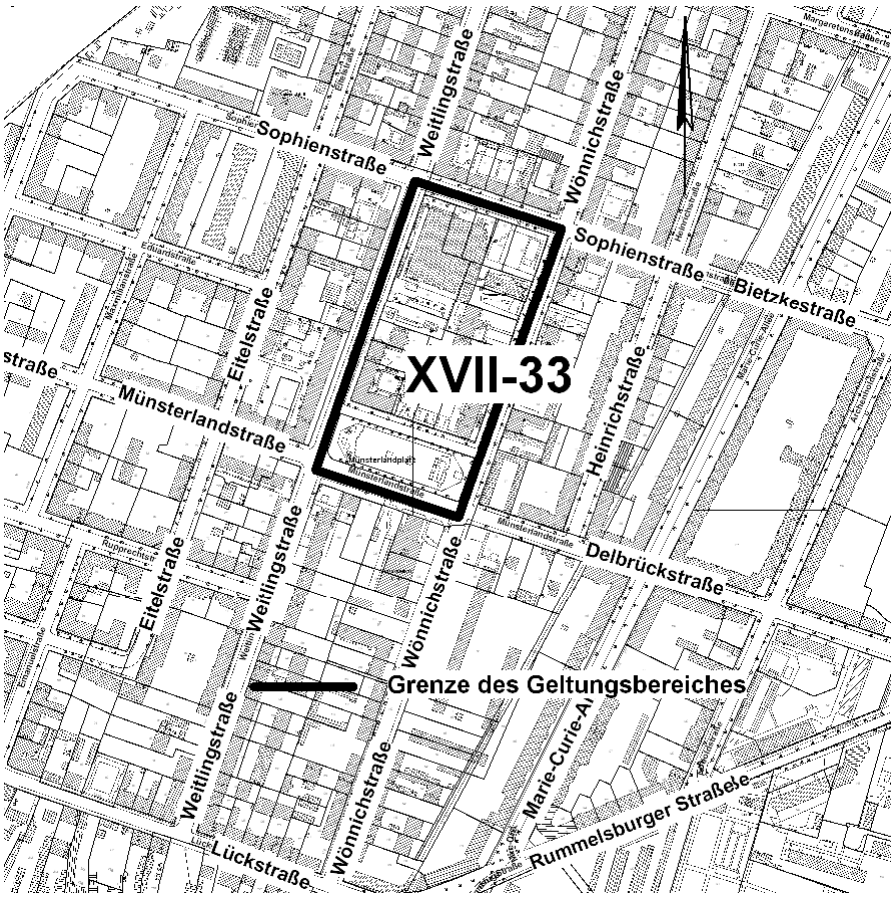
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan XVII-33



für das Gelände zwischen Sophienstraße, Wönnichstraße, Münsterlandstraße und Weitlingstraße
im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan XVII-33 vom 25. Oktober 2011 zur Festsetzung in der Sitzung des Bezirksamtes Lichtenberg am 10. September vorgelegen.
Das Bezirksamt hat die Festsetzung des Bebauungsplanes XVII-33 als Rechtsverordnung beschlossen. Diese Verordnung ist am 9. Oktober 2013 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 523 verkündet worden.

Berlin, den 10. Oktober 2013
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung / Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Leiter des Fachbereichs Stadtplanung

Inhalt

I. PLANUNGSGEGENSTAND ... 4
I.1. Anlass und Erfordernis ... 4
I.2. Plangebiet ... 6
I.2.1 Geltungsbereich ... 6
I.2.2 Bestandssituation ... 6
I.2.2.1 Bebauung und Nutzung ... 6
I.2.2.2 Grün- und Freiflächen ... 7
I.2.2.3 Geologie ... 8
I.2.2.4 Städtebauliches Umfeld ... 8
I.2.2.5 Erschließung ... 8
I.2.2.6 Eigentumssituation ... 10
I.2.2.7 Verdachtsflächen, insbesondere auf Altlastenverdacht ... 11
I.2.3 Planerische Ausgangssituation ... 14
I.2.3.1 Raumordnung / Landesentwicklungsplanung ... 14
I.2.3.2 Flächennutzungsplan ... 15
I.2.3.3 Landschaftsschutzprogramm / Artenschutzprogramm ... 16
I.2.3.4 Stadtentwicklungsplanung ... 18
I.2.3.5 Bezirkliches Zentren- und Einzelhandelskonzept ... 18
I.2.3.6 Bereichsentwicklungsplanung ... 19
I.2.3.7 § 34 BauGB ... 19
I.2.3.8 Landschaftspläne ... 20
I.2.3.9 Denkmalschutz ... 20
I.2. 3.10 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß NatSchGBln ... 20
I.2. 3.11 Umweltverträglichkeitsprüfung ... 20
II. PLANINHALT ... 21
II.1. Intention der Planung ... 21
II.2. Entwicklung der Planungsüberlegungen ... 21
II.3. Städtebauliche Leitgedanken ... 23
II.4. Wesentlicher Planinhalt, Begründung der Festsetzungen ... 24
II.4.1 Art der Nutzung ... 24
II.4.2 Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche ... 25
II.4.3 Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO ... 29
II.4.4 Flächen für den Gemeinbedarf ... 33
II.4.5 Öffentliche Grünflächen ... 34
II.4.6 Grünfestsetzungen ... 34
II.4.7 Immissionsschutz ... 36
II.4.7.1 Verkehrslärm ... 36
II.4.7.2 Luftreinhaltung ... 39
II.4.8 Verkehrliche Erschließung ... 39

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 41
III.1. Flächenmäßige Auswirkungen 41
III.2. Städtebauliche Auswirkungen 41
III.3. Umweltauswirkungen 42
III.4. Soziale Auswirkungen 44
III.5. Finanzielle und personelle Auswirkungen 44
IV. VERFAHREN 45
IV.1. Mitteilung der Planungsabsicht 45
IV.2. Aufstellungsbeschluss 45
IV.3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung 45
IV.4. Mitteilung über die Änderung von Planungszielen 46
IV.5. Beschleunigtes Verfahren 46
IV.6. Behördenbeteiligung 47
IV.7. Öffentliche Auslegung 48
IV.8. Bezirksamtsbeschluss zum Ergebnis der öffentlichen Auslegung und zum Bebauungsplan XVII-33 51
IV.9. Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplan XVII-33 52
IV.10. Anzeigeverfahren und Ergebnis 52
IV.14. Bezirksamtsbeschluss zur Festsetzung des Bebauungsplans 55
IV.15. Verkündung im Gesetz und Verordnungsblatt 55
V. RECHTSGRUNDLAGEN 56
VI. SONSTIGES 56

I. PLANUNGSGEGENSTAND

I.1. Anlass und Erfordernis

Die Weitlingstraße mit dem Bahnhof Lichtenberg ist sowohl im Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2020, als auch im Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Lichtenberg als Ortsteilzentrum ausgewiesen. Innerhalb dieses Ortsteilzentrums nimmt das Plangebiet XVII-33, der so genannte „Münsterlandblock“, eine wichtige Funktion wahr, da hier zentrale Flächen und Einrichtungen der öffentlichen Naherholung (Parkanlage und Spielplatz), des Gemeinbedarfs (Kindertagesstätten) sowie der Nahversorgung vorzufinden sind. Dennoch weist der Block nach wie vor nicht die dieser Funktion und seiner zentralen Quartierslage angemessene städtebauliche Gestalt auf. Insbesondere im Bereich Weitling- und Sophienstraße ist er durch offene bzw. baulich unterausgenutzte Blockränder gekennzeichnet.

Mit der Zehnten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 18. November 1994 (GVBl. S. 472) wurde das Sanierungsgebiet „Lichtenberg – Weitlingstraße“ gemäß § 142 Abs. 3 BauGB förmlich festgelegt. Die Aufstellung des Bebauungsplans XVII-33 durch das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin am 10. November 1998 (ABl. Nr. 62 / 04.12.1998) erfolgte mit dem Zweck, die Sanierungsziele für den innerhalb des Sanierungsgebietes gelegenen „Münsterlandblock“ dauerhaft zu sichern.

Dies war insbesondere auch deshalb erforderlich, weil zu diesem Zeitpunkt ein Bauantrag für die Kaufhalle Weitlingstraße 59/69 Ecke Sophienstraße 10-12 vorlag. Mit diesem verfolgte der damalige Bauherr, die Konsumgenossenschaft, das Ziel, das vorhandene, freistehende, industriell vorgefertigte Verkaufsgebäude umzubauen und die Verkaufsfläche durch eine Neuorganisation innerhalb des Gebäudekubus zu erweitern, ohne diesen an die übrige Bebauungsstruktur anzubinden. Dies widersprach jedoch den beschlossenen Zielen der Sanierung für diesen Block.

Diese sahen für den Bereich der Kaufhalle an der Weitlingstraße Ecke Sophienstraße eine Blockrandbebauung in Berlin-typischer Weise durch ein Wohn- und Geschäftshaus an der Straßenecke vor, welches durch Flächen für den Einzelhandel in der Erdgeschoßzone unterlagert wird, wobei diese Flächen eine größere Bebauungstiefe, als im Gebiet ortsüblich, aufweisen können.

Aus diesem Grunde wurde die Umbaumaßnahme nur im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 145 Abs. 4 Satz 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) genehmigt. In diesem Vertrag verpflichtet sich die Konsumgenossenschaft, ab dem Jahre 2009 die Grundstücke entsprechend den Sanierungszielen zu bebauen. Da dies jedoch nur bei Vorliegen der entsprechenden planungsrechtlichen Genehmigungsgrundlage möglich ist, ergibt sich auch hieraus das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans.

Bereits die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes in den Jahren 1992 bis 1993 gemäß § 141BauGB durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen stellten einen hohen Regelungsbedarf zur Sicherstellung der gewünschten städtebaulichen Ordnung des hier betroffenen Baublockes fest. Dies führte in der Begründung zur o.g. 10. Rechtsverordnung zur Feststellung, dass „neben der förmlichen

Festlegung des Sanierungsgebietes die Aufstellung von Bebauungsplänen für Bereiche mit hohem Regelungsbedarf und öffentlichem Interesse (wie z.B. für Gemeinbedarfsstandorte, öffentliches Grün, umfangreiche Neubaumaßnahmen) vordringlich ist.

Mit der Zehnten Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 6. Januar 2009 (GVBl. S. 13) wurde das Sanierungsgebiet Weitlingstraße gemäß § 162 Absatz 2 Satz 1 BauGB wieder aufgehoben, da die Sanierungsziele insgesamt weitestgehend erreicht werden konnten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans XVII-33 ist dennoch weiterhin erforderlich, um die städtebaulichen Ziele der Sanierung auch nach Aufhebung des Sanierungsgebietes langfristig für das Plangebiet planungsrechtlich zu sichern. Insbesondere sollen die vorhandenen öffentlichen Grünflächen und Gemeinbedarfsstandorte dauerhaft gesichert werden, da sie in zentraler Lage innerhalb des Quartiers wichtige Versorgungsfunktionen erfüllen. Darüber hinaus fehlt bislang die planungsrechtliche Grundlage für die gewünschte städtebauliche Aufwertung im Bereich Weitlingstraße Ecke Sophienstraße in Form einer mehrgeschossigen Blockrandschließung mit Funktionsunterlagerung durch gebietsversorgende Läden (s.o.).

Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans können Vorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beschieden werden. Dieser bietet jedoch – im Gegensatz zum Bebauungsplan – keine ausreichende Rechtsgrundlage zur Etablierung eines an den bisherigen Sanierungszielen ausgerichteten städtebaulichen Leitbildes und einer grundlegenden städtebaulichen Ordnung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll für die privaten Bauflächen eine klare Gebietszuordnung nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen, welche eindeutige Zulässigkeitsvoraussetzungen für künftige Bauvorhaben schafft und wesentlich dazu beiträgt, Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Der Bebauungsplans XVII-33 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes in Verbindung mit zwei Flächen für den Gemeinbedarf mit der jeweiligen Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“, zweier öffentlicher Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „öffentliche Parkanlage“ und „öffentlicher Spielplatz“ sowie der den Block umschließenden Straßenverkehrsflächen schaffen.

Der Bebauungsplan XVII-33 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt.

I.2. Plangebiet

I.2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans XVII-33 umfasst das Gelände zwischen Sophienstraße, Wönnichstraße, Münsterlandstraße und Weitlingstraße einschließlich des Münsterlandplatzes sowie der angrenzenden Straßenverkehrsflächen bis zu deren Mitte. Stadträumlich befindet sich das Plangebiet in einer exponierten innerstädtischen Randlage nahe dem Bahnhof Lichtenberg. Es liegt zentral innerhalb des Stadtquartiers zwischen der Frankfurter Allee im Norden, der Marie-Curie-Straße im Osten, der Lückstraße im Süden und der S- und Fernbahntrasse zwischen den Bahnhöfen Nöldnerplatz und Lichtenberg im Westen.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von etwa 33.200 m² auf und besteht aus den Blöcken 028 (Baublock) und 027 (Münsterlandplatz) im statistischen Gebiet 147.

I.2.2 Bestandssituation

I.2.2.1 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist durch eine heterogene Nutzungs- und Bebauungsstruktur mit Gestaltungsdefiziten und gestörten Raumkanten gekennzeichnet und weist einen städtebaulichen Neuordnungsbedarf auf.

An der Ecke Weitling- und Sophienstraße befindet sich eine in der DDR typische eingeschossige „Kaufhalle“ mit annähernd quadratischer Grundfläche und Ausrichtung der Eingangszone zur Weitlingstraße. Darin eingefügt sind neben einem Lebensmittel-Supermarkt auch kleinteilige Dienstleister (Reinigung, Änderungsschneiderei, Schlüsseldienst) sowie eine Bankfiliale. Die dazugehörige Stellplatzanlage mit Zufahrt von der Weitlingstraße liegt südlich des Gebäudes. Der Bau wirkt mit seiner geringen Höhe und der mangelnden Bezugnahme auf die gebietsprägende Blockrandbebauung als in gestalterischer Hinsicht nachteiliger, nicht städtebaulich integrierter Solitär.

Die Sophienstraße ist innerhalb des Plangebietes zunächst gekennzeichnet von der rein funktionalen Nordfassade der „Kaufhalle“ einschließlich der Anlieferungszone, wodurch dieser Bereich ebenfalls eine geringe Gestaltqualität aufweist. Die Ecke Sophien- und Wönnichstraße wird von einem öffentlichen Spielplatz mit Spielgeräten und integriertem Bolzplatz, aber auch relativ umfangreicher Baum- und Buschbepflanzung eingenommen, welche der Fläche insgesamt einen durchgrünten Charakter verleiht. Dieser Spielplatz wurde zusammen mit den Freiflächen der angrenzenden Kindertagesstätte im Zuge der Stadtsanierung nach den Ergebnissen eines Workshops mit Kita-Kindern, deren Eltern und Erziehrinnen neu gestaltet.

An den Spielplatz schließt sich südlich auf dem Grundstück Wönnichstraße 60/62 die im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen aufwendig modernisierte und instandgesetzte zweigeschossige Kindertagesstätte mit 75 Plätzen an. Die sanierte Typen-

bauzeile ist quer zur Straße gestellt. Südlich des Gebäudes befindet sich der Spielplatz der Kindertagesstätte.

Die Bebauung der Grundstücke Wönnichstraße 64/66 und 68/70 ist zwar parallel zum Straßenverlauf angeordnet, aber um gut 30 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die einstige Vorderhausbebauung nicht mehr existiert und nunmehr die einstmaligen Hinterhäuser vorhanden sind. Dabei handelt es sich um – nach einer Dachaufstockung – sechsgeschossige Gewerbebauten, welche vor allem Arztpraxen und andere gesundheitliche Einrichtungen, Büros, Dienstleister sowie ein Fitness-Studio beherbergen.

An der Ecke Wönnichstraße und Münsterlandplatz befindet sich das dreigeschossige Gebäude einer weiteren Kindertagesstätte, mit der Hauptfassade entlang der Wönnichstraße. Auch hierbei handelt es sich um einen Plattenbau aus DDR-Zeit, welcher im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Weitlingstraße“ instandgesetzt und modernisiert wurde. Hier stehen 200 Betreuungsplätze zur Verfügung. Die Spiel- und Freiflächen der Einrichtung befinden sich auf der Westseite, gegenüber dem Münsterlandplatz.

Die Ecke Münsterlandplatz und Weitlingstraße wird von einem viergeschossigen Wohnhaus markiert. Der L-förmige Bau im Stil der dreißiger Jahre ist das einzige reine Wohngebäude im Plangebiet.

Die unmittelbar anschließende Bebauung auf dem Grundstück Weitlingstraße 71/73 verfügt über fünf bis sechs Geschosse und weist teilweise kleinteilige Läden (Apotheke, Versicherung) im Erdgeschoss und darüber Wohnnutzungen auf. Der nördliche Gebäudetrakt ist gegenüber Straßenbegrenzungslinie um etwa 13 m zurückgesetzt. Die folgende, vom Parkplatz der „Kaufhalle“ eingenommene Bebauungslücke stellt ein weiteres wesentliches städtebaulich-gestalterisches Defizit des Blockes dar.

Auch der Münsterlandplatz hat von umfassenden Sanierungsmaßnahmen profitiert und wurde in Anlehnung an seine historische Gestaltung als grüner Schmuckplatz angelegt. Er verfügt inzwischen über eine hohe Aufenthaltsqualität und stellt einen der Quartiersmittelpunkte dar.

I.2.2.2 Grün- und Freiflächen

Das Plangebiet zeichnet sich durch einen relativ hohen Anteil an Grün- und Freiflächen aus. In erster Linie sind hier der öffentliche Spielplatz Sophienstraße Ecke Wönnichstraße sowie der Münsterlandplatz und die Freiflächen der beiden Kindertagesstätten zu nennen. Auf allen diesen Flächen ist neben Hecken- und Strauchbepflanzungen auch ein umfangreicher Baumbestand vorzufinden.

Der vordere Bereich der privaten Grundstücke Wönnichstraße 64/70 ist, abgesehen von einigen Stellplätzen, durch relativ großzügige Rasenflächen, die teilweise mit Büschen und Bäumen bestanden sind, geprägt.

Die Grundstücksflächen Weitlingstraße 67/69 werden durch die Stellplatzanlage der benachbarten Kaufhalle genutzt. Diese ist mittig durch eine Freifläche mit Bäumen

gegliedert, welche sich jedoch augenscheinlich nicht in einem guten Erhaltungszustand befinden.

Die den Baublock umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen sind ganz überwiegend beidseitig durch Straßenbäume eingefasst. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 26a des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchGBln) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

I.2.2.3 Geologie

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes XVII-33 befindet sich innerhalb des Warschauer-Berliner-Urstromtals, welches in der Weichsel-Eiszeit sowie der Nacheiszeit die heutige Ausformung des Geländes ausgeprägt hat. Demzufolge ist die Geländeoberfläche im Plangebiet relativ eben und schwankt zwischen ca. 35,9 m über Normalhöhennull (NHN) im Süden und ca. 36,8 m über NHN im Norden.

I.2.2.4 Städtebauliches Umfeld

Die Weitlingstraße ist eine belebte örtliche Wohn- und Geschäftsstraße mit vielen kleinteiligen Läden, Dienstleistern, gastronomischen Betrieben u.ä., wenngleich die Erdgeschosszone nicht durchgängig von derartigen Nutzungen geprägt ist. Die Sophienstraße und die Wönnichstraße weisen hingegen eher den Charakter ruhigerer Wohnstraßen auf.

Städtebaulich herrscht eine berlintypische, geschlossene Blockrandbebauung vor, obwohl die Gebäudestruktur durchaus heterogen ist. So wechseln sich insbesondere gründerzeitliche Bauten mit Gebäuden aus den früheren Bauphasen der DDR-Zeit ab. Jüngere Häuser sind nur vereinzelt vorzufinden. Entlang der Wönnichstraße sind auch offene und halboffene Bauweisen vorzufinden. Hinsichtlich der Geschossigkeit dominieren vier- und fünfgeschossige Gebäude.

Insgesamt stellt sich der „Münsterlandblock“ mit seinen vielen offenen Blockkanten und bis an die Straßenkante heranreichenden Freiflächen innerhalb seines städtebaulichen Umfeldes eher als atypisch dar.

I.2.2.5 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist gesichert und erfolgt über die den Baublock einfassenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Weitlingstraße weist aufgrund ihres Charakters (s.o.) sowie der Nähe zum nördlich gelegenen Bahnhof Lichtenberg ein im Vergleich zu den anderen Straßen im Umfeld relativ hohes Verkehrsaufkommen auf, welches augenscheinlich jedoch gut bewältigt wird. Die anderen Straßen im Plangeltungsbereich sind deutlich geringer verkehrlich belastet.

Die Anbindung des Plangebietes an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs kann als gut bezeichnet werden und stellt sich folgendermaßen dar:

Der U- und S-Bahnhof Lichtenberg (Regional- / Umsteigebahnhof) befindet sich nördlich in etwa 500 m und der S-Bahnhof Nöldner Straße südlich in etwa 750 m Entfernung. Mit der U-Bahnlinie 5 ist das östliche Stadtzentrum (Alexanderplatz) in wenigen Minuten erreichbar. In der Weitlingstraße verkehren außerdem die Busse der Linie 240. Von der Haltestelle auf Höhe des Münsterlandplatzes sind drei Stationen bis zum Bahnhof Lichtenberg zurückzulegen.

Soweit bislang bekannt, befinden sich die für die stadttechnische Erschließung des Gebietes erforderlichen Leitungen und Kabelanlagen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes und werden daher von der Planung nicht berührt.

I.2.2.6 Eigentumssituation

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teilweise in privatem Eigentum, teilweise im Eigentum der öffentlichen Hand. Letzteres gilt für die Straßenverkehrsflächen, die öffentlichen Grünflächen und die Grundstücke der Kindertagesstätten.

Tabelle 1: Eigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplans XVII-33

Gemarkung Flur / Karten-blatt	**Flurstück**	**Eigentum**	**Lagebezeichnung / Adresse**
Lichtenberg 611 / 41611	61	Privat	Sophienstraße 10
	62	Privat	Sophienstraße 10
	63	Privat	Sophienstraße 10
	273	Privat	Sophienstraße 10
	276	Privat	Sophienstraße 10
	277	Privat	Sophienstraße 10
	69	Privat	Weitlingstraße 69
	70	Privat	Weitlingstraße 71
	60	Land Berlin	Sophienstraße (Verkehrsfläche)
Lichtenberg 612 / 41612	137	Privat	Weitlingstraße 73
	138	Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg	Münsterlandplatz 1
	245	Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg	Münsterlandplatz 1
	136	Land Berlin	Weitlingstraße (Verkehrsfläche)
Lichtenberg 611 / 41611	65	Land Berlin	Wönnichstraße 58 (Spielplatz)
	278	Land Berlin	Wönnichstraße 58 (Spielplatz)
	275	Land Berlin	Wönnichstraße 60 (Kita)
	274	Land Berlin	Wönnichstraße 60 (Kita)
	68	Privat	Wönnichstraße 64
	71	Privat	Wönnichstraße 68
	253	Land Berlin	Wönnichstraße 74 (Kita)
	72	Land Berlin	Wönnichstraße 74 (Kita)
	73	Land Berlin	Wönnichstraße 74 (Kita)
	74	Land Berlin	Wönnichstraße 74 (Kita)
	246	Land Berlin	Wönnichstraße 74 (Kita)
	76	Land Berlin	Wönnichstraße (Verkehrsfläche)
	75	Land Berlin	Münsterlandplatz (Grünfläche)
	139	Land Berlin	Münsterlandplatz (Grünfläche)

I.2.2.7 Verdachtsflächen, insbesondere auf Altlastenverdacht

Fünf Teilflächen innerhalb des Plangebiets sind im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin mit folgenden Angaben eingetragen:

BBK-Nr.:	**6700**
Grundstücke:	Wönnichstraße 64 (Haupteintrag), Weitlingstraße 69, 71 genaue Abgrenzung nicht bekannt
Zuständige Verwaltungsstelle:	Umweltamt Lichtenberg
Kategorie BBodSchG:	Altlast
Bewertung:	Teilsanierung erfolgt (1997 Bodenaustausch); weitere Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderung / Altlast
Bearbeitungsphase:	orientierende Erkundungen, Detailerkundungen und Sanierungsmaßnahmen wurden durchgeführt
Flächenbezug der durchgeführten Maßnahme:	Maßnahmen nicht flächendeckend, aber zusammenhängend
Untersuchungsqualität:	Keine abschließende Bewertung möglich

BBK-Nr.:	**6736**
Grundstücke:	Wönnichstraße 60 (Haupteintrag)
Zuständige Verwaltungsstelle:	Umweltamt Lichtenberg
Kategorie BBodSchG:	Verdachtsfläche
Bewertung:	Teilsanierung erfolgt (1997 Bodenaustausch), weitere Anhaltspunkte für das Bestehen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast
Bearbeitungsphase:	Sanierungsmaßnahmen wurden durchgeführt
Flächenbezug der durchgeführten Maßnahme:	Maßnahmen nicht flächendeckend, aber zusammenhängend
Untersuchungsqualität:	Keine abschließende Bewertung möglich

BBK-Nr.:	**16263**
Grundstücke:	Wönnichstraße 58 (Haupteintrag)
Zuständige Verwaltungsstelle:	Umweltamt Lichtenberg
Kategorie BBodSchG:	Verdachtsfläche
Bewertung:	Anhaltspunkte für das Bestehen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast
Bearbeitungsphase:	Recherchen werden / wurden durchgeführt
Untersuchungsqualität:	Keine Erkundungsergebnisse

BBK-Nr.:	**16265**
Grundstücke:	Weitlingstraße 59 (Haupteintrag), Sophienstraße 10
Zuständige Verwaltungsstelle:	Umweltamt Lichtenberg
Kategorie BBodSchG:	Verdachtsfläche
Bewertung:	Anhaltspunkte für das Bestehen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast
Bearbeitungsphase:	orientierende Erkundungen werden / wurden durchgeführt
Untersuchungsqualität:	Keine abschließende Bewertung möglich

BBK-Nr.:	**16264**
Grundstücke:	Wönnichstraße 74 (Haupteintrag)
Zuständige Verwaltungsstelle:	Umweltamt Lichtenberg
Kategorie BBodSchG:	Verdachtsfläche
Bewertung:	Anhaltspunkte für das Bestehen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast wegen einer Aufschüttung aus Bau- und Trümmerschutt bis 1,30 m unter Geländeoberkante.
Bearbeitungsphase:	Die Untersuchungsergebnisse aus dem Jahre 1992 aus dem Oberboden haben keine Überschreitung der Prüfwerte nach BBodSchV festgestellt.
Untersuchungsqualität:	Keine abschließende Bewertung möglich

Für alle Altlastenverdachtsflächen gilt, dass bei baubedingten Eingriffen die Beteiligung der Bodenschutzbehörde erforderlich ist.

Zur Klärung des Altlastenverdachts auf dem Grundstück Weitlingstraße 59/67 / Sophienstraße 10-12 (BBK-Nr. 16265) wurden orientierende Bodenuntersuchungen gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchgeführt [KLU GbR: Orientierende Bodenuntersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XVII-33 auf dem Grundstück Weitlingstraße 59/67 / Sophienstraße 10-12 in 10317 Berlin, Februar 2012]. Dabei wurden auch alle beim Umweltamt vorliegenden Untersuchungsergebnisse im Hinblick auf die Anforderungen des Bebauungsplanverfahrens untersucht.

Zur Erkundung der Verdachtsfläche wurden fünf Rammkernsondierungen zur Bodenprobenahme bis in den gewachsenen Boden niedergebracht. Ausgewählte Bodenproben aus dem Bereich der Auffüllung und den geogenen Sedimenten wurden verdachtsorientiert auf die Parameter Schwermetalle, PAK, MKW und Cyanide untersucht.

Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen zeigen eine flächenhaft auf dem Standort verbreitete Auffüllung, die Mächtigkeiten von bis zu 4,3 m erreichen kann. Im nördlichen Teil des Standorts liegen in der mit Grundwasser gesättigten Bodenzone z. T. Verunreinigungen der Auffüllung durch die Parameter Blei, Zink und untergeordnet auch durch PAK vor, die eine potentielle Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser darstellen. Ein großflächiger Schadstoffeintrag aus der Auffüllung in das Grund-

wasser ist jedoch aufgrund der punktuell bestehenden Bodenbelastungen nicht zu erwarten, so dass gutachterlicherseits keine weiteren Maßnahmen für erforderlich erachtet werden.

Bei einer abfallrechtlichen Bewertung des bei Bautätigkeiten evtl. anfallenden Bodenaushubs entsprechen die aus der Auffüllung untersuchten Proben vorbehaltlich einer vollständigen Deklarationsanalytik überwiegend den Zuordnungswerten Z 1 - Z 2 der TR Boden. In einer Probe ist die Auffüllung aufgrund der hohen Konzentrationen an Blei entsprechend der TR Boden mit dem Zuordnungswert > Z 2 einzustufen.

Auf Grundlage der durchgeführten Bodenuntersuchungen sind bei der derzeitigen Nutzung des Standorts als Gewerbeflache keine konkreten Gefährdungen für die Schutzgüter menschliche Gesundheit und Grundwasser i. S. der BBodSchV zu besorgen. Auch bei der im Bebauungsplan vorgesehenen zukünftigen Nutzung des Standorts als allgemeines Wohngebiet sind nach gutachterlicher Einschätzung diesbezüglich keine konkreten Gefährdungen für die geplante Nutzung abzuleiten. Aufgrund der auf dem Standort flächenhaft verbreiteten Auffüllung, die mehrere Meter Mächtigkeit aufweisen und punktuell erhöhte Schadstoffgehalte enthalten kann, wird vom Gutachter dennoch eine Kennzeichnung des Standorts im Bebauungsplan empfohlen.

Da nach gutachterlicher Einschätzung keine konkreten Gefährdungen für die geplante Nutzung abzuleiten sind, müssen die Flächen auch nicht gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan XVII-33 gekennzeichnet werden. Wenn Bodenbelastungen nicht existieren, ist eine Kennzeichnung nicht erforderlich.

I.2.3 Planerische Ausgangssituation

I.2.3.1 Raumordnung / Landesentwicklungsplanung

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, insbesondere für den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B).
[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)]

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.

Da das Plangebiet nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung liegt, ist gemäß Ziel 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B die Entwicklung von (Wohn-)Siedlungsflächen möglich. Außerdem trägt die Planung dem Grundsatz (G) 4.1 Rechnung, wonach einer Innenentwicklung gegenüber einer Außenentwicklung der Vorrang einzuräumen ist. Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

I.2.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 17. November 2011 (ABl. S. 2891), stellt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans XVII-33 Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) dar.

Das Lagesymbol für „Einzelhandelskonzentration“ betrifft nur den nördlichen Abschnitt der Weitlingstraße auf Höhe des Bahnhofs Lichtenberg, nicht jedoch das Plangebiet.

Außerdem befindet sich das Plangebiet innerhalb des nachrichtlich im FNP dargestellten Vorrangebietes für Luftreinhaltung.

Entwicklung aus dem FNP

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

Danach ist das geplante allgemeine Wohngebiet als Regelfall aus der Darstellung Wohnbaufläche W2 entwickelt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im allgemeinen Wohngebiet zwar höher als 1,5; dies ist jedoch aus besonderen städtebaulichen Gründen (bestandsorientierte Sicherung und Weiterentwicklung der ortstypischen Blockstruktur, vgl. II.3.) erforderlich. Bezogen auf alle Bauflächen innerhalb des Plangebietes wird eine durchschnittliche GFZ von 1,5 erreicht.

Alle Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs von örtlicher Bedeutung, die kleiner als 3 ha sind, können gemäß Pkt. 7.4 AV-FNP aus Wohnbauflächen entwickelt werden. Dies gilt für die beiden Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“.

Bestehende und wegen ihrer (geringen) Größe im FNP nicht dargestellte Grünflächen in Wohnbauflächen sollen gemäß Pkt. 11.4 AV-FNP nach Möglichkeit erhalten und durch Bebauungspläne gesichert werden. Dies betrifft die beiden Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Öffentlicher Spielplatz“ bzw. „Öffentliche Parkanlage“. Sie sind aufgrund ihrer örtlichen Funktion als Regelfall aus der W2-Darstellung des FNP entwickelt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind als Straßen von örtlicher Bedeutung grundsätzlich aus allen Flächendarstellungen des FNP entwickelbar.

Somit ist der Bebauungsplan XVII-33 insgesamt aus dem Flächennutzungsplan Berlin entwickelt.

I.2.3.3 Landschaftsschutzprogramm / Artenschutzprogramm

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

• *Programmplan Naturhaushalt / Umweltschutz*

Darstellung als *Siedlungsgebiet:*

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes,
- Dezentrale Regenwasserversickerung,

Für die westliche Hälfte des Plangebietes gilt außerdem die Darstellung „Überwachungs- und Sanierungsschwerpunkte (Mischgebiet): Immissionsschutz

• *Programmplan Biotop- und Artenschutz*

Zuordnung zum Biotopentwicklungsraum *Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen:*

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen.

• *Programmplan Erholung und Freiraumnutzung*

Zuordnung zu den Wohnquartieren der *Dringlichkeitsstufe I* (höchste Dringlichkeit) *zur Verbesserung der Freiraumversorgung:*

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen,
- Blockkonzepte, Hofbegrünung, Dach- und Fassadenbegrünung,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

• *Programmplan Landschaftsbild*

Darstellung als *Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen:*

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge (Volksparks, Gartenplätze)

Im Bereich des Münsterlandplatzes ist außerdem die „Wiederherstellung und Aufwertung von Stadtplätzen“ als Maßnahmeschwerpunkt dargestellt.

Ein Landschaftsplanverfahren existiert für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XVII-33 nicht.

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

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans XV-33 sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft zu erwarten.

Wesentliche Forderungen des Landschaftsplanes sind bereits im Rahmen der Maßnahmen für das Sanierungsgebiet Weitlingstraße umgesetzt worden. So ist insbesondere der Münsterlandplatz als grüner Stadtplatz und öffentlicher Naherholungsraum neu gestaltet und erheblich aufgewertet worden. Gleiches gilt auch für den öffentlichen Spielplatz an der Sophienstraße. Außerdem haben die beiden Kindertagesstättenstandorte einschließlich ihrer grünen Freiflächen wesentliche Instandsetzungs- und Aufwertungsmaßnahmen erfahren. Damit wurden die Nutzungsmöglichkeiten und die Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen verbessert.

Schließlich ist der öffentliche Straßenraum in etlichen Abschnitten im Sanierungsgebiet – so auch in der Weitlingstraße und am Münsterlandplatz – durch die Erneuerung der Gehwege, der Fahrbahnen und der Beleuchtungen sowie die Neupflanzung von Straßenbäumen in seinem Erscheinungsbild deutlich verbessert worden.

Mit dem Bebauungsplan XVII-33 werden die öffentlichen Grünflächen und die Gemeinbedarfsstandorte mit ihren grünen Freiflächen dauerhaft gesichert. Außerdem wird der Grün- und Vegetationsflächenanteil innerhalb des allgemeinen Wohngebiets durch die Festsetzung von Hofbegrünungen (Flächen zum Anpflanzen) und Dachbegrünungen mittel- bis längerfristig deutlich vermehrt. Dies dient auch der Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen und dem Schutz und der Erhöhung der biotischen Vielfalt.

Da sich das Plangebiet im Vorranggebiet für Luftreinhaltung befindet, wird eine textliche Festsetzung zur Förderung emissionsarmer Heizsysteme aufgenommen. Die Festsetzung zur Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Wege und Zufahrten in den Baugebieten trägt zur Verbesserung der dezentralen Regenwasserversickerung und zur Berücksichtigung der Belange des Boden- und Grundwasserschutzes bei.

I.2.3.4 Stadtentwicklungsplanung

Der *Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel* (StEP Zentren 2020) weist das Ortsteilzentrum „Weitlingstraße“ aus. Dies ist die unterste Stufe in der Hierarchie des Zentrenkonzeptes.

Ortsteilzentren sollen überwiegend der Nahversorgung mit dem Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel dienen. Als Einzelhandelsvertriebsformen kommen insbesondere Verbrauchermärkte, Supermärkte, Discounter und kleinteiliger Facheinzelhandel in Betracht. Idealtypischerweise wird der Einzelhandel durch gastronomische Einrichtungen und ein begrenztes Dienstleistungsangebot (z.B. Post, Bankfiliale, Ärzte) ergänzt.

In der Karte 3 des StEP Zentren 2020 „Handlungsbedarf in Zentren“ wird für das Ortsteilzentrum Weitlingstraße ein Handlungsbedarf mittlerer Dringlichkeit ausgewiesen. Der Handlungsbedarf besteht gemäß der Tabelle A2 zum StEP Zentren 2020 vor allem im Umfeld des Bahnhofs Lichtenberg. Die Zentrenfunktion wird als stabil eingeschätzt, es wird jedoch ein Erfordernis für Maßnahmen zur Funktionalitätsverbesserung und zur Verbesserung der Angebotsqualität beim Einzelhandel gesehen.

Der Bebauungsplan XVII-33 befindet sich mit den Zielen des StEP Zentren 2020 im Einklang. Im geplanten allgemeinen Wohngebiet an der Weitlingstraße sind Läden, Dienstleister, Gastronomiebetriebe usw., die der Versorgung des Gebietes dienen, allgemein zulässig. Für die künftige bauliche Entwicklung eines Lebensmittelmarktes für die Nahversorgung wird außerdem durch die Festsetzungen zum Maß der Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich Weitlingstraße Ecke Sophienstraße ausreichend Rechnung getragen.

Der Berliner Senat hat am 29. März 2011 den neuen Stadtentwicklungsplan (StEP) *Verkehr* beschlossen. In den Karten zum übergeordneten Straßennetz, „Bestand 2011“ und „Planung 2025“ ist die Weitlingstraße jeweils als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe III (örtliche Straßenverbindung) dargestellt.

Andere Stadtentwicklungspläne (StEP Gewerbe, StEP Wohnen) enthalten für das Plangebiet und sein näheres Umfeld keine unmittelbaren Darstellungen.

I.2.3.5 Bezirkliches Zentren- und Einzelhandelskonzept

Die Bezirksverordnetenversammlung von Lichtenberg hat am 23. Juni 2011 die Aktualisierung seines Zentren- und Einzelhandelskonzeptes (ZEK) für den Bezirk Lichtenberg von Berlin“ [Aktualisierung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes für den Bezirk Lichtenberg von Berlin, Endbericht Juni 2011] beschlossen, dass das Zentren- und Einzelhandelskonzeptes (ZEK) von 2008 ersetzt.

Das Ortsteilzentrum (OTZ) Weitlingstraße ist auch weiterhin Bestandteil des bezirklichen ZEK. Darin wird sein Charakter als der einer historisch gewachsenen, jedoch gering verdichteten Ladenstraße mit zwei Schwerpunktbereichen beschrieben, wel-

che sich an den entgegen gesetzten Enden befinden: Der Bahnhof Lichtenberg und der Münsterlandblock.

Als Stärken werden u.a. die erfolgten und noch laufenden umfangreichen städtebaulichen Aufwertungsmaßnahmen, ein gutes Angebot im Leistungsspektrum Dienstleistungen / Freizeit sowie ein hoher Anteil an nahversorgungsrelevantem Einzelhandel angesehen. In den neunziger Jahren erfolgte eine Stabilisierung und Ausweitung von Verkaufsfläche im Bestand bzw. am Münsterlandplatz; Erweiterungen fanden vorwiegend im Bereich qualifizierter kleinflächiger Nahversorgungseinrichtungen statt. Zuwegungen und Stellplatzangebote werden noch als suboptimal eingeschätzt.

Als Entwicklungsziel wird im ZEK die Sicherung des Bestandes mit Nutzung von Erweiterungsoptionen angegeben. Von 4.800 m^2 einzelhandelsrelevanter Verkaufsfläche (davon 3.200 m^2 Nahversorgung) im Jahre 2010 wird auf einen Orientierungswert von 7.000 m^2 Verkaufsfläche gezielt.

I.2.3.6 Bereichsentwicklungsplanung

Im Nutzungskonzept des Bereichsentwicklungsplans (BEP) Alt-Lichtenberg [Stand Juli 2004, aktualisiert Mai 2005, BVV-Beschluss am 17. August 2005 (DS/1506/V)] sind die privaten Bauflächen im Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Entlang der Weitlingstraße ist beidseitig (bis einschließlich des Grundstücks Weitlingstraße 73) eine Einzelhandelskonzentration ausgewiesen. Die Grundstücksflächen der Kindertagesstätten sind als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“, der öffentliche Spielplatz und der Münsterlandplatz als Grünflächen dargestellt, ersterer mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“.

Obwohl im Zuge der Entwicklung der Planungsüberlegungen (vgl. II.2) und als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes anstelle eines Mischgebietes der Vorrang eingeräumt wurde, befindet sich der Bebauungsplan XVII-33 dennoch mit den grundlegenden Intentionen der Bereichsentwicklungsplanung im Einklang.

I.2.3.7 § 34 BauGB

Da sich das Plangebiet eindeutig innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet, war die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens bis zur Aufstellung des Bebauungsplans XVII-33 auf Grundlage des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Wegen der heterogenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur ist eine eindeutige Zuordnung im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB zu einem der Baugebiete nach BauNVO nicht möglich. Damit wären neben dem Wohnen prinzipiell auch Vorhaben mit ausschließlich gewerblichen Nutzungen (wie auf den Grundstücken Wönnichstraße 64/70) zulässig, sofern diese das Wohnen nicht wesentlich stören würden. Außerdem wären beispielsweise weitere Einzelhandelsnutzungen (wie auf dem Grundstück Weitlingstraße 59/67) zulässig, solange dadurch im Sinne des. § 34 Abs. 3

BauGB keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten wären.

Eine konsequente Steuerung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist deshalb nur durch die Festsetzung eines Baugebietes nach BauNVO in einem Bebauungsplan möglich.

I.2.3.8 Landschaftspläne

Für das Plangebiet existieren keine festgesetzten oder im Verfahren befindlichen Landschaftspläne.

I.2.3.9 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XVII-33 befinden sich keine in der Denkmalliste Berlin [Öffentliches Verzeichnis der Denkmale in Berlin (Denkmalliste Berlin), Stand 15. Mai 2001 (ABl. S. 2353] eingetragenen Baudenkmale.

Es wurde auch noch nie in Erwägung gezogen, dort gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB eine Erhaltungsverordnung zu erlassen

I.2. 3.10 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß NatSchGBln

Innerhalb des Plangebietes XVII-33 unterliegen keine Flächen oder Objekte dem Schutz der §§ 19 bis 22 NatSchGBln (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile).

I.2. 3.11 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Plangebiet befindet sich in keinem potentiellen Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) und in keinem der Europäischen Vogelschutzgebiete.

Eine UVP-Pflicht für das Plangebiet ist nicht gegeben, weil kein Vorhaben gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) planungsrechtlich zulässig sein soll.

II. PLANINHALT

II.1. Intention der Planung

Der Bebauungsplan XVII-33 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.

Basierend auf den übergeordneten Planungsvorgaben (vgl. I.2.3) soll der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung eines stark durch das Wohnen geprägten innerstädtischen Baugebiets schaffen. Die Stärkung städtischen Wohnens und die damit einhergehende Belebung der Innenstadt ist eines der wesentlichen Ziele der Berliner Stadtentwicklungspolitik.

Darüber hinaus soll der Bebauungsplan die zentral innerhalb des Quartiers gelegenen und für dessen infrastrukturelle Versorgung wichtigen Gemeinbedarfsstandorte (Kindertagesstätten) und Grünflächen langfristig planungsrechtlich sichern.

Außerdem ist das Ziel der Planung eine städtebauliche Aufwertung in Form einer am Bestand ausgerichteten Weiterentwicklung der gebietsprägenden Blockrandstrukturen einschließlich einer ortstypischen Höhenentwicklung.

Der Bebauungsplan XVII-33 stellt eine Angebotsplanung dar, der keine konkreten Vorhaben für die Flächen mit Neubau- oder Nachverdichtungspotenzialen zu Grunde liegen. Planungsrechtliche Regelungen sollen daher nur insoweit erfolgen, als sie für die angestrebte städtebauliche Entwicklung und Ordnung unerlässlich sind.

II.2. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Mit der 10. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 18. November 1994 wurde das Gebiet um die Weitlingstraße zum Sanierungsgebiet erklärt. Im Vorfeld der Sanierungsfestlegung wurden in den Jahren 1992/93 vorbereitende Untersuchungen durchgeführt, um die im Gebiet vorhandenen Mängel und Missstände aufzudecken. In diesem Zusammenhang wurde ein Neuordnungskonzept als Sanierungsrahmenplan erarbeitet, das konkrete Vorschläge und Ziele für die Erneuerung des gesamten Sanierungsgebietes enthält. Für den Bereich des „Münsterlandblocks“ wurde dabei als Neuordnungsbedarf die schrittweise Entwicklung zu einem Quartierszentrum, die Neuordnung und Komplettierung durch bauliche Ergänzungen mit Wohnungsbau und sozialen Einrichtungen und die Neugestaltung des Münsterlandplatzes angeführt.

Zwischenzeitlich musste sich der Sanierungsrahmenplan (letzter Stand: Bezirksamtsbeschluss 6/128/2008 am 05.05.2008) veränderten Rahmenbedingungen anpassen. Daher wurde aufbauend auf diesem ein Blockkonzept für den „Münsterlandblock“ erarbeitet, das die Aussagen zur zukünftigen Entwicklung weiter konkretisiert und fortschreibt. Das Blockkonzept wurde am 22. September 1998 vom Bezirksamt Lichtenberg beschlossen. Wesentliche Inhalte daraus sind:

- hoher städtebaulichen Neuordnungsbedarf des Münsterlandblocks aufgrund heterogener Nutzungs- und Bebauungsstrukturen mit Gestaltungsdefiziten und gestörten Raumkanten,
- Entwicklung zum Zentrumsblock des Sanierungsgebietes auf Grundlage der bereits vorhandenen Wohnfolgeeinrichtungen (Kitas, Grünflächen, Dienstleistungen, Einzelhandel), Stärkung der Versorgungsfunktion durch einen erhöhten Anteil an Handel / Dienstleistungen entlang der Weitlingstraße,
- Erhöhung des Wohnanteils im Zuge der angestrebten baulichen Verdichtung,
- Abriss der Kaufhalle gemäß der beschlossenen Sanierungsziele, Ersatz durch einen Neubau an den Blockkanten mit in die Grundstückstiefe hinein geschobener eingeschossiger Einzelhandelseinrichtung,
- Zurückspringen der Neubauten Weitlingstraße 67/71 hinter die vordere Bauflucht analog zum vorgegebenen städtebaulichen Leitbild der gegenüberliegenden Gewerbebauten an der Wönnichstraße und zum Schutz vorhandener Bäume entlang der Straße

Das Blockkonzept war inhaltliche Grundlage für den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans XVII-33 durch das Bezirksamt Lichtenberg am 10. November 1998. Obwohl das Sanierungsgebiet Weitlingstraße mit der 10. Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 6. Januar 2009 aufgehoben wurde, werden die Vorgaben des Blockkonzeptes im wesentlichen weiterhin im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verfolgt, da sie auf eine Verbesserung der Lebensqualität und Urbanität sowie der Erhaltung des Sozialgefüges als wesentlichem Merkmal eines vitalen Stadtquartiers abzielen.

Zu Beginn des Planverfahrens bestand zunächst die Absicht, im Bereich der bestehenden Kaufhalle an der Weitlingstraße Ecke Sophienstraße ein Kerngebiet auszuweisen. Diese Planungsabsicht wird jedoch nicht weiterverfolgt. Kerngebiete dienen gemäß § 7 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Dieses Planungsziel entspricht nicht mehr der Entwicklung, welche die Weitlingstraße im fortgeschrittenen Stadterneuerungsprozess genommen hat. Zusammen mit den angrenzenden Blöcken ist ein situiertes Wohnquartier entstanden. Die Stadterneuerung hat den Wohnstandort gefestigt. Dabei hat die Weitlingstraße in den letzten 20 Jahren ihre zentrale Bedeutung für den Gesamtbezirk verloren, ist aber die Geschäftsstraße des Quartiers geblieben.

In Kerngebieten sind jedoch auch großflächige Einzelhandelseinrichtungen zulässig, deren Einzugs- und Auswirkungsbereich weit über das nähere Umfeld hinaus gehen kann und die geeignet sein können, bestehende Einzelhandelsstandorte durch Kaufkraftabzug zu schwächen. Damit verbunden sein können auch störende Auswirkungen auf das Wohnen, insbesondere in Form erheblichen zusätzlichen Verkehrs, für dessen Abwicklung die ohnehin schon relativ stark befahrene Weitlingstraße nur sehr bedingt geeignet ist.

Dahingegen sind die für ein Ortsteilzentrum konstituierenden Nahversorgungseinrichtungen (vgl. I.2.3.4) in aller Regel auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig. Durch die Beschränkung auf gebietsversorgende Betriebe können die o.g. nachteiligen Auswirkungen jedoch vermieden werden.

Für zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur stehen innerhalb des Plangebietes ohnehin keine ausreichenden Neubaupotenzialflächen zur Verfügung.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass das Wohnen nicht elementarer Bestandteil des Kerngebiets ist. Insofern würde eine Kerngebietsausweisung dem planerischen Ziel der Stärkung des Wohnens im „Münsterlandblock“ entgegen stehen.

II.3. Städtebauliche Leitgedanken

Städtebauliches Ziel ist eine Weiterentwicklung in Orientierung an der das Umfeld prägenden, straßenbegleitenden und weitgehend geschlossenen Blockrandbebauung mit einer den vorhandenen Gebäuden angepassten Geschossigkeit.

Dieses Prinzip soll vor allem für den mit Neubau- bzw. erheblichem Nachverdichtungspotenzial versehenen nordwestlichen Teil des Plangebiets gelten. Da die Weitlingstraße als zentrale, stark belebte und exponierte Quartierserschließungsstraße fungiert, wirken sich die offenen Kanten und das diffuse Erscheinungsbild des Blockes in besonderem Maße städtebaulich nachteilig aus. Hinzu kommt, dass die Ecksituation an der Sophienstraße mit dem eingeschossigen Gebäude der Kaufhalle nicht adäquat baulich ausgeprägt ist.

Weil auch der östliche Teil des Baublocks nur teilweise durch eine Bebauung gefasst ist, erscheint dieser insgesamt unfertig und fällt gewissermaßen optisch auseinander, so dass sich die Notwendigkeit einer Vervollständig bereits visuell aufdrängt. Die infrastrukturellen Nutzungen an der Wönnichstraße sind jedoch – und dies gilt aufgrund der erst vor wenigen Jahren erfolgten Sanierungen auch für ihre bauliche Ausprägung – dauerhaft zu erhalten. Deshalb kann die erforderliche Reparatur des Stadtbildes in erster Linie nur durch eine komplette bauliche Fassung entlang der Weitlingstraße, einschließlich der Blockecken, erfolgen.

Dies wiederum setzt voraus, dass sich die ergänzende Bebauung gegenüber den weitgehend vollständigen, geschlossenen Nachbarblöcken städtebaulich behaupten kann und nicht untergeordnet wirkt, was nur gelingen kann, wenn die Bebauungshöhe mindestens der des Umfeldes entspricht.

Damit kann der „Münsterlandblock“, der bislang eher das Erscheinungsbild eines zufälligen, nicht im Zusammenhang geplanten Nebeneinanders unterschiedlicher Nutzungen und Bebauungstypologien aufweist, als zusammengehöriger Raum definiert und mit einer eindeutigen Identität versehen werden. Wegen der zentralen Lage des Plangebiets trägt dies auch zu einer Harmonisierung des Stadtbildes im Quartier insgesamt bei.

II.4. Wesentlicher Planinhalt, Begründung der Festsetzungen

II.4.1 Art der Nutzung

Für alle privaten Nutzungen wird Art der Nutzung durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO bestimmt. Dies gilt für eine Fläche von insgesamt ca. 12.700 m^2

Das allgemeine Wohngebiet ist aus der Darstellung *Wohnbaufläche W2* des Flächennutzungsplans entwickelt (vgl. I.2.3.2). Es dient vorwiegend dem Wohnen. Ebenfalls allgemein zulässig sind 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 Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes dient der im Blockkonzept für den „Münsterlandblock“ vorgesehenen Erhöhung des Wohnanteils. Gleichzeitig ermöglicht die Zulässigkeit der o.g. gebietsversorgenden Nutzungen auch eine Stärkung der Versorgungsfunktion für den zentralen Block des Ortsteilzentrums „Weitlingstraße“ im Sinne des StEP Zentren 2020 und des bezirklichen Einzelhandelskonzeptes.

Da ein Ortsteilzentrum überwiegend der Nahversorgung mit dem Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, ergänzt durch Gastronomie und ein begrenztes Dienstleistungsangebot dienen soll, kommt die Festsetzung eines Kerngebietes, welches Nutzungen und Funktionen von übergeordneter Bedeutung aufnehmen soll, nicht in Betracht.

Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes lassen sich die grundlegenden Planungsziele für den Münsterlandblock auch besser erreichen, als mit der Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO. Letztere dienen neben dem Wohnen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ein erheblicher Anteil von Gewerbebetrieben würde dem Ziel der Stärkung der Wohnfunktion jedoch zuwider laufen. Hinzu kommt, dass das aufgrund der relativ geringen Größe der privaten Bauflächen zwangsläufig ein sehr enges Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen, ohne die Möglichkeit einer gewissen räumlichen Trennung, entstehen würde. Dies birgt zwangsläufig Nutzungskonflikte, die sich auch auf das überwiegend wohngeprägte Umfeld auswirken könnten.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass an der Weitlingstraße aufgrund des nicht unerheblichen Verkehrsaufkommens bereits eine Vorbelastung besteht (vgl. II.4.7.1). Zusätzliche Störungen könnten daher, anstelle einer Erhöhung, zu einer Zurückdrängung der Wohnfunktion führen.

Schließlich ist das städtebauliche Ziel der Blockrandschließung mit mehrgeschossigen Gebäuden vor allem an der Weitlingstraße am ehesten mit einer Wohnbebauung zu erreichen. Während diese aufgrund des vorrangigen Nutzungszwecks auch einer gewissen Harmonisierung im Hinblick auf die wesentlichen städtebaulichen Kriterien, wie Baufluchten, Bebauungstiefen, Höhen, Kubaturen und Dimensionen zugänglich sind, ist Gewerbebauten moderner Prägung tendenziell ein Trend zu

Individualisierung je nach unterschiedlicher Nutzungsanforderung zu Eigen. Dies gilt auch für die gewerbliche Nutzung der Freiflächen.

Alle zulässigerweise bereits bestehenden Nutzungen und baulichen Anlagen genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Dies schließt auch erforderliche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen ein. Gegenwärtig ist im Plangebiet keine Nutzung erkennbar, welche nicht prinzipiell in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre. Dies gilt sowohl für einen Lebensmittel-Supermarkt mit angegliederten, ortsbezogenen Dienstleistungseinrichtungen, als z.B. auch für die gesundheitlichen, sportlichen oder kulturellen Zwecken dienenden Nutzungen an der Wönnichstraße.

II.4.2 Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen folgen den unter II.3. dargelegten städtebaulichen Leitgedanken. Vorrangig sind dabei die bauliche Einfassung entlang der Weitlingstraße (einschließlich der Eckgrundstücke zur Sophienstraße bzw. zum Münsterlandplatz) sowie die am Bestand ausgerichtete Höhenentwicklung.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Baugrenzen definiert (Baufenster). Damit wird die gewünschte städtebauliche Figur gesichert. Die Baugrenzen vollziehen die Kubaturen und Baufluchten der Bestandsbebauung nach, wobei prinzipiell Raum für geringfügige bauliche Erweiterungen zugebilligt wird. Dies gilt auch für die überbaubaren Grundstücksflächen auf den beiden Flächen für den Gemeinbedarf.

Die Bebauungstiefe im allgemeinen Wohngebiet beträgt dabei für alle mehrgeschossigen Baukörper 15,0 m. Dies entspricht der üblichen Gebäudetiefe im Wohnungsbau, einschließlich Vorbauten, wie Balkone, Erker oder Loggien.

Eine grundlegende Ausnahme stellt das Bestandsgebäude der „Kaufhalle“ dar. Als nicht integrierter, eingeschossiger Solitärbau steht es dem städtebaulichen Ziel der bestandsorientierten Blockrandschließung und Höhenentwicklung entgegen. Zwar genießt es Bestandsschutz, eine langfristige planungsrechtliche Sicherung dieses Bauwerks kann jedoch nicht Gegenstand der Planung sein.

Stattdessen soll hier – in Entsprechung zur Wohnbebauung an der Weitlingstraße Ecke Münsterlandplatz – die städtebaulich bedeutsame nordwestliche Blockecke durch einen L-förmigen Baukörper mit 15,0 m Tiefe gefasst werden.

Neben der Wohnnutzung soll hier jedoch weiterhin die Möglichkeit der Unterbringung von der Nahversorgung (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel) dienenden Betrieben bestehen. Daher wird der Baukörper im Erdgeschoss um ein eingeschossiges Bauteil mit Ausrichtung parallel zur Weitlingstraße und einer Tiefe von 13,0 erweitert. Bei einer Bebauungstiefe von insgesamt 28,0, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie, steht somit im ersten Vollgeschosse eine ausreichende Fläche für die schon im Blockkonzept vorgesehene Funktionsunterlagerung eines künftigen Wohngebäudes durch Einzelhandel und andere der Gebietsversorgung dienende Nutzungen zur Verfügung.

Das Gebäude Weitlingstraße 71 springt um 13 m von der Straßenbegrenzungslinie zurück. Dessen Bauflucht wird für die Baukörper künftiger Gebäude auf den Grundstücken Weitlingstraße 69 / 71 aufgenommen. Somit kann unmittelbar an die nördliche Brandwand des Bestandsbaus angebaut werden. Wenn stattdessen die vordere Bauflucht für die Neubebauung hier mit der Straßenbegrenzungslinie zusammenfiele, wäre das Gebäude Weitlingstraße 71 quasi „eingekesselt“ und isoliert und würde zudem erheblich verschattet werden.

Mit dem Zurücktreten der Bebauung in der Mitte des Blockes erfährt dieser eine auflockernde räumliche Gliederung, ohne dass das Prinzip der baulichen Fassung des Straßenraums damit verlassen wird. Außerdem findet die Bebauung an der Weitlingstraße eine unmittelbare Entsprechung in den ebenfalls von der Straßenbegrenzungslinie deutlich zurücktretenden, gegenüberliegenden Gebäuden an der Wönnichstraße.

Die zweigeschossige Remise auf dem Grundstück Wönnichstraße 68/70 wird nicht von Baugrenzen umfahren. Es unterliegt zeitlich unbegrenzt dem Bestandsschutz. Ein städtebauliches Erfordernis, an dieser Stelle generell auch eine Neubebauung zu ermöglichen, besteht aber nicht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Deren Bestimmung ist erforderlich, da eine alleinige Bezugnahme auf eine Baufensterausweisung (als zeichnerische Festsetzung der zulässigen Grundfläche) teilweise eine Überschreitung der GRZ-Obergrenze für allgemeine Wohngebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO zur Folge hätte.

Für den westlichen Teil des allgemeinen Wohngebiets entlang der Weitlingstraße (einschließlich der Eckgrundstücke) wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der vorgenannten Obergrenze für allgemeine Wohngebiete und ist erforderlich, um ausreichende Realisierungsspielräume für die gewünschte innerstädtische Blockrandbebauung zu schaffen.

Die östlichen Flächen des allgemeinen Wohngebiets an der Wönnichstraße sind hingegen eingerahmt von zwei Gemeinbedarfsstandorten mit relativ geringer baulicher Dichte. Auch die Bebauungsdichte auf der gegenüberliegenden östlichen Seite der Wönnichstraße ist niedriger, als beispielsweise entlang der Weitlingstraße. Daher wird die GRZ hier bestandsorientiert auf 0,3 festgesetzt.

Aufgrund des Verhältnisses von den relativ umfangreichen Freiflächen zu den Gebäudegrundflächen ist für die beiden Gemeinbedarfsflächen eine noch etwas geringere GRZ von 0,25 als ausreichend anzusehen.

Die beabsichtigte städtebauliche Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstmaß für alle Baukörper geregelt. Die dem Plangebiet benachbarten Gebäude weisen ganz überwiegend vier Vollgeschosse auf, lediglich das Haus Weitlingstraße 57 Ecke Sophienstraße 26 verfügt über fünf Vollgeschosse.

Wie bereits unter Pkt. II.3. erläutert, soll die Bebauung im westlichen Teil des Plangebietes jedoch eine herausgehobene städtebauliche Wirkung entfalten, welche auch der zentralen Lage und Funktion des Blockes innerhalb des Quartiers ent-

spricht. Deshalb sollen für die nördliche und südliche Eckbebauung jeweils fünf Vollgeschosse zulässig sein.

Die Bestandsgebäude Weitlingstraße 71 sowie Wönnichstraße 64/70 weisen jeweils sechs Vollgeschosse auf. Diese Vollgeschosszahl soll auch für die künftige Bebauung auf den Grundstücken Weitlingstraße 69/71 zulässig sein. Mit der dadurch möglichen zusätzlichen Betonung der Mitte des Blockes wird, im Zusammenwirken mit den zurücktretenden Baufluchten, ein weiterer städtebaulicher Akzent gesetzt.

Für die Gebäude der beiden Kindertagesstätten wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse jeweils dem Bestand entsprechend ausgewiesen.

Mit der Festsetzung der GRZ und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ist das Maß der baulichen Nutzung für alle Bauflächen abschließend bestimmt. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) ist entbehrlich. Diese ergibt sich rechnerisch aus der Multiplikation der beiden vorgenannten Maßbestimmungsfaktoren. Im Einzelnen ergeben sich daraus für die derzeitigen Baugrundstücke im Plangebiet folgende Werte:

Tabelle 2: Maß der Nutzung nach Baugrundstücken

Grundstück	Flurstücke	Fläche in m²	GRZ	Grundfläche in m²	Z	Geschoss-fläche in m²	GFZ
Allgemeines Wohngebiet							
Sophienstr. 10	61, 62, 63, 273, 276, 277, 69	7.099	**0,4**	1.620 490 730 **2.840**	V I VI	8.100 490 4.380 **12.970**	**1,8**
Weitlingstr. 71/73	70, 137	1.468	**0,4**	330 260 **590**	VI V	1.980 1.300 **3.280**	**2,2**
Münster-landplatz 1	138, 245	1.400	**0,4**	**560**	V	**2.800**	**2,0**
Wönnichstr. 64/70	68, 71	2.770	**0,3**	**830**	VI	**4.980**	**1,8**
Gemeinbedarfsflächen							
Wönnichstr. 60	274, 275	1.610	**0,25**	**400**	II	**800**	**0,5**
Wönnichstr. 74	253, 72, 73, 74, 246	4.458	**0,25**	**1.110**	III	**3.330**	**0,75**
Gesamt- bzw. Durchschnittswerte							
		18.805	**0,34**	**6.330**		**28.160**	**1,5**

Die Baufensterausweisung ist eine „ausdrückliche Festsetzung“ im Sinne von § 6 Abs. 8 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln). Sofern sich aus dieser Festsetzung geringere Abstandsflächen ergeben, als nach den übrigen Regelungen der BauO Bln erforderlich, hat es damit sein Bewenden.

Gemäß § 6 Abs. 2 BauO Bln dürfen Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Diesbezüglich werden die Abstandsflächen im Plangebiet grundsätzlich eingehalten. So beträgt beispielsweise die Tiefe der Abstandsfläche (0,4 H) eines fünfgeschossigen Wohngebäudes mit einer Höhe von 17,5 m (bei „Normalgeschossen“ im Sinne des § 21 Abs. 4 BauNVO mit einer Höhe von max. 3,5 m) 7,0 m. Das Maß von der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Weitlingstraße bis zu deren Straßenmitte beträgt hingegen ca. 10 m.

Zu Überdeckungen von Abstandsflächen kann es zwischen der fünfgeschossigen Blockrandbebauung und den zurückgesetzten sechsgeschossigen Baukörpern an der Weitlingstraße kommen. Im Fall der Gebäude Weitlingstraße 71/73 handelt es sich dabei um eine zusammenhängende Bestandsbebauung. Im anderen Fall betrifft die Überschneidung nur einen sehr kleinen Teil der jeweiligen Abstandsflächen.

Die Gebäude Wönnichstraße 64/66 und 68/70 sind bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut. Dies hat jedoch keine Überlagerung von Abstandsflächen zur Folge, da die Bebauung auf den jeweils angrenzenden Flächen für den Gemeinbedarf deutlich gegenüber den vorgenannten Gebäuden versetzt ist und

dies auch durch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche langfristig gesichert wird. Dies gilt umgekehrt auch für die nördliche Giebelfassade der Kindertagesstätte Wönnichstraße 74.

Zwischen der Westfassade dieses Gebäudes und der Ostfassade des benachbarten Hauses kommt es zu einer geringfügigen Abstandsflächenüberdeckung in einer Tiefe von ca. 1 m, welche jedoch ebenfalls nur einen geringen Teil der Abstandsflächen betrifft.

Einschränkungen im Hinblick auf die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse liegen nicht vor. Dies ist insbesondere auch darauf zurückzuführen, dass die östliche Hälfte des Baublocks nur relativ locker bebaut ist und sehr große Abstände zwischen den dortigen Gebäuden und der Bebauung an der Weitlingstraße bestehen. Entsprechend dem vorgenannten Beispiel beträgt die Tiefe der Abstandsfläche eines sechsgeschossigen Gebäudes 8,4 m. Der Abstand zwischen den beiden sechsgeschossigen Baukörpern an der Weitling- und der Wönnichstraße liegt bei ca. 36 m.

II.4.3 Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO

Die Obergrenze für die GFZ in allgemeinen Wohngebieten liegt nach § 17 Abs. 1 BauNVO bei 1,2. Dieser Wert wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans XVII-33 überschritten (vgl. II.4.2, Tab. 2).

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen des Abs. 1 jedoch überschritten werden, wenn

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden,
3. sonstige öffentlich rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sich der Plangeltungsbereich eindeutig innerhalb eines Gebietes befindet, welches am 1. Juli 1990 überwiegend bebaut war (vgl. I.2.2.1), können die o.g. Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 3 i.V.m. § 26a Abs. 1 BauNVO überschritten werden, wenn *städtebauliche Gründe* dies erfordern. *Besondere städtebauliche Gründe* müssen nicht vorliegen. Dies ist ein nicht unerheblicher qualitativer Unterschied, da die Anforderungen an die städtebauliche Begründbarkeit der Nutzungsmaßüberschreitung somit geringer ausfallen, als nach § 17 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauNVO.

Die Überschreitung der Obergrenzen ist aus den nachfolgend genannten städtebaulichen Gründen erforderlich:

- Das Plangebiet soll nach dem vom Bezirksamt Lichtenberg beschlossenen Blockkonzept auf Grund seiner verkehrsgünstigen Lage und der bereits vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen (Kindertagesstätten, öffentliche Grünflächen) eine zentrale Versorgungsfunktion innerhalb seines Stadtquartiers erfüllen Dies findet in der derzeitigen städtebaulichen Gestalt jedoch keine Entsprechung.

Der Baublock wirkt inhomogen und unvollständig, es mangelt an einer eindeutig ablesbaren städtebaulichen Kontur. Dies ist vor allem auf die aufgerissenen, lückenhaften Blockkanten entlang der als übergeordnete Gebietserschließungs- und örtliche Einkaufsstraße fungierenden Weitlingstraße zurückzuführen.

Eine Reparatur und Aufwertung des Stadtbildes kann nur in Form der gebietsprägenden innerstädtischen Blockrandbebauung mit am Bestand ausgerichteter Höhenentwicklung erfolgen. Andere Bebauungsformen, etwa offene Bauweisen, eine Zeilen- oder Solitärbebauung würden nicht zu einer harmonischen Eingliederung des „Münsterlandblockes“ führen, sondern dessen ohnehin uneinheitliches Erscheinungsbild noch unstimmiger machen.

Auf allen privaten Baugrundstücken, mit Ausnahme der innerhalb der Bebauungsstruktur atypischen „Kaufhalle“, wird eine GFZ von 1,2 bereits deutlich überschritten. Daraus wird klar, dass auch eine bestandsorientierte Weiterentwicklung nicht unter Einhaltung der Obergrenze erfolgen kann. So könnte eine Neubebauung an der Weitlingstraße bei einer GRZ von 0,4 allenfalls dreigeschossig sein, um einen GFZ-Wert von 1,2 nicht zu überschreiten. Damit bliebe sie um mindestens ein Geschoss unterhalb der vorhandenen Gebäude, auch derjenigen auf der gegenüberliegenden Westseite der Straße.

Eine untergeordnete Neubebauung stünde den Planungszielen entgegen. Sie hätte einen eher vorstadttypischen Charakter und würde die angestrebte Harmonisierung des Ortsbildes und bessere Integration des Plangebietes in sein Umfeld konterkarieren. Außerdem widerspräche Sie dem Anspruch, einem zentralen Quartiersblock mit wichtigen Versorgungsfunktionen auch eine adäquate bauliche Ausprägung zu verschaffen.

Auch die Möglichkeit einer Reduzierung der Grundflächen zugunsten einer höheren Geschossigkeit bei gleichzeitiger Einhaltung der GFZ-Obergrenze wäre nicht zielführend. Dies hätte zur Folge, dass nur eine lückenhafte und keine geschlossene Blockrandbebauung möglich wäre und damit die klare räumliche Fassung der Weitlingstraße unterbliebe.

- Die Typologie der geschlossenen Blockrandbebauung ist für die Berliner Innenstadt keine städtebauliche Besonderheit, sondern eher der Regelfall. Dabei ist jedoch auch zu bedenken, dass die Regelungen der Baunutzungsverordnung bundeseinheitlich gelten, also in Metropolen genauso wie in Klein- oder Mittelstädten, sogar in ländlichen Gebieten. Daraus folgt, dass die Frage, ob aus einer ortstypischen Bebauungsstruktur (besondere) städtebauliche Gründe für eine Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO abgeleitet werden können, nicht nur anhand des durch den Ort selbst vorgegebenen Maßstabes beantwortet werden kann. Denn was für diesen charakteristisch ist, kann an anderer Stelle völlig untypisch sein. Insofern ist die hochgradig urbane Dichte der Berliner Innenstadt, gemessen am bundesdeutschen Durchschnitt der baulichen Verdichtung, durchaus außergewöhnlich.

  Im vorliegenden Fall kommt hinzu, dass der „Münsterlandblock“ aufgrund der Funktionszuweisung für zentrale Versorgungsfunktionen eine herausgehobene Stellung innerhalb seines Stadtquartiers einnimmt, welche auch in der baulichen

Ausprägung ihren Niederschlag dahingehend finden soll, dass diese keinesfalls als untergeordnet gegenüber benachbarten Baublöcken erscheinen darf.

- Das Plangebiet befindet sich in Randlage zur eigentlichen „Innenstadt“, knapp außerhalb des S-Bahnringes und damit keineswegs in einer Vorortsituation. Dies kommt auch im Flächennutzungsplan zum Ausdruck, welcher hier *Wohnbaufläche W2* mit einer GFZ bis 1,5 darstellt. Dies entspricht der zweithöchsten baulichen Dichte in der Hierarchie der Wohnbauflächen des FNP. Eine maßvolle Überschreitung der GFZ-Obergrenze ist somit auf der Ebene der übergeordneten Landesplanung bereits „vorausgedacht“. Alles andere widerspräche auch der Realität in den meisten innerstädtischen Berliner Wohnquartieren.
- Mit einer geschlossenen, mehrgeschossigen Blockrandbebauung kann ein wesentlicher Beitrag zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärmimmissionen geleistet werden. Wie bei der Bestandsbebauung bereits erkennbar, sind die durch die Bebauung abgeschirmten inneren Bereiche des Baugebiets deutlich weniger lärmbelastet, als die straßenseitigen Fassaden (vgl. II.4.7). Dieser Effekt ist umso stärker, je höher und geschlossener die straßenbegleitende Bebauung ist. Da eine Einhaltung der GFZ-Obergrenze, wie gezeigt, zwangsläufig eine niedrigere oder offenere Bebauung zur Folge hätte, ist ein höheres Nutzungsmaß auch aus Gründen des Schallschutzes hier sinnvoll und geboten.
- Nach geltendem Planungsrecht (§ 34 BauGB) würde sich ein fünf- bis sechsgeschossiges Wohngebäude mit Blockrand begleitender Bauflucht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und wäre somit planungsrechtlich genehmigungsfähig. Nutzungsmaßfestsetzungen im Bebauungsplan, welche ein derartiges Vorhaben praktisch nicht mehr zuließen, hätten zunächst eine Benachteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer gegenüber ihren Nachbarn zur Folge. Dies könnte prinzipiell aus gewichtigen städtebaulichen Gründen gerechtfertigt sein. Im konkreten Planungsfall liegt hierfür, wie dargelegt, jedoch gerade keine Veranlassung vor. Vielmehr bestehen wesentliche Gründe dafür, das Nutzungsmaß nicht gegenüber dem Bestand zu reduzieren, sondern es vielmehr daran auszurichten.

Durch die nachfolgenden Maßnahmen und Umstände wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden:

- Die mögliche bauliche Verdichtung führt nicht zu Einschränkungen bezüglich der Belichtungs-, Besonnungs- und Belüftungsverhältnisse, auch ausreichende Sozialabstände sind gewährleistet. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen werden nur in wenigen Einzelfällen in geringfügigem Umfang nicht gewahrt. Gleichzeitig bestehen sehr große Abstände zwischen der Blockrandbebauung an der Weitlingstraße und der relativ lockeren Bebauung an der Wönnichstraße.

  Der Umstand, dass die Bebauungsdichte in der östlichen Plangebietshälfte deutlich niedriger ist, als im westlichen Teil, führt dazu, dass das durchschnittliche Nutzungsmaß bezogen auf den gesamten Baublock für innerstädtische Berliner

Verhältnisse keineswegs außergewöhnlich hoch ist. So liegt der Mittelwert für die GFZ bei 1,5 und entspricht somit der Vorgabe des Flächennutzungsplans für Wohnbauflächen vom Typ W2. Die Obergrenze für die GRZ wird im Übrigen nicht überschritten.

- Wie erläutert, trägt die durch die Überschreitung der GFZ-Obergrenze ermöglichte Bebauung zur Lärmminderung bei und führt insofern zu einer Verbesserung der Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und wirkt nachteiligen Umweltauswirkungen entgegen.

  Der Schutz vor verkehrsbedingten Lärm- und Luftschadstoffimmissionen bei Neubauten wird außerdem durch die textliche Festsetzung Nr. 4 zur Ausrichtung einer Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen in Wohnungen zur straßenabgewandten Seite verbessert (vgl. II.4.7.1).

- Ausgleichend im Hinblick auf die Überschreitung der GFZ-Obergrenze wirken sich die zwei im Bebauungsplangebiet festgesetzten öffentlichen Grünflächen aus. Wenn auch diese noch in die Ermittlung eines GFZ-Mittelwertes für das gesamte Plangebiet einbezogen würden, so reduzierte sich dieser auf 1,17.

  Faktisch stehen Anwohnern und im Gebiet Beschäftigten zwei Naherholungsflächen unterschiedlicher Funktion in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Im Zusammenwirken mit den teilweise bepflanzten Freiflächen der beiden Kindertagesstätten verleihen sie dem Baublock einen durchgrünten Charakter. Dieser wird zusätzlich durch die ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen (TF 1, vgl. II.4.6) innerhalb des allgemeinen Wohngebiets gestärkt.

  Die Grün- und Pflanzflächen haben neben ihren vorteilhaften gestalterischen und funktionalen Auswirkungen auch positive Folgen für das Mikroklima in Form von Verdunstungskühlung, Schadstofffilterung, Sauerstoffabgabe und Wasserspeicherung.

- Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen und Zufahrten im allgemeinen Wohngebiet können nachteilige Auswirkungen der Flächenversiegelung gemindert werden. Es wird ein Beitrag zur Erhöhung der Versickerungsleistung für anfallendes Niederschlagswasser und zur Vermehrung des nutzbaren Grundwasseraufkommens geleistet.

- Im Rahmen der Stadterneuerungsmaßnahmen für das Sanierungsgebiet Weitlingstraße wurden erhebliche Wohnumfeldverbesserungen erreicht. Öffentliche Grün- und Spielflächen wurden neu geschaffen oder instandgesetzt. Straßen, Plätze, Wege und das Umfeld des Bahnhofs Lichtenberg wurden erneuert, teilweise wurden Gehwege verbreitert und Straßenbäume neu gepflanzt, so auch in der Weitlingstraße und am Münsterlandplatz.

  Neben den Maßnahmen im Plangebiet selbst (Neugestaltung Münsterlandplatz und öffentlicher Spielplatz, Sanierung der Kindertagesstätten einschließlich Freianlagen) wurde z.B. auch der Zamenhofpark mit öffentlichem Spielplatz (zwischen der Rosenfelder Straße und der Marie-Curie-Allee) erneuert. Ein weiterer öffentlicher Spielplatz an der Marie-Curie-Allee 12/14, in einer Entfernung von ca. 500 m zum Plangebiet, wurde 2003 neu gebaut. Der Platz an der Blockspitze Weitling- / Wönnichstraße wurde ebenfalls neu gestaltet und mit einer so genann-

ten „Skaterlinse“ versehen. Beide Einrichtungen befinden sich in einer Entfernung von ca. 700 m nördlich des Plangebietes.

Insgesamt wurde gemäß Abschlussbericht zur Aufhebung der Sanierungsverordnung das Angebot an Grün- und Freiflächen im Sanierungsgebiet um mehr als die Hälfte erhöht. Die Qualität des öffentlichen Raumes konnte erheblich verbessert werden. All dies trägt auch zu einer deutlichen Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet bei.

Die Bedürfnisse des Verkehrs können befriedigt werden. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen, die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Der Bahnhof Lichtenberg mit S-, U- und Regionalbahnverkehr ist in einer Entfernung von ca. 500 m gut fußläufig erreichbar. Außerdem verkehrt in der Weitlingstraße eine Buslinie (derzeit Linie 240 bzw. N94) mit Haltstellen am Münsterlandplatz und an der Sophienstraße, welche einen Anschluss an den Bahnhof Lichtenberg sowie den S-Bahnhof Nöldnerplatz herstellt.

In der Frankfurter Allee sowie der Einbecker- und Rosenfelderstraße verkehren zudem verschiedene Buslinien (derzeit Linien 193, 256 und 296) mit mehreren Haltestellen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Die unmittelbare Nähe zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie auch zu etlichen fußläufig erreichbaren nahversorgungsrelevanten Angeboten innerhalb des Ortsteilzentrums „Weitlingstraße“ (vgl. I.2.2.4) trägt grundsätzlich zur Verkehrsvermeidung bei.

Sonstige öffentlich rechtliche Belange, die der Überschreitung der GFZ-Obergrenze entgegenstehen könnten, liegen nicht vor.

II.4.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Die von den beiden Kindertagesstätten an der Wönnichstraße genutzten Grundstücksflächen werden als Flächen für den Gemeinbedarf, jeweils mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ausgewiesen. Der Standort Wönnichstraße 60/62 (Kita „Sonnenblume“) umfasst dabei eine Fläche von 1.610 m², der Standort Wönnichstraße 72/74 (Kita „Pusteblume“) hat eine Größe von 4.458 m².

Da es sich um die beiden einzigen Kindertagesstätten im Bereich des ehemaligen Sanierungsgebietes „Weitlingstraße“ handelt, erfüllen sie eine wichtige infrastrukturelle Versorgungsfunktion, welche langfristig planungsrechtlich gesichert werden soll. Die Bedeutung der beiden Einrichtungen kommt auch in sehr hohen Auslastungsgraden zum Ausdruck. So sind regelmäßig fast alle der 75 zur Verfügung stehenden Plätze der Kita „Sonnenblume“ belegt. Die Kita „Pusteblume“ weist häufig sogar eine leichte Überbelegung auf (lt. Betriebsgenehmigung 200 Plätze) [Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abteilung Familie, Jugend und Gesundheit: Lichtenberger Kindertagesstättenentwicklungsplan 2010 – 2015, Juni 2009].

Der 1960-62 errichtete, zweigeschossige Typenbau der Kita „Sonnenblume“ war vor seiner Sanierung in einem schlechten baulichen Erhaltungszustand und hatte viele funktionale Mängel. Bei der Modernisierung und Instandsetzung in den Jahren 2004 bis 2005 wurden deshalb zahlreiche Umbauten vorgenommen. Heute zeichnet sich die Kindertagesstätte durch eine kinderfreundliche Gestaltung der Gruppenbereiche

einschließlich aller Sanitärräume und Nebennutzflächen aus. Der Garten wurde 2004 bis 2006 zusammen mit dem angrenzenden Spielplatz nach dem Ergebnis eines gemeinsam mit den Kindern, Eltern und Betreuern durchgeführten Workshops umgestaltet.

Der in den 1980er Jahren errichtete, dreigeschossige Doppelbau der Kita „Pusteblume“ wurde von 2002 – 2006 umfassend saniert (2002 Neubau der Spiel- und Freiflächen, 2004 Sanierung der äußeren Hülle, 2006 Heizungserneuerung und Innenausbau). Dies umfasste die Erneuerung von Fassaden, Fenstern und Dach sowie der Haustechnik. Das Konzept zur Neugestaltung der Gartenanlage beruht auf dem Ergebnis einer Planungswerkstatt unter Beteiligung von Erziehern, Eltern und Kindern. Eine Besonderheit ist, dass eine an den Münsterlandplatz angrenzende Teilfläche in den Nachmittagsstunden als öffentlicher Spielplatz nutzbar ist.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sind am Bestand ausgerichtet. Die GRZ beträgt jeweils 0,25. Für den Standort Wönnichstraße 60/62 werden zwei Vollgeschosse, für den Standort Wönnichstraße 72/74 drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt (vgl. II.4.2).

II.4.5 Öffentliche Grünflächen

Der Münsterlandplatz wurde als Quartiersmittelpunkt im Jahr 2001 als erste Maßnahme im öffentlichen Raum des Sanierungsgebietes „Weitlingstraße“ mit Städtebaufördermitteln erneuert. In Anlehnung an seine historische Gestalt wurde er als grüner Schmuckplatz neu angelegt.

Ziel ist die langfristige planungsrechtliche Sicherung einer Fläche mit hoher Aufenthaltsqualität innerhalb eines dicht besiedelten Gebietes als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“. Diese umfasst eine Fläche von ca. 3.500 m^2.

Der Spielplatz an der Wönnichstraße 58 / Ecke Sophienstraße ist als einer von drei Spielplätzen im ehemaligen Sanierungsgebiet „Weitlingstraße“ im Zuge der Sanierungsmaßnahmen erneuert worden. Der ursprünglich mit nur wenigen Spielgeräten ausgestattete und relativ stark versiegelte Spielplatz wurde 2004 zusammen mit den angrenzenden Freiflächen der Kita „Sonnenblume“ nach den Ergebnissen eines Workshops neu gestaltet. Wegen seiner Bedeutung für die Versorgung eines hochverdichteten Stadtquartiers mit öffentlicher Spielfläche erfolgt dessen planungsrechtliche Sicherung durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“. Die Fläche hat eine Größe von ca. 1.800 m^2.

II.4.6 Grünfestsetzungen

Im allgemeinen Wohngebiet werden vier Flächen zum Anpflanzen ausgewiesen. Damit wird zunächst der programmatischen Aussage des LaPro zur Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen durch Hofbegrünung innerhalb eines verdichteten Siedlungsgebietes gefolgt (vgl. I.2.3.3). Daneben erfüllt diese Ausweisung einerseits

gestalterische Zwecke und dient andererseits dem Ausgleich für die Überschreitung der GFZ-Obergrenze im allgemeinen Wohngebiet (vgl. II.4.3).

Das gestalterische Grundprinzip ist dabei, die an den öffentlichen Raum bzw. öffentliche Nutzungsbereiche angrenzenden privaten Freiflächen gärtnerisch anzulegen. So dienen die beiden Flächen zum Anpflanzen an der Weitlingstraße und der Wönnichstraße der Aufwertung des Ortsbildes im Übergang von privater Grundstücksnutzung zum öffentlichen Straßenraum. Da die Bebauung hier jeweils deutlich von der Straßenbegrenzungslinie abrückt, besteht die Möglichkeit einer ergänzenden Einfassung der Blockkante durch einen begrünten Vorgartenbereich.

Teilweise sind diese beiden Flächen bereits gärtnerisch angelegt. Mit der Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen soll der grüne Vorgartenbereich langfristig gesichert bzw. auch auf die für eine Neubebauung zur Verfügung stehenden Grundstücke Weitlingstraße 67/69 übertragen werden.

Mit der Anpflanzfläche entlang des Spielplatzes und der angrenzenden Kindertagesstätte soll neben der Verbesserung des Erscheinungsbildes und dem Ausgleich für die vorgesehene bauliche Verdichtung auch ein optischer Sichtschutz zugunsten der öffentlichen Nutzungen erreicht werden. Dies ist erforderlich im Hinblick darauf, dass der nordwestliche Teil des allgemeinen Wohngebiets auch künftig – neben dem Wohnen – Funktionen für die Gebietsversorgung erfüllen soll und eine dementsprechend intensive Nutzung zu erwarten sein wird. Insofern dient eine Abpflanzung hier auch der Vermeidung von Nutzungskonflikten.

Schließlich soll auch entlang der Grenze zwischen der südlichen Kindertagesstätte und dem allgemeinen Wohngebiet eine Fläche zum Anpflanzen gesichert werden, welche der gestalterischen Aufwertung ebenso dient, wie der Vermeidung wechselseitiger visueller und funktionaler Beeinträchtigungen.

Der inhaltlichen Verdeutlichung der Flächen zum Anpflanzen dient die textliche Festsetzung Nr. 1:

1. *Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten sowie die notwendigen Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge.*

   [Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB]

Für den Fall einer Neubebauung muss sichergestellt werden, dass notwendige Wege, Zufahrten und Feuerwehraufstellflächen nicht ggf. durch andere Festsetzungen im Bebauungsplan erschwert oder unmöglich gemacht werden. Deshalb sind die Einschränkungen durch den zweiten Satz der Textfestsetzung sind erforderlich.

Eine weitere Möglichkeit zur Erhöhung des Grünanteils in einem dicht bebauten Innenstadtblock besteht – wie in den Programmplänen Naturhaushalt / Umweltschutz und Erholung und Freiraumnutzung des LaPro vorgesehen – in der Dachbegrünung. Diese wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 gesichert:

2. *Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20° und mit einer Ausdehnung von mehr als 20 m² sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.*

   [Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB]

Bei einer Dachneigung von 20° und mehr ist eine Dachbegrünung zwar prinzipiell auch noch möglich, jedoch mit einem erheblichen technischen und dadurch auch finanziellen Aufwand verbunden, welcher den Eigentümern nicht zugemutet werden soll. Bei Flächen kleiner als 20 m² steht der mit der Dachbegrünung verbundene Mehraufwand nicht mehr in einem angemessenen Verhältnis zum zu erwartenden Nutzen.

Wie andere Vegetationsflächen vermögen auch begrünte Dächer Staub und Luftschadstoffe zu binden. Sie wirken als Luftbefeuchter / Verdunstungskühler und sie produzieren Sauerstoff. Sie dienen somit der Minderung eventueller nachteiliger mikroklimatischer Auswirkungen der relativ hohen Bebauungsdichte.

Grundsätzlich ist auch bei den Grünfestsetzungen der Bestandsschutz zu beachten. So ist beispielsweise die textliche Festsetzung 2 nur bei Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen. Eine Verpflichtung zur nachträglichen Begrünung der Dächer von vorhandenen Gebäuden besteht nicht.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 sollen nachteilige Auswirkungen der Flächenversiegelung minimiert werden:

3. *Im allgemeinen Wohngebiet und auf den Flächen für den Gemeinbedarf ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*

   [Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

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

II.4.7 Immissionsschutz

II.4.7.1 Verkehrslärm

Ihrer Funktion als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe III (örtliche Straßenverbindung) nach dem StEP Verkehr (vgl. I.2.3.4) entsprechend, weist die Weitlingstraße ein nicht unbeträchtliches Verkehrsaufkommen auf. Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Karte „Verkehrsmengen 2005“) lag die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) im Bereich zwischen 5.000 – 10.000 Fahrzeugen in 24 Stunden. Dies ist zwar ein im Vergleich zu vielen anderen Straßen des übergeordneten Verkehrsnetzes mäßiger Wert, die verkehrliche Belastung findet dennoch ihren Niederschlag in erhöhten Lärmimmissionen.

An den Fassaden der Wohngebäude entlang der Weitlingstraße sind durchgehend Verkehrslärmimmissionen von > 65 – 70 dB (A) im Tagesmittel und > 55 – 60 dB (A) im Nachtzeitraum (22.00 – 6.00 Uhr) zu verzeichnen [Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Strategische Lärmkarten – Fassadenpegel Gesamtlärm L (DEN – Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) / Fassadenpegel Gesamtlärm L (N – Nachtlärmindex), Summe Verkehr 2005 / 2006, Korrigierte Fassung März 2010].

Zur Beurteilung der Lärmsituation im Städtebau stehen die Orientierungsrichtwerte der DIN 18005 [DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren", Ausgabe 2002] zur Verfügung. Danach soll für allgemeine Wohngebiete ein Beurteilungspegel von 55 dB (A) am Tage und 45 dB (A) in der Nacht für Verkehrslärm nicht überschritten werden.

Insofern liegen entlang der Weitlingstraße deutliche Überschreitungen vor. Erkennbar ist jedoch auch, dass von der Lärmquelle Straßenverkehr weiter entfernte oder baulich abgeschirmte Bereiche deutlich geringeren Belastungen ausgesetzt sind. So liegt z.B. die Lärmimmissionsbelastung an den hofseitigen Fassaden der Wohnbebauung Münsterlandplatz 1/5 Ecke Weitlingstraße 75/77 im Mittel bei <= 50 dB (A) und in der Nacht bei <= 45 dB (A). Vergleichbare Werte sind auch für die rückwärtigen Fassaden der Wohngebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite sowie generell für alle Wohnbauten in den umliegenden, deutlich weniger verkehrlich belasteten Straßen zu verzeichnen.

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

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

Da aktive Schallschutzmaßnahmen unmittelbar an der Lärmquelle (Schallschutzwände oder –wälle) an einem innerstädtischen Straßenzug nicht in Betracht kommen und auch aufgrund der gegeben baulichen Strukturen und räumlichen Verhältnisse im Plangebiet nicht möglich sind, ist durch andere geeignete Maßnahmen des aktiven oder passiven Schallschutzes sicherzustellen, dass die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewahrt werden können.

Wie das o.g. Beispiel des Wohnbaus an der Weitlingstraße Ecke Münsterlandplatz zeigt, können erhebliche Effekte durch die schallabschirmende Wirkung der Bebauung selbst, zumindest für die von der Straße abgewandten Fassaden und die Innenhofbereiche, erreicht werden. Die durch die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufensterausweisung) planerisch vorbereitete mehrgeschossi-

ge Blockrandschließung entlang der Weitlingstraße wird sich hier in erheblichem Maße positiv auswirken. Davon würden selbst die Nutzungen in der östlichen Hälfte des „Münsterlandblockes“ (Kindertagesstätten, Spielplatz, Gebäude Wönnichstraße 64/70) profitieren.

Regelungen zu den Mindestanforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile enthält die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Seit Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung ist diese i.V.m. der Berliner Lärmkarte oder einer anderen Schallschutzuntersuchung grundsätzlich anzuwenden. Auf eine entsprechende Schallschutzregelung im Bebauungsplan kann deshalb verzichtet 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).

Bei bloßen Instandsetzungsmaßnahmen kann der Eigentümer hingegen nicht zu einer Verbesserung des passiven Schallschutzes, z.B. durch den Einbau schalldämmender Fenster, verpflichtet werden, da dies ein Verstoß gegen die Bestandsschutz- und Eigentumsrechte wäre.

Positive Auswirkungen für den Schallschutz können außerdem durch eine schalltechnisch günstige Gestaltung der Wohnungsgrundrisse erreicht werden. Deshalb wird die textliche Festsetzung Nr. 4 aufgenommen:

4. *Zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen muss entlang der Weitlingstraße, der Sophienstraße und des Münsterlandplatzes in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Straße abgewandt sein.*

   [Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

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

Mit den dargestellten Festsetzungen zu Gebäudestellung und Gebäudehöhe sowie zur Ausrichtung von Aufenthaltsräumen kann ein wesentlicher Beitrag zur Reduzierung der Lärmbelastung für Bewohner und Beschäftigte und somit zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im allgemeinen Wohngebiet geleistet werden.

Abschließend ist zu berücksichtigen, dass die verhältnismäßig hohe Lärmbelastung entlang der Weitlingstraße ebenso bereits vorhanden ist, wie die dort überwiegende Wohnnutzung. Beides wird nicht erst durch den Bebauungsplan ausgelöst. Die Festsetzung einer anderen, weniger sensiblen Nutzungsart kommt aus den unter Pkt. II.4.1 dargelegten Gründen nicht in Betracht.

II.4.7.2 Luftreinhaltung

Da sich das Plangebiet innerhalb des im Programmplan Naturhaushalt / Umweltschutz des LaPro sowie im FNP dargestellten Vorranggebietes Luftreinhaltung befindet, wird die textliche Festsetzung Nr. 5 in den Bebauungsplan aufgenommen:

5. *Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.*

   [Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB]

Die Festsetzung dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Es sollen nur Brennstoffe benutzt werden, deren Schadstoffimmissionen verhältnismäßig gering sind.

Nach der TA Luft 2002 wird die Masse der emittierten Stoffe oder Stoffgruppen bezogen auf die Zeit als Massenstrom (Emissionsmassenstrom) angegeben. Der Massenstrom ist die während einer Betriebsstunde bei bestimmungsgemäßem Betrieb einer Anlage unter den für die Luftreinhaltung ungünstigsten Betriebsbedingungen auftretende Emission der gesamten Anlage.

Eine regelmäßige Überwachung ist durch die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sichergestellt.

II.4.8 Verkehrliche Erschließung

Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Teilflächen der Weitling-, Sophien- und Wönnichstraße sowie des Münsterlandplatzes werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Sämtliche Grundstücke im Plangebiet liegen an einer öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche an und sind vollständig öffentlich-rechtlich erschlossen. In den öffentlichen Straßen liegen außerdem alle erforderlichen stadttechnischen Erschließungsmedien (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation etc.) an.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 6 wird klargestellt, dass die in der Bestandplanunterlage dargestellte Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans XVII-33 ist.

6. *Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.*

   [Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Bei einer Neubebauung der Grundstücke Weitlingstraße 67/69 müsste die dort vorhandene ebenerdige Stellplatzanlage der „Kaufhalle“ weichen. Auch künftige Nahversorgungseinrichtungen im ersten Vollgeschoss an der Weitling- Ecke Sophienst-

raße werden jedoch einen nicht unerheblichen Stellplatzbedarf aufweisen, welcher im öffentlichen Straßenland nur unzureichend befriedigt werden kann.

Zwar können Stellplätze (als bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind) nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Eine neue große Stellplatzanlage im Innenhof könnte aber erhebliche Störungen in Form von Lärm- und Abgasbelastungen für das Wohnen und die Infrastruktureinrichtungen auslösen. Außerdem würde sie sich auch in gestalterischer Hinsicht nachteilig auswirken.

Deshalb wird einer Tiefgaragenlösung der Vorzug gegeben. Weil die Bebauungstiefe von insgesamt 28,0 m für eine ausreichend dimensionierte, etwa der Kapazität der vorhandenen Stellplatzfläche entsprechende Anlage nicht ausreicht, wird zusätzlich in einer Tiefe von 10,0 m eine Fläche für eine eingeschossige Tiefgarage ausgewiesen.

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

III.1. Flächenmäßige Auswirkungen

- Größe des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans XVII-33 ca. 33.200 m^2

  davon

  - allgemeines Wohngebiet 12.737 m^2
  - Fläche für den Gemeinbedarf 6.058 m^2
  - öffentliche Grünfläche ca. 5.300 m^2
  - Straßenverkehrsfläche ca. 9.100 m^2

III.2. Städtebauliche Auswirkungen

Das Plangebiet befindet sich auch nach Abschluss des Sanierungsverfahrens „Weitlingstraße“ teilweise in einem städtebaulich unbefriedigenden Zustand. Dies betrifft vor allem den nordwestlichen Teil des „Münsterlandblockes“ mit seinen offenen Blockkanten und der sich nicht in die örtliche Bebauungsstruktur einfügenden „Kaufhalle“. Gleichzeitig kommt ihm die Bedeutung eines zentralen Quartiersblocks zu, welcher wichtige Nahversorgungs- und Infrastrukturfunktionen erfüllt. Nicht zuletzt daraus ergeben sich auch die Potenziale für eine bestandsgerechte Weiterentwicklung und Aufwertung.

Wesentliches Merkmal innerstädtischer Identität ist – im Gegensatz zu offenen, ländlich geprägten Gebieten – die eindeutige, kleinteilig erfassbare Abgrenzung der unterschiedlichen Räume und Funktionen: Baugebiete, öffentlicher Straßenraum, Grün- und Freiflächen. Da es dem Plangebiet in weiten Teilen an einer klaren baulichen Einfassung mangelt, präsentiert es sich gegenüber seinem städtischen Umfeld insgesamt noch in einem diffusen, unfertig wirkenden Zustand.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans XVII-33 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Weiterentwicklung geschaffen. Diese beruht auf dem Leitbild der städtebaulichen Integration in die Umfeldstrukturen durch die Sicherung und Ergänzung der gebietstypischen, straßenbegleitenden und mehrgeschossigen Blockrandschließung. Mit Hilfe dieses klaren städtebaulichen Ordnungsprinzips kann der „Münsterlandblock“ zu einer lokalen Einheit zusammengefasst werden und eine städtebauliche Kontur erhalten, die seiner herausgehobenen Bedeutung innerhalb seines Stadtquartiers entspricht.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung ermöglichen eine bestandsorientierte bauliche Entwicklung mit einem für innerstädtische Berliner Verhältnisse insgesamt maßvollen baulichen Verdichtungspotenzial. Die dabei aus städtebaulichen Gründen erforderlichen Überschreitungen der GFZ-Obergrenze für allgemeine Wohngebiete werden insbesondere durch die planungsrechtlich gesicherten öffentlichen Grünflächen im Plangebiet sowie durch Festsetzungen von Flächen zum Anpflan-

zen und zur Dachbegrünung ausgeglichen.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets kann die Wohnfunktion entsprechend den Zielen des Blockkonzeptes gestärkt werden. Gleichzeitig besteht weiterhin die Möglichkeit zur Ansiedlung von Einrichtungen der Nahversorgung zur funktionalen Verbesserung des Ortsteilzentrums „Weitlingstraße“.

Die Erschließung wird, auch für die geplante Bebauung im westlichen Teil des Plangebiets, durch die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert.

III.3. Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan XVII-33 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Dies entbindet jedoch nicht von der Pflicht zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung i.S.d. § 18 BNatSchG ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, der hier vorliegt, nicht anzuwenden.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB wäre ein ausgleichspflichtiger Eingriff beim Bebauungsplan XVII-33 aber auch dann nicht gegeben, wenn der Bebauungsplan im “Normalverfahren“ durchgeführt werden würde, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt sind (vorhandene Bebauung und Flächenversiegelung) bzw. in vergleichbarer Intensität auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig waren.

Die – auch nach bisherigem Planungsrecht mögliche – verhältnismäßig hohe bauliche Dichte wird durch die bestehenden und planungsrechtlich gesicherten öffentlichen Grünflächen sowie die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen ausgeglichen.

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen sowie darüber hinaus u.a. der Versorgung des Gebietes dienenden Funktionen. Nutzungen, die in besonderem Maße geeignet wären, schädliche Umweltauswirkungen, insbesondere in Form von Lärm, Luftschadstoffemissionen oder größerer Mengen zusätzlichen Verkehrs zu verursachen, werden durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht.

Möglichen schädlichen Auswirkungen in Form von Verkehrslärmimmissionen wird durch Festsetzungen zu Gebäudestellung und Gebäudehöhe (aktive Schallabschirmung) sowie zur Ausrichtung von Aufenthaltsräumen (passiver Schallschutz) entgegengewirkt.

Sämtliche Flächen im allgemeinen Wohngebiet werden bereits baulich genutzt, auch die vorrangig für eine Neubebauung in Betracht kommenden Grundstücke (Kaufhalle, Stellplatzfläche). Etwas größere, zusammenhängende Freiräume befinden sich nur auf den Gemeinbedarfsstandorten und den öffentlichen Grünflächen. Deren Existenz wird durch den Bebauungsplan nicht tangiert. Im Übrigen sind nur kleinere, jeweils isolierte Vegetationsflächen vorzufinden.

Durch die genannten Anpflanzbindungen und Dachbegrünungen wird sich der Grünflächenanteil voraussichtlich mittel- bis längerfristig erhöhen. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen und Zufahrten im allgemeinen Wohngebiet können nachteilige Auswirkungen der Flächenversiegelung gemindert werden.

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

Eine Neubebauung im nordwestlichen Teil des Plangebietes wird voraussichtlich die Fällung einiger Bäume, z.B. im Bereich der Stellplatzanlage oder im bisherigen Vorgartenbereich der Kaufhalle, erfordern. Wenn im Rahmen späterer Bauvorhaben die Fällung von nach der Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO) geschützten Bäumen erforderlich sein sollte, was zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht quantifizierbar ist, so sind Ausgleich und Ersatz unabhängig vom Bebauungsplan nach den entsprechenden Regelungen dieser Verordnung zu leisten.

Nutzungen mit einem besonders hohen Energiebedarf oder wesentlichen klimatischen Auswirkungen sind im allgemeinen Wohngebiet und auf den Flächen für den Gemeinbedarf nicht zu erwarten. Grundsätzlich sind alle Nutzungen im Plangebiet für mittel- und unmittelbare Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaik, Geothermie, Heizung mit nachwachsenden Rohstoffen) geeignet.

Da der Bebauungsplan XVII-33 eine Angebotsplanung ohne konkreten Projektbezug vornimmt, sind explizite Festsetzungen, etwa zur Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien, nicht sinnvoll. Relevante gesetzliche Regelungen sind u.a.:

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

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

Grundsätzlich ist eine kompakte, innerstädtische bauliche Nutzung im Hinblick auf den effizienten Energieeinsatz einer stark aufgelockerten, dispers in der Fläche verteilten Bebauung vorzuziehen. Ein positiver Beitrag zum Lokalklima wird durch die langfristige Sicherung öffentlicher Grünflächen sowie die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen (TF 1), zur Dachbegrünung (TF 2), zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen und Zufahrten (TF 3) sowie zur Verwendung möglichst schadstoffarmer Brennstoffe (TF 5) geleistet.

Insgesamt sind auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans XVII-33 keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft zu erwarten.

III.4. Soziale Auswirkungen

Die Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Neubebauung im allgemeinen Wohngebiet wird voraussichtlich mittelfristig zu einer Zunahme an Bewohnern im Plangebiet führen. Dies wird jedoch keine Größenordnung erreichen, welche zusätzliche Maßnahmen im Bereich der sozialen Infrastruktur erforderte.

Das Plangebiet ist dem Schuleinzugsbereich 1108 zugeordnet. Grundschule im Einzugsbereich ist die Robinson-Grundschule in der Wönnichstr. 7, welche ebenso wie das Immanuel-Kant-Gymnasium (Lückstr. 60-63 / Leopoldstr. 14-16, ca. 500 m südwestlich des Plangebietes) im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen umfassend erneuert wurde. Neben den beiden Kindertagesstätten im Plangebiet gehört eine weitere Einrichtung in der Eitelstr. 16 zum Einzugsbereich. Insgesamt kann die infrastrukturelle Ausstattung als gut bezeichnet werden.

Angesichts dessen sowie der allgemeinen demografischen Entwicklung ist daher davon auszugehen, dass eine Bedarfsdeckung im Rahmen der vorhandenen Versorgungsstrukturen erfolgen kann.

Die langfristige planungsrechtliche Sicherung von zwei Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätten“ sowie eines öffentlichen Spielplatzes und einer öffentlichen Parkanlage haben positive soziale Auswirkungen. Nachteilige soziale Auswirkungen sind nicht erkennbar.

III.5. Finanzielle und personelle Auswirkungen

Einnahmen oder Ausgaben sowie personelle Auswirkungen für das Land Berlin sind aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans XVII-33 gegenwärtig nicht zu erwarten.

IV. VERFAHREN

IV.1. Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 22.09.1998 wurden die damaligen Senatsverwaltungen für Bauen, Wohnen und Verkehr sowie für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie gemäß § 3 a des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes XVII-33 unterrichtet.

Die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr hat mit Schreiben vom 22.10.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes XVII-33 ohne Bedenken zur Kenntnis genommen und mitgeteilt, dass das Bebauungsplanverfahren ohne Fachaufsicht nach § 4 AGBauGB durchzuführen sei.

IV.2. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Lichtenberg hat in seiner Sitzung am 10.11.1998 beschlossen, für das Gelände zwischen Sophienstraße, Wönnichstraße, Münsterlandstraße und Weitlingstraße im Bezirk Lichtenberg einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung XVII-33 aufzustellen und gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 AGBauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen. Mit der Durchführung des Beschlusses wurde das damalige Stadtplanungs- und Vermessungsamt beauftragt.

Der Beschluss wurde gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 AGBauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 62 vom 04.12.1998 auf Seite 4709 bekannt gegeben.

IV.3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 23.11.1998 bis einschließlich 23.12.1998 in den Räumen des Stadtplanungsamtes Lichtenberg durchgeführt. In dieser Zeit konnten sich betroffene und interessierte Bürger in einer Ausstellung in den Räumen des Stadtplanungsamtes Lichtenberg über die Ziele und Zwecke der Planung informieren.

Der Hinweis auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde als amtliche Anzeige am Dienstag, dem 21.11.1998 gleichlautend in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“, „Berliner Zeitung“ und „Der Tagesspiegel“ veröffentlicht.

Während der Ausstellungsdauer machten ca. 50 Bürger von dem Angebot Gebrauch, sich durch die Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes vertiefend über die Planungsziele des Bebauungsplanentwurfs XVII-33 informieren zu lassen. Es wurden keinerlei mündliche oder schriftliche Anregungen vorgetragen, so dass das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans hatte.

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde über das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung durch Vorlage zur Kenntnisnahme informiert.

IV.4. Mitteilung über die Änderung von Planungszielen

Mit Schreiben vom 09.11.2010 teilte das Bezirksamt Lichtenberg der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Absicht mit, dass das Bebauungsplanverfahren mit geänderten Planungszielen nunmehr zum Abschluss gebracht werden soll.

Gegenstand der Planänderung ist das Ziel, für den Standort der „Kaufhalle“ an der Weitlingstraße Ecke Sophienstraße nunmehr, wie bislang schon für alle anderen privaten Bauflächen, ein allgemeines Wohngebiet anstelle eines Kerngebietes festzusetzen (vgl. II.2.).

Ferner wurde mitgeteilt, dass der Bebauungsplan XVII-33 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll (s.u.).

IV.5. Beschleunigtes Verfahren

Das Bezirksamt Lichtenberg hat am 21. Dezember 2010 beschlossen, das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan XVII-33 gemäß § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen (ABl. Nr. 2 / 14.01.2011, S. 59).

Der Bebauungsplan XVII-33 dient der städtebaulichen Neuordnung innerstädtischer Bauflächen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB. Er kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde bereits vor Inkrafttreten der Neuregelungen des § 13 a BauGB (mit dem BauGB i.d.F. vom 21.12.2006, vgl. V.) durchgeführt (vgl. IV.3.).

Bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind nur die geplanten Grundflächen im Bebauungsplangebiet XVII-33 einzurechnen, da sich im direkten und näheren Umfeld keine weiteren Bebauungsplangeltungsbereiche befinden. Ein enger sachlicher, räumlicher *und* zeitlicher Zusammenhang zu anderen Bebauungsplanverfahren besteht nicht.

Die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt insgesamt ca. 6.330 m^2 (vgl. II.4.2). Dieser Wert liegt deutlich unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m^2 gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Ferner ist davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan auf Grund der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets und von Flächen für den Gemeinbedarf 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.6. Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Ämter und Dienststellen des Bezirksamtes Lichtenberg wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 AGBauGB mit Schreiben vom 7. März 2011 aufgefordert, innerhalb eines Monats, d.h. bis zum 10. April 2011, eine Stellungnahme zum Bebauungsplan XVII-33 abzugeben. Im Schreiben wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan XVII-33 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Alle eingegangenen wurden Stellungnahmen bei der Abwägung berücksichtigt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis findet Eingang in die weitere Erarbeitung des Bebauungsplans.

Ergebnis:

Im Ergebnis der Abwägung wurde der Bebauungsplan wie folgt geändert:

- Aufgrund der Stellungnahme des bezirklichen Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes wird die textliche Festsetzung Nr. 1 dahingehend ergänzt, dass von der Verpflichtung zur gärtnerischen Anlage und Unterhaltung der Flächen zum Anpflanzen, neben den Wegen und Zufahrten, auch die notwendigen Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge ausgenommen werden.
- Auf Anregung des bezirklichen Amtes für Bauen und Verkehr werden die vorgesehenen Eckabschrägungen im Bereich Sophienstraße / Wönnichstraße und Weitlingstraße / Münsterlandplatz im Bebauungsplan berücksichtigt. Straßenbegrenzungslinien und Straßenverkehrsflächen werden entsprechend angepasst.
- Aufgrund der Stellungnahme des bezirklichen Amtes für Umwelt und Natur – FB Umwelt – wird das Grundstück Weitlingstraße 59/67 / Sophienstraße 10-12 im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Flächen belastet sind, gekennzeichnet.

Das Ergebnis der Abwägung aus der Behördenbeteiligung wurde durch das Bezirksamt Lichtenberg in seiner Sitzung am 9. August 2011 beschlossen (Beschluss 6/149/2011). Gleichzeitig wurde beschlossen, das Bebauungsplanverfahren ent-

sprechend dem Ergebnis weiterzuführen und den Bebauungsplan XVII-33 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Danach hat die Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg von Berlin die Bezirksamtsvorlage als zur Kenntnis genommen.

IV.7. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans XVII-33 vom 25. Oktober 2011 wurde in der Zeit vom 14. November bis einschließlich 15. Dezember 2011 (mit Ausnahme des 30. Novembers 2011) im Bezirksamt Lichtenberg von Berlin gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt (ABl. Nr. 49 / 04.11.2011, S. 2712).

Die Ankündigung der öffentlichen Auslegung enthielt den Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 7. November 2011 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegungsfrist nahmen drei Bürger Einsicht in die Planunterlagen, gaben jedoch keine Stellungnahme ab.

Es liegt lediglich eine schriftliche Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vor. Die eingegangene Stellungnahme wurde bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einbezogen. Das Ergebnis findet Eingang in die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans:

<u>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – III D 16 – mit Schreiben vom 15.12.2011</u>

Zum Zeitpunkt der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB im Mai 2009 war die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz - III D - noch nicht zu beteiligen. Obgleich der vorliegende Planentwurf Regelungen enthält, die sowohl hinsichtlich Luftreinhaltung als auch Lärmminderung wirken, wird darum gebeten, den Planentwurf im Hinblick auf die Ziele der Aktionspläne zur Luftreinhaltung und Lärmminderung einer Prüfung zu unterziehen und das Ergebnis in die Abwägung einzustellen.

So sollte in die Abwägung eingestellt werden, dass in der Weitlingstraße sehr hohe Fassadenpegel in der Lärmkarte dargestellt sind und die Weitlingstraße sehr hohe Lärmbetroffenheiten (Lärmaktionsplan 2008 Karte 7) aufweist.

Für die Weitlingstraße werden anhand der aktuellen Lärmkarte beispielhaft für das Grundstück 71 Werte von bis zu 65 dB(A) für den Tag und bis zu 57 dB(A) in der Nacht sowie für die Grundstücke 73, 75 und 77 Werte von bis zu 71 dB(A) tagsüber und bis zu 63 dB(A) in der Nacht ermittelt. Damit werden hier die Schwellenwerte der Stufe 1 und Stufe 2 des Lärmaktionsplans 2008 für die Nacht und für den Tag erreicht bzw. überschritten. Es sollte geprüft werden, ob weitere textliche oder

zeichnerische Festlegungen zu einer Verbesserung der Lärmbelastungssituation beitragen können.

Es wird empfohlen zu prüfen, inwieweit die um 13 m zurückgesetzte Baugrenze insbesondere für Wohnnutzungen und insbesondere in nördlicher Richtung um 1 bis 2 Grundstücke erweitert werden kann, um das damit verbundene Lärmminderungspotenzial von bis zu 7 dB(A) zu nutzen.

Auswirkungen des Baulückenschlusses auf die Lärmbelastungssituation der gegenüberliegenden Fassaden sind in die Abwägung einzustellen und gegebenenfalls sind mögliche Lärmminderungsmaßnahmen zu prüfen.

Bei der Bewertung der Auswirkungen erhöhten Verkehrslärms ist zu beachten, dass nach geltender Rechtslage eine Erhöhung bereits bestehender Überschreitungen der Gesundheitsgefährdungswerte im Bestand ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen nicht zulässig ist. Als zusätzliche Maßnahmen werden von den Gerichten freiwillige Lärmsanierungsprogramme der Gemeinde akzeptiert. Wie derartige Programme aussehen können, bleibt dem konkreten Einzelfall überlassen. Wichtig dabei ist, dass ein derartiges Programm tatsächlich beabsichtigt ist.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird teilweise gefolgt.

Die erhöhte Verkehrslärmbelastung entlang der Weitlingstraße wird in der Begründung bereits ausführlich dargelegt und wurde in die Abwägung eingestellt. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Konzeptgebietes gemäß Aktionsplan für die Lärmminderungsplanung in Berlin.

Nach der strategischen Lärmkarte [Strategische Lärmkarten, Fassadenpegel Gesamtlärm L(DEN) (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) / Fassadenpegel Gesamtlärm L (N) (Nacht-Lärmindex) – Summe Verkehr 2005/2006, korrigierte Fassung März 2010] liegt der Fassadenpegel Gesamtlärm L_{DEN} für die straßenseitigen Fassaden der Gebäude Weitlingstraße 73, 75 und 77 ganz überwiegend (14 von 17 angegebenen Werten) im Bereich > 65 – 70 dB (A). Der Nachtwert L_N liegt durchgehend im Bereich > 60 – 65 dB (A).

Wie in der Begründung weiter dargelegt, sind von der Lärmquelle Straßenverkehr weiter entfernte oder baulich abgeschirmte Bereiche deutlich geringeren Belastungen ausgesetzt. So liegt z.B. die Lärmimmissionsbelastung an den hofseitigen Fassaden der Wohnbebauung Münsterlandplatz 1/5 Ecke Weitlingstraße 75/77 im Mittel bei <= 50 dB (A) und in der Nacht bei <= 45 dB (A).

Grundsätzlich ist darauf zu verweisen, dass die relativ hohe Verkehrslärmbelastung entlang der Weitlingstraße ebenso bereits vorhanden ist, wie die dortige Wohnnutzung. Beides wird nicht erst durch den Bebauungsplan ausgelöst und die bestehende Konfliktsituation auch nicht durch diesen verschärft. Der Bebauungsplan ermöglicht keine Nutzungen, die nicht auch zuvor auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig gewesen wären.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen unmittelbar an der Lärmquelle (Schallschutzwände oder –wälle) an einem innerstädtischen Straßenzug nicht in Betracht kommen und auch aufgrund der gegeben baulichen Strukturen und räumlichen Verhält-

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

Regelungen zu den Mindestanforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile enthält die DIN 4109. Seit Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung ist diese in Verbindung mit der Berliner Lärmkarte oder einer anderen Schallschutzuntersuchung grundsätzlich anzuwenden. Auf eine entsprechende Schallschutzregelung im Bebauungsplan kann deshalb verzichtet werden.

Positive Auswirkungen für den Schallschutz können außerdem durch eine schalltechnisch günstige Gestaltung der Wohnungsgrundrisse erreicht werden. Deshalb wird textlich festgesetzt (TF 4), dass entlang der Weitlingstraße, der Sophienstraße und des Münsterlandplatzes mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen bzw. bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt sein müssen. Neben dem Lärmschutz dient diese Festsetzung auch dem Schutz vor Luftschadstoffimmissionen, die durch den Straßenverkehr ausgelöst werden.

Wie das o.g. Beispiel des Wohnbaus an der Weitlingstraße Ecke Münsterlandplatz zeigt, können erhebliche Effekte durch die schallabschirmende Wirkung der Bebauung selbst, zumindest für die von der Straße abgewandten Fassaden und die Innenhofbereiche, erreicht werden. Die durch die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche planerisch vorbereitete mehrgeschossige Blockrandschließung entlang der Weitlingstraße wird sich hier in erheblichem Maße positiv auswirken.

Mit dem Rücksprung der Baugrenze um 13 m im mittleren Teil des Plangebietes an der Weitlingstraße wird auf die bereits erfolgte Zurücksetzung des Gebäudes Weitlingstraße 71 gegenüber der südlichen Nachbarbebauung reagiert. Eine unmittelbar nördlich anschließende Bebauung soll an die bestehende Brandwand des zurückgesetzten Gebäudes anschließen.

Eine weitere Fortführung der gegenüber der Straßenbegrenzungslinie um 13 m zurückspringenden Baugrenze nach Norden kommt aus zwei Gründen nicht in Betracht.

Zum einen würde die gebietsprägende städtebauliche Struktur der straßenbegleitenden Blockrandbebauung damit deutlich gestört. Während ein partielles Zurücktreten der Bebauung noch auflockernd wirkt, würde ein genereller Bruch mit der vorherrschenden Struktur dem planerischen Ziel einer Harmonisierung des Ortsbildes in Form einer bestandorientierten Reparatur des Stadtgrundrisses entgegenstehen.

Zum anderen wirkt sich ein Zurücktreten der Bebauung gegenüber der Straße zwar positiv auf die Lärmbelastung der straßenseitigen Fassade aus, gleichzeitig werden die lärmabgeschirmten rückwärtigen Wohnfreiflächen jedoch – zugunsten kaum nutzbarer, weil lärmbelasteter straßenseitiger Vorgärten – deutlich verkleinert. Im konkreten Fall käme hinzu, dass die geplante fünfgeschossige Bebauung außerdem wesentlich näher an die benachbarte Kindertagesstätte und den angrenzen-

den öffentlichen Spielplatz heranrücken würde, wodurch Nutzungskonflikte entstehen könnten.

Wesentliche Auswirkungen eines Baulückenschlusses an der Weitlingstraße auf die gegenüberliegenden Fassaden sind nicht zu erwarten. Wie die o.g. strategischen Lärmkarten zeigen, liegt die Lärmbelastung für die gegenüberliegenden Fassaden auf der westlichen Straßenseite der Weitlingstraße durchgehend bei > 65 – 70 dB (A) (L_{DEN}) bzw. bei > 60 – 65 dB (A) (L_N). Diese Werte ergeben sich offensichtlich unabhängig davon, ob gegenüberliegend eine geschlossene Bebauung besteht, oder ob, wie am Münsterlandplatz oder auf den Grundstücken Weitlingstraße 59/67, eine Bebauungslücke bzw. eine sehr niedrige Bebauung vorzufinden ist.

Hinsichtlich der Luftreinhaltung ist darauf zu verweisen, dass der Bebauungsplan XVII-33 mit der Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet, Gemeinbedarfsflächen für Kindertagesstätten sowie öffentlichen Grünflächen keine Nutzungen ausweist, von denen erhebliche Luftschadstoffemissionen zu erwarten sind.

Die o.g. textliche Festsetzung Nr. 4 dient auch dem Schutz des Wohnens vor Luftschadstoffen. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 wird außerdem gesichert, dass bei künftigen Nutzungen nur Brennstoffe benutzt werden, deren Schadstoffimmissionen verhältnismäßig gering sind.

Weitere Regelungen, etwa zur allgemeinen Reduzierung verkehrlicher oder gewerblicher Luftschadstoffemissionen, kommen auf der Regelungsebene des Bebauungsplans nicht in Betracht.

Vorschriften zur Energieeinsparung bzw. zur Nutzung erneuerbarer Energien sind bereits in den einschlägigen Gesetzen und Verordnungen (z.B. EEG, EEWärmeG, EneV 2009) enthalten. Diese sind grundsätzlich und unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen. Außerdem sind die gegenwärtigen Fortschreibungs- und Anpassungszyklen dieser Regelungen wesentlich kürzer, als die übliche Geltungsdauer eines „normalen“, angebotsorientierten Bebauungsplans.

Ergebnis:

Aus dem Abwägungsergebnis zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ergeben sich keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans XVII-33.

IV.8. Bezirksamtsbeschluss zum Ergebnis der öffentlichen Auslegung und zum Bebauungsplan XVII-33

Das Bezirksamt beschloss am 26. Juni 2012 (BA-Beschluss-Nr. 7/078/2012):

a) das Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Bebauungsplanverfahren XVII-33;

   Anlage 1: räumlicher Geltungsbereich

   Anlage 2: Auswertung und Ergebnis

b) den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplanentwurf XVII-33 vom 25. Oktober 2011 für das Gelände zwischen Sophienstraße, Wönnichstraße, Münsterlandstraße und Weitlingstraße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg, einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB;

Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplanentwurf XVII-33

Eine PDF-Datei des Bebauungsplanentwurfes lag den Bezirksstadträten vor.

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

c) den Bebauungsplanentwurf XVII-33 einschließlich der Begründung der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen;

d) den Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XVII-33 der Bezirksverordnetenversammlung zur Entscheidung vorzulegen.

Anlage 4: Entwurf der Rechtsverordnung

IV.9. Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplan XVII-33

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 20. September 2012 (Drucksache: DS/0353/VII) beschlossen:

a) den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplanentwurf XVII-33 vom 25. Oktober 2011 für das Gelände zwischen Sophienstraße, Wönnichstraße, Münsterlandstraße und Weitlingstraße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg, einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB;

Anlage 1: räumlicher Geltungsbereich

Anlage 2: Auswertung und Ergebnis

Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplanentwurf XVII-33 gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Der Originalplan lag während der BVV-Sitzung aus.

b) über den Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XVII-33 für das Gelände zwischen Sophienstraße, Wönnichstraße, Münsterlandstraße und Weitlingstraße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg gemäß § 12 Abs. 4 BezVG.

Anlage 4: Entwurf der Rechtsverordnung

IV.10. Anzeigeverfahren und Ergebnis

Mit dem Schreiben vom 10. Juni 2013 hat das Bezirksamt Lichtenberg den Bebauungsplan XVII-33 erneut gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt angezeigt.

Nach Prüfung des Originalplans, der Begründung zum Bebauungsplan sowie der mit eingereichten Verfahrensakten konnte die Senatsverwaltung in Ihrem Schreiben vom 06. August 2013 feststellen, dass im Ergebnis des Anzeigeverfahrens der Bebauungsplan XVII-33 nicht zu beanstanden ist. Das Bezirksamt kann den Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB als Rechtsverordnung festsetzen.

Folgende Bedingungen muss das Bezirksamt vor der Festsetzung erfüllen:

a) Die Ausführungen auf den Seiten 33 und 43 der Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 2 sind zu ändern. Eine Anrechnung der nach der textlichen Festsetzung Nr. 2 vorgenommenen Begrünung der Dachflächen als Ausgleich für die Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist nicht möglich, da der Umfang der Regelung in der Festsetzung nicht bestimmt ist bzw. keine Flachdächer festgesetzt werden und somit die Begrünungsregelung durch Wahl einer anderen Dachform nicht greifen kann. Von einer Beanstandung wird im Hinblick auf die sonstigen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 17 Abs.2 Nr. 2 BauNVO abgesehen.

b) Die Ausführungen auf den Seiten 26ff und 29 zur „erweiterten Baukörperausweisung“ sind zu streichen bzw. zu ändern: Da Grundflächenzahlen festgesetzt werden (siehe Plan und S. 28, letzter Absatz) handelt es sich um eine flächenmäßige Ausweisung, allerdings um eine sehr enge (Baufenster). Insofern handelt es sich auch nicht um eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne von § 6 Abs. 8 BauO Bln (S. 29). Dabei gehe ich davon aus, dass die jeweilig ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen größer als die gemäß der ausgewiesenen GRZ zulässigen Grundflächen sind, ansonsten müssten die Festsetzungen geändert bzw. beanstandet werden.

Im Rahmen der Rechtskontrolle gab die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt folgende Hinweise:

c) Die Kennzeichnung des Grundstücks Sophienstraße 10/12 / Weitlingstraße 59/67 als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist aufgrund ihrer Ausführungen S.13 und 14 nicht nachzuvollziehen und daher zu überprüfen: Lt. Begründung sind „nach gutachterlicher Einschätzung keine konkreten Gefährdungen für die geplante Nutzung abzuleiten“; insofern dürften keine erheblichen Bodenbelastungen vorhanden sein. Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen im Bebauungsplan gekennzeichnet werden: „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“. Wozu ist die Kennzeichnung bzw. (nach S. 13) „Hinweisfunktion für Grundstückseigentümer oder Bauwillige“ erforderlich?

   Im Übrigen scheint ein Missverständnis hinsichtlich des Kennzeichnungserfordernisses vorzuliegen: Wenn Bodenbelastungen mangels ihrer Existenz oder wegen ihrer Beseitigung nicht bestehen, dann ist eine Kennzeichnung nicht erforderlich- und nicht darauf zu verzichten (S. 14 unten). Auf landeseigenen Flächen (die im Landeseigentum verbleiben sollen) ist dagegen eine (sonst erforderliche) Kennzeichnung nicht erforderlich, da es Aufgabe und Verpflichtung

des Vermögensträgers ist, eine Bodenbelastungsfreiheit entsprechend der jeweiligen öffentlichen Nutzung zu gewährleisten.

d) Um Missverständnisse zu vermeiden, sollten die „Lagebezeichnung / Adresse“ S. 10 den tatsächlichen Grundstücksbezeichnungen (siehe S.11ff) angepasst werden.

e) Auf Seite 49 der Begründung empfehle ich, unter Punkt IV.7. aufzunehmen, dass in der Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin auf § 47 Verwaltungsgerichtsordnung hingewiesen wurde.

f) Auf Grund von Gesetzesänderungen sind die Zitate des FNP, des BauGB und der BauNVO zu aktualisieren. Bezüglich der Änderungen der BauNVO empfehle ich, auf die Überleitungsvorschriften zu verweisen, da davon auszugehen ist, dass Sie davon Gebrauch machen (siehe Anlage).

g) In den Rechtsgrundlagen, S. 54, ist zudem das Zitat zum BauGB zu vervollständigen: Da einzelne Verfahrensschritte auf der Rechtsgrundlage früherer Fassungen des Baugesetzbuchs fußen, sollte das Zitat des BauGB „i.V. mit“ den Zitaten der angewandten Fassungen in den Rechtsgrundlagen ergänzt werden.

Die Bedingungen wurden wie folgt berücksichtigt:

zu a) Die Ausführungen auf den Seiten 33 und 43 der Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 2 wurden entsprechend den Hinweisen der Senatsverwaltung geändert.

zu b) Die Ausführungen auf den Seiten 26ff und 29 zur „erweiterten Baukörperausweisung“ wurden geändert.

Die Hinweise wurden wie folgt berücksichtigt:

zu c) Die Kennzeichnung des Grundstücks Sophienstraße 10/12 / Weitlingstraße 59/67 als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wurde wieder aus dem Originalplan gestrichen.

zu d) Die „Lagebezeichnungen / Adressen“ auf Seite 10 der Begründung wurde den tatsächlichen Grundstücksbezeichnungen angepasst.

zu e) Der Hinweis auf § 47 VwGO wurde unter IV.7.aufgenommen.

zu f) Aufgrund von Gesetzesänderungen sind die Zitate des FNP, des BauGB und der BauNVO in der Begründung und in der Rechtsverordnung korrigiert worden.

zu g) In der Begründung wurde ebenfalls ergänzt, dass mit dem Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 die Baunutzungsverordnung geändert wurde. Gemäß Artikel 2 dieses Gesetztes wird in Anwendung des neuen § 25d von den Überleitungsvorschriften Gebrauch ge-

macht. Das bedeutet, dass die Baunutzungsverordnung in der bis zum 20. September 2013 geltenden Fassung auf den Bebauungsplan anzuwenden ist, da der Bebauungsplan vor dem 20. September 2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen hat.

Die Begründung zum B-Plan wurde darüber hinaus um die nach der öffentlichen Auslegung durchgeführten Verfahrensschritte vervollständigt.

IV.14. Bezirksamtsbeschluss zur Festsetzung des Bebauungsplans

Das Bezirksamt beschloss am 10. September 2013 (BA-Beschluss-Nr. 7/229/2013):

a) die Festsetzung des Bebauungsplanes XVII–33 vom 25. Oktober 2011 für das Gelände zwischen Sophienstraße, Wönnichstraße, Münsterlandstraße und Weitlingstraße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg 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 Bebauungsplanes XVII-33 in Kenntnis zu setzen.

Die Kenntnisnahme der Bezirksverordnetenversammlung erfolgte am 24. Oktober 2013 (Drucksache: DS/0928/VII).

IV.15. Verkündung im Gesetz und Verordnungsblatt

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XVII-33 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Friedrichsfelde, ist dann am 09. Oktober 2013 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 69. Jahrgang, Nr. 25, auf Seite 523 verkündet worden.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), in Verbindung mit dem **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **- Baunutzungsverordnung - (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

VI. SONSTIGES

Mit dem Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 wurde die Baunutzungsverordnung geändert. Gemäß Artikel 2 dieses Gesetztes wird in Anwendung des neuen § 25d von den Überleitungsvorschriften Gebrauch gemacht. Das bedeutet, dass die Baunutzungsverordnung in der bis zum 20. September 2013 geltenden Fassung auf den Bebauungsplan 11-31 anzuwenden ist, da der Bebauungsplan vor dem 20. September 2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen hat.

Aufgestellt: Berlin, den 10. Oktober 2013
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin,
Abteilung Stadtentwicklung

.....

Leiter des Fachbereichs Stadtplanung