Rechenmodell zur Ermittlung der Lärmbelastung eingepflegt.

  Dies führte teilweise zu geringfügigen Erhöhungen, aber auch zu Reduzierungen bei einigen ermittelten Beurteilungspegeln. Deshalb wurde die textliche Festsetzung Nr. 6 dahingehend geändert, dass die „Grundrissregelung“ nun für die gesamte südliche Bebauungsreihe gilt. Bisher waren die beiden nördlichsten Häuser dieser Reihe von dieser Regelung ausgenommen, da der nächtliche Beurteilungspegel für die straßenseitigen Fassaden nach bisheriger gutachterlicher Ermittlung den Immissionsgrenzwert von 49 dB (A) gemäß 16. BImSchV nicht überschritten hatte. Nach aktueller Berechnung wird dieser Immissionsgrenzwert auch hier (um 1 dB (A)) überschritten

- Auf Anregung des bezirklichen Straßen- und Grünflächenamtes (SGA) erfolgt für die begrünte Fläche südlich des Vorhabengrundstücks bis an die Straße Alt-Friedrichsfelde anstelle einer Ausweisung als „Verkehrsfläche mit hohem Grünflächenanteil“ eine Festsetzung als Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie, da es sich um gewidmetes öffentliches Straßenland handelt, für welches die Regelungen des BerlStrG anzuwenden sind.

- Auf Grund einer weiteren Anregung des bezirklichen SGA wird ein Teil der bislang als private Verkehrsfläche dargestellten Fläche an der südöstlichen Grenze des Plangebiets als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, damit sich der geplante neue öffentliche Geh- und Radweg bis zur Bushaltestelle an der Straße Alt-Friedrichsfelde vollständig innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen befinden kann.

- Nach einer Anregung des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamtes wird der Mindeststammumfang für die Pflanzung hochstämmiger Laubbäume nach der textlichen Festsetzung Nr. 9 von 16-18 cm auf 18-20 cm erhöht, damit die Baumpflanzungen als Ersatzpflanzungen gemäß BaumSchVO anerkannt werden können. Die Begründung wurde dahingehend konkretisiert, dass eine Anerkennung von Ersatzpflanzungen nur bei diesen Merkmalen, nicht jedoch bei Pflanzung von Obstbäumen möglich ist.
- Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde außerdem auf Hinweis von SenStadtUm IX C um Erläuterungen zum Luftreinhalteplan ergänzt.

Das Bezirksamt Lichtenberg hat am 31.03.2015 das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Behörden und der Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Bebauungsplanverfahren 11-72 VE beschlossen (Beschluss-Nr. 7/058/2015).

Außerdem hat das Bezirksamt Lichtenberg beschlossen, das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren 11-72 VE entsprechend dem vorher genannten Ergebnis weiterzuführen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 11-72 VE für die Grundstücke Alt-Friedrichsfelde 69-71 sowie für Teilabschnitte der angrenzenden erschließenden Flächen Flur 709, Flurstücke 266, 275 und 306 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Friedrichsfelde, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

IV.6. Öffentliche Auslegung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-72 VE mit Begründung wurde in der Zeit vom 15.06.2015 bis einschließlich 14.07.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.(ABl. Nr. 23 / 05.06.2015, S. 1225). Zeitgleich konnten der Bebauungsplanentwurf und die Begründung auch über die Internetseiten des Bezirksamtes Lichtenberg abgerufen werden.

Außerdem standen der Bebauungsplanentwurf und der städtebauliche Lageplan (Projektplanung des Vorhabenträgers) während der Auslegungszeit auch im Stadtteilzentrum, welches für dieses Gebiet zuständig ist, zur Information zur Verfügung. Die Leiterin des Stadtteilzentrums wurde durch eine Mitarbeiterin des Stadtentwicklungsamts in die wesentlichen Aspekte des Planverfahrens eingeführt.

Stellungnahmen sind während der Auslegungsfrist nicht eingegangen.

Zusätzlich fand am 20.07.2015 eine öffentlich zugängliche Informationsveranstaltung statt, bei der Bürgerinnen und Bürger Fragen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie zum Vorhaben selbst stellen und Hinweise geben konnten. Der Bebauungsplanentwurf sowie mehrere Projektpläne standen zur Einsichtnahme zur Verfügung. Von mehreren Anwesenden wurde das Vorhaben ausdrücklich begrüßt, da es zu einer Aufwertung des Standortes führt. Die mündlich abgegebenen Fragen und Hinweise sowie die zugehörige

Stellungnahme des Fachbereichs Stadtplanung werden nachfolgend zusammengefasst dargelegt:

1. Es wird bedauert, dass mit dem Vorhaben kein Einzelhandelsnahversorger entsteht, da ein solcher im Gensinger-Viertel fehlt.

   Stellungnahme des Fachbereichs Stadtplanung

   Am 12.06.2007 wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-33 VE beschlossen, da seinerzeit ein Vorhabenträger beabsichtigte, den ehemaligen Nahversorgungsstandort „Kalinka“ zu revitalisieren. Der Vorhabenträger zog sich jedoch aus wirtschaftlichen Gründen 2008 von dem Vorhaben zurück und weitere Versuche, einen Nahversorgungsstandort erneut zu etablieren sind auf Grund mangelnder Konkurrenzfähigkeit am Standort gescheitert. Dies ist vor allem auf die für moderne Einzelhandelsanbieter suboptimale Lage und Erschließung des Standortes zurückzuführen, welcher vor allem für „Autokunden“ schlecht erreichbar ist (vgl. I.4.).

   Die Ansiedlung eines Nahversorgers kann nicht durch Festsetzungen eines Bebauungsplans erzwungen werden. Nachdem das Plangebiet seit etlichen Jahren brach liegt und die aufstehende Bausubstanz verfällt kann dieser städtebauliche Missstand nun jedoch durch die Errichtung der geplanten Wohnbebauung überwunden werden.

   Durch das Wohnungsbauvorhaben wird zudem die Kaufkraft im Gebiet erhöht, so dass die Chancen zur Ansiedlung eines Nahversorgers im Umfeld steigen.

2. Es wird gefragt, warum die Bebauung in der vorgesehen Form kompakter Zeilen parallel zur Straße Alt Friedrichsfelde erfolgt und nicht – wie in ersten Entwürfen angedacht – eine offene Zeilenbebauung in Ost-West-Ausrichtung, quer zur Straße realisiert wird.

   Stellungnahme des Fachbereichs Stadtplanung

   Wegen der hohen verkehrlichen Belastung der Straße Alt-Friedrichsfelde (Bundesstraße B1/B5 mit 59.150 Fahrzeugen/Tag) ist das Plangebiet erhöhten Lärmeinwirkungen ausgesetzt. Wie durch ein schalltechnisches Gutachten[14] belegt, kann mit einer geschlossenen Reihenhausbebauung entlang der Straße eine erhebliche Lärmabschirmung für die dahinter liegenden Bereiche sowie auch für den lärmabgewandten Teil der straßenbegleitenden Bebauung erreicht werden. Mit weiteren Maßnahmen des baulichen Schallschutzes sowie einer Ausrichtung einer Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen zu den lärmabgewandten Seiten können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden (vgl. II.3.4.3).

[14] Akustik-Ingenieurbüro Moll GmbH: Schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-72 VE, Berlin, September 2014

Wenn die Gebäudezeilen hingegen quer zur Straße gestellt würden, wäre kein wesentlicher Abschirmungseffekt gegeben und der Verkehrslärm würde weitgehend ungehindert auf die Wohngebäude und die Wohnfreiflächen einwirken. Es könnten keine lärmabgewandten Bereiche entstehen, da der Verkehrslärm gleichermaßen auf die westlichen und die östlichen Gebäude treffen würde. Gesunde Wohnverhältnisse könnten nicht gewahrt werden.

3. Es wird gefragt, wie die Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt und ob in ausreichendem Maße Stellplätze vorgesehen sind.

   Stellungnahme des Fachbereichs Stadtplanung

   Die Erschließung der geplanten Wohnbauflächen erfolgt über eine ringförmig angelegte private Verkehrsfläche, welches am nordöstlichen und südöstlichen Rand des Vorhabengrundstücks an die Gensinger Straße anbindet. Die private Verkehrsfläche sowie der an das Vorhabengrundstück angrenzende Abschnitt der Gensinger Straße werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen.

   Der private Erschließungsring dient ausschließlich der Anbindung der anliegenden Reihenhausbebauung und ermöglicht keine Durchgangsverkehre. Es ist davon auszugehen, dass es durch die geplanten 75 Einfamilienhäuser nicht zu einer erheblichen Verkehrszunahme auf den umliegenden, gering belasteten Wohnerschließungsstraßen kommen wird und dass diese den zusätzlichen Verkehr ohne wesentliche Einschränkung der Leistungsfähigkeit bewältigen können.

   Jeder Wohneinheit ist gemäß der dem Durchführungsvertrag anliegenden Projektplanung ein Pkw-Stellplatz zugeordnet. Eine höhere Stellplatzanzahl ist aus räumlichen Gründen nicht möglich. Wegen der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bus- und Straßenbahnhaltestellen sind fußläufig erreichbar) ist die vorgesehene Stellplatzausstattung zudem als ausreichend anzusehen. Ein verbindlicher Stellplatzschlüssel für allgemeine Pkw-Stellplätze existiert im Land Berlin nicht.

4. Es wird gefragt, ob ein Grünstreifen am nordwestlichen Rand des Plangebiets erhalten bleibt. In diesem Zusammenhang wird auf dort und im übrigen Plangebiet vorkommende Vögel und den Verlust von Bäumen verwiesen.

   Stellungnahme des Fachbereichs Stadtplanung

   Für den angesprochenen Grünstreifen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Fläche zum Anpflanzen ausgewiesen, auf welcher mindestens fünf hochstämmige Laubbäume zu pflanzen sind. Grundsätzlich besteht also die Möglichkeit, dass diese Fläche weiterhin durch Brutvögel genutzt wird.

Im Rahmen der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeiteten artenschutzrechtliche Einschätzung[15] wurden neun Brutvogelarten erfasst. Eine naturschutzrechtliche Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG für das Entfernen vorhandener Niststätten liegt vor (Senatsverw. f. Stadtentw. u. Umwelt, v. 26.09.14). Danach darf die Beseitigung von Niststätten nur erfolgen, wenn diese unbesetzt sind und eine vorherige fachliche Kontrolle erfolgt ist. Der ökologische Ausgleich in Form von 28 im Gutachten aufgeführten Ersatzniststätten ist unverzüglich nach Abschluss der Baumaßnahmen zu erbringen. Die künstlichen Nisthilfen müssen rechtzeitig vor Eintritt der auf die Neubaumaßnahme folgenden Brutperiode zur Verfügung stehen (vgl. III.2.1).

Die festgestellten Freibrüter sind nach Aussage des artenschutzrechtlichen Gutachtens weit verbreitet und werden im Umfeld Ausweichmöglichkeiten finden. Die spätere Lebensraumstruktur aus Gärten mit Obstgehölzen, Hecken, Sträuchern und Bäumen stellt vergleichbare Lebensraumstrukturen dar. Für die betroffenen Arten wird gutachterlich eingeschätzt, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtern wird und die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Der Verlust geschützter Bäume ist grundsätzlich nach den Regelungen der Berliner Baumschutzverordnung auszugleichen. In den Flächen zum Anpflanzen sowie in der privaten Grünfläche sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 insgesamt mindestens 29 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen bzw. zu erhalten. Diese können als Ersatzpflanzungen für den Verlust geschützter Bäume nach BaumSchVO anerkannt werden.

Nach der textlichen Festsetzung Nr. 8 sind außerdem insgesamt mindestens 84 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und zu erhalten. Diese können zwar nicht als Ersatzpflanzungen für geschützte Bäume nach BaumSchVO anerkannt werden, dienen jedoch künftig auch als Lebensraum für Brutvögel.

Dem Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stehen keine naturschutzrechtlichen Bedenken oder Verbotstatbestände entgegen.

5. Die Belästigungen durch Lärm, Staub und Erschütterungen, die durch die bereits erfolgten Beräumungsmaßnahmen ausgelöst wurden, werden als zu hoch empfunden.

   Stellungnahme des Fachbereichs Stadtplanung

   Belästigungen durch Lärm, Staub und Erschütterungen im Zuge von Abriss- und Baumaßnahmen sind prinzipiell unvermeidlich.

   Planungsrechtliche Regelungen im Bebauungsplan sind bezüglich des Betriebs von Baustellen nicht möglich, da hier keine städtebaulichen Belange

[15] Jens Scharon, Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung und Naturschutz: Artenschutzrechtliche Einschätzung im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-72 VE „Wohnquartier Koggeviertel“, Berlin, September 2014

betroffen sind. Die bestehenden gesetzlichen Regelungen und Verordnungen für den Betrieb von Baustellen sind jedoch grundsätzlich, unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplans, zu beachten.

So enthält etwa die Bauordnung für Berlin allgemeinen Anforderungen an die Bauausführung. Gemäß § 11 Abs. 1 BauO Bln sind Baustellen so einzurichten, dass bauliche Anlagen ordnungsgemäß errichtet, geändert oder beseitigt werden können und Gefahren oder vermeidbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 16 Abs. 2 BauO Bln darf die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs durch bauliche Anlagen oder deren Nutzung nicht gefährdet werden.

Das Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) definiert allgemeine Anforderungen an den Immissionsschutz (Rücksichtnahmegebot) sowie den besonderen Schutz der Nacht-, Sonn- und Feiertagsruhe. Die AVV Baulärm enthalten Immissionsrichtwerte für den Betrieb von Baumaschinen auf Baustellen.[16]

6. Es wird gefragt, ob der „Kogge-Brunnen“ erhalten und weiterhin als Brunnen betrieben werden wird.

   Stellungnahme des Fachbereichs Stadtplanung

   Seitens des Vorhabenträgers ist die Erhaltung des „Kogge-Brunnens“ geplant. Wie in den Projektplänen zum Durchführungsvertrag dargestellt, soll der Brunnen mittig zwischen den beiden nördlichen Reihenhauszeilen, innerhalb einer Fläche zum Anpflanzen (Fläche M) stehen.

   Einen Betrieb als Brunnen lehnt der Vorhabenträger als Eigentümer wegen der hohen Betriebs- und Instandhaltungskosten jedoch ab.

7. Es wird gefragt, ob auch eine behindertengerechte Ausstattung einiger Reihenhäuser vorgesehen ist.

   Stellungnahme des Fachbereichs Stadtplanung

   Das Reihenhaus als Wohnform ist prinzipiell nicht gut für eine behindertengerechte Ausstattung geeignet, da sich die Wohnflächen zwangsläufig über mehrere Etagen erstrecken. Ein Einbau von Treppenliften ist grundsätzlich möglich, auch käme eine behindertengerechte Nutzung des Erdgeschosses in Betracht. Der Einbau eines Fahrstuhls wäre hingegen bautechnisch und ökonomisch sehr aufwendig. Wegen der hohen Kosten und der mangelnden Eignung sind behindertengerechte Ausstattungen seitens des Vorhabenträgers zunächst nicht vorgesehen.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 2 Satz von der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-72 VE

---

[16] Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm- Geräuschimmissionen - vom 19. August 1970

benachrichtigt. Es gingen drei schriftliche Stellungnahmen ein. Das IT-Dienstleistungszentrum (Schreiben v. 18.06.2015) und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. X (Schreiben v. 18.06.2015) gaben keine Hinweise bzw. sahen sich in ihren Belangen nicht betroffen. Die Vattenfall Europe Wärme AG (Schreiben v. 24.07.2015) wies lediglich auf das Vorhandensein von Fernwärmeanlagen im Umfeld des Plangebietes hin.

Das Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamtes Lichtenberg gab mit E-Mail vom 17.06.2015 folgende Hinweise:

> Die Ausführung in der Begründung (Pkt. I.1.2.5) „Die Vorhabenfläche kann Altlastenverdacht befreit werden“ ist nicht zutreffend, da eine Befreiung vom Altlastenverdacht nur für Gefährdungspfade erfolgen kann. Eine Befreiung bzgl. des Gefährdungspfades Boden-Grundwasser kann erfolgen. Eine Befreiung bzgl. des Gefährdungspfades Boden-Mensch ist noch nicht möglich. Ob von der geplanten Nutzung eine Gefährdung für den Menschen ausgeht kann derzeit nicht beurteilt werden. Hierzu sind weitere Untersuchungen im oberen Bodenbereich erforderlich, die noch ausstehen (siehe dazu auch Ausführungen im Durchführungsvertrag und in der Begründung).
>
> Es wird vorgeschlagen, die Begründung wie folgt zu präzisieren:
>
> „Die Vorhabenfläche kann für den Gefährdungspfad Boden-Grundwasser vom Altlastenverdacht befreit werden. Der Gefährdungspfad Boden-Mensch wird noch aufgeklärt.
>
> Alternativ könnte der eingangs zitierte Satz gestrichen werden.
>
> Stellungnahme des Fachbereichs Stadtplanung
>
> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Anregung des Umwelt- und Naturschutzamt entsprechend präzisiert.

Ergebnis:

Das Ergebnis der Abwägung zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB hat keine Auswirkungen auf den Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-72 VE. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde gemäß der Anregung des Umwelt- und Naturschutzamtes präzisiert.

IV.7. Bezirksamtsbeschluss zum Ergebnis der öffentlichen Auslegung und zum Bebauungsplan 11-72 VE

Das Bezirksamt beschloss am 15. September 2015 (BA-Beschluss-Nr. 7/173/2015):

a) das Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren 11–72 VE;

Anlage 1: räumlicher Geltungsbereich

Anlage 2: Auswertung und Ergebnis

b) in Kenntnis des Durchführungsvertrages den sich aus der Abwägung ergebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 11-72 VE vom 26. Mai 2015 für die Grundstücke Alt-Friedrichsfelde 69-71 sowie für Teilabschnitte der angrenzenden erschließenden Flächen Flur 709, Flurstücke 266, 275 und 306 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Friedrichsfelde sowie die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

Anlage 3: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf

Eine PDF-Datei des Bebauungsplanentwurfes lag den Bezirksstadträten vor.

Das Original des Bebauungsplanentwurfes befand sich zur Einsichtnahme im Fachbereich Stadtplanung.

c) den Entwurf des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 11-72 VE in der anliegenden Fassung und beauftragte den Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung bei Vorliegen der Voraussetzungen mit dem Abschluss des Vertrages.

Anlage 4: Entwurf des Durchführungsvertrages

d) dass für das beantragte Vorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 11-72 VE die Voraussetzungen für die Erteilung der Planreifegenehmigung erfüllt sind, sofern der Vorhabenträger die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Regelungen des Durchführungsvertrages schriftlich anerkennt

e) den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 11-72 VE einschließlich der Begründung der Bezirksverordnetenversammlung als Vorlage zur Beschlussfassung vorzulegen.

f) den Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 11-72 VE der Bezirksverordnetenversammlung als Vorlage zur Entscheidung vorzulegen.

Anlage 5: Entwurf der Rechtsverordnung

IV.8. Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplan 11-72 VE

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 15. Oktober 2015 (Drucksache: DS/1727/VII) beschlossen:

a) den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplanentwurf 11-72 VE vom 26. Mai 2015 für die Grundstücke Alt-Friedrichsfelde 69 – 71 sowie für Teilabschnitte der angrenzenden erschließenden Flächen Flur 709, Flurstücke 266, 275 und 306 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteile Friedrichsfelde, einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB;

   Anlage 1: räumlicher Geltungsbereich

   Anlage 2: Auswertung und Ergebnis (Abwägungsprotokoll)

   Anlage 3: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf

   Anlage 4: Entwurf des Durchführungsvertrages

   Der Originalplan lag während der BVV-Sitzung aus.

b) dass für das beantragte Vorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 11-72 VE die Voraussetzungen für die Erteilung der Planreifegenehmigung erfüllt sind, sofern der Vorhabenträger die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Regelungen des Durchführungsvertrages schriftlich anerkennt.

c) über den Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes 11-72 VE vom 26. Mai 2015 für die Grundstücke Alt-Friedrichsfelde 69 – 71 sowie für Teilabschnitte der angrenzenden erschließenden Flächen Flur 709, Flurstücke 266, 275 und 306 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteile Friedrichsfelde, gemäß § 12 Abs. 4 BezVG.

   Anlage 4: Entwurf der Rechtsverordnung

IV.9. Anzeigeverfahren und Ergebnis

Mit Schreiben vom 29. Oktober 2015 hat das Bezirksamt Lichtenberg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Rahmen des Verfahrens gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. II C, angezeigt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat mit Schreiben vom 15. Dezember 2015 mitgeteilt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-72 VE nicht beanstandet wird und ohne weitere Beteiligung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

IV.10. Bezirksamtsbeschluss zur Festsetzung des Bebauungsplans

Das Bezirksamt beschloss am 16. Februar 2016 (BA-Beschluss-Nr. 7/037/2016):

a) die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-72 VE vom 26. Mai 2015 für die Grundstücke Alt-Friedrichsfelde 69-71 sowie für Teilabschnitte der angrenzenden erschließenden Flächen Flur 709, Flurstücke 266, 275 und 306 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Friedrichsfelde, als Rechtsverordnung.

   Anlage 1: räumlicher Geltungsbereich

b) mit der Ausführung der notwendigen Schritte zur Veröffentlichung der Rechtsverordnung den Fachbereich Stadtplanung zu beauftragen.

c) die Bezirksverordnetenversammlung über die erfolgte Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 11-72 VE in Kenntnis zu setzen.

Die Kenntnisnahme der Bezirksverordnetenversammlung erfolgte am 17. März 2016 (Drucksache: DS/1909/VII).

IV.11. Verkündung im Gesetz und Verordnungsblatt

Die Verordnung über die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-72 VE im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Friedrichsfelde, ist dann am 04. März 2016 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 72. Jahrgang, Nr. 6, auf Seite 68 verkündet worden.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **-** 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 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283)

Aufgestellt: Berlin, den 18. März 2016

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung

.....

Güttler-Lindemann

Leiter des Fachbereichs Stadtplanung