

## Begründung

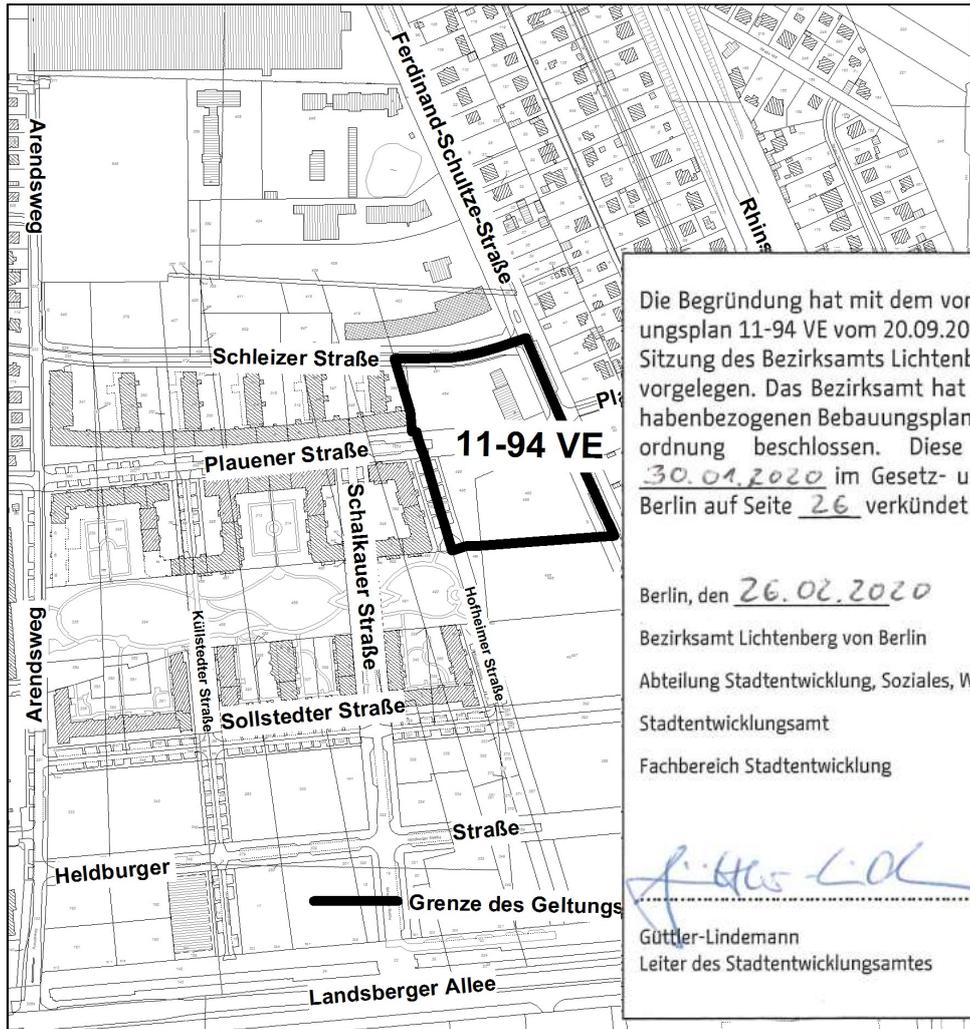
gemäß

§ 9 Absatz 8 des Baugesetzbuchs

zum

### vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-94 VE

vom 20.09.2018



für die Grundstücke Ferdinand-Schultze-Straße 33/47, Plauener Straße 91, 98/118 und Schleizer Straße 78/82 sowie für das Flurstück 381 (verlängerte Plauener Straße) und das Flurstück 380 (westlich des Grundstücks Plauener Straße 104/110)

im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen



## Inhalt

<b>I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN</b> .....	<b>6</b>
<b>I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung</b> .....	<b>6</b>
<b>I.2. Beschreibung des Plangebietes</b> .....	<b>7</b>
I.2.1 Geltungsbereich .....	7
I.2.2 Bestandssituation .....	7
I.2.3 Eigentumssituation .....	8
I.2.4 Erschließung.....	8
I.2.5 Denkmalschutz .....	9
<b>I.3. Planerische Ausgangssituation</b> .....	<b>9</b>
I.3.1 Raumordnung / Landesentwicklungsplanung .....	9
I.3.2 Flächennutzungsplan .....	10
I.3.3 Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm, Landschaftspläne.....	10
I.3.4 Stadtentwicklungsplanungen.....	12
I.3.5 Lärminderungsplanung.....	13
I.3.6 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung .....	14
I.3.7 Bereichsentwicklungsplanung .....	14
I.3.8 Zentren- und Einzelhandelskonzept.....	15
I.3.9 Bestehendes Planungsrecht .....	15
I.3.10 Angrenzende Bebauungspläne .....	16
<b>I.4. Entwicklung der Planungsüberlegungen</b> .....	<b>16</b>
<b>II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG</b> .....	<b>19</b>
<b>II.1. Ziele der Planung / Grundzüge der Abwägung</b> .....	<b>19</b>
<b>II.2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan</b> .....	<b>21</b>
<b>II.3. Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>22</b>
II.3.1 Art der baulichen Nutzung.....	22
II.3.1.1 Allgemeines Wohngebiet .....	22
II.3.1.2 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum .....	24
II.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche.....	26
II.3.3 Darstellung und Würdigung der Abstandsflächen .....	28
II.3.4 Maß der baulichen Nutzung .....	33
II.3.4.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl .....	33
II.3.4.2 Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen .....	34
II.3.4.3 Überschreitung der Obergrenzen für das Nutzungsmaß.....	35
II.3.5 Erschließung.....	38
II.3.6 Immissionsschutz .....	40
II.3.6.1 Rechtliche und planerische Voraussetzungen .....	40
II.3.6.2 Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung.....	41
II.3.6.3 Immissionsschutzmaßnahmen .....	42
II.3.6.4 Gewerbelärm .....	51

II.3.6.5	Auswirkungen auf die Umgebung.....	51
II.3.7	Grünfestsetzungen .....	52
II.3.7.1	Textliche Festsetzungen.....	52
II.3.7.2	Pflanzlisten.....	55
II.3.8	Sonstige Festsetzungen .....	57
II.3.9	Ergänzende Regelungen aus dem Durchführungsvertrag.....	58
<b>II.4.</b>	<b>Abwägung der öffentlichen und privaten Belange .....</b>	<b>59</b>
II.4.1	Öffentliche Belange .....	60
II.4.1.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 60	
II.4.1.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Anforderungen kostensparenden Bauens sowie Bevölkerungsentwicklung.....	60
II.4.1.3	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung .....	61
II.4.1.4	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile.....	62
II.4.1.4	Denkmalschutz .....	62
II.4.1.5	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege, sparsamer Umgang mit Grund und Boden und Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch Maßnahmen der Innenentwicklung .....	62
II.4.1.6	Mobilität der Bevölkerung und Verkehrsvermeidung/-verringerng .	63
II.4.2	Private Belange .....	63
II.4.2.1	Eigentümer des im Plangebiet gelegenen Grundstücks.....	63
II.4.2.1	Eigentümer des Nachbargrundstücks.....	64
<b>III.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>65</b>
<b>III.1.</b>	<b>Auswirkungen auf die Umwelt .....</b>	<b>65</b>
III.1.1	Schutzgut Tiere / Artenschutz .....	65
III.1.2	Schutzgut Pflanzen / Biotope .....	68
III.1.3	Schutzgut Boden / Wasser.....	70
III.1.4	Schutzgut Klima / Luft.....	71
III.1.5	Schutzgut Landschaftsbild / Erholung.....	73
III.1.6	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen .....	74
<b>III.2.</b>	<b>Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten .....</b>	<b>75</b>
<b>III.3.</b>	<b>Auswirkungen auf den Verkehr.....</b>	<b>75</b>
<b>III.4.</b>	<b>Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung .....</b>	<b>76</b>
<b>III.5.</b>	<b>Auswirkungen auf den Bedarf an sozialer Infrastruktur .....</b>	<b>77</b>
<b>IV.</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>79</b>
<b>IV.1.</b>	<b>Mitteilung der Planungsabsicht .....</b>	<b>79</b>
<b>IV.2.</b>	<b>Aufstellungsbeschluss .....</b>	<b>79</b>
<b>IV.3.</b>	<b>Beschleunigtes Verfahren .....</b>	<b>80</b>
<b>IV.4.</b>	<b>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung .....</b>	<b>81</b>

<b>IV.5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....</b>	<b>81</b>
<b>IV.6 Bezirksamtsbeschluss über das Ergebnis der Behördenbeteiligung, die Erweiterung des Geltungsbereichs und die Durchführung einer erneuten Behördenbeteiligung.....</b>	<b>89</b>
<b>IV.7 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....</b>	<b>89</b>
<b>IV. 8 Auslegungsbeschluss .....</b>	<b>99</b>
<b>IV.9 Änderung des Titels.....</b>	<b>100</b>
<b>IV. 10 Öffentliche Auslegung .....</b>	<b>100</b>
<b>IV.11 Bezirksamtsbeschluss über das Ergebnis der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung .....</b>	<b>108</b>
<b>IV.12 Planreife .....</b>	<b>108</b>
<b>IV.13 Anzeige des Bebauungsplans.....</b>	<b>109</b>
<b>V. RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>110</b>

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

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

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-94 VE war ein entsprechender Antrag des Vorhabenträgers, der XIII. BE Volkswohnungen GmbH & Co. Parkquartier Lichtenberg KG mit Sitz in Schönefeld, an das Bezirksamt Lichtenberg vom 29.01.2014. Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf einem in seinem Eigentum befindlichen Baugrundstück westlich der Ferdinand-Schultze-Straße, südlich der Schleizer Straße zwei Wohnblöcke in Geschossbauweise mit 378 Wohnungen zu errichten. Erklärtes Ziel des Vorhabenträgers ist dabei die Schaffung preisgünstigen Wohnraums.

Seitens des Bezirksamtes Lichtenberg besteht, insbesondere im Hinblick auf das zu erwartende Bevölkerungswachstum im Land Berlin und die dadurch bedingte zunehmende Wohnungsnachfrage, ein großes Interesse an der Nutzung langjährig brach liegender Flächen zu Wohnzwecken. Städtebaulich wird es dabei für erforderlich gehalten, die Bebauungsstruktur des westlich der Hofheimer Straße bestehenden Wohngebietes „Weiße Taube“ bis zur Ferdinand-Schultze-Straße fortzusetzen. Das schließt auch die noch fehlende Verbindung des westlichen und östlichen Abschnittes der Plauener Straße über das Vorhabengrundstück ein. Um die geplante städtebauliche Entwicklung insbesondere auch im Hinblick auf die vorhandene Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat deshalb in seiner Sitzung am 13.05.2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-94 VE beschlossen. Da der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die nördlichen Teilflächen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans XXII-3bb umfasst, wurde dessen Geltungsbereich mit gleichem Beschluss um die entsprechenden Teilflächen reduziert.

Die Aufstellung eines eigenständigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist auch deshalb erforderlich, um die Umsetzung der Investitionsabsichten des Vorhabenträgers, welche sich grundsätzlich im Einklang mit den planerischen Zielen des Bezirks befinden, in einem überschaubaren Zeitraum zu ermöglichen. Dies hätte voraussichtlich mit dem Bebauungsplanverfahren XXII-3bb nicht gewährleistet werden können, weil die Grundstücke in dessen bisherigem Geltungsbereich verschiedenen Eigentümern mit unterschiedlich stark ausgeprägten Investitionsabsichten gehören und außerdem die geplante Fortführung der vorhandenen öffentlichen Parkanlage auf privaten Grundstücken bislang nicht mit den Interessen des privaten Eigentümers in Übereinstimmung zu bringen war.

Der Vorhabenträger ist zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage und hat sich im Durchführungsvertrag gegenüber dem Land Berlin dazu verpflichtet, das Vorhaben gemäß § 12 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen sowie die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen.

Wesentliches Planungsziel ist die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete mit einer vorhabenkonkreten Ausweisung der Nutzungsmaße und der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-94 VE soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Der Verzicht auf die Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren befreit nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden in dieser Begründung im Kapitel III.1 dargestellt.

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

### **I.2.1 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-94 VE umfasst, einschließlich der einbezogenen Straßenverkehrsflächen, eine Fläche von ca. 1,8 ha und liegt im Norden des Bezirkes Lichtenberg von Berlin, im Ortsteil Alt-Hohenschönhausen. Er wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Schleizer Straße,
- im Osten von der Ferdinand-Schultze-Straße,
- im Süden von einer Brachfläche im östlichen Anschluss an eine öffentliche Parkanlage,
- im Westen von einer privaten Stichstraße mit Anschluss an die Plauener Straße.

### **I.2.2 Bestandssituation**

Das Grundstück gehörte ursprünglich zum Areal der gärtnerischen Produktionsgenossenschaft „Weiße Taube“ zwischen Schleizer Straße, Ferdinand-Schultze-Straße, Landsberger Allee und Arendsweg. Bis zur Aufgabe dieser Nutzung zum Beginn der neunziger Jahre des vorigen Jahrhunderts war das Gelände fast vollständig mit Gewächshäusern überbaut und versiegelt. Im Bereich südlich der Schleizer Straße bis zur Sollstedter Straße, zwischen Arendsweg und Hofheimer Straße, wurde von 1995 bis 1998 eine fünf- und sechsgeschossige Wohnbebauung errichtet. Um den zentralen, in Ost-West-Richtung verlaufenden öffentlichen Grünzug gruppieren sich beidseitig sechsgeschossige, überwiegend zur Parkanlage hin offene Wohnblöcke. Nördlich der Plauener Straße befindet sich eine fünfgeschossige, leicht geschwungene und fast 300 m lange Zeile mit sechs Querriegeln zur Schleizer Straße. Das Abstellen von Pkws erfolgt innerhalb der öffentlichen und privaten Straßenräume sowie in Tiefgaragen bzw. eingeschossigen Garagengeschossen (Sockelgeschossen), die den Wohngebäuden zugeordnet sind. An der Schleizer Straße Ecke Arendsweg sowie im mittleren Block nördlich der Sollstedter Straße wurde jeweils eine Kindertagesstätte in die Wohnbebauung integriert.

An der Küllstedter Straße zwischen Heldburger Straße und Landsberger Allee wurde ein mehrgeschossiges, so genanntes „Self-Storage“-Lagerhaus errichtet. Die übrigen Flächen bis zur Ferdinand-Schultze-Straße im Osten und zur Landsberger Allee im Süden sind noch unbebaut. Neben den der Erschließung der vorhandenen Wohnblöcke dienenden Straßen sind jedoch auch die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen

südlich der Wohnbebauung bis an die Landsberger Allee überwiegend hergestellt worden. Auf den Brachflächen hat sich, sofern diese nicht noch versiegelt sind, über Jahre hinweg Spontanbewuchs entwickelt.

Das Vorhabengrundstück selbst ist bereits beräumt. Entlang der Schleizer Straße und im Eckbereich zur Ferdinand-Schultze-Straße wurden einige Container aufgestellt, die der Herstellung und dem Verkauf von Kfz-Schildern sowie dem Vertrieb von Kfz-Versicherungen dienen und auf die gegenüberliegende Kfz-Zulassungsstelle abstellen. Auf den künftig zu bebauenden Flächen wurden im Jahr 2016 archäologische Grabungen durchgeführt (vgl. I.2.5). Es herrscht überwiegend ein vegetationsloser Rohbodenstandort vor.

Nördlich der Schleizer Straße erstreckt sich bis zur Gärtnerstraße ein gewerblich geprägtes Gebiet, in dem sich u.a. eine Kfz-Zulassungsstelle, eine Kfz-Prüfstelle, ein Stahlbauunternehmen und Bürogebäude befinden. Östlich der Ferdinand-Schultze-Straße sind Wohngebiete vorhanden, die durch eine ein- bis zweigeschossige, offene und durchgrünte Einfamilienhausbebauung geprägt sind. Der Wohnbebauung zugeordnet sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen. Die Vorgärten sind in einer Tiefe von mindestens 5,00 m frei von baulichen Anlagen und bis auf notwendige Zufahrten und Gehwege gärtnerisch gestaltet.

### **I.2.3 Eigentumssituation**

Die geplanten Bauflächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Gleiches gilt derzeit noch für den geplanten neuen Abschnitt der Plauener Straße. Die innerhalb des Plangebiets gelegenen Teilflächen der Ferdinand-Schultze-Straße und der Schleizer Straße sind im Eigentum des Landes Berlin.

### **I.2.4 Erschließung**

Das Plangebiet ist bereits über die öffentlichen Verkehrsflächen der Ferdinand-Schultze-Straße und der Schleizer Straße erschlossen.

Die weiter südlich gelegene Landsberger Allee verbindet als eine der großen Ausfallstraßen die Innenstadt mit den Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf. Über die Rhinstraße werden in nördlicher Richtung der Lichtenberger Ortsteil Alt Hohenschönhausen und nach Süden der Ortsteil Friedrichsfelde erreicht.

Das Vorhabengebiet ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut zu erreichen. In nördlicher Seitenlage der Landsberger Allee verläuft eine Straßenbahntrasse mit einem Haltestellenpaar in Höhe der Schalkauer Straße. Hier verkehren gegenwärtig die Straßenbahnlinien M6 und 16, auf der Rhinstraße außerdem die Straßenbahnlinien M17 und 27 mit Haltestelle an der Ecke zur Plauener Straße. Von der Haltestelle an der Landsberger Allee wird nach acht Haltestellen der S-Bahnhof Landsberger Allee erreicht. Hier besteht über die Ringbahn eine Verbindung in die westlichen und südlichen Bezirke Berlins. Alternativ kann mit der Straßenbahnlinie M6 auch der Regional-, S- und U-Bahnhof Alexanderplatz ohne Umsteigen erreicht werden.

Die Ferdinand-Schultze-Straße, die Rhinstraße und die Landsberger Allee sind mit Radverkehrsanlagen versehen. Auch wenn die Qualität dieser Radwege teilweise ver-

besserungsfähig ist, ist die Erreichbarkeit des Plangebiets für den Radverkehr grundsätzlich gut. Für Fußgänger sind die Straßenbahnhaltestellen an der Rhinstraße und der Landsberger Allee in einer Entfernung von ca. 200 m bzw. ca. 400 m gut erreichbar.

Die äußere Erschließung des Plangebietes mit allen stadttechnischen Versorgungsmedien ist gegeben. Bei der Erschließung des Plangebiets werden Netzergänzungen erforderlich. So werden zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung der geplanten Bebauung weitere Netzanlagen in der Schleizer Straße und der geplanten Plauener Straße erforderlich. Im Plangebiet befinden sich bereits Fernwärmeanlagen der Vattenfall Europe Wärme AG, welche bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind.

### **I.2.5 Denkmalschutz**

Baudenkmale, Denkmalbereiche oder Gartendenkmale sind im Verzeichnis der Denkmale in Berlin (Denkmalliste Berlin, Stand 15. Mai 2001, ABl. Nr. 29 vom 14.06.2001 und in der jeweils fortgeschriebenen Fassung) für das Plangebiet und sein näheres Umfeld nicht aufgelistet.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan XXII-3bb wies das Landesdenkmalamt jedoch darauf hin, dass sich auf dem Areal (d.h. im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-94 VE) eine archäologische Fundstelle befindet. Es wurden daher archäologische Grabungen durchgeführt, die Funde wurden dokumentiert. Lediglich im Bereich der Container entlang der Schleizer Straße stehen die Grabungen noch aus und sind vor Bodeneingriffen im Zuge der geplanten Baumaßnahmen durchzuführen.

## **I.3. Planerische Ausgangssituation**

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

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

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

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist am 15. Mai 2009 als Rechtsverordnung in Kraft getreten (GVBl. S. 182). Mit dem LEP B-B für die „Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamttraums ergänzt.

---

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

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

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

### **I.3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 11. Dezember 2018 (ABl. 2019 S. 8), stellt für den Bereich der geplanten Baugebiete *Wohnbaufläche W2* (GFZ bis 1,5) dar. Nördlich der Schleizer Straße und östlich der Ferdinand-Schulze-Straße ist jeweils *Gemischte Baufläche M2* dargestellt.

Die nächstgelegenen übergeordneten Hauptverkehrsstraßen sind die Landsberger Allee im Süden und die Rhinstraße im Osten. Die Schleizer Straße und die Ferdinand-Schulze-Straße sind nicht gesondert dargestellt.

### **I.3.3 Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm, Landschaftspläne**

Das Berliner Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314) stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung/Freiraumnutzung dar. Für den Geltungsbereich und sein Umfeld werden folgende Teilziele dargestellt:

Im Programmplan *Biotop- und Artenschutz* wird der Bereich des Bebauungsplans als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzung dargestellt. Anforderungen an diesen Raum sind aus Sicht des Landschaftsprogramms unter anderem:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora, Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten)
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtung.

Der Programmplan *Erholung und Freiraumnutzung* untergliedert Wohnquartiere nach Dringlichkeitsstufen zur Verbesserung der Freiraumversorgung. Das Plangebiet ist dabei auf einer vierstufigen Skala der niedrigsten Dringlichkeitsstufe zugeordnet. Zur Sicherung und Verbesserung der vorhandenen Freiräume werden insbesondere folgende Maßnahmen empfohlen:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen,
- Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum und Vernetzung von Grün- und Freiflächen,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

Ca. 300 m nördlich des Plangebietes ist ein Grünzug dargestellt, der die Verbindung zu den umliegenden Grünflächen, Parkanlagen, Kleingärten, Friedhöfen etc. herstellt (Papenpühlbecken, Landschaftspark Herzberge, Zentralfriedhof Friedrichsfelde, Oberseepark, Strandbad Oranensee, Fauler See, St. Andreas-St. Markus Friedhof, Parkfriedhof Marzahn).

Im Programmplan *Landschaftsbild* wird der Geltungsbereich als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Für diesen Raum werden folgende, für das Plangebiet relevante Maßnahmen genannt:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge (Volksparks, Gartenplätze strukturierte Siedlungsbereiche z.B. der 1920er und 1930er Jahre),
- Erhalt des Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofrings als Element der Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen,
- Beseitigung der Landschaftsbildbeeinträchtigungen sowie
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente, Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

Dabei ist nördlich des Gebiets die Aufwertung linearer Landschaftselemente dargestellt. Damit wird auch in diesem Programmplan auf die Verbesserung des Grünzuges eingegangen, der die Verbindung zur umliegenden Freiraumstruktur herstellt.

Der Programmplan *Naturhaushalt/Umweltschutz* stellt Schwerpunkte der Belastung und des Schutzes der Naturgüter Luft, Klima, Boden und Wasser in ihrer räumlichen Abgrenzung dar. Das Plangebiet wird als Siedlungsgebiet, der Bereich nördlich der Plauener Straße als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel dargestellt. Relevante Ziele sind hier:

- die Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
- kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- die Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes und die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme,
- Erhalt/Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege,

- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung,
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen,
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen und
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo).

Der Bereich südlich der Plauener Straße ist zusätzlich als sonstiger Boden mit besonderer Leistungsfähigkeit gekennzeichnet. Hier gelten folgende Ziele:

- Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen und Archivfunktion,
- Vorsorgender Bodenschutz bei Bauvorhaben, ggf. bodenkundliche Begleitung,
- Vermeidung von Bodenverdichtung,
- fachgerechter Abtrag, Lagerung und Wiedereinbau von Ober- und Unterboden,
- Minimierung von Grundwasserabsenkung bei grundwasserbeeinflussten Böden.

Der südwestliche Teilbereich des Plangebietes ist zudem als Vorranggebiet Klima dargestellt. Dabei liegt der Fokus auf:

- dem Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume,
- der Vernetzung von Freiflächen,
- der Sicherung und Verbesserung des Luftaustauschs, Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen.
- der Sanierung/Profilierung öffentlicher Grünanlagen,
- dem Erhalt/Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege,
- der dauerhaften Sicherung der Funktionen klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen,
- der Verbesserung der lufthygienischen Situation sowie
- der Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung

In der *gesamstädtischen Ausgleichskonzeption* ist das Plangebiet hinsichtlich der Fläche und der Maßnahmen nicht prioritär eingestuft. Es befindet sich auch außerhalb der Freiraumachsen und des Parkrings.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

### **I.3.4 Stadtentwicklungsplanungen**

#### **StEP Wohnen**

Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2025 (Senatsbeschluss vom 08.08.2014) stellt im Bereich des Plangebietes einen Einzelstandort für 250 bis unter 500 Wohneinheiten mit einer kurzfristigen Realisierungseinschätzung bis 2016 dar. Diese Darstellung bezieht sich nicht ausschließlich auf das Vorhabengrundstück, sondern auch auf umliegende Flächen. In der tabellarischen Übersicht „Neubaustandorte über 250 Wohnungen“ wird für den Standort Ferdinand-Schultze-Str. 41/45 insgesamt ein Realisierungspotenzial für 250 Wohnungen aufgeführt. Für den südwestlich benachbarten Einzelstandort Weiße Taube/Süd ist zudem ein Realisierungspotenzial für 500 zusätzliche Wohneinheiten mit mittelfristiger Realisierungsperspektive bis 2020 dargestellt.

#### **StEP Verkehr**

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025 (Senatsbeschluss vom 29.03.2011) stellt in der fortgeschriebenen Karte zum übergeordneten Straßennetz „Bestand 2017“ die Ferdinand-Schulze-Straße und die Plauerer Straße (östlich von der Ferdinand-Schulze-Straße abknickender Teil) als Ergänzungsstraßen (Straßen von besonderer Bedeutung) dar. Die Rhinstraße und die Landsberger Allee sind jeweils als übergeordnete Straßenverbindungen (Stufe II) dargestellt. Die Schleizer Straße hat keine Funktion als übergeordnete Straße. In der Karte „Planung 2025“ wird der Landsberger Allee die Funktion einer großräumigen Straßenverbindung (Stufe I) zugewiesen. Die übrigen Darstellungen bleiben unverändert.

### **StEP Zentren 3**

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (Senatsbeschluss vom 12.04.2011) enthält für das Plangebiet keine expliziten Darstellungen, Ziele oder Maßnahmen. Nächstgelegene Ortsteilzentren sind das OTZ Landsberger Allee/Genslerstraße westlich und das OTZ Alt Hohenschönhausen/Hauptstraße nördlich des Plangebietes. In östlicher Richtung befindet sich das Stadtteilzentrum Marzahner Promenade; das nächste Hauptzentrum liegt in westlicher Richtung an der Frankfurter Allee und ist das Bezirkszentrum am dortigen U- und S-Bahnhof.

### **StEP Klima**

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

## **I.3.5 Lärminderungsplanung**

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

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

Der Bebauungsplan 11-94 VE befindet sich außerhalb von Konzept- oder Modellgebieten des Lärmaktionsplans. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans lassen sich keine konkreten Maßnahmen ableiten.

Die Lärminderungsplanung nimmt Bezug auf die strategischen Lärmkarten. Die strategischen Lärmkarten aus dem Jahr 2017 weisen für das Plangebiet einen Tag-Abend-Nacht-Lärmindex  $L_{DEN}$  von 55 bis 60 dB(A) und einen Nacht-Lärmindex  $L_N$  von 45 bis 55 dB(A) aus. Damit handelt es sich gemäß Tabelle 2 der „Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung – Aspekt Lärminderung“

um einen Bereich mit Lärmbelastung (mittlere von 5 Stufen). Gemäß Tabelle 3 der Handreichung ist hier eine Überplanung mit lärmsensiblen Nutzungen möglich, wenn wesentliche Anforderungen an eine lärmrobuste städtebauliche Struktur berücksichtigt werden. Die Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen im Lärmaktionsplan werden nicht erreicht.

### **I.3.6 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung**

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ wurde als Leitlinie der Berliner Verwaltung am 28. August 2014 vom damaligen Stadtentwicklungssenator unterzeichnet und am 14. April 2015 überarbeitet. Am 16. Juni 2015 wurde die Leitlinie mit Senatsbeschluss Nr. S-367/2015 als verbindliche zu berücksichtigende Planung beschlossen und am 01.08.2018 zuletzt modifiziert. Es handelt sich um Regelungen für den Abschluss städtebaulicher Verträge, die angewendet werden, wenn für ein Wohnungsbauprojekt ein Bebauungsplan wesentlich geändert oder neu aufgestellt werden muss. Im Einzelnen muss der Projektträger sämtliche dem Land Berlin entstehenden Aufwendungen übernehmen und Maßnahmen treffen, die Folge oder Voraussetzungen des geplanten Projekts sind. Der jeweilige Umfang ergibt sich aus den Erfordernissen des Einzelfalls. Sämtliche vom Projektträger zu übernehmenden Kosten müssen Maßnahmen betreffen, die dem geplanten Projekt konkret zuzuordnen sind.

Zu den Regelungen gehören:

- Kostenübernahme für das Bebauungsplanverfahren einschließlich notwendiger Gutachten,
- Kostenübernahme für die Erschließung,
- Kostenbeteiligung an Maßnahmen, mit denen der durch das Projekt entstehende zusätzliche Bedarf an Kindertageseinrichtungen und Grundschulplätzen gedeckt wird,
- unentgeltliche, kosten- und lastenfreie Abtretung von Flächen für öffentliche Zwecke und
- Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Die Vorhabenträgerin hat sich anlässlich und auf Grundlage des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ mit Zustimmungserklärung vom 27. Januar 2017 damit einverstanden erklärt, das Vorhaben nach den Maßgaben der Leitlinie (Stand 14. April 2015) durchzuführen. Die entsprechenden Regelungen zu mietpreis- und belegungsgebunden zu errichtenden Wohneinheiten sind Inhalt einer textlichen Festsetzung und wurden im Durchführungsvertrag vereinbart. Der Durchführungsvertrag wurde am 4. Juli 2018 unterzeichnet. Daher kommt im vorliegenden Fall noch die Übergangsregelung zur Anwendung, wonach der Anteil der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen bei mindestens 25 % der Wohneinheiten liegen muss.

### **I.3.7 Bereichsentwicklungsplanung**

Die am 25. Oktober 2007 von der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) von Lichtenberg beschlossene Bereichsentwicklungsplanung Hohenschönhausen-Süd (BEP HOH2) weist in ihrem Nutzungskonzept für die nördlich der verlängerten Plauener Straße gelegene Fläche (Baufeld 2) Allgemeines Wohngebiet W1 (GFZ über 1,5) und

für die südliche Fläche (Baufeld 1) Allgemeines Wohngebiet W2 (GFZ bis 1,5) aus. Im Maßnahmenkonzept der BEP sind die beiden Flächen Teil der Maßnahme „EB 6 Weiße Taube (nördliche Blöcke)“, für die ein Wohnungsbaupotenzial vor allem wegen des Wegfalls der Freihaltung für einen nicht mehr benötigten Gemeinbedarfsstandort (Schule/Sport) gesehen wird.

Die Schleizer Straße, die Ferdinand-Schultze-Straße und die Sollstedter Straße sind als sonstige Straßen dargestellt. Gleiches gilt für die Plauener Straße – einschließlich des noch nicht vorhandenen Teilabschnitts zwischen privater Stichstraße und Ferdinand-Schultze-Straße. Somit ist eine durchgängig befahrbare Plauener Straße auch planerisches Ziel der Bereichsentwicklungsplanung. Im Maßnahmenkonzept der BEP ist die Verlängerung der Plauener Straße als Teil der Maßnahme „ÖV 7“ (öffentlicher Raum, Verkehr) dargestellt.

### **I.3.8 Zentren- und Einzelhandelskonzept**

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Lichtenberg hat auf ihrer Sitzung am 23. Juni 2011 das aktualisierte Zentren- und Einzelhandelskonzept 2011 (ZEK 2011) beschlossen. Es beinhaltet Richtlinien und Handlungsempfehlungen zur künftigen Entwicklung der räumlichen Angebotsstruktur sowie der quantitativen und qualitativen Weiterentwicklung der Zentren im Stadtbezirk.

Das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept ZEK mit Stand vom 2011 liegt in einer aktualisierten Fassung vom Juni 2016 vor. Die aktualisierte Fassung vom Juni 2016 ist inzwischen von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen worden. Eine Bekanntmachung ist noch nicht erfolgt, da eine Zustimmung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen noch nicht vorliegt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt außerhalb der im Konzept dargestellten zentralen Nahversorgungsbereiche. Die nächstgelegenen Zentren sind die Ortsteilzentren Landsberger Allee/Genslerstraße und Alt Hohenschönhausen/Hauptstraße, welche in ca. 1,5 km Entfernung liegen, wie im Stadtentwicklungsplan Zentren bereits dargestellt.

### **I.3.9 Bestehendes Planungsrecht**

Das Gelände zwischen Schleizer Straße, Ferdinand-Schultze-Straße, der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 498 (südlich der gedachten Verlängerung der Plauener Straße) und der vorhandenen Wohnbebauung Plauener Straße 89 und 89 A-C ist entlang der öffentlichen Straßen mit Containern zur Schilderherstellung für Kraftfahrzeuge bebaut. Ein größeres, ursprünglich gewerblich genutztes, eingeschossiges Gebäude wurde abgerissen. Dieser Bereich ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzustufen, so dass eine planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben auf der Grundlage von § 34 BauGB erfolgen muss.

Prägend sind die westlich vorhandene Wohnbebauung, das nördlich der Schleizer Straße gelegene Verwaltungsgebäude der Kfz-Zulassungsstelle und auch die auf dem Grundstück sich befindenden Gewerbecontainer.

Das Gelände südlich der gedachten Verlängerung der Plauener Straße bis zur Landsberger Allee ist unbebaut und wird seit vielen Jahren nicht genutzt. Die teilweise westlich vorhandenen Wohngebäude sowie die Container zur Schilderherstellung im Norden weisen in diesem Bereich keine maßstabsbildende Kraft mehr auf, so dass eine Fortsetzung des Bebauungszusammenhangs hier nicht mehr gegeben ist. Die Ferdinand-Schultze-Straße hat eine trennende Wirkung.

Diese Flächen sind deshalb dem Außenbereich zuzuordnen. Die Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben muss auf der Grundlage von § 35 BauGB erfolgen.

Das 25 m<sup>2</sup> große Flurstück 365 liegt im Geltungsbereich des am 08.07.2009 festgesetzten Bebauungsplans XVII-3a, der für dieses Flurstück ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben auf diesem Flurstück ist auf der Grundlage von § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

### **I.3.10 Angrenzende Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XXII-3a grenzt unmittelbar westlich an das Plangebiet an. Dieser Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete mit zwei Kindertagesstätten, Kerngebiete sowie öffentliche Grün- und Verkehrsflächen fest.

Südlich grenzt der noch im Aufstellungsverfahren befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-118 VE an. Dieser soll auf den Grundstücken zwischen (verlängerter) Hofheimer Straße und Ferdinand-Schultze-Straße südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 11-94 VE ebenfalls ein Wohnungsbauvorhaben ermöglichen. Darüber hinaus ist in Verlängerung der vorhandenen Grünanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans XXII-3a bis zur Ferdinand-Schultze-Straße die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage vorgesehen.

Nördlich des Vorhabengebiets befindet sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 11-107. Dieser umfasst die Grundstücke Schleizer Straße 67, 75, nördlich Plauener Straße 77 C (Flurstück 407), nördlich Plauener Straße 81 C (Flurstücke 427 und 502) und Ferdinand-Schultze-Straße 55, 65, 71. Hier soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden, in dem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Weiterhin ist die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Schule/gedeckte Sportanlage“ und „Kindertagesstätte“ vorgesehen.

## **I.4. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Das Plangebiet gehörte ursprünglich zum Areal der gärtnerischen Produktionsgenossenschaft „Weiße Taube“ zwischen Schleizer Straße, Ferdinand-Schultze-Straße, Landsberger Allee und Arendsweg. Nach Aufgabe dieser Nutzung wurde für das Gelände 1992 die städtebauliche Rahmenplanung „Weiße Taube“ erarbeitet, welche 1993 in einen so genannten „Konsensplan“ mündete. Ziel war die Umnutzung in einen Wohn- und Bürostandort einschließlich sozialer Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindertagesstätten) und öffentlicher Grünflächen.

Bereits am 16.06.1992 war der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans **XXII-3** vom damaligen Bezirksamt Hohenschönhausen gefasst worden. Die privaten Investoren hatten sich zum Zweck der Bebauung zu einer Investorengemeinschaft und einer Erschließungsgesellschaft zusammengeschlossen. Auf den Flächen zwischen Schleizer Straße, Hofheimer Straße, Sollstedter Straße und Arendsweg wurden der Wohnungsbau einschließlich zweier Kindertagesstätten sowie die öffentlichen Verkehrsflächen und die zentrale öffentliche Parkanlage (mit Spielplätzen) bis 1998 fertig gestellt.

Für die übrigen Flächen, insbesondere östlich der Hofheimer Straße, bedurfte es hingegen einer grundlegenden Überarbeitung des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes, da u.a. der Bedarf für eine zunächst vorgesehene Schule und weitere Kindertagesstätten nicht mehr existierte. Daher erfolgte mit Beschluss des Bezirksamtes Lichtenberg vom 05.07.2005 eine Teilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XXII-3 in die Bebauungspläne **XXII-3a** (westlich Hofheimer Straße) und **XXII-3b** (östlich Hofheimer Straße). Der Bebauungsplan **XXII-3a** wurde am 08.07.2009 festgesetzt.

Mit der Erarbeitung der Bereichsentwicklungsplanung für den Ortsteil Alt-Hohenschönhausen (vgl. I.3.4) hat die Bezirksverordnetenversammlung 2007 beschlossen, für die Flächen im Geltungsbereich des B-Planes **XXII-3b** die städtebauliche Grundkonzeption des B-Planes XXII-3a bis zur Ferdinand-Schultze-Straße fortzuführen. So werden entlang der Landsberger Allee Mischgebiete und nördlich davon Wohnbauflächen unterschiedlicher Dichte sowie eine Erweiterung der westlich vorhandenen Parkanlage bis zur Ferdinand-Schultze-Straße ausgewiesen.

Aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums und der dadurch bedingten hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen sollen aufbauend auf dieser Konzeption nunmehr die Flächen nördlich der Sollstedter Straße zwischen Hofheimer Straße und Ferdinand-Schultze-Straße als allgemeine Wohngebiete planungsrechtlich gesichert werden. Städtebaulich wird es für erforderlich gehalten, die Bebauungsstruktur des westlich der Hofheimer Straße bestehenden Wohngebietes bis zur Ferdinand-Schultze-Straße fortzusetzen. Das schließt auch die Verbindung der Abschnitte der Plauener Straße ein.

Hinsichtlich der planerischen Zielsetzung für die mit der BEP ausgewiesenen Mischgebiete gibt es noch kein konkretes städtebauliches Konzept, so dass die planerische Entwicklung nur in unterschiedlichen zeitlichen Abschnitten durchgeführt werden kann. Deshalb wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XXII-3b mit Beschluss des Bezirksamtes Lichtenberg vom 15.05.2012 in die Geltungsbereiche **XXII-3ba** und **XXII-3bb** geteilt.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs **XXII-3bb** befinden sich jedoch im Eigentum verschiedener privater Eigentümer, deren Investitionsabsichten unterschiedlichen zeitlichen Prioritäten unterliegen. Der Eigentümer der nördlichen Teilflächen beabsichtigt, diese mit Geschosswohnungsbauten in zwei Blöcken zu bebauen. Dies wurde seitens des Vorhabenträgers durch seinen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 29.01.2014 an das Bezirksamt Lichtenberg dokumentiert.

Für die südlichen Teilflächen bestanden zum damaligen Zeitpunkt noch Unsicherheiten im Hinblick auf die konkreten Planungsziele. Um unabhängig davon eine zügige Um-

setzung der konkreten Bauabsichten für die nördlichen Teilflächen zu ermöglichen, hat das Bezirksamt Lichtenberg am 13.05.2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans **11-94 VE** beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans XXII-3bb wurde gleichzeitig um die nunmehr dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zuzuordnenden Flächen reduziert.

Für die südlich gelegenen Flächen im Geltungsbereich der Bebauungspläne XXII-3bb und XX-3ba wurde zwischenzeitlich ebenfalls ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Für diese Flächen wurde am 05.04.2016 der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan **11-118 VE** gefasst. Die Bebauungsplanverfahren XXII-3ba und XXII-3bb werden somit nicht mehr weitergeführt.

## **II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG**

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-94 VE soll die rechtsverbindliche Grundlage für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Plangebiet herstellen. Er soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Aufbauend auf den übergeordneten Planungsvorgaben des Flächennutzungsplans und der Bereichsentwicklungsplanung sowie den städtebaulichen Zielen des Bezirksamtes und den Entwicklungsabsichten des Grundstückseigentümers verfolgt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Intention der Umnutzung und städtebaulichen Aufwertung einer seit Langem weitgehend ungenutzten, gut erschlossenen, innerstädtisch gelegenen Gewerbebrache zu einem Wohnstandort. Die städtebauliche Struktur des bestehenden Wohngebietes „Weiße Taube“ soll aufgegriffen und bis an die Ferdinand-Schultze-Straße fortgeführt werden, um somit in diesem Bereich einen adäquaten Abschluss der städtebaulichen Entwicklung zu ermöglichen.

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

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

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

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

### Städtebauliches Konzept

Ziel des Vorhabenträgers ist die Errichtung preisgünstigen Geschosswohnungsbaus in Form einer teilweise geöffneten Blockrandbebauung mit Einschnitten. Die Bebauungsstruktur orientiert sich dabei in Maßstab, Größe und Charakter an der westlich angrenzenden Wohnbebauung „Weiße Taube“.

Durch die Verlängerung der Plauener Straße von der privaten Stichstraße bis an die Ferdinand-Schultze-Straße entstehen zwei Baublöcke. Für die südliche Fläche ist eine modifizierte Variante einer Blockrandbebauung geplant, welche auf die Typologie der westlichen Nachbarbebauung Bezug nimmt, ohne diese zu kopieren. Praktisch besteht der Block aus vier Wohngebäuden mit je sieben Vollgeschossen, welche an drei Seiten durch schmale, eingeschossige Verbindungsbauten verknüpft sind. Nach Süden ist eine breite Öffnung vorgesehen. Durch die Einschnitte in der Blockstruktur wird eine Auflockerung der Bebauung erreicht und den Wohnungen werden im Vergleich zu einem klassischen Block mehr Licht, Luft und offene Ausblicke ermöglicht. Im Tagesverlauf sollen die Einschnitte unterschiedliche Belichtungssituationen und hierdurch einen attraktiven, qualitativ hochwertigen Blockinnenraum erzeugen, welcher die Qualitäten der geschlossenen und der offenen Bauweise miteinander kombiniert. Die Einschnitte an der Ferdinand-Schultze-Straße und zur Schleizer Straße erhalten zum Schutz vor Straßenverkehrslärm transparente Lärmschutzwände.

Auf dem nördlichen Baufeld soll die neue Wohnbebauung unmittelbar an die bestehende, kammartige Struktur anschließen, im Gegensatz zu dieser jedoch einen nach Süden orientierten offenen Wohnhof erhalten. Durch die Öffnung nach Süden mit besonnten Spiel- und Freiflächen und einem hohen Anteil an gut belichteten Fassaden soll eine hohe Wohnqualität erreicht werden. Im Gegensatz zur vorhandenen „Kammbebauung“ ist es möglich, Hauseingänge und Treppenhäuser überwiegend nördlich oder östlich anzuordnen, anstatt die bevorzugte Südseite für die Gebäudeerschließung zu nutzen. Außerdem weist eine stärker südorientierte Bebauung auch in energetischer Hinsicht Vorteile auf. Da die südseitige Hauptfassade einen relativ großen Abstand zum südlichen Nachbarblock aufweist, sind hier nur noch sehr geringe Verschattungseffekte zu erwarten.

Da die straßenbegleitende Gebäudezeile entlang der Schleizer Straße eine leichte Rundung aufweist, korrespondiert sie zudem besser mit dem nördlich benachbarten, ebenfalls geschwungenen Baukörper der Kfz-Zulassungsstelle.

Hinsichtlich der Gebäudehöhe orientieren sich die geplanten Gebäude an der westlich benachbarten Wohnbebauung, wobei zur Deckung der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum teilweise ein zusätzliches Geschoss ermöglicht wird. Die Bestandsgebäude verfügen nördlich der Plauener Straße über fünf, südlich über sechs Vollgeschosse. Die Wohnungsneubauten sollen nördlich der Plauener Straße im Anschluss an die Bestandsbebauung ebenfalls fünf Vollgeschosse aufweisen, entlang der Schleizer Straße ein zusätzliches Staffelgeschoss erhalten und an der Ferdinand-Schultze-Straße mit einem siebengeschossigen Gebäude abschließen. Südlich der Plauener Straße sind ebenfalls siebengeschossige Gebäude geplant. Das siebte Geschoss, das ursprünglich als Staffelgeschoss vorgesehen war, soll nunmehr ebenfalls als Vollgeschoss aus-

geführt werden, wird jedoch durch ein umlaufendes Gesims optisch vom sechsten Vollgeschoss abgesetzt. Die Wohnungen im ersten und zweiten Vollgeschoss sollen teilweise als Maisonettewohnungen mit Mietergärten konzipiert werden.

#### Vorhaben- und Erschließungsplan/Durchführungsvertrag

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

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst abweichend vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur die Baugrundstücke und den auszubauenden Abschnitt der Plaue-ner Straße, nicht jedoch die Straßenverkehrsflächen der Ferdinand-Schultze-Straße und der Schleizer Straße.

Im Rahmen der Antragstellung hat der Vorhabenträger seine Bereitschaft erklärt, sich zur Durchführung des Vorhabens und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur vollständigen Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag (siehe Abschnitt II.3.9) zu verpflichten.

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

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

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

Auf Grundlage des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Konkret wird die Entwicklungsfähigkeit der beabsichtigten Festsetzungen anhand der Ausführungen zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 29. Juni 2016 (ABl. S. 2109) beurteilt. Danach ist das geplante allgemeine Wohngebiet als Regelfall aus der Darstellung Wohnbaufläche W2 entwickelt. Die sich aus den geplanten Festsetzungen zum Maß der Nutzung ergebenden Geschossflächenzahlen (GFZ) überschreiten zwar die dargestellte GFZ von 1,5 für Wohnbaufläche W2. Das Maß der

Nutzung bewegt sich jedoch innerhalb des durch das Wohngebiet „Weiße Taube“ vorgegebenen städtebaulichen Gefüges. Gemäß Entwicklungsgrundsatz 3 ist eine Überschreitung der im FNP dargestellten Dichtestufe in Wohnbauflächen zulässig, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Die städtebaulichen Gründe, die das relativ hohe Nutzungsmaß im vorliegenden Fall rechtfertigen, sind im Abschnitt II.3.3.3 dargestellt.

Bei den geplanten Verkehrsflächen handelt es sich um Straßen von örtlicher Bedeutung, welche grundsätzlich aus allen Flächendarstellungen des FNP entwickelbar sind. Somit ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-94 VE insgesamt aus dem Flächennutzungsplan von Berlin entwickelbar.

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

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

#### **II.3.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Für die beiden geplanten privaten Bauflächen wird die Art der Nutzung durch die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestimmt. Diese Festsetzung umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 12.850 m<sup>2</sup>.

Die allgemeinen Wohngebiete sind aus der Darstellung *Wohnbaufläche W2* des Flächennutzungsplans entwickelt (vgl. II.2). Diese Festsetzung steht zudem im Einklang mit den Darstellungen des StEP Wohnen 2025 (Einzelstandort für die kurzfristige Realisierung von 250 – 500 WE, vgl. I.3.4) und der BEP Hohenschönhausen-Süd (allgemeines Wohngebiet, vgl. I.3.7). Sie dient der Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsabsichten des Landes Berlin, des Bezirkes Lichtenberg und des Vorhabenträgers.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Ebenfalls allgemein zulässig, wenn auch bislang nicht vorgesehen, sind darüber hinaus die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, außerdem Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Gleiches gilt für Anlagen für soziale Zwecke, wozu unter anderem Kindertagesstätten gehören. Gemäß Projektplanung soll in den westlichen Baukörper im WA 2 eine Kindertagesstätte mit 19 Plätzen integriert werden.

Die Festsetzung eines anderen Baugebietstyps kommt nicht in Betracht. So wäre etwa die Planung von Mischgebieten nach § 6 BauNVO, welche gleichrangig dem Wohnen und der Unterbringung wohnverträglicher Gewerbebetriebe dienen, nur dann sinnvoll, wenn für einen wesentlichen Teil der Bauflächen tatsächlich gewerbliche Nutzungsabsichten bestünden. Dies ist jedoch hier nicht der Fall.

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

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

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

TF 1: *In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB)

Ferner ist geplant, einen Teil der derzeit in Containern untergebrachten Kfz-Schilder- und Versicherungsdienste in die Erdgeschosszone des allgemeinen Wohngebiets zu integrieren, da ein Bedarf an diesen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zur Kfz-Zulassungsstelle weiterhin bestehen wird. Zudem ist eine Einbeziehung in den Wohnungsneubau der Verlagerung von derartigen Containern an eine andere Stelle aus städtebaulichen Erwägungen vorzuziehen. Eine entsprechende Regelung erfolgt mit der textlichen Festsetzung Nr. 2:

TF 2: *Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen A-B-C-D-A, C-E-E1-C1-C und E-F-G-H-E im ersten Vollgeschoss Läden für die Herstellung und den Vertrieb von Kfz-Kennzeichenschildern und für weitere damit in Zusammenhang stehende Dienstleistungen, wie der Vertrieb von Kfz-Versicherungen, bis zu einer Geschossfläche von insgesamt 600 m<sup>2</sup> allgemein zulässig. Im Übrigen können derartige Läden nur ausnahmsweise zugelassen werden.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

Bei den hier angesprochenen Betrieben handelt es sich um sonstige Gewerbebetriebe ohne gebietsversorgende Funktion, welche gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassen werden können. Mit der textlichen Festsetzung wird eine regelmäßige Zulässigkeit der Kfz-Schilder- und Versicherungsdienste in dem in der Festsetzung beschriebenen Umfang begründet. Auf anderen als den in der Festsetzung beschriebenen Flächen bleibt es bei der ausnahmsweisen Zulässigkeit derartiger Läden.

Die Beschränkung der allgemeinen Zulässigkeit auf die überbaubaren Grundstücksflächen A-B-C-D-A, C-E-E1-C1-C und E-F-G-H-E ist erforderlich, da eine Ansiedlung derartiger Betriebe nur in unmittelbarer Nähe zur Kfz-Zulassungsstelle sinnvoll ist. Mit der Begrenzung auf eine Geschossfläche von insgesamt höchstens 600 m<sup>2</sup> wird sichergestellt, dass es sich hier um eine dem Wohnen deutlich untergeordnete Nutzung handelt, durch welche die allgemeine Zweckbestimmung des WA 2 nicht in Frage gestellt wird. Außerdem wird gewährleistet, dass durch die Betriebe auf Grund ihrer Kleinteiligkeit keine wesentlichen nachteiligen Folgen, etwa durch erheblichen Kundenverkehr, verursacht werden können.

Eine ausdrückliche Regelung für kleine Läden oder Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebiets dienen, ist entbehrlich, da solche Betriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ohnehin regelmäßig zulässig sind. Im Übrigen ist auf die textliche Festsetzung Nr. 1 zu verweisen.

### II.3.1.2 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum

Die Entwicklung des Planungsgebiets wird nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass entsprechend der Berechnungsmethodik des Berliner Modells ein Anteil von 25 % der Wohnungen so zu errichten ist, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

*TF 3: Auf den Flächen der allgemeinen Wohngebiete dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mindestens je angefangener 400 m<sup>2</sup> wohnbezogener Geschossfläche eine Wohnung enthalten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Wohngebäude im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zusätzlich erbracht wird.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Durch die Festsetzung zum Anteil mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums soll sichergestellt werden, dass die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entsteht bzw. erhalten bleibt. Um dieses Ziel zu erreichen, ist es von besonderer Bedeutung, den dringenden Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen zu decken. Das dient auch dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Maßgeblich für die Versorgungssituation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist sowohl die bisherige als auch die prognostizierte Entwicklung von Angebot und Nachfrage. Allein in den Jahren 2011 bis 2015 hat sich die Zahl der Einwohner in Berlin um rd. 220.000 Personen erhöht. Ein Ende dieses Bevölkerungswachstums ist nicht abzusehen. Aktuell wird in einer Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Zusammenarbeit mit dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für Berlin bis zum Jahr 2030 ein Einwohnerzuwachs von ca. 254.000 Menschen (mittlere Variante) prognostiziert. Analog – und in Hinblick auf die Nachfrageentwicklung aussagekräftiger – nimmt auch die Zahl der Haushalte zu und wird in dem Zeitraum zwischen 2011 und 2025 um 7 Prozent auf ca. 2,14 Millionen ansteigen (StEP Wohnen 2025). Auf Basis dieser Zahlen besteht in Berlin das Erfordernis, bis Mitte des kommenden Jahrzehnts 137.000 neue Wohnungen fertig zu stellen. Das entspricht einem jährlichen Neubaubedarf von mindestens 10.000 Wohneinheiten (StEP Wohnen 2025). Vor dem Hintergrund dieser dynamischen Entwicklung und der damit verbundenen Folgen eines deutlich angespannten Wohnungsmarkts mit stark steigenden Immobilien- und Mietpreisen wird der Stadtentwicklungsplan Wohnen gegenwärtig aktualisiert. Der StEP Wohnen 2030 wird voraussichtlich Ende 2018 vom Senat beschlossen.

Die erhöhte Nachfrage hat in den vergangenen Jahren auf breiter Front zu steigenden Mietpreisen geführt. Zwar stellt sich das Mietniveau in Berlin im Vergleich zu anderen

Großstädten in Deutschland insgesamt nach wie vor als moderat dar, doch erreichen die Angebotsmieten mittlerweile ein Niveau deutlich oberhalb des Mietspiegels und stiegen laut IBB Wohnungsmarktbericht 2016 zwischen den Jahren 2015 und 2016 um 3,1 % auf durchschnittlich 9,07 Euro/m<sup>2</sup> (nettokalt). Die aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts hohen Angebotsmieten haben innerhalb weniger Jahre zu einem spürbaren Anstieg des gesamten Mietniveaus geführt. Diese Entwicklung gefährdet die Möglichkeiten einkommensschwacher Haushalte, sich adäquat mit Wohnraum zu versorgen.

Ein wichtiger Faktor ist dabei auch das Auslaufen bestehender Mietpreis- und Belegungsbindungen; gab es im Jahr 2011 noch beinahe 300.000 gebundene Wohnungen, so wird sich ihre Zahl im Vergleich dazu bis 2022 in etwa halbieren. Demgegenüber liegt der Anteil der Haushalte, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) haben, weiterhin bei mehr als 50 Prozent (StEP Wohnen 2025). Daraus wird ersichtlich, dass die Zahl der entsprechend gebundenen Wohnungen bei weitem nicht ausreicht, den aktuell bestehenden Bedarf zu decken. Tatsächlich lag die Versorgungsquote für WBS-Inhaber im Jahr 2013 bei lediglich 12,1 Prozent (WBS-Inhaber mit besonderem Wohnbedarf: 11,7 Prozent).

Dass sich die Versorgungssituation auf dem Berliner Wohnungsmarkt generell verschlechtert hat, zeigt u.a. die Mietversorgungsquote, die das Verhältnis von marktrelevanten Mietwohnungen je 100 marktrelevanten Mieterhaushalten ausdrückt: Lag die Mietversorgungsquote im Jahr 2006 noch bei 98,5 Prozent, ist diese Kennziffer im Jahr 2012 auf einen Wert von 94,8 Prozent gefallen und wird sich laut Prognose bis 2020 weiter auf 94,2 Prozent verringern. Nach allgemein anerkannten Grundsätzen ist für einen funktionierenden Wohnungsmarkt eine Fluktuationsreserve von 3 Prozent notwendig, woraus sich im Idealfall eine Mietversorgungsquote von 103 Prozent ergibt. Aufgrund der viel geringeren Quote ist der Berliner Wohnungsmarkt daher als nur eingeschränkt funktionsfähig zu betrachten. Auch das Landgericht Berlin hat in einem Urteil über die Kappungsgrenzen-Verordnung eine „nicht unerhebliche Unterversorgung mit Mietwohnungen“ bestätigt (Urteil vom 03.07.2014 - 67 S 121/14).

Um die Versorgungslage auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu verbessern, hat der Senat die Rechtsverordnungen zur Kappungsgrenze für Mietsteigerungen bei bestehenden Mietverhältnissen (Kappungsgrenzen-Verordnung vom 7. Mai 2013, GVBl. S. 128) und über das Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung vom 4. März 2014, GVBl. 2014, S. 73) erlassen. Weiterhin hat der Senat am 28. April 2015 die Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Abs. 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) erlassen (GVBl. S. 101). Mit der Verordnung wird die Stadt Berlin zum Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt, so dass die sogenannte Mietpreisbremse im Zeitraum vom 1. Juni 2015 bis einschließlich 31. Mai 2020 in ganz Berlin zur Anwendung kommt.

Neben diesen im Bestand wirksamen Maßnahmen besteht in Berlin insgesamt Anlass, auch im Neubau dafür Sorge zu tragen, dass Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung steht. Das gilt umso mehr, als die Angebotsmieten für neue Wohnungen besonders hoch sind. Aus diesem Grund ist die Zahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten zu erhalten und nach Möglichkeit zu erhöhen. Es stellt sich

die dringende städtebauliche Herausforderung, den spezifischen Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen bei der Entwicklung von Flächen für den Wohnungsneubau zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich um ein städtebauliches Erfordernis, dem aufgrund der Offenheit des Wohnungsmarkts im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich berlinweit Rechnung zu tragen ist.

Entsprechend der Leitlinie des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ wird auch im Bezirk Lichtenberg grundsätzlich angestrebt, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ein Anteil von 25 Prozent der zu errichtenden Wohnungen (bei künftigen Bebauungsplänen 30 % der Geschossfläche) mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus hergestellt wird. Unter Ansatz des fiktiven Wohnungsschlüssels des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung (durchschnittlich 1 Wohnung je 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche) ergibt sich die Forderung, dass je 400 m<sup>2</sup> Geschossfläche mindestens eine förderungsfähige Wohnung zu errichten ist. Ein Abweichen von dieser Quote ist bei Berücksichtigung der konkreten städtebaulichen Zielstellung des Bebauungsplans und der städtebaulichen Einbindung in die angrenzenden Gebiete nicht angezeigt.

### II.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen deshalb in Form einer vorhabenkonkreten Baukörperausweisung mit Baugrenzen, welche die geplante städtebauliche Figur (vgl. II.1.) sichert.

Weil die geplanten Balkone die Baugrenzen jeweils mehr als geringfügig überschreiten, ist die textliche Festsetzung Nr. 5 erforderlich:

TF 5: *Für die baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Loggien, Erker und architektonische Gliederungen bis zu den Linien zur Umgrenzung von Abweichungen gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden, sofern die summierte Länge der Anlagen pro Geschoss nicht mehr als zwei Drittel der entsprechenden Fassadenlänge einnimmt. Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen unterschritten wird.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Im Sinne der vorgenannten Flexibilität im Detail werden auch andere, möglicherweise über die Hauptfassade hinausragende Bauteile von der Festsetzung erfasst. Eine generelle Einbeziehung auskragender Bauteile in die überbaubaren Grundstücksflächen kommt hingegen nicht in Betracht, da ansonsten die städtebaulich gewünschten Baufluchten entlang der öffentlichen Straßen und in Bezug auf die westlich benachbarten

Wohngebäude nicht gesichert werden könnten. Durch die Beschränkung, dass die Länge der hervortretenden Bauteile pro Geschoss maximal zwei Drittel der Länge der jeweiligen Fassadenlänge einnehmen darf, wird sichergestellt, dass die Hauptfassadenfront der Gebäude noch erkennbar bleibt und nicht etwa eine durchgehende Balkonfront vor der Fassade entsteht. Die summierte Länge der Balkone und die Fassadenlänge ist für jeden Fassadenabschnitt, also von Gebäudeecke bis Gebäudeecke, gesondert zu ermitteln und ins Verhältnis zu setzen, die Obergrenze von zwei Dritteln muss an jedem einzelnen Fassadenabschnitt eingehalten werden.

Die Untergeschosse der geplanten Gebäude reichen deutlich über die Baugrenzen hinaus und erstrecken sich teilweise auch auf die Bereiche zwischen den Gebäuden und die Innenhofbereiche. Die Untergeschosse werden in dieser Größe vor allem benötigt, um hier Pkw-Stellplätze für die künftigen Bewohner in ausreichender Zahl unterbringen zu können. Es handelt sich hierbei im planungsrechtlichen Sinn jedoch nicht um Tiefgaragen, sondern um Garagen, da sie als Sockelgeschosse nicht vollständig unterhalb der Geländeoberfläche errichtet werden. Letzteres wäre insbesondere wegen des hoch stehenden Grund- und Schichtenwassers auf dem Vorhabengrundstück problematisch. Da die Sockelgeschosse maximal ca. 0,80 m aus dem Gelände herausragen, handelt es sich nicht um Vollgeschosse.

Die Untergeschosse werden nicht ausschließlich als Garagen genutzt, sondern es sind jeweils auch Mieterkeller und Fahrradstellplätze – auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen – vorgesehen. Für die über die (für die oberirdischen Geschosse festgesetzten) Baugrenzen hinausragenden Teile der Sockelgeschosse werden deshalb „Flächen für Untergeschosse außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen“ festgesetzt. Entsprechend der Vorhabenplanung wird die Zahl der zulässigen Untergeschosse auf ein Geschoss begrenzt.

Darüber hinaus werden die Flächen für die Garagenzu- und -ausfahrten zeichnerisch festgesetzt. Ansonsten sollen aus städtebaulichen Gründen Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen werden:

*TF 6: In den allgemeinen Wohngebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für die festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagenzu- und -ausfahrten sowie für Garagen in Untergeschossen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die textliche Festsetzung ist erforderlich, um angesichts der relativ hohen baulichen Dichte in den allgemeinen Wohngebieten zusätzliche Flächen-versiegelungen und Überbauungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu begrenzen und die privaten Freiflächen und deren Naherholungs-, Aufenthalts- und Gestaltqualität nicht zu beeinträchtigen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Garagen können in ausreichendem Maße Stellplätze untergebracht werden. Auf der Fläche für Stellplätze im Westen des WA 1 befinden sich bereits ebenerdige Stellplätze. Öffentliche Stellplätze, z.B. für Besucher, stehen im öffentlichen Straßenland zur Verfügung und werden auch im neuen Abschnitt der Plauener Straße entstehen.

### II.3.3 Darstellung und Würdigung der Abstandsflächen

Soweit sich durch Festsetzung der Grundflächen der Gebäude mittels Baulinien oder Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder durch andere ausdrückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben, als nach der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) erforderlich, hat es damit gemäß § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln sein Bewenden. Die Regelung umfasst auch Vorbauten im Sinne des § 6 Abs. 6 BauO Bln.

Diese Regelung kommt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-94 VE zur Anwendung. Die Baukörperausweisung stellt in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (vgl. II.3.4.2) eine ausdrückliche Festsetzung i.S.d. § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln dar. Zur Klarstellung, dass es sich um eine Baukörperausweisung mit Abstandsflächenverkürzung handelt, wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

*TF 8: An die Baugrenzen darf bezogen auf die zulässigen Höhen baulicher Anlagen unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 5 BauO Bln)

Durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur wurden Abstandsflächenpläne erstellt, die für das Vorhaben, das im Durchführungsvertrag fixiert wird, darstellen, welche Abstandsflächen sich bei Anwendung des § 6 Abs. 5 Sätze 1 bis 3 BauO Bln ergeben würden. Die Abstandsflächenpläne zeigen, dass die ausdrückliche Festsetzung des Bebauungsplans an mehreren Stellen zu Überlagerungen der bauordnungsrechtlich vorgesehenen Abstandsflächentiefe führt, wobei in den meisten Fällen die Überdeckungen von Abstandsflächen innerhalb des Vorhabengrundstücks selbst auftreten:

- In den südlichen Baufeldern des WA 1 würden die Abstandsflächen der geplanten Gebäude in Richtung Süden auf das südlich angrenzende Grundstück Landsberger Allee 341/343 (Flurstücke 496 und 499) fallen. Die Grundstücksgrenze würde dabei um bis zu 1,30 m überschritten;
- Im Bereich der Blockrandeinschnitte würden sich ohne die ausdrücklichen Festsetzungen des Bebauungsplans die Abstandsflächen der geplanten Gebäude gegenseitig überdecken. Die maximale Tiefe der Abstandsflächen der Wohngebäude mit sieben Vollgeschossen würde bei ca. 9,4 m bis 9,9 m liegen, was einen Gebäudeabstand von 18,8 m bis 19,8 m erfordern würde, damit es nicht zu Abstandsflächenüberdeckungen käme. Für die fünfgeschossigen Baukörper im WA 2 würden sich bei Anwendung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen für den nördlichen Baukörper entlang der Schleizer Straße Abstandsflächentiefen von ca. 7,5 bis 8,3 m und für den südwestlichen Baukörper an der Plauener Straße von ca. 6,3 bis 6,5 m ergeben, so dass zwischen diesen beiden Baukörpern ein Gebäudeabstand von 14 bis 15 m notwendig wäre. Tatsächlich liegen die Gebäudeabstände in den Bereichen der Einschnitte nach der Projektplanung im WA 1 zwischen ca. 7,5 m bis 13 m, lediglich der südliche Einschnitt ist mit ca. 19,5 m großzügiger. Im WA 2 liegen die Abstände zwischen den geplanten Gebäuden an der engsten Stelle im Erdgeschoss bei etwa 5 m und sonst bei etwa 7 m bis 10 m. Hinzu kommen an mehreren Stellen

Balkone, die aufgrund ihrer Tiefe von 2 m bei der Abstandsflächenbetrachtung mit zu berücksichtigen sind. Durch sie verringern sich die Abstände im Bereich der Einschnitte weiter, und zwar bis auf minimal ca. 5 m zwischen Balkon und Außenwand des gegenüberliegenden Gebäudes.

- Eine weitere Überdeckung von Abstandsflächen würde zwischen dem östlichen und dem südöstlichen Baukörper des WA 1 auftreten, deren Außenwände auf der Innenhofseite in einem Winkel von ca. 71° zueinander stehen. Dies ist der besonderen Geometrie des Grundstücks geschuldet, welches im Prinzip die Form eines Parallelogramms aufweist. Die Außenwände aller anderen Gebäudeteile stehen in Winkeln von mehr als 75° zueinander. Hier käme es zwar teilweise auch zu geringfügigen Abstandsflächenüberdeckungen, diese wären jedoch ohnehin nach § 6 Abs. 3 Nr. 1 BauO Bln zulässig.
- Schließlich überdecken sich die seitlichen Abstandsflächen der Balkone jeweils gegenseitig. Da die Balkone an den meisten Fassaden mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortreten und mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand einnehmen, müssen diese Balkone bei der Bemessung der Abstandsflächen berücksichtigt werden. Im WA 2 ermöglicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan darüber hinaus in der Nähe der Grundstücksgrenze zum Grundstück Plauener Straße 89 einen Balkon, der vor die Baugrenze zwischen den Punkten W und X vortreten darf, ohne an die Grundstücksgrenze anzuschließen. Die Baukörperfestsetzung ermöglicht allerdings nur ein Vortreten dieses Balkons um 1,5 vor die hintere Bauflucht der Gebäude, d. h. er bleibt im Rahmen dessen, was nach § 6 Abs. 6 BauO Bln ohnehin möglich ist, ohne dass die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts beeinträchtigt sind.

Gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen und gegenüber anderen Nachbargrundstücken ergeben sich aus der Baukörperfestsetzung keine geringeren Abstandsflächen als sie sich bei Anwendung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften ergeben würden. Die Abstandsflächen des Vorhabens überschreiten an keiner Stelle die Mitte der anliegenden öffentlichen Straßen und es kommt nicht zu Überdeckungen mit Abstandsflächen bereits vorhandener Gebäude.

Da die ausdrücklichen Festsetzungen des Bebauungsplans die landesrechtlichen Abstandsflächenregelungen des § 6 BauO Bln verdrängen, müssen die in den Abstandsflächenvorschriften verfolgten Ziele, wie Brandschutz, Sicherung einer ausreichenden Tagesbeleuchtung, Belüftung und Sicherung ausreichender Sozialabstände nunmehr im Rahmen der Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplanverfahren abgewogen und bewältigt werden.

#### Abstandsflächenverkürzung zum südlich angrenzenden Grundstück Landsberger Allee 341/343

Das Grundstück Landsberger Allee 341/343 ist unbebaut und liegt brach. Nach dem geltenden Planungsrecht (Außenbereich, § 35 BauGB) ist auch keine Bebauung zulässig. Die Belichtung und Belüftung der geplanten Gebäude ist somit trotz der Abstandsflächenreduzierung sowohl im Bestand als auch nach dem geltenden Planungsrecht uneingeschränkt gegeben, Probleme in Bezug auf die Sozialabstände können bei ei-

nem ungenutzten Grundstück ebenfalls nicht auftreten. Die Belange des Brandschutzes sind nicht beeinträchtigt, da der Abstand von 7,5 m zur Grundstücksgrenze für die Anlage einer Feuerwehrezufahrt ausreichend ist.

Der für das Grundstück Landsberger Allee 341/343 vorliegende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE sieht für die Flurstücke 496 und 499 die Festsetzung als öffentliche Parkanlage vor. Bei Umsetzung dieser Planung würden die bauordnungsrechtlich geforderten Abstandsflächen nicht über die Mitte dieser öffentlichen Grünfläche hinausragen, es träten dann an dieser Stelle keine von § 6 BauO Bln abweichenden Abstandsflächentiefen mehr auf.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-118 VE ist allerdings noch nicht festgesetzt. In die Abwägung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-94 VE einzustellen sind daher die privaten Belange des Eigentümers der Grundstücke, der bei einer theoretisch noch möglichen Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs 11-118 VE in der Ausnutzbarkeit seines Grundstücks beeinträchtigt werden könnte: Sollte statt der Grünfläche dort ein Baufeld ausgewiesen werden, müsste die Baugrenze dann zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse möglicherweise einen größeren Abstand zur gemeinsamen Grundstücksgrenze einhalten. Tatsächlich ist eine derartige Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs 11-118 VE aber kein realistisches Szenario. Vielmehr war es schon immer Planungsziel des Landes Berlin, an dieser Stelle eine öffentliche Grünfläche zu sichern. Dies ist auch naheliegend, weil dadurch die städtebauliche Konzeption für das Gebiet „Weiße Taube“ vervollständigt wird, indem die bestehende Grünfläche nach Osten bis zur Ferdinand-Schultze-Straße verlängert wird. Der Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan-Entwurf 11-118 VE wurde vom Eigentümer des Grundstücks Landsberger Allee 341/343 im Juli 2018 unterschrieben. Darin hat er sich zur Herstellung der Grünanlage und Übertragung der Fläche an das Land Berlin verpflichtet. Die Planung der öffentlichen Grünfläche ist also bereits verfestigt. Der Grundstückseigentümer wird folglich durch die geplante Bebauung im WA 1 nicht in seinen Belangen beeinträchtigt.

Ein Zurückversetzen der Baugrenze im WA 1 nach Norden – sodass die bauordnungsrechtlich geforderten Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück zu liegen kommen – ist städtebaulich nicht erwünscht, weil sich dadurch der Innenhof im WA 1 verkleinern würde und weniger Angebote zum Aufenthalt und zur Erholung der künftigen Bewohner geschaffen werden könnten. Die Realisierung eines großen, gärtnerisch gestalteten Innenhofs, der der Erholung der künftigen Bewohner dient, ist aber gerade im Hinblick auf das hohe Nutzungsmaß wesentlich zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse. Auch auf die Möglichkeit, Balkone anzubauen, soll nicht verzichtet werden, da gerade die nach Süden zur geplanten öffentlichen Grünfläche ausgerichteten Balkone besonders attraktiv sind und zur Verbesserung der Wohnverhältnisse beitragen.

#### Abstandsflächenüberdeckungen zwischen den geplanten Gebäuden im Vorhabengebiet

Die dargestellten Abstandsflächenüberdeckungen haben keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen. Vielmehr werden die Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungsverhältnisse durch die Einschnitte zwischen den Gebäuden im Vergleich zu einer geschlossenen Blockbebauung verbessert. Zum einen entfallen die typischen, wegen geringen Außenflächenanteils oftmals schwerer belicht- und belüftbaren Wohnungen in

den hofseitigen Gebäudeecken. Zum anderen entstehen zusätzliche Belichtungs- und zum Teil auch Belüftungsschneisen, die in das Innere der Blöcke wirken. So wirken sich insbesondere die Einschnitte auf den Ost- und Westseiten der Baublöcke positiv aus, weil dadurch in den Morgen- und Nachmittagsstunden, also bei Sonneneinfall aus östlicher bzw. westlicher Richtung, zusätzliches Licht in die Hofbereiche gelenkt wird. Wegen des vorherrschenden Westwindes wird zudem durch die westlichen Einschnitte die Durchlüftung der Wohnblöcke verbessert. Die Abstandsflächenüberdeckungen in den Einschnitten erfolgen jeweils nur auf einer Länge von höchstens 15,5 m, so dass auch seitliche Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungsmöglichkeiten wirksam werden.

Durch den Einschnitt an der Ferdinand-Schultze-Straße im WA 1 verbessert sich auch die Belichtungs- und Belüftungssituation für die beiden in einem Winkel von 71° zu einander stehenden südöstlichen Baukörper. Im Übrigen grenzen diese an einen großzügigen Hof an, so dass hier insgesamt eine günstige Situation in Bezug auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts besteht.

Auf der Grundlage der Projektplanung, die im Durchführungsvertrag fixiert wird, wurde in einer Tageslichtuntersuchung<sup>2</sup> für repräsentativ ausgewählte Räume untersucht, ob die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf die Belichtung bzw. Besonnung gewahrt bleiben. Untersucht wurden vor allem Räume, die in Richtung der Bereiche mit reduzierten Abstandsflächen orientiert sind, aber auch Räume mit Nordorientierung ohne Nachbarbebauung.

Die Bewertung der ausreichenden Belichtung bzw. Besonnung erfolgt auf der Grundlage nachfolgender Kriterien:

- Nach OVG Berlin (Beschluss vom 27.10.2004 – 2 S 43.04) ist ein städtebaulicher Missstand regelmäßig nicht gegeben, solange zur Tag- und Nachtgleiche eine direkte Besonnung von mindestens zwei Stunden in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung sichergestellt ist.
- Nach DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ (2011) sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche (21. März / 21. September) 4 h betragen. Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt sein, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 h betragen. Ein Raum gilt danach besonnt, wenn Sonnenstrahlen bei einer Sonnenhöhe von mindestens 6° in den Raum einfallen können. Als Nachweisort gilt die Fenstermitte in Fassadenebene. Da bei der für innerstädtische Bereiche vorliegenden baulichen Dichte nicht alle Fassadenbereiche zu jeder Jahreszeit besonnt werden können, wurde im vorliegenden Fall für die Besonnungsbewertung nur die Besonnungs-Anforderungen zur Tag- und Nachtgleiche, nicht aber das Kriterium am 17. Januar berücksichtigt.

---

<sup>2</sup> Dr.-Ing. Steffen Müller: Tageslichtuntersuchung Wohnräume BV Wohnkomplex „Ferdinands Garten“ Ferdinand-Schultze-Straße Berlin-Lichtenberg – Bewertung der zu erwartenden tageslichttechnischen Bedingungen im Hinblick auf Tagelicht-Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 (6) BauGB, Falkensee, April 2018

- In der DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“, Teil 1 werden darüber hinaus Anforderungen an die vom Tageslicht erzeugte Helligkeit für Wohnräume aufgestellt. Bewertungskriterium ist der sogenannte Tageslichtquotient D (in %), der als quantitatives Maß für die Tageslichtversorgung von Innenräumen herangezogen wird. Er gibt das Verhältnis der Beleuchtungsstärke durch direktes oder indirektes Himmelslicht im Raum bei bedecktem Himmel zur gleichzeitig vorhandenen Horizontalbeleuchtungsstärke im Freien bei unverbauter Hemisphäre an. Er wird auf einer horizontalen Bezugsebene in einer Höhe von 0,85 m über dem Fußboden in halber Raumtiefe und in 1 m Abstand von den beiden Seitenwänden gemessen und soll im Mittel wenigstens 0,9 % und am ungünstigsten dieser Punkte wenigstens 0,75 % betragen. In Wohnräumen mit Fenstern in zwei aneinandergrenzenden Wänden muss der Tageslichtquotient am ungünstigsten Bezugspunkt mindestens 1 % betragen.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass für alle untersuchten Wohnungen mindestens eines der oben genannten Kriterien erfüllt wird. Das o. g. Besonnungskriterium des OVG Berlin (zweistündige Besonnung zur Tag-Nacht-Gleiche) wird lediglich bei den nach Norden orientierten Aufenthaltsräumen nicht erreicht, und zwar unabhängig davon, ob die Aufenthaltsräume in den Bereichen mit verkürzten Abstandsflächen liegen oder nicht. Die fehlende Besonnung dieser Räume resultiert somit nicht aus der Abstandsflächenverkürzung, sondern aus der Himmelsrichtung, zu der sie ausgerichtet sind. Eine Besonnung von Nordfassaden ist in unseren Breiten generell nicht gegeben, ohne dass dies ein Anhaltspunkt für ungesunde Wohnverhältnisse wäre. Gerade im Bereich der Gebäudelücken mit den reduzierten Abstandsflächen verfügen die meisten Wohnungen über weitere Aufenthaltsräume zu anderen Gebäudeseiten, sodass die Wohnungen insgesamt ausreichend besonnt sind. Von den 15 untersuchten Wohnungen verbleiben lediglich drei ausschließlich nach Norden orientierte Wohnungen, die die o. g. Besonnungskriterien nicht erfüllen. Für diese Wohnungen konnte jedoch ein ausreichender Tageslichtquotient D und damit eine ausreichende Belichtung nachgewiesen werden.

Die gegenseitigen Überlagerungen der seitlichen Abstandsflächen der Balkone führen zu keiner relevanten Beeinträchtigung der Schutzgüter des Abstandsflächenrechts. Im Vergleich zu einer theoretisch denkbaren, durchgängigen Balkonfront vor der Außenfassade, die abstandsflächenrechtlich zulässig wäre, haben die einzelnen Balkone keine problematischeren Auswirkungen. Die Balkone werden uneingeschränkt belichtet und belüftet.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Abstandsflächenüberdeckungen nicht zu einer Einschränkung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse führen. Der brandschutztechnisch erforderliche Mindestabstand (i.S.v. § 30 Abs. 2 Nr. 1 BauO Bln) von 5 m zwischen den Außenwänden von Gebäuden wird generell eingehalten.

## II.3.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der zulässigen Vollgeschosszahl und der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen definiert. Obwohl durch die Baukörperfestsetzung, also die eng an der Vorhabenplanung orientierte Vorgabe der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Höhenfestsetzungen, nur noch geringe Spielräume für die entwickelbare Grund- und Geschossfläche bestehen, wird dennoch eine Festsetzung von bezifferbaren Nutzungsmaßen für die Grund- und Geschossflächenzahl im Sinne der besseren Nachvollziehbarkeit für erforderlich gehalten.

### II.3.4.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von jeweils 0,4 festgesetzt. Dies entspricht einer Grundfläche von 3.212 m<sup>2</sup> im WA 1 und einer Grundfläche von 1.929 m<sup>2</sup> im WA 2. Es handelt sich hierbei um einen für Wohngebiete in diesem Stadtraum üblichen Wert, der sicherstellt, dass ausreichend große, für die Erholung der Bewohner geeignete Freiflächen auf den Vorhabengrundstücken verbleiben. Die Obergrenze für die Grundflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 wird nicht überschritten.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,4 durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und unterirdischen baulichen Anlagen um 50 % überschritten werden, das heißt im vorliegenden Fall bis zu einer GRZ von insgesamt 0,6.

Als Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend der Vorhabenplanung im WA 1 eine GFZ von 2,5 und im WA 2 von 2,1 festgesetzt. Dies entspricht im WA 1 einer zulässigen Geschossfläche (GF) von 20.080 m<sup>2</sup> und im WA 2 einer zulässigen GF von 9.646 m<sup>2</sup>.

Im nördlichen Baufeld entlang der Schleizer Straße ist oberhalb des fünften Vollgeschosses ein weiteres Geschoss als Staffelgeschoss vorgesehen. Gemäß der Begriffsbestimmung des § 2 Abs. 12 BauO Bln handelt es sich hierbei nicht um ein Vollgeschoss. Die Geschossfläche in Nicht-Vollgeschossen, wie z. B. Staffelgeschossen ist im Bebauungsplan nur dann zu berücksichtigen, wenn gemäß § 20 Absatz 3 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt wird, dass diese Flächen ganz oder teilweise mitzurechnen sind.

Da es sich im vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren um eine konkrete Projektplanung handelt, sollen die in diesem Geschoss vorgesehenen Wohnungen für die Berechnung des Anteils mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen nach dem Berliner Modell berücksichtigt werden. Daher wird bestimmt, dass die Flächen der Aufenthaltsräume in diesem Geschoss einschließlich ihrer Umfassungswände und Treppenträume auf die Geschossfläche anzurechnen sind.

*TF 4: Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in den allgemeinen Wohngebieten die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

Gleichzeitig stellt die Festsetzung sicher, dass in den anderen Baufeldern oberhalb des siebten Vollgeschosses keine weiteren Staffelgeschosse realisiert werden können, da die Geschossfläche der Vollgeschosse die festgesetzte Geschossflächenzahl bereits ausschöpfen.

#### II.3.4.2 Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß erfolgt ebenfalls vorhabenkonkret. Zulässig sind für alle Wohngebäude im WA 1 sowie beim östlichen Gebäudekörper im WA 2 an der Ferdinand-Schultze-Straße sieben Vollgeschosse. Im WA 2 sind der nördliche Gebäuderiegel an der Schleizer Straße und das westliche Gebäude an der Plauener Straße mit jeweils fünf Vollgeschossen zulässig, wobei für den nördlichen Gebäuderiegel an der Schleizer Straße oberhalb des fünften Vollgeschosses ein zusätzliches, gegenüber den Außenwänden allseitig zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) geplant ist, bei dem es sich nicht um ein Vollgeschoss handelt.

Das westliche Gebäude im WA 2 staffelt sich nach Norden hin auf zwei Vollgeschosse ab, um die Belichtungs- und Belüftungssituation im Bereich des Einschnitts zu verbessern. Die schmalen Verbindungsbauteile sollen vorrangig der Unterbringung von Müll- und Abstellräumen dienen und lediglich über ein Geschoss verfügen.

Um die städtebaulich gewünschte Höhenentwicklung mit Bezug auf die Wohnbebauung „Weiße Taube“ zu gewährleisten, ist außerdem eine Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen erforderlich.

TF 7: *In den allgemeinen Wohngebieten dürfen die Oberkanten von baulichen Anlagen eine Höhe von 85,0 m über NHN nicht überschreiten. Abweichend davon dürfen die Oberkanten von baulichen Anlagen auf der überbaubaren Grundstücksfläche A-B-C-D-A eine Höhe von 80,5 m über NHN und auf der überbaubaren Grundstücksfläche W-X-Y-Z-S-R-W eine Höhe von 75,5 m über NHN nicht überschreiten.*

*Einzelne technische Dachaufbauten, wie Aufzugs- oder Lüftungsanlagen, dürfen die jeweilige Höhe für bauliche Anlagen um bis zu 1,0 m überschreiten.*

*Auf den Flächen für Untergeschosse außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen die Oberkanten von baulichen Anlagen eine Höhe von 60,3 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Terrassen, Wege, Zufahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen und sonstige Einrichtungen im Sinne von § 14 Absatz 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Der südwestliche Gebäudeteil im WA 2 (überbaubare Grundstücksfläche W-X-Y-Z-S-R-W) soll oberhalb des fünften Vollgeschosses kein weiteres Geschoss erhalten, da es sich in seiner Höhe der westlich anschließenden Bebauung anpassen soll. Deshalb beträgt die maximal zulässige Höhe hier, auf die Oberkante der Nachbarbebauung Bezug nehmend, nur 75,5 m über NHN (Normalhöhennull), dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 16,3 m über Gelände. Von dort ausgehend steigt die zulässige Gebäudeoberkante in Stufen an: auf 80,5 m über NHN in dem Gebäude entlang der Schleizer

Straße mit fünf Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss, was einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 21,3 m entspricht und auf bis zu 85,0 m über NHN bei den übrigen Gebäudekörpern, die sieben Vollgeschosse erhalten sollen (entspricht 25,8 m über Gelände). Gemäß der Vorhabenplanung liegt die tatsächliche Gebäudehöhe einschließlich Staffelgeschoss und Garagengeschoss hier bei etwa 24 m. Durch die Regelung wird sichergestellt, dass keine weiteren Nicht-Vollgeschosse (Staffel- oder Dachgeschosse) oberhalb des siebten Vollgeschosses entstehen können.

Das Gelände wird im Rahmen der Errichtung des Bauvorhabens und der Freiflächengestaltung neu modelliert und wird im Resultat nicht vollständig eben sein. Eine Festsetzung über NHN ist deshalb einer Festsetzung über GOK (Geländeoberkante) oder über Gehweg vorzuziehen, weil nur so ein einheitlicher Bezugspunkt für alle Gebäudeteile hergestellt werden kann.

Technische Dachaufbauten sind im Geschosswohnungsbau regelmäßig erforderlich. Im konkreten Fall müssen beispielsweise alle Wohngebäude gemäß § 39 Abs. 4 BauO Bln über (rollstuhlgerechte) Aufzüge verfügen, da sie mehr als vier oberirdische Geschosse aufweisen. Die Aufzugsüberfahrten ragen aus technischen Gründen jeweils über die Dachoberkanten hinaus. Derartige einzelne technische Dachaufbauten sind städtebaulich wenig wirksam und dürfen deshalb jeweils um bis zu 1,0 m über die festgesetzte Maximalhöhe hinausragen.

Für die Untergeschosse außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine maximale Oberkante von 60,3 m über NHN festgesetzt, dies entspricht einer Höhe von ca. 1,1 m über Gelände. Dadurch wird gewährleistet, dass die für (Tief-)Garagen und Mieterkeller genutzten Sockelgeschosse nicht zu weit aus dem Gelände herausragen. Die Vermeidung größerer Geländesprünge ermöglicht eine durchgängige Gestaltung der Freiflächen als Erholungsflächen für die künftigen Bewohner. Ausgenommen von der Regelung sind neben Wegen und Nebenanlagen, die auf den Grundstücksfreiflächen ausnahmsweise zugelassen werden, auch Terrassen. Die Vorhabenplanung sieht für die Erdgeschosswohnungen Terrassen vor, die durch ihre erhöhte Lage im Verhältnis zu den Gemeinschaftsfreiflächen einen privaten Charakter aufweisen.

#### II.3.4.3 Überschreitung der Obergrenzen für das Nutzungsmaß

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt die Obergrenze für die GFZ in allgemeinen Wohngebieten 1,2. Dieser Wert wird durch die Festsetzungen zur zulässigen Geschossflächenflächenanzahl im allgemeinen Wohngebiet WA 1 um mehr als das Doppelte und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 um 75 % überschritten.

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

Im vorliegenden Fall ist die Überschreitung aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt. Das Vorhaben soll einen wesentlichen Beitrag zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse breiter Bevölkerungsschichten leisten. Verhältnismäßig kostengünstige Wohnun-

gen können im Land Berlin zumeist nur im städtisch verdichteten, kompakten Geschosswohnungsbau geschaffen werden. Niedrigere Bebauungsdichten führen angesichts wenig flexibler ökonomischer Rahmenbedingungen – also insbesondere der Kosten für Grundstückserwerb, Finanzierung, Planung, Durchführung, Wohnfolgeeinrichtungen und Vertrieb – in aller Regel zu einem höherpreisigen Wohnungsangebot. Weiterhin soll an diesem innerstädtischen, gut erschlossenen Standort eine Bebauung mit hoher Dichte entwickelt werden, um der Lagegunst des Gebiets gerecht zu werden. Die Planung entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB und dem Planungsgrundsatz, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben soll. Nur durch die geplante bauliche Dichte kann ein signifikanter Beitrag dazu geleistet werden, die Siedlungsentwicklung auf innerstädtische, bereits erschlossene Standorte zu lenken.

Historisch, städtebaulich und strukturell gliedert sich das Vorhaben der westlich benachbarten Wohnbebauung „Weiße Taube“ an und dient deren städtebaulicher Arrondierung und dem Abschluss der baulichen Entwicklung im nordöstlichen Teil des Areals. Diese Funktion kann nur erfüllt werden, wenn sich das Vorhaben in Bezug auf Bebauungsstruktur, Höhe und Maßstab an den Wohngebäuden der „Weißen Taube“ orientiert. Mit einer baulichen Dichte, die die Obergrenzen des § 17 BauNVO hinsichtlich der GFZ einhielte, wäre dies nicht möglich, da das Vorhaben dann entweder in seiner Kubatur oder zumindest in seiner Höhe deutlich reduziert werden müsste und somit nicht mehr als ergänzendes Teilelement der bestehenden Wohnsiedlung, sondern als dieser untergeordnet wirken würde. In den bereits bebauten Quartieren des Gebiets „Weiße Taube“ liegt die durchschnittliche GFZ nördlich der Plauener Straße bei über 1,8 und südlich der Plauener Straße bei über 2,0. Zur Befriedigung des erhöhten Bedarfs nach bezahlbarem Wohnraum ermöglicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-94 VE im Vergleich zur Bestandsbebauung ein zusätzliches Geschoss (in Form eines Staffelgeschosses beim nördlichen Baukörper an der Schleizer Straße bzw. in Form eines Vollgeschosses bei den siebengeschossigen Gebäuden). Gegenüber früheren Verfahrensständen, in denen das siebte Geschoss noch als Staffelgeschoss ohne Anrechnung auf die Geschossflächenzahl vorgesehen war, hat sich die zulässige Geschossfläche im jetzigen Bebauungsplanentwurf erhöht, ohne dass sich die zulässige Baumasse wesentlich verändert hätte. Dadurch ergibt sich jetzt ein Nutzungsmaß, das etwas höher liegt als im bestehenden Gebiet „Weiße Taube“, das die dortige Bebauungsstruktur aber grundsätzlich aufgreift und weiterentwickelt.

Östlich der Ferdinand-Schultze-Straße erfolgt eine deutliche städtebauliche Zäsur. Die bis an die Rhinstraße vorherrschende kleinteilige Einfamilienhausbebauung kann nicht Maßstab für den geplanten Geschosswohnungsbau sein. Auch eine bauliche Vermittlung zwischen der Bebauung der „Weißen Taube“ und dem Einfamilienhausgebiet ist wegen der sich grundlegend unterscheidenden städtebaulichen Struktur kaum möglich.

Schließlich ist darauf zu verweisen, dass bereits in den übergeordneten Planungsvorgaben des FNP (Wohnbaufläche W2 – GFZ bis 1,5) und der BEP (Allgemeines Wohngebiet W1/W2 – GFZ über/bis 1,5), welche ebenfalls auf dem städtebaulichen Ziel der

Fortführung der Bebauungsstruktur des Wohngebietes „Weiße Taube“ bis zur Ferdinand-Schultze Straße beruhen, eine bauliche Verdichtung mit einer GFZ über 1,2 vorgesehen ist.

Die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 1 BauNVO setzt voraus, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und bedarf mit Blick auf die gleichzeitige punktuelle Verkürzung von Abstandsflächen innerhalb des Plangebietes nach Maßgabe des § 6 Abs. 5 BauO Bln einer besonderen städtebaulichen Rechtfertigung, bei der die Wirkungen auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts besonders gewichtet und in die Abwägung aufgenommen werden müssen. Die Anforderungen, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, beziehen sich dabei insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsstätten. Ausführungen zu den Auswirkungen der festgesetzten Abstände sind im Kapitel II.3.3 erfolgt, auf die zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen wird. Sie sind gleichwohl auch im Zusammenhang mit der Abwägung zur Überschreitung des Nutzungsmaßes Gegenstand der Abwägung.

Ein Ausgleich für die erhöhte städtebauliche Dichte erfolgt durch eine qualifizierte Grün- und Freiflächenplanung für die Vorhabengrundstücke. Durch textliche Festsetzungen sowie ergänzend durch einen projektbezogenen Grün- und Freiflächenplan zum Durchführungsvertrag werden umfangreiche Bepflanzungsmaßnahmen auf den Bauflächen mit Bäumen, Sträuchern, extensiver Dachbegrünung und Fassadengrün gesichert. Insgesamt müssen mindestens 13 Laubbäume sowie ca. 130 Sträucher gepflanzt werden und mindestens 3.000 m<sup>2</sup> Dachfläche sowie fensterlose Fassaden (dies betrifft nach der Vorhabenplanung ca. 200 m<sup>2</sup>) begrünt werden. Es entstehen relativ große, zusammenhängende und attraktiv gestaltete Wohnfreiräume mit Kinderspielflächen, die den künftigen Bewohnern für die Naherholung zur Verfügung stehen. Im WA 1 betrifft dies einen ca. 2.260 m<sup>2</sup> großen Innenhof und im WA 2 einen ca. 1.980 m<sup>2</sup> großen Hofbereich zwischen den Gebäuden und der Plauener Straße, die gärtnerisch zu gestalten und von oberirdischen Stellplätzen freizuhalten sind, hinzu kommen weitere unbebaute Vorgartenbereiche.

Außerdem haben die Grünmaßnahmen positive ökologische Auswirkungen durch die Erhöhung der Biotopfunktionen, die Schaffung neuer Lebensräume für Flora und Fauna sowie die Verbesserung des Mikroklimas durch Sauerstoffspende und Schadstoffbindung (vgl. II.3.7). Die Qualität der Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen wird nicht zuletzt dadurch belegt, dass nach Umsetzung der Planung trotz relativ dichter Bebauung ein nahezu gleich hoher Biotopflächenfaktor erreicht werden kann, wie im Ausgangszustand ohne die geplanten Wohngebäude. Die Anzahl der Bäume wird sogar deutlich erhöht (vgl. III.1.2).

Ein weiterer Umstand, der zum Ausgleich für die erhöhte städtebauliche Dichte beiträgt, ist die Existenz der rd. 17.000 m<sup>2</sup> großen öffentlichen Parkanlage mit öffentlichen Kinderspielflächen, festgesetzt im Bebauungsplan XXII-3a. Diese Naherholungsfläche unmittelbar südwestlich des Plangebietes weist eine hohe Gestalt- und Nutzungsqualität auf. Sie diene zwar vorrangig dem Ausgleich der hohen Dichte im Bebauungsplan XXII-3a selbst, wird aber auch den Bewohnern auf dem Vorhabengrundstück zugutekommen. Betrachtet man allein den Geltungsbereich des Bebauungsplans XXII-3a, so

werden dort die Richtwerte für die Versorgung mit öffentlichem wohnungsnahem Grün und öffentlichen Kinderspielplätzen übererfüllt, zudem verfügen diese Grundstücke ebenfalls über private bzw. halböffentliche Freiräume. Die bestehende öffentliche Parkanlage kann daher in untergeordnetem Umfang auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-94 VE eine Versorgungsfunktion mit übernehmen, auch wenn bei Umsetzung aller geplanten Wohnungsbauvorhaben im Umfeld (neben dem Bebauungsplan 11-94 VE sehen auch die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne 11-116 VE, 11-117 VE und 11-118 VE Wohnungsbau vor) insgesamt eine richtwertkonforme Versorgung mit öffentlichen Grünflächen nicht mehr erfüllt sein wird. Die öffentlichen Kinderspielplätze, die aufgrund des Vorhabens im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-94 VE erforderlich werden, sollen in dem Grünzug auf Kosten des Vorhabenträgers hergestellt werden; hierzu hat sich dieser im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Schließlich ist auf den Umstand zu verweisen, dass sich das Plangebiet in Randlage einer verdichteten städtischen Wohnbebauung befindet. Östlich schließt sich ein stark durchgrüntes Einfamilienhausgebiet mit sehr geringer Bebauungsdichte an. Nachteilige ökologische oder klimatische Auswirkungen höherer Bebauungsdichten werden deshalb hier nur eingeschränkt wirksam.

Insgesamt wird durch die dargestellten Maßnahmen und Umstände sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Umweltauswirkungen vermieden werden.

Nachteiligen Auswirkungen durch verkehrliche Lärmimmissionen wird durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen begegnet (vgl. II.3.6). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Lärmeinwirkungen ganz überwiegend auf den bereits bestehenden Verkehr zurückzuführen sind und insofern hier kein wesentlicher Wirkungszusammenhang zwischen erhöhter städtebaulicher Dichte und nachteiligen Umweltauswirkungen festzustellen ist.

### **II.3.5 Erschließung**

Die an die geplanten Baugebiete angrenzenden, dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Teilflächen der Schleizer Straße und der Ferdinand-Schultze-Straße befinden sich jeweils bis zu deren Straßenmitte innerhalb des Plangeltungsbereichs und werden als Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Die äußere Erschließung des Plangebiets ist somit bereits öffentlich-rechtlich gesichert.

Wie schon in frühen Planungsstadien zur „Weißen Taube“ (städtebaulicher Rahmenplan, Konsensplan) vorgesehen und auch in der Bereichsentwicklungsplanung dargestellt, soll das fehlende Teilstück zur Verbindung des westlichen und östlichen Abschnitts der Plauener Straße als öffentliche Straße hergestellt werden. Deshalb erfolgt hier ebenfalls die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien. Breite und Einteilung der Straßenverkehrsfläche sollen dabei dem angrenzenden westlichen Teilstück entsprechen, wobei letzteres jedoch gemäß textlicher Festsetzung Nr. 20 nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist:

*TF 20: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.*

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

Einteilungen von Straßenverkehrsflächen unterliegen verkehrspolitischen Zielen sowie speziellen technischen Vorschriften. Diese erfuhren in der Vergangenheit Änderungen und Weiterentwicklungen. Auch in Zukunft sind diesbezüglich Veränderungen möglich. Die Festsetzungen zur Einteilung von Straßenverkehrsflächen müssten über ein Planänderungsverfahren an die neuen Ziele angepasst werden. Um diesen verhältnismäßig hohen Planungsaufwand zu vermeiden, wird die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht festgesetzt, und die notwendige Flexibilität für die Einteilung der Straßenverkehrsfläche bei Veränderungen bleibt gewahrt. Es liegt eine abgestimmte Entwurfsplanung für die geplante Verlängerung der Plauener Straße vor, die Bestandteil des Durchführungsvertrages wird.

Die private Stichstraße einschließlich Wendekreis und beidseitig anliegender Stellplätze wurde bereits im Zuge der Errichtung der Wohnbebauung „Weiße Taube“ hergestellt. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um eine öffentliche Verkehrsfläche, sondern um eine kurze Stichstraße auf privaten Grundstücksflächen, welche ausschließlich der Erschließung der unmittelbar anliegenden Wohnbauflächen dient und darüber hinaus keinerlei Funktion im öffentlichen Straßennetz wahrnimmt. Eigentumsrechtlich ist die westliche Hälfte dem anliegenden Bestandswohnblock und die östliche Hälfte dem Vorhabengrundstück zugeordnet.

Die westliche Hälfte der privaten Stichstraße ist im rechtskräftigen Bebauungsplan XXII-3a einem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet. Im Sinne der erforderlichen Kongruenz mit dieser Festsetzung wird die östliche Teilfläche der privaten Stichstraße (Flächen L1 und L2) dem geplanten allgemeinen Wohngebiet WA 1 zugeordnet und ebenfalls mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet:

*TF 19: Die Flächen L1 und L2 sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Andere planungsrechtliche Regelungen kommen nicht in Betracht, da unterschiedliche Festsetzungen für zwei Teilflächen, die baulich und funktional eine Einheit darstellen, widersprüchlich und nicht umsetzbar wären. Hinzu kommt, dass die private Stichstraße für die Erschließung des WA 1 planungsrechtlich nicht notwendig ist, da die geplante Baufläche bereits durch die Ferdinand-Schultze-Straße und künftig die Plauener Straße öffentlich-rechtlich erschlossen wird.

Mit der Ausweisung eines Leitungsrechtes wird lediglich die mediale Erschließung für die unmittelbar anliegenden Wohngebäude gesichert. Weitere Festsetzungen sind diesbezüglich nicht erforderlich, da die notwendigen Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich zulässig sind.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind in beiden allgemeinen Wohngebieten eingeschossige Garagen in den als Sockelgeschosse ausgeführten Untergeschossen

geplant. Diese Untergeschosse werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend ausgewiesen. Die Garagen werden jeweils über Einfahrten an der Westseite der beiden Baublöcke, von der Schleizer bzw. Plauerer Straße erreicht. Im nördlichen Block ist eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt vorgesehen; im südlichen Block eine separate Ausfahrt an der Ferdinand-Schultze-Straße.

## **II.3.6 Immissionsschutz**

In den Lärmaktionsplänen des Landes Berlin ist bereits zu erkennen, dass für die geplante Wohnbebauung eine erhöhte Verkehrslärmbelastung zu erwarten ist. Diese ist vor allem auf den Verkehr der akustisch dominierenden Ferdinand-Schultze-Straße zurückzuführen, welche einschließlich des Neuverkehrs auf Höhe des Plangebiets eine Verkehrsstärke von bis zu ca. 8.100 Kfz/24h aufweisen wird (vgl. III.3.).

Deshalb ist eine schalltechnische Untersuchung<sup>3</sup> zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt worden. Darin wurden die Einwirkungen der verkehrsbedingten Geräuschemissionen (Straßenverkehr und Schienenverkehr/Straßenbahn auf der Landsberger Allee und der Rhinstraße) auf das Vorhaben ermittelt.

### II.3.6.1 Rechtliche und planerische Voraussetzungen

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

Im konkreten Planungsfall dient die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Reaktivierung einer innerstädtischen Brachfläche zum Zwecke der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. II.2) und dient zudem der Umsetzung der im StEP Wohnen 2025 und in der BEP Hohenschönhausen-Süd dokumentierten Entwicklungsziele des Landes Berlin und des Bezirkes Lichtenberg.

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

---

<sup>3</sup> Müller-BBM GmbH: Bebauungsplan 11-94 VE „Ferdinand-Schultze-Str. 43-45 in Berlin“, Schalltechnische Untersuchung, Berlin, April 2018

Für die städtebauliche Planung existieren die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005<sup>4</sup>. Für allgemeine Wohngebiete sieht diese DIN Werte von 55 dB(A) am Tag (6.00 – 22.00 Uhr) und 45 bzw. 40 dB(A) in der Nacht (22.00 – 6.00 Uhr) vor. Dabei gilt der höhere Nachtwert für Verkehrslärm, der geringere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm. Die Einhaltung dieser Orientierungswerte ist im Rahmen der planerischen Abwägung zwar anstrebenswert; es handelt sich jedoch nicht um rechtlich verbindliche Grenzwerte. Hierzu führt die DIN 18005 wie folgt aus: „In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

Auch in der Lärminderungsplanung für Berlin (vgl. I.3.5) wird ausgeführt, dass eine Messung des Zieles einer „lärmarmen Stadt“ ausschließlich an den Orientierungswerten der DIN 18005 häufig bedeuten würde, dass insbesondere Wohnnutzungen an Hauptverkehrsstraßen nicht möglich sind. Erforderlich ist es jedoch, die Ziele der Schaffung gesunder Lebensbedingungen durch die Vermeidung und Minimierung schädlicher Lärmeinwirkungen mit den Zielen der Nutzungsmischung und Innenentwicklung in Einklang zu bringen.

Als Beurteilungskriterium im Rahmen der städtebaulichen Abwägung kann hilfsweise zusätzlich die 16. BImSchV<sup>5</sup> herangezogen werden. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete liegt danach in der Nacht bei 49 dB(A) und am Tag bei 59 dB(A) und somit jeweils um 4 dB(A) oberhalb des „Idealwertes“ der DIN 18005 (s.o.). Zwar gilt die 16. BImSchV formal nur für den Neubau und die wesentliche Änderung öffentlicher Verkehrswege – in diesem Fall also beidseitig des neuen Teilstücks der Plauener Straße – aber im Gegensatz zu den Orientierungswerten der DIN 18005 definiert sie verbindlich den Anspruch auf passiven Schallschutz, welcher erst bei einer Überschreitung des Grenzwertes besteht.

### II.3.6.2 Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung

Erwartungsgemäß werden die östlichen Fassaden der geplanten Wohnbebauung entlang der Ferdinand-Schultze-Straße den höchsten Lärmbelastungen ausgesetzt sein. Nach den schallgutachterlichen Berechnungen liegen die Beurteilungspegel hier am Tage bei 65 dB(A) und in der Nacht bei 58 dB(A). Die o.g. Orientierungswerte der DIN 18005 werden somit um 10 dB(A) bzw. 13 dB(A) überschritten.

Die allgemein anerkannte Schwelle zur Gesundheitsgefährdung liegt tagsüber bei 70 dB (A) und in der Nacht bei 60 dB (A). Diese Schwellenwerte werden weder am Tage noch in der Nacht überschritten. Die Schwellenwerte der Lärmaktionsplanung von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden nur nachts um bis zu 3 dB(A) überschritten.

---

<sup>4</sup> DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Beiblatt 1 – schalltechnische Orientierungswerte, Ausgabe 2002

<sup>5</sup> Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärm-schutzverordnung - 16. BImSchV)

Für die straßenseitigen Fassaden an der Schleizer Straße (WA 2) werden für den Tageszeitraum Beurteilungspegel von 58-63 dB (A) und für den Nachtzeitraum von 51-55 dB (A) prognostiziert. Entlang der verlängerten Plauener Straße (WA 1 und WA 2) sind Beurteilungspegel von 57-63 dB (A) tagsüber und 50-56 dB (A) in der Nacht zu erwarten. Mit zunehmender Entfernung von der Ferdinand-Schultze-Straße ist jeweils eine Abnahme der Schallbelastung zu verzeichnen.

Deutlich günstiger stellt sich die Situation im WA 1 für die zum Innenhof und nach Westen (zu den Flächen L1 und L2) gerichteten Fassaden dar. Hier wurden (ohne Berücksichtigung aktiver Schallschutzmaßnahmen) überwiegend Beurteilungspegel von 52-55 dB(A) tags und 46-49 dB(A) nachts ermittelt, d. h. die Orientierungswerte der DIN 18005 werden an diesen Fassaden nicht oder nur geringfügig überschritten. Lediglich das südöstliche Bauteil wäre ohne aktive Schallschutzmaßnahmen stärker belastet, da die Emissionen von der Ferdinand-Schultze-Straße durch die Öffnung zwischen den Gebäuden nahezu gleichermaßen auch auf die nördliche und südliche Gebäudeseite dieses Gebäudes einwirken könnten.

Im WA 2 sind geringere Schalleinwirkungen für die um den Innenhof gruppierten Fassadenteile sowie die zum westlichen Nachbargrundstück orientierten Fassaden zu erwarten. Die Beurteilungspegel würden ohne aktive Schallschutzmaßnahmen bei 54-61 dB(A) am Tage sowie 46-54 dB(A) in der Nacht liegen.

### II.3.6.3 Immissionsschutzmaßnahmen

#### Aktive Schutzmaßnahmen

Die Lärminderungsplanung fordert ab einem Pegelbereich mit einer hohen Lärmbelastung von > 65 – 70 dB(A) am Tage und > 55 – 60 dB(A) in der Nacht die Prüfung aktiver Lärminderungsmaßnahmen. Unter aktiven Maßnahmen sind in der Regel solche zu verstehen, die direkt an oder nahe der Lärmquelle ansetzen und dort die Emission bereits so reduzieren, dass am Immissionsort eine erheblich geringere Schallbelastung auftritt.

Bei linearen verkehrlichen Lärmquellen kommen grundsätzlich Lärmschutzwälle oder -wände als aktive Maßnahmen in Betracht. Im vorliegenden Fall sind selbstständige Lärmschutzwände und -wälle zwischen Straße und geplanter Bebauung jedoch nicht realisierbar. Derartige Anlagen hätten zum einen einen erheblichen Raumbedarf, zum anderen wären deren visuelle und städtebauliche Folgen für das Ortsbild kritisch zu betrachten. Hinzu kommt, dass die Schallschutzwand nahezu ebenso hoch sein müsste, wie das zu schützende Gebäude, um dieses in Gänze wirksam abzuschirmen. Bei einer Wohnbebauung mit sieben Vollgeschossen müsste eine Schallschutzwand entlang der Ferdinand-Schultze-Straße also eine Höhe von mehr als 20 m aufweisen um auch die oberen Geschosse der geplanten Wohnbebauung wirksam zu schützen. Während die Lärmschutzwände in den Gebäudelücken konstruktiv mit dem Gebäude verbunden werden können, wäre eine freistehende Wand entlang der gesamten Straßenlänge der Ferdinand-Schultze-Straße konstruktiv praktisch nicht umsetzbar und hätte außerdem erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Stadtbild.

Denkbar wäre darüber hinaus als aktive Maßnahme die Reduzierung der höchst zulässigen Geschwindigkeit auf der Ferdinand-Schultze-Straße auf 30 km/h oder alternativ

der Einbau lärmarmen Fahrbahnbeläge. Derartige Maßnahmen sind jedoch nicht Gegenstand der Regelungsmöglichkeiten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

#### Lärmrobuste städtebauliche Struktur

Des Weiteren sollen gemäß Lärminderungsplanung bei einer hohen Lärmbelastung die Anforderungen an eine lärmrobuste städtebauliche Struktur berücksichtigt werden. Dieser Forderung wird durch die Ausweisung der geplanten Baukörper im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-94 VE Rechnung getragen.

Im WA 1 sieht die Baukörperausweisung eine überwiegend geschlossene Blockstruktur vor, die durch einzelne Unterbrechungen aufgelockert wird. In der schalltechnischen Untersuchung wurde ermittelt, dass durch eine Schließung der beiden Gebäudelücken an der Ferdinand-Schultze-Straße und im Bereich der Gebäudelücke an der Plauener Straße im WA 1 die Beurteilungspegel an den zu den Innenhöfen orientierten Fassaden sinken und dort an keiner Stelle mehr Werte im Nachtzeitraum von 49 dB(A) überschritten werden. Dies ist im Sinne einer lärmrobusten städtebaulichen Struktur erstrebenswert, weil dadurch eine ruhige Gebäudeseite entsteht, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete nur noch moderat (maximal bis zu den Richtwerten der 16. BImSchV) überschritten werden. Zudem entstehen dadurch vom Verkehrslärm abgeschirmte Innenhofbereiche, die der Erholung der Bewohner dienen. Der Bebauungsplan trifft daher eine Festsetzung zur Errichtung transparenter Lärmschutzwände zur Schließung dieser drei Gebäudelücken:

TF 9: *Entlang der Ferdinand-Schultze-Straße und der Plauener Straße ist*

- *an der Linie zwischen den Punkten C und E in einer Tiefe von bis zu 0,5 m, und zwar oberhalb des ersten Vollgeschosses bis zu einer Höhe von mindestens 76,4 m über NHN,*
- *an der Linie zwischen den Punkten M und P in einer Tiefe von bis zu 0,5 m, und zwar oberhalb des ersten Vollgeschosses bis zu einer Höhe von mindestens 79,4 m über NHN,*
- *an der Linie zwischen den Punkten U und J in einer Tiefe von bis zu 0,5 m, und zwar oberhalb des ersten Vollgeschosses bis zu einer Höhe von mindestens 79,4 m über NHN*

*jeweils eine Lärmschutzwand aus transparentem Material zu errichten. Die Lärmschutzwände müssen eine Schalldämmung  $D_{LR}$  von mindestens 25 dB aufweisen.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 AGBauGB)

Die Lärmschutzwände sind in den Gebäudelücken jeweils im Bereich der straßenseitigen Gebäudefassade (maximal in einer Tiefe von 0,5 m von der Fassade zurückgesetzt zu errichten) und müssen die gesamte Höhe zwischen dem erdgeschossigen Verbindungsbau und dem obersten Abschluss des jeweils angrenzenden (niedrigeren) Regelgeschosses schließen. Im WA 2 in der Lücke zwischen den Punkten C und E entspricht die festgesetzte Mindesthöhe dem oberen Abschluss des fünften Vollgeschosses, in den beiden Lücken im WA 1 jeweils dem obersten Abschluss des sechsten Vollgeschosses. Im Bereich des siebten Vollgeschosses wird auf die Festsetzung verzichtet, da das Gebäude aus gestalterischen Gründen sechs Regelgeschosse und ein weiteres, durch ein Gesims optisch abgesetztes siebtes Vollgeschoss erhalten soll.

Der Abschluss durch das Gesims soll auch durch das obere Ende der Lärmschutzwände aufgegriffen werden.

Der Begriff Schalldämmung  $D_{LR}$  wurde in Anlehnung an die ZTV Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) gewählt, es handelt sich um die Differenz der Schalldruckpegel der auftreffenden und der durch die Wand tretenden Energie. Die Schalldämmung  $D_{LR}$  soll mindestens 25 dB betragen, um sicherzustellen, dass die durch die Wand hindurch dringenden Schallanteile gegenüber den anderen Schallanteilen vernachlässigbar gering sind.

Die Festsetzung der Verwendung von transparentem Material ist eine verbindliche Regelung der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen und erfolgt daher auf Grundlage des § 12 AGBauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB. Der besondere Gestaltungsbedarf beruht darauf, dass das städtebauliche Konzept keine geschlossene Blockrandbebauung, sondern mehrere Einschnitte am Blockrand zwischen den einzelnen Gebäuden vorsieht. Dieses Konzept soll auch in Richtung der Ferdinand-Schultze-Straße weiterhin wahrnehmbar bleiben. Darüber hinaus tragen transparente Schallschutzwände zur Verbesserung der Belichtungssituation der hinter der Lärmschutzwand gelegenen Wohnungen, sonstiger Aufenthaltsräume und Freiflächen bei.

Damit Vögel die Lärmschutzwände wahrnehmen und nicht durch Vogelschlag zu Tode kommen, sollen die Lärmschutzwände entsprechend den Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzamtes mit einem Muster versehen werden, durch die Wand für Vögel als Hindernis wahrnehmbar wird, ohne dass für die Menschen der Eindruck einer transparenten Wand verloren geht. So können Verstöße gegen das artenschutzrechtliche Tötungsverbot vermieden werden.

Wie die schallgutachterlichen Berechnungen belegen, führt die modifizierte Blockstruktur im WA 1 dazu, dass die zur Hofseite gerichteten Fassaden signifikant geringere Beurteilungspegel aufweisen, als die zur Ferdinand-Schultze-Straße oder zur verlängerten Plauener Straße ausgerichteten Fassaden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags eingehalten und nachts um höchstens 4 dB(A) überschritten.

Im WA 2 ist eine blockartige Bebauungsstruktur wegen der geringen Grundstückstiefe zwischen Schleizer Straße und verlängerter Plauener Straße nicht möglich. Weil die verlängerte Plauener Straße selbst nur eine relativ geringe Verkehrsfrequenz aufweist, bewirken jedoch schon die bauliche Abschirmung gegenüber der Ferdinand-Schultze-Straße und der Schleizer Straße sowie das Zurücktreten des langen Gebäuderiegels um etwa 30 m gegenüber dieser geplanten Straße eine erhebliche Reduzierung des Schalleintrages, so dass auch hier eine lärmindernde städtebauliche Struktur zu konstatieren ist.

#### Realisierungsreihenfolge

Die beschriebene lärmrobuste Struktur wird nur wirksam, wenn die lärmabschirmenden Gebäuderiegel und Lärmschutzwände in den Lücken tatsächlich errichtet werden. Solange dies nicht der Fall ist, ergeben sich an den lärmabgewandten Gebäuden höhere Belastungen als in der schalltechnischen Untersuchung unterstellt.

Da die Geräuschbelastung durch die Ferdinand-Schultze-Straße überwiegt, sollten die Riegel entlang der Ferdinand-Schultze-Straße zuerst errichtet werden, um eine Abschirmwirkung für die westlich davon gelegenen Baukörper zu erzielen. Die beiden Baufelder können dabei unabhängig voneinander entwickelt werden.

Auf eine Festsetzung zur Realisierungsreihenfolge im vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann verzichtet werden, da im Durchführungsvertrag eine Bauverpflichtung vereinbart wird. Der Vorhabenträger ist demzufolge verpflichtet, alle Gebäudekörper zeitnah nach Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu errichten. Dadurch ist gesichert, dass die lärmrobuste städtebauliche Struktur tatsächlich entsteht und allenfalls für einen kurzen Übergangszeitraum höhere Belastungen bei den rückwärtigen Gebäuden auftreten.

#### Schallabgewandte Aufenthaltsräume

Schalltechnisch günstig ist es, wenn Aufenthaltsräume mit ihren Fenstern zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind. Dies ist im Geschosswohnungsbau mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und Typen bei weitem nicht für alle Aufenthaltsräume realisierbar.

Nach der Projektplanung verfügt ein Großteil der geplanten Wohnungen über mindestens einen Aufenthaltsraum, der zur schallabgewandten Seite ausgerichtet ist. Wegen der hohen Anzahl kleiner Wohnungen ist dies aber nicht für alle Wohnungen realisierbar. Einige Einzimmerwohnungen sowie Wohnungen in den Eckbereichen der Gebäude sind ausschließlich zu den Straßenseiten orientiert. In den Eckbereichen der Gebäude ist aus grundrissgeometrischen Gründen die Schaffung von schallabgewandten Aufenthaltsräumen nicht möglich.

Auf eine verbindliche Grundrissregelung, also eine textliche Festsetzung zur Ausrichtung einer Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen zur schallabgewandten Seite, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verzichtet, da aufgrund der beschriebenen Zwänge und des vorgesehenen Wohnungsschlüssels eine lärmschutztechnisch optimale Grundrissorientierung aller Wohnungen nicht möglich ist. Soweit wie möglich reagiert die Projektplanung auf die Belastungssituation, indem zumindest in den größeren Wohnungen in der Regel ein Aufenthaltsraum zur ruhigeren Seite orientiert ist. Die Projektplanung ist Anlage zum Durchführungsvertrag und auf diese Weise verbindlich.

#### Passive Schutzmaßnahmen

Da aus den beschriebenen Gründen nicht für alle Wohnungen ein effektiver Schallschutz durch die Stellung der Baukörper bzw. aktive Schallschutzmaßnahmen erreicht werden kann und auch auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht immer eingehalten werden können, werden zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse passive Schallschutzmaßnahmen durch Einbau von Schallschutzfenstern bzw. durch die Dämmung der Fassadenbauteile sowie der Einbau von besonderen Fensterkonstruktionen oder Maßnahmen gleicher Wirkung erforderlich.

Die Luftschalldämmung der Außenbauteile (einschließlich der Fenster) bestimmt maßgeblich die Stärke des von außen in die Räume eindringenden Verkehrslärms. In § 15 Abs. 2 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) ist bestimmt, dass die Gebäude einen

ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben müssen. Diese Vorschrift enthält die bauordnungsrechtlichen Grundanforderungen an den Schallschutz bei Gebäuden. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen müssen jeweils in Abhängigkeit von der Nutzung getroffen werden, um die auf den jeweiligen Nutzungszweck abgestimmten Maßnahmen gegen unzumutbare Schallübertragungen durchführen zu können.

Die Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz unterliegt – anders als etwa der Standsicherheits- oder Brandschutznachweis – keiner bauaufsichtlichen Prüfung. Aus diesem Grund trifft der Bebauungsplan mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 eine „Weichenstellung“, indem er eine Regelung zum notwendigen baulichen Schallschutz der Außenbauteile trifft:

TF 10: *Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Baugrenzen zwischen den Punkten A-B-C-E-F-G, C-C1, E-E1, U1-U-J-K-M-P-Q-Q1 sowie P-P1 orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$ ) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von*

- *35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen und Sanatorien sowie in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,*
- *35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,*
- *40 dB(A) tags in den Büroräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten wird.*

*Die Bestimmung der erf.  $R'_{w,res}$  erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 04. Februar 1997, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. September 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von der Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag  $L_{r,T}$  und für die Nacht  $L_{r,N}$  sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990, zuletzt geändert durch Verordnung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.*

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

Die Anforderungen an die Außenschalldämmung beziehen sich auf Aufenthaltsräume in Wohnungen. Aufenthaltsräume sind gemäß § 2 Abs. 4 BauO Bln Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind, in der Regel also Wohn- und Schlafräume (einschl. Kinderzimmern) aber auch Küchen, in denen zugleich die Mahlzeiten eingenommen werden.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile werden in der textlichen Festsetzung Nr. 10 in Anlehnung an die Berechnungsvorschriften der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) angegeben. Die Festsetzung ermöglicht es, für jeden schutzbedürftigen Aufenthaltsraum eindeutig zu bestimmen, welche Schalldämmung die Außenbauteile aufweisen müssen, um das Schutzziel, nämlich ausreichend niedrige Innenpegel in den Räumen, zu erreichen. Bei Einbau schalldämmter Lüfter müssen die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels über die mechanische Lüftungsmöglichkeit eingehalten werden.

Durch den Bezug auf die 24. BImSchV, die als Rechtsverordnung des Bundes öffentlich zugänglich ist, ist die Festsetzung ohne Zugrundelegung weiterer DIN- oder VDI-Normen vollziehbar. Allerdings werden in der Festsetzung von der 24. BImSchV abweichende Korrektursummanden angewendet. Für die tags genutzten Räume werden Schalldämm-Maße festgesetzt, die um 5 dB niedrigere Innenpegel in diesen Räumen zur Folge haben. Die 24. BImSchV gilt in Verbindung mit der 16. BImSchV unmittelbar nur beim Bau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen und stellt nur ein Mindestmaß an Schallschutz sicher. Im vorliegenden Fall soll jedoch im Rahmen der Abwägung im Bebauungsplan ein höheres Schallschutzniveau gewährleistet werden, weil der Bebauungsplan an einem lärmbelasteten Standort neue schutzbedürftige Nutzungen ermöglicht und damit verbundene mögliche Konflikte bestmöglich vermieden werden sollen. Dass für die Neuplanung schutzbedürftiger Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung ein höheres Schutzniveau angestrebt werden soll als bei der Neuplanung von Verkehrswegen vorgeschrieben ist, ergibt sich auch daraus, dass die für die Bauleitplanung relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 unter den Richtwerten der 16. BImSchV liegen, die für die Neuplanung von Verkehrswegen gelten. Die festgesetzten Zielwerte für die Beurteilungspegel in den Aufenthaltsräumen leiten sich aus den Empfehlungen der Lärmwirkungsforschung und der Rechtsprechung ab. Die Regelung berücksichtigt bei Aufenthaltsräumen mit Anspruch auf Schutz des Nachtschlafes (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen) die Anforderungen für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht. Maßgeblich ist das jeweils höhere sich ergebende resultierende bewertete Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w,res}$

Die Festsetzung wird für die Fassadenabschnitte getroffen, für die in der schalltechnischen Untersuchung ein Beurteilungspegel von 58 dB(A) oder mehr tags bzw. von 53 dB(A) oder mehr nachts ermittelt wurde. Für Fassadenabschnitte mit niedrigeren Beurteilungspegeln ist eine Festsetzung entbehrlich, da die Anforderungen an die Schalldämmung bei üblichen Bauweisen hier bereits aufgrund anderer Vorschriften wie z.B. der Energieeinsparverordnung, deren Anwendung gesetzlich vorgeschrieben ist, erfüllt sind.

Mit der Festsetzung zur Schalldämmung der Außenbauteile stellt der Bebauungsplan sicher, dass trotz der Verkehrslärmbelastung Innenraumpegel erreicht werden, die bei geschlossenen Fenstern Kommunikations- und/oder Schlafstörungen vermeiden. Bei geöffneten Fenstern wäre dies jedoch nicht der Fall. Während tagsüber kurzzeitiges Stoßlüften zumutbar ist, ist dies nachts nicht möglich. Zu den allgemeinen Wohnbedürfnissen gehört jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, bei (teil)geöffnetem Fenster zu schlafen. An bestimmten Fassadenabschnitten müssen daher besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung vorgenommen werden. Zu den besonderen Fensterkonstruktionen zählen beispielsweise das sogenannte „Hafen-City-Fenster“ oder vergleichbare Konstruktionen, bei denen der Schall im geöffnetem Zustand mehrfach umgelenkt wird und die zusätzlich über eine schallabsorbierende Verkleidung verfügen. Es können auch in Bezug auf Belüftung und Schalldämmung gleichwertige bauliche Maßnahmen vorgenommen werden, z.B. Einbau von Fenstern mit Öffnungsbegrenzern, Einbau öffentlicher Lichtkuppeln bei Dachgeschosswohnungen, Herstellung akustischer Pufferräume (z. B. Belüftung des Schlafrums über verglaste Balkone) oder ähnliche Maßnahmen. Bei Außenpegeln bis ca. 50 dB(A) stellt

auch eine vor dem zu öffnenden Fenster angebrachte Prall- oder Schiebescheibe eine wirksame Maßnahme dar.

Im Rahmen der Abwägung war zu entscheiden, für welche Wohnungen eine Festsetzung zu besonderen Fensterkonstruktionen bzw. Maßnahmen gleicher Wirkung zu treffen ist. Dabei sind folgende Situationen zu unterscheiden:

- Wohnungen, die einseitig zu einer ruhigen Gebäudeseite ausgerichtet sind mit Beurteilungspegeln nachts  $\leq 45$  dB(A): Beurteilungspegel  $\leq 45$  dB(A) im Nachtzeitraum treten an den Hofseiten im WA 1 flächendeckend bis zum 3. OG und teilweise noch im 4. OG sowie hinter der Lärmschutzwand im WA 2 auf. Herkömmliche Fenster weisen in gekippter Stellung üblicherweise Schallpegeldifferenzen von ca. 15 dB(A) auf, d.h. bei Orientierungswerten von bis zu 45 dB(A) wird ohne besondere Maßnahmen ein Innenpegel von 30 dB(A) erreicht, der ein ungestörtes Schlafen ermöglicht. Für Wohnungen, die ausschließlich zu diesen Gebäudeseiten ausgerichtet sind, ist die Festsetzung nicht erforderlich.
- Wohnungen, die einseitig zu einer vergleichsweise ruhigen Gebäudeseite ausgerichtet sind mit Beurteilungspegeln nachts zwischen 46 und 49 dB(A): Für die betreffenden Wohnungen wird im Rahmen der Abwägung auf eine Festsetzung zu besonderen Fensterkonstruktionen verzichtet. In die Abwägung ist hier mit besonderem Gewicht einzustellen, dass mit der Schließung der Gebäudelücken an der Ferdinand-Schultze-Straße aktive Lärmschutzmaßnahmen vorgenommen werden, mit denen die Beurteilungspegel bereits so weit wie möglich reduziert werden. Auch entstehen dadurch ruhige Außenwohnbereiche, die der Erholung der Bewohner am Tag dienen. Bis zu dem nächtlichen Beurteilungspegel von 49 dB(A) wird davon ausgegangen, dass trotz der Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 die gesunden Wohnverhältnisse auch ohne besondere Schallschutzmaßnahmen gewahrt sind. Hilfsweise kann hier auf den Richtwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) nachts verwiesen werden; auch wenn diese Norm bei heranrückender Wohnung an bestehende Verkehrswege nicht einschlägig ist, geht doch der Verordnunggeber davon aus, dass bis zum Wert von 49 dB(A) nachts gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind.
- Wohnungen, die einseitig zu einer lauten Gebäudeseite ausgerichtet sind mit Beurteilungspegeln nachts  $\geq 50$  dB(A): Für die betreffenden Wohnungen ist – wie oben begründet – die Festsetzung besonderer Fensterkonstruktionen oder baulicher Maßnahmen gleicher Wirkung erforderlich, um ein ruhiges Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster zu ermöglichen. Die Maßnahmen müssen mindestens in der Hälfte der Aufenthaltsräume der Wohnung ergriffen werden, damit die künftigen Mieter die Möglichkeit haben, diese Räume als Schlafräume zu nutzen.
- Durchgesteckte Wohnungen mit Aufenthaltsräumen zum Teil zu einer lauten und zum Teil zu einer leiseren Gebäudeseite: Für diese Wohnungen wird ebenfalls für mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume der Einbau besonderer Fensterkonstruktionen oder baulicher Maßnahmen gleicher Wirkung, mit denen ein Innenpegel von 30 dB(A) nachts erreicht wird, gefordert. Bei diesen Wohnungen sollen auch dann Maßnahmen ergriffen werden, wenn an der leiseren

Gebäudeseite der Beurteilungspegel maximal 49 dB(A) erreicht. Der Pegelunterschied zwischen lauter und leiser Seite beträgt zum Teil weniger als 5 dB(A), sodass nur mit dem Einbau besonderer Fensterkonstruktionen oder Maßnahmen gleicher Wirkung eine subjektiv deutlich wahrnehmbare Pegelminderung erreicht werden kann. Zum Ausgleich dafür, dass ein Teil der Aufenthaltsräume an einer lauten Gebäudeseite liegt, soll zumindest die Hälfte der Aufenthaltsräume schalltechnisch optimiert werden. Es bleibt dem Vorhabenträger überlassen, an welcher Gebäudeseite er die Maßnahmen durchführt, wobei an der leiseren Gebäudeseite weniger aufwändige Maßnahmen ausreichen, um die Vorgaben der Festsetzung zu erfüllen. Vor allem in den unteren Geschossen – wenn der Beurteilungspegel auf der ruhigen Seite maximal 45 dB(A) beträgt – können auch mit einer herkömmlichen Fensterkonstruktion die Vorgaben erfüllt sein. Dies ist auf der Ebene der Vorhabenzulassung im Einzelnen nachzuweisen.

Auf der Grundlage diese Überlegungen wird folgende Festsetzung getroffen:

*TF 11: Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, in denen die Aufenthaltsräume vollständig oder teilweise entlang den Baugrenzen zwischen den Punkten A-B-C-E-F-G, C-C1, E-E1, U2-U1-U-J-K-M-N, U-U3, O-P1-P-Q-Q1, T-T1-T2 orientiert sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.*

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

In die Festsetzung einbezogen sind teilweise auch Fassadenabschnitte hinter den geplanten Lärmschutzwänden im Bereich der Gebäudelücken. In diesen Bereichen treten nur in den obersten Geschossen Beurteilungspegel auf, die den Einbau besonderer Fensterkonstruktionen oder baulicher Maßnahmen gleicher Wirkung erfordern. Auf eine geschossweise differenzierte Festsetzung wird jedoch verzichtet, um die Festsetzung nicht zu überfrachten. In den unteren Geschossen kann in diesen Bereichen der Innenpegel von 30 dB(A) nachts auch mit herkömmlichen Fensterkonstruktionen erreicht werden.

Die genannten Fassadenabschnitte entsprechen den in der Abbildung 7 der schalltechnischen Untersuchung markierten Fassadenabschnitten.

Welche Maßnahmen konkret ergriffen werden, wird erst mit der Ausführungsplanung festgelegt, die zum Zeitpunkt des Bauantrags noch nicht vorliegt. Im Baugenehmigungsverfahren kann daher lediglich bestimmt werden, für welche Wohnungen grundsätzlich Maßnahmen im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 11 ergriffen werden müssen. In einer Ergänzung zum Durchführungsvertrag hat sich der Vorhabenträger verpflichtet, nach Vorliegen der Ausführungsplanung bis spätestens zur Bauabnahme den lärmgutachterlichen Nachweis zu erbringen, dass durch geeignete technische Maßnahmen ein Beurteilungspegel innen von 30 dB(A) erreicht wird. Somit kann auf der

Ebene der Baugenehmigung sichergestellt werden, dass die Festsetzung erfüllt wird, auch wenn konkrete Maßnahmen erst nachfolgend auf der Ebene der Ausführungsplanung festgelegt werden.

#### Außenwohnbereiche

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

Da hier kein dauerhafter Aufenthalt sichergestellt werden muss, können gesunde Wohnverhältnisse auch bei einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 noch gegeben sein. Nach Einschätzung des Fachgutachters und in Anlehnung an die Fluglärm-Außenwohnbereichsentschädigungs-Verordnung (3. FlugLSV) ist bis zu einem Dauerschallpegel von 65 dB(A) tags eine angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche gewährleistet, da bis zu diesem Wert unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind. In die Abwägung ist dabei auch einzustellen, dass allen Bewohnern die gärtnerisch gestalteten, großzügigen Innenhöfe für die Erholung im Freien zur Verfügung stehen. Diese sind durch die Blockrandbebauung vom Lärm abgeschirmt, wodurch in den Hofbereichen der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags überwiegend eingehalten wird. Dort ist demzufolge ein vom Verkehrslärm ungestörter Aufenthalt im Freien möglich.

Beurteilungspegel von mehr als 65 dB(A) tags treten nur entlang der Ferdinand-Schultze-Straße auf. Entlang dieser Straße müssen Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche geprüft werden.

Nach derzeitigem Stand der Projektplanung verfügt jede Wohnung über einen Balkon (bzw. eine Terrasse im Erdgeschoss oder im Staffelgeschoss). Für Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen sind in der Regel mindestens zwei Balkone vorgesehen. Bei Wohnungen mit mehr als einem Balkon bzw. mehr als einer Terrasse (Staffelgeschoss) ist immer mindestens ein Balkon / eine Terrasse zur Hofseite bzw. zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet. Balkone / Terrassen auf der Straßenseite stellen insofern nur ein Zusatzangebot für die Bewohner dar, beispielsweise für die Nutzung in ruhigeren (verkehrsärmeren) Abend- oder Wochenendstunden. Ebenerdige Terrassen sind grundsätzlich nur zu den Innenhofseiten ausgerichtet.

Lediglich einige kleinere Eineinhalb-/Zwei-Zimmer-Wohnungen ohne lärmabgewandte Aufenthaltsräume sowie Wohnungen in den Eckbereichen der Gebäude verfügen nur über zur Ferdinand-Schultze-Straße orientierte Balkone. Für diese Balkone schlägt der Schallgutachter eine Kombination verschiedener Maßnahmen vor, mit denen zumindest für eine sitzende Person (d. h. in 1,2 m Höhe) das Schutzziel 65 dB(A) erreicht werden kann. Neben einer möglichen Vollverglasung der Balkone kommen als Maßnahme für die betroffenen Balkone geschlossene Brüstungen, zum Teil in Kombination mit einer Brüstungserhöhung auf 1,3 m Höhe, in Verbindung mit einer schallabsorbierenden Verkleidung der Deckenunterschicht des darüber liegenden Balkons in Betracht. Da von der konkreten Projektplanung abhängig ist, für welche Balkone welche

Maßnahmen erforderlich werden, erfolgt diesbezüglich keine Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern eine Regelung im Durchführungsvertrag.

#### II.3.6.4 Gewerbelärm

In der schalltechnischen Untersuchung wurden auch mögliche Auswirkungen gewerblicher Lärmquellen auf das Vorhaben untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch gewerbliche Anlagen auf Grund ausreichender Entfernung zum Plangebiet sowie wegen der abschirmenden Wirkung vorhandener Bebauung nicht zu erwarten sind. Eine Beschneidung bestehender Immissionsmöglichkeiten von Gewerbebetrieben durch die Planung der allgemeinen Wohngebiete ist aus denselben Gründen hier ebenfalls nicht zu erwarten.

Bei den in Teilen des ersten Vollgeschosses im WA 2 zulässigen Läden (vgl. II.3.1) handelt es sich um typische innerstädtische Nutzungen mit geringem Störpotenzial, welche keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen erforderlich machen. Der durch diese Nutzungen verursachte Verkehr wurde bei der Ermittlung des planungsbedingten Zusatzverkehrs und somit auch bei der Berechnung der verkehrlichen Lärmbelastung berücksichtigt.

#### II.3.6.5 Auswirkungen auf die Umgebung

Wegen der vorhabenbedingten Zunahme des Straßenverkehrs wurden auch die schalltechnischen Auswirkungen auf die nähere Umgebung des Plangebiets untersucht. Maßgeblich ist hier neben der generellen Verkehrszunahme vor allem der Lückenschluss durch den neuen Abschnitt der Plauener Straße und die dadurch verursachte Umverteilung bestehender Verkehrsströme auf diesen Straßenabschnitt.

Es wurde daher eine gesonderte schalltechnische Untersuchung gemäß 16. BImSchV erstellt, um zu prüfen, ob an der vorhandenen Wohnbebauung an der Plauener Straße ein Anspruch auf passiven Schallschutz dem Grunde nach besteht.<sup>6</sup> Im Ergebnis ist festzustellen, dass es an den Bestandsgebäuden an der Plauener Straße teilweise zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel kommt. Vor allem östlich der Schalkauer Straße fällt diese Erhöhung bei einer nach der 16. BImSchV gebotenen isolierten Betrachtung des von der Plauener Straße ausgehenden Verkehrslärms deutlich aus, betrachtet man hingegen den Gesamtverkehrslärm (also insbesondere einschließlich des von der Ferdinand-Schultze-Straße ausgehenden Verkehrslärms) kommt es nur zu einer geringen Erhöhung der Lärmbelastung um ca. 2 dB(A). Westlich der Küllstedter Straße nehmen die Pegel aufgrund der Verlagerung der Verkehrsströme minimal ab.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für den Tag (59 dB(A)) oder die Nacht (49 dB(A)) werden in keinem Fall an den Bestandsgebäuden entlang der Plauener Straße erreicht werden. Demzufolge besteht kein Anspruch auf Lärmschutz dem Grunde nach.

---

<sup>6</sup> Müller-BBM GmbH: Bebauungsplan 11-94 VE „Ferdinand-Schultze-Str. 43-45“ in Berlin, Anspruch auf Schallschutz gem. 16. BImSchV, Berlin, August 2017

## II.3.7 Grünfestsetzungen

### II.3.7.1 Textliche Festsetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-94 VE wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

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

Aus städtebaulichen Gründen, vor allem zur gestalterischen Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes, ist für ein verdichtetes innerstädtisches Wohngebiet jedoch eine angemessene Grün- und Freiflächengestaltung zu sichern. Außerdem sind Maßnahmen zum Ausgleich der erhöhten städtebaulichen Dichte erforderlich, welche einen wesentlichen Beitrag zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse leisten. Schließlich sollen nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, den Biotop- und Artenschutz sowie das lokale Klima vermieden werden. Wegen ihrer großen Bedeutung für die planerische Abwägung werden deshalb die nachfolgenden Grünfestsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

*TF 12: In den allgemeinen Wohngebieten sind pro angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum aus der Pflanzliste 1 (Hochstamm 20-25 cm) oder drei Laub- oder Obstbäume aus der Pflanzliste 2 (Hochstamm 20-25 cm) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume einzurechnen.*

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

Durch die Festsetzung einer Mindestbegrünung mit Laubbäumen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete werden positive Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz sowie das Orts- und Landschaftsbild erreicht. Sie trägt zur gestalterischen Einbindung des Plangebietes in das Wohngebiet „Weiße Taube“ bei, für das im Bebauungsplan XXII-3a ebenfalls Festsetzungen zu einer Mindestbepflanzung mit Bäumen getroffen wurden. Zudem wird dem Ziel des LaPro „Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes“ Rechnung getragen.

Neben ihrer grüngestalterischen Wirkung sind Baumpflanzungen auch wichtig für die Erhöhung der Biotopfunktionen im Plangebiet. Bäume dienen als Lebens- und Nahrungsbereich für Mikroorganismen, Insekten, Vögel und Kleintiere. Durch die Wasserverdunstung der Blätter verbessern die Bäume zudem das Mikroklima und spenden Sauerstoff. Gleichzeitig dienen sie auch als Wasserspeicher und Schadstofffilter.

Bei den Laubbäumen der Pflanzliste 1 handelt es sich um Großbäume mit einer Wuchshöhe von bis zu 30 m, welche einen wesentlich größeren Raumbedarf haben als die mittelgroßen Laubbäume oder Obstbäume der Pflanzliste 2 mit einer Wuchshöhe von etwa 10-20 m. Gleichzeitig sind die beschriebenen positiven ökologischen Funktionen bei den Großbäumen noch deutlich stärker ausgeprägt, als bei den mittelgroßen Arten. Andererseits ist natürlich die Verschattungswirkung bei sehr hoch wachsenden Bäu-

men mit großem Kronendurchmesser erheblich größer als bei kleineren Bäumen, weshalb erstere eine größere Entfernung zu den Wohngebäuden benötigen und nur auf größeren Freiflächen im Hofbereich, nicht aber auf kleineren Randflächen gepflanzt werden können. Deshalb können alternativ entweder ein Baum der Pflanzliste 1 oder drei Bäume der Pflanzliste 2 je 1.000 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche gepflanzt werden.

Insgesamt wären nach der textlichen Festsetzung in den allgemeinen Wohngebieten beispielsweise 14 Großbäume oder 42 mittelgroße Bäume zu pflanzen. Voraussichtlich wird jedoch eine dem Mengengerüst entsprechende Mischung aus großen und mittelgroßen Laubbäumen erfolgen. Um diese Mischung zu ermöglichen, wird in der Festsetzung nicht die Gesamtzahl der auf den Baugrundstücken zu pflanzenden Bäume als absolute Zahl benannt, sondern Bezug genommen auf die Grundstücksfläche.

Die Pflanzlisten 1 und 2 beschränken sich auf standortgerechte, gebietstypische Laubbäume. Dies dient der Schaffung eines adäquaten Nahrungs- und Lebensraumangebots für die heimische Fauna sowie der Verbesserung der Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt.

Des Weiteren sind in der Grün- und Freiflächenplanung Strauch- und Heckenpflanzungen vorgesehen. So sollen die Bauflächen allseitig durch Heckenpflanzungen eingeraht werden. Vor allem entlang der öffentlichen Straßen wird durch eine Heckeneinfassung eine klare Gliederung zwischen Straßenraum und privaten Freiflächen erreicht. Weitere Strauch- und Heckenpflanzungen sind auf den Innenhofflächen, unter anderem zur Abtrennung zwischen Mietergärten und allgemein zugänglichen Freiflächen, geplant. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 13 wird die allgemeine Verpflichtung zur Anpflanzung von Sträuchern und/oder Heckenpflanzungen gesichert, die räumliche Verortung erfolgt im Grün- und Freiflächenplan, der Bestandteil des Durchführungsvertrages ist.

*TF 13: In den allgemeinen Wohngebieten sind pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens sechs Sträucher aus den Pflanzlisten 3 oder 4 oder mindestens sechs Heckenpflanzen aus der Pflanzliste 5 zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.*

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

Danach sind in den allgemeinen Wohngebieten ca. 775 Strauch- bzw. Heckenpflanzen zu setzen. Auch durch diese Gehölzpflanzungen kann ein Beitrag zur Erhöhung der Biotopfunktionen geleistet werden, da zusätzliche Lebensraumstrukturen für Brutvögel und die übrige Fauna geschaffen werden.

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

*TF 14: In den allgemeinen Wohngebieten sind insgesamt mindestens 3.000 m<sup>2</sup> Dachfläche mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.*

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

Nach der textlichen Festsetzung Nr. 14 sind rund zwei Drittel der Dachflächen der obersten Geschosse (ohne Aufzugsüberfahrten) extensiv zu begrünen.

Ein zusätzliches grünes Gestaltungsmittel insbesondere für Fassaden ohne oder mit wenigen Öffnungen ist die Fassadenbegrünung (Vertikalbegrünung). Hier bietet sich diese für die eingeschossigen Zwischenbauten an, welche u.a. der Unterbringung von Fahrrädern und Mülltonnen dienen sollen. Nach der Vorhabenplanung sind insgesamt ca. 200 m<sup>2</sup> fensterloser Fassaden in diesen Bereichen vorgesehen.

*TF 15: Fensterlose Außenwandflächen in den Bereichen der überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Vollgeschoss als Höchstmaß sind ab einer Größe von 30 m<sup>2</sup> mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen aus der Pflanzliste 6 zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je laufenden Meter Wandfläche ist mindestens eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.*

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

Neben gestalterischen Vorteilen haben auch begrünte Fassaden vorteilhafte biotische und mikroklimatische Auswirkungen. Im Sinne des LaPro dienen Dach- und Fassadenbegrünungen der Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie der Kompensation von Nutzungsintensivierungen.

Die geplanten Garagen- und Kellergeschosse werden als Sockelgeschosse errichtet, welche teilweise über die Geländeoberfläche hinausragen. Die Teile, die außerdem horizontal über die Gebäude hinausragen, sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 16 mit einer Erdschicht zu überdecken und zu bepflanzen:

*TF 16: In den allgemeinen Wohngebieten sind die Flächen für Untergeschosse außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 0,6 m zu versehen und gärtnerisch anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Terrassen, Wege, Zufahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen und sonstige Einrichtungen im Sinne von § 14 Absatz 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.*

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

Mit der Verpflichtung zur gärtnerischen Anlage und Unterhaltung können die Flächen oberhalb der Sockelgeschosse gestalterisch und funktional in die Wohnfreifläche integriert werden. Nachteilige städtebauliche und ökologische Auswirkungen können vermieden bzw. zu verringert werden. Zudem wird der Anteil der ökologisch wirksamen Vegetationsfläche erhöht. Die Festsetzung einer Mindestdicke für die Bodenüberdeckung dient der Schaffung eines ausreichenden Wurzelraums für die Bepflanzungen und damit der Qualitätssicherung und dem langfristigen Erhalt der Vegetation.

Ebenfalls zur Erhöhung des Anteils der Vegetationsflächen und aus gestalterischen Gründen sollen die geplanten Vorgartenzonen begrünt werden. Für die Vorgärten entlang der Ferdinand-Schultze-Straße regelt dies die textliche Festsetzung Nr. 17:

*TF 17: In den allgemeinen Wohngebieten sind entlang der Ferdinand-Schultze-Straße die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie*

*und Baugrenze zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten und Fahrradstellplätze. Der Anteil der Wege, Zufahrten und Fahrradstellplätze darf maximal 40% betragen.*

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

Aus funktionalen Gründen sind zwischen Straße und Gebäude auch Wege, Zufahrten und Fahrradstellplätze (etwa für Besucher) erforderlich. Diese Anlagen sollen jedoch nur einen untergeordneten Flächenanteil (maximal 40 %) einnehmen.

Auf eine vergleichbare Festsetzung für die Vorgärten entlang der Schleizer Straße und der Plauener Straße wird verzichtet. An der Schleizer Straße werden für die geplanten kleinteiligen Ladengeschäfte (Handel mit Kfz-Kennzeichenschildern) größere Flächenanteile für Zuwegungen benötigt. Entlang des neuen Abschnitts der Plauener Straße ist auf der Nordseite keine Blockrandbebauung und damit auch keine abgrenzbare Vorgartenzone geplant, auf der Südseite ist nur eine zwei Meter breite Vorgartenzone, die zudem durch Balkone überbaut werden kann, weswegen auch hier auf eine Begrünungsfestsetzung verzichtet wird.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 18 sollen nachteilige Auswirkungen der durch die Anlage von Erschließungsflächen verursachten Flächenversiegelung minimiert werden:

*TF 18: In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für die Flächen L1 und L2 und für Garagenzu- und -ausfahrten.*

(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. Die Flächen L1 und L2 sind von dieser Regelung ausgenommen, da sie bereits hergestellt und zumindest im Bereich der Fahrbahnfläche durch Asphaltierung vollständig versiegelt sind. Bei den Garagenzufahrten handelt es sich jeweils nur um kurze Flächenabschnitte zwischen öffentlicher Straße bzw. den Flächen L1 und L2 und Garageneinfahrtstor. Da diese Flächen intensiv befahren werden, ist eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit wegen des möglichen Schadstoffeintrags in den Boden hier nicht sinnvoll.

### II.3.7.2 Pflanzlisten

#### Pflanzliste 1 - Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fagus sylvatica 'Purpurea'	Blutbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss

Populus tremula	Zitterpappel
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme

#### Pflanzliste 2 – Mittelgroße Bäume und Obstbäume

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus domestica	Kulturapfel
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus domestica	Kulturpflaume
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide

#### Pflanzliste 3 – Großsträucher

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Salix cinerea	Grau - Weide
Salix purpurea	Purpur - Weide
Salix viminalis	Korb - Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

#### Pflanzliste 4 – Mittelgroße Sträucher

Cytisus scoparius	Besenginster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere

Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uvs - crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken - Rose
Rosa rubiginosa	Wein - Rose
Rubus idaeus	Himbeere

#### Pflanzliste 5 – Heckenpflanzen

Acer campestre	Feldahorn
Berberis i.S.	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Lonicera xylosteum	Kornelkirsche
Photinia fraseri	Glanzmispel

#### Pflanzliste 6 – Kletterpflanzen

Clematis alpina	Alpen - Waldrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt
Polygonum aubertii	Schling - Knöterich

### **II.3.8 Sonstige Festsetzungen**

Für das Flurstück 365 setzte bereits der seit dem 08.07.2009 rechtsverbindliche Bebauungsplan XVII-3a ein allgemeines Wohngebiet mit einer überbaubaren Grundstücksfläche fest, die jedoch durch das zwischenzeitlich realisierte Gebäude Plauener Straße 89 nicht vollständig ausgeschöpft wurde. Das jetzt geplante Vorhaben soll an die Brandwand des Bestandsgebäudes anschließen. Aus Gründen der Rechtssicherheit und der Planklarheit wurde daher das Flurstück 365 in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-94 VE einbezogen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans XVII-3a werden für dieses Flurstück durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-94 VE ersetzt:

TF 21: *Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.*

Mit dieser Regelung wird die Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans klargestellt, da grundsätzlich der allgemeine Rechtssatz gilt, dass die spätere Norm die frühere verdrängt.

### II.3.9 Ergänzende Regelungen aus dem Durchführungsvertrag

Um die gesetzlich geforderten Bedingungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erfüllen (§ 12 Abs. 1 BauGB), wird ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen. Dabei wird die Leitlinie des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ berücksichtigt. Der Vorhabenträger muss die Kosten für die benötigten Wohnfolgeeinrichtungen (Kita- und Grundschulplätze) anteilig übernehmen, soweit mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstmals Baurecht für Wohnungen geschaffen wird, d. h. im vorliegenden Fall für das südliche Baufeld WA 1. Für das nördliche Baufeld WA 2 besteht bereits auf der Grundlage von § 34 BauGB Baurecht für Wohnungen, sodass die hier notwendigen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ohnehin vom Land Berlin bereitzustellen sind.

Der Durchführungsvertrag wurde im Juli 2018 abgeschlossen und durch einen 1. Nachtrag vom 12.12.2018 und einen 2. Nachtrag vom 12.04.2019 ergänzt. Er enthält im Wesentlichen Regelungen zu folgenden Punkten, die über die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hinausgehen:

#### **Übernahme der dem Land Berlin und dem Bezirk entstehenden Kosten**

- a) Verpflichtung des Vorhabenträgers, anteilig für den von seinem Vorhaben ausgelösten Bedarf, die Kosten zur Schaffung von 22 Grundschulplätzen zu übernehmen
- b) Übernahme der Kosten für Wiederherstellungs- und Umbauarbeiten am öffentlichen Straßenland infolge der Baumaßnahme durch den Vorhabenträger

#### **Durchführungspflichten**

- c) Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist auf eigene Kosten, Durchführung der Baumaßnahmen entsprechend der Projektplanung und dem Freiflächenplan
- d) Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung von Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Balkonen entlang der Ferdinand-Schultze-Straße (Kombination aus verglasten Brüstungen und schallabsorbierenden Fassadenplatten)
- e) Verpflichtung des Vorhabenträgers, nach Vorliegen der Ausführungsplanung bis spätestens zur Bauabnahme den lärmgutachterlichen Nachweis zu erbringen, dass in den von der textlichen Festsetzung Nr. 11 betroffenen Räumen durch geeignete technische Maßnahmen ein Beurteilungspegel innen während der Nachtzeit von 30 dB(A) erreicht wird
- f) Verpflichtung des Vorhabenträgers, den Verlust von Nistplätzen geschützter Vogelarten und von Fledermausverstecken durch Anlage neuer Brutplätze, Nistkästen bzw. Sommerquartiere zu kompensieren
- g) Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Umsetzung der mit der Wasserbehörde des Landes Berlin abgestimmten Maßnahmen zur Versickerung/Verdunstung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebiets
- h) Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Herstellung sowie zur kosten- und lastenfreien Übergabe der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Erschließungsanlagen (Neubau der Plauerer Straße und Anschluss an die Ferdinand-Schultze-Straße) in Abstimmung mit den zuständigen Behörden,

- i) Verpflichtung des Vorhabenträgers zum Abschluss gesonderter Vereinbarungen mit den zuständigen Unternehmensträgern, um die leitungsgebundene Erschließung sicherzustellen
- j) Verpflichtung des Vorhabenträgers, anteilig für den von seinem Vorhaben ausgelösten Bedarf, eine Kindertageseinrichtung mit mindestens 19 Plätzen einschließlich den erforderlichen Spielfreiflächen mit einer Mindestgröße von 152 m<sup>2</sup> und Außenanlagen im Vertragsgebiet einzurichten und den Betrieb zu sichern
- k) Verpflichtung des Vorhabenträgers, für den von seinem Vorhaben ausgelösten Bedarf, öffentliche Spielflächen auf angrenzenden öffentlichen Flächen herzustellen.

#### **Bindungen im Mietwohnungsbau**

- l) Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Schaffung mietpreisgebundenen Wohnraums; ein Anteil von 25 % der Wohnungen ist so kostengünstig zu errichten, dass sie nach den Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes Berlin 2018 förderfähig wären. Im Rahmen der geplanten Festsetzungen wären dies 74 förderfähige Wohnungen. Die Anfangsmiete für diese Wohnungen darf 6,50 €/m<sup>2</sup> nicht übersteigen und während der Bindungsfrist von 30 Jahren maximal alle zwei Jahre um höchstens 0,20 €/m<sup>2</sup> erhöht werden.

## **II.4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange**

Gemäß § 1 Absatz 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu den regelmäßig nach Lage der Dinge in der Abwägung zu berücksichtigenden erheblichen Auswirkungen zählen die nach §§ 1 und 1a BauGB erkennbaren Belange. Darüber hinaus lassen sich die möglichen Betroffenheiten im Hinblick auf die vorliegende Bauleitplanung aus den Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ableiten (siehe Kapitel IV).

In der Abwägung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-94 VE sind insbesondere folgende öffentliche Belange zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB),
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB),
- die Belange des Denkmalschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),

- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Abs. 2 BauGB) sowie
- die Belange der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Zudem flossen folgende private Belange in die Abwägung mit ein:

- die Belange der Eigentümer des im Plangebiet gelegenen Grundstücks,
- die Belange des Eigentümers des Nachbargrundstücks.

## **II.4.1 Öffentliche Belange**

### **II.4.1.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Die Planung gewährleistet die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse.

Die ausdrücklichen Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen zwar an mehreren Stellen eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlich vorgesehenen Abstandsflächentiefe von 0,4 H. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der geplanten Aufenthaltsräume ist jedoch in jedem Fall gewahrt, so dass die Abstandsflächenunterschreitungen keine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zur Folge hat (siehe ausführlich Kapitel II.3.3).

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu aktivem und passivem Schallschutz, um trotz der Verkehrslärmbelastung, insbesondere von der Ferdinand-Schultze-Straße, gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen (siehe ausführlich Kapitel II.3.6).

### **II.4.1.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Anforderungen kostensparenden Bauens sowie Bevölkerungsentwicklung**

Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen ist im gesamten Stadtgebiet Berlins besonders gefährdet. Wesentliches Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-94 VE ist deshalb die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum unter Berücksichtigung der Anforderungen an kostensparendes Bauen. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht die Realisierung von mehrgeschossigem Wohnungsbau für unterschiedliche Nutzergruppen.

Diesen öffentlichen Belangen wird durch eine vergleichsweise hohe Ausnutzung der Baugrundstücke Rechnung getragen, mit Geschossflächenzahlen von 2,1 bis 2,5. Die Grundflächenzahl wird hingegen in Abwägung mit den Belangen von Freizeit und Erholung (siehe unten) auf 0,4 begrenzt, damit trotz der hohen Grundstücksausnutzung genügend gärtnerisch gestaltete Freiflächen für die künftigen Bewohner auf dem Grundstück verbleiben.

Durch die Regelungen im städtebaulichen Vertrag entsprechend den Vorgaben des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ wird auch sozialen Belangen hinreichend Rechnung getragen und ein Anteil von mindestens 25 % förderfähigen Wohnungen gesichert.

#### II.4.1.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-94 VE in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag berücksichtigt die durch die geplante Wohnbebauung ausgelösten Mehrbedarfe an Wohnfolgeeinrichtungen und trägt diesem Belang Rechnung, indem sich der Vorhabenträger zur Errichtung einer Kindertagesstätte im WA 2 mit mindestens 19 Betreuungsplätzen sowie zur Übernahme der anteiligen Kosten für 22 Grundschulplätze verpflichtet. Diese Mittel sollen für den Neubau einer Grundschule an der Schleizer Straße 67 eingesetzt werden. Der Grundschulneubau an der Schleizer Straße soll bis voraussichtlich 2020/21 realisiert sein, sodass die Bedarfe, die aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-94 VE resultieren, zeitnah abgedeckt werden können.

Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Herstellung von öffentlichen Spielflächen im Umfang des aus dem Bebauungsplan resultierenden Bedarfs auf Teilflächen des Grünzugs „Weiße Taube“. Die bauordnungsrechtlich notwendigen privaten Kinderspielplätze werden auf dem Baugrundstück realisiert, ein entsprechender Freiflächenplan ist Anlage des Durchführungsvertrags.

Die gemäß allgemeiner Richtwerte des Landes Berlin anzustrebende Schaffung von wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen kann nicht innerhalb des Plangebiets berücksichtigt werden, weil die Baugrundstücke dann nur noch sehr eingeschränkt bebaubar wären. In die Abwägung ist in diesem Zusammenhang auch einzustellen, dass das Grundstück bereits durch die neu anzulegende Plauerer Straße zerschnitten und der Vorhabenträger die künftige Straßenverkehrsfläche kostenfrei an das Land Berlin übertragen wird.

Die Versorgung mit siedlungsnahen Grünflächen ist über den in rund 800 m Entfernung gelegenen Landschaftspark Herzberge gesichert. Ein Teil des entstehenden Bedarfs an wohnungsnahen Grünflächen kann innerhalb des öffentlichen Grünzugs „Weiße Taube“ abgedeckt werden. Gemäß FIS-Broker, Karte „Planungsraumbezogene Versorgungskennwerte zur Grünflächenversorgung“ (Planungsraumnummer 11020516) handelt es sich im Bestand um einen Bereich mit guter bzw. sehr guter Versorgung. Darüber hinaus soll der Grünzug im Geltungsbereich des südlich angrenzenden Bebauungsplans 11-118 VE bis zur Ferdinand-Schultze-Straße verlängert werden. Bei Betrachtung aller vorhandenen und geplanten Wohngebiete im Bereich „Weiße Taube“ (Bebauungspläne XXII-3a, 11-94 VE, 11-116 VE, 11-117 VE und 11-118 VE) wird die Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen entsprechend den Richtwerten künftig allerdings nicht mehr gegeben sein. In der Abwägung wird dies hingenommen, da das Vorhaben auf die Wiedernutzbarmachung einer städtischen brachliegenden Fläche zielt und angesichts einer hohen Nachfrage nach dringend benötigtem innerstädtischem Wohnraum zu einer Verbesserung der Wohnungssituation beiträgt. In der Gesamtbetrachtung wird daher den Belangen des sparsamen Umgangs mit Grund und

Boden und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung ein Vorrang gegenüber den Belangen der Erholung eingeräumt. Aufgrund der bestandsgeprägten Situation ist es im näheren Umfeld nicht möglich, bestehende öffentliche Grünflächen zu erweitern und zu qualifizieren.

Die Richtwerte für öffentliche Grünflächen gelten unabhängig davon, in welchem Umfang private Freiflächen zur Verfügung stehen. Im vorliegenden Fall verbleiben auf den Grundstücken – anders als dies etwa in innerstädtischen Gebieten häufig der Fall ist – große zusammenhängende Freiflächen. Diese werden neben der Unterbringung der bauordnungsrechtlich notwendigen Kinderspielplätze über attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten für alle Altersgruppen im Freien verfügen. Durch die Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und den Durchführungsvertrag wird eine hochwertige Gestaltung dieser Freiflächen gesichert, so dass eine wohnungsbezogene Erholung für die künftigen Bewohner gegeben ist und der Nutzungsdruck auf die öffentlichen Grünflächen gemindert werden kann.

#### II.4.1.4 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile

Die Planung dient der Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile: Sie ermöglicht die Bebauung einer Brachfläche am Rand des Gebiets „Weiße Taube“, wodurch die in den 1990er Jahren begonnene Entwicklung dieses Quartiers komplettiert wird. Die städtebauliche Struktur des bestehenden Wohngebietes „Weiße Taube“ wird aufgegriffen und bis an die Ferdinand-Schultze-Straße fortgeführt, um somit in diesem Bereich einen adäquaten Abschluss der städtebaulichen Entwicklung zu ermöglichen. Die geplante Wohnbebauung lässt sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln und stärkt die Wohnfunktion des Gebiets.

#### II.4.1.4 Denkmalschutz

Auf dem Grundstück befindet sich eine ur- und frühgeschichtliche Fundstelle. Die bodendenkmalpflegerischen Belange werden durch archäologische Grabungen und die Dokumentation der Funde gewahrt. Diesbezügliche Abstimmungen zwischen Vorhabenträger und Denkmalbehörde statt und bodendenkmalpflegerische Genehmigungen wurden erteilt.

#### II.4.1.5 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege, sparsamer Umgang mit Grund und Boden und Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch Maßnahmen der Innenentwicklung

Als wichtiger öffentlicher Belang sind der Umwelt- und Naturschutz sowie die Landschaftspflege in die Bebauungsplaninhalte eingegangen. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen (biologische Vielfalt), Boden, Wasser, Klima und Luft, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und andere Sachgüter wurden untersucht und bewertet (vgl. hierzu im Einzelnen Kapitel III.1. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Umweltbelange durch Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung, Begrünung der Dächer der Untergeschosse außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zur Minimierung der Bodenversiegelung. Bei Umsetzung dieser

Maßnahmen sind insgesamt keine erheblichen und dauerhaften nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-94 VE zu erwarten.

Durch die Planung wird eine Brachfläche in innerstädtischer Lage baulich entwickelt. Dem Leitziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird Rechnung getragen. Die erzielbare bauliche Dichte trägt dabei dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung und vermeidet die Inanspruchnahme von bislang nicht besiedelten Flächen im Außenbereich.

#### II.4.1.6 Mobilität der Bevölkerung und Verkehrsvermeidung/-verringerung

Durch die Planung wird eine Brachfläche in innerstädtischer, gut erschlossener Lage baulich entwickelt. Die Ausschöpfung von Flächenreserven im Stadtgebiet entspricht dem Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ und trägt zur Auslastung der vorhandenen Infrastruktur und damit zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung bei.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zum Ausbau der Plauer Straße zwischen der westlichen Plangebietsgrenze und der Ferdinand-Schultze-Straße. Das Straßennetz wird dadurch an dieser Stelle komplettiert und den Belangen des Verkehrs somit Rechnung getragen.

In einer Verkehrsuntersuchung wurde nachgewiesen, dass die mit dem Vorhaben verbundenen Verkehrsströme verträglich abgewickelt werden können (vgl. Kapitel III.3).

### **II.4.2 Private Belange**

#### II.4.2.1 Eigentümer des im Plangebiet gelegenen Grundstücks.

Generell kann bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan davon ausgegangen werden, dass die Belange der Vorhabenträgerin berücksichtigt worden sind, da die Planung in einem kontinuierlichen Abstimmungsprozess zwischen Grundstückseigentümer und plangebendem Bezirk erarbeitet wird. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zudem zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist, da die Realisierungsabsicht im eigenen Interesse liegt. Die getroffenen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichen die Realisierung der vom Grundstückseigentümer angestrebten Vorhabenplanung.

Mit dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ wird die Übernahme von Kosten für soziale und technische Infrastruktur, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Wohnungsbauvorhabens sind, über einen mit der Vorhabenträgerin abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) sichergestellt (siehe III./3.9.). Dies gilt im vorliegenden Fall insbesondere für die Herrichtung von zusätzlichen Plätzen in Kindertageseinrichtungen und Grundschulen sowie eines öffentlichen Kinderspielplatz, für den Wohnungsanteil, der als förderfähiger Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen errichtet werden soll, sowie für die Herstellung und kostenfreie Übertragung des im Geltungsbereich gelegenen Abschnitts der Plauer Straße an das Land Berlin. Anhand eines berlinweit einheitlichen Bewertungsschemas, bei dem der Bodenwert zu Beginn der Planung dem geschätzten Bodenwert am Ende der Planung gegenübergestellt wird, wurde die Angemessenheit der von der Vorhabenträgerin zu tragenden Leistungspflichten nachgewiesen.

#### II.4.2.1 Eigentümer des Nachbargrundstücks.

Die Planung berührt die Belange des Eigentümers des südlich benachbarten Grundstücks Landsberger Allee 341/343 (Flurstücke 496 und 499), da bei Anwendung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen die Abstandsflächen der geplanten Bebauung im WA 1 geringfügig (bis zu 1,30 m) auf dieses Grundstück fallen würden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-94 VE trifft eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne von § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln, mit der die Abstandsflächenüberschreitung ermöglicht wird. Die Belange des Eigentümers des Grundstücks Landsberger Allee 341/343 werden durch diese Festsetzung nicht beeinträchtigt, da der für dieses Grundstück im Entwurf vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-118 VE an dieser Stelle die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage vorsieht. Diese Planung ist bereits verfestigt, nach Widmung der öffentlichen Parkanlage treten keine von § 6 BauO Bln abweichenden Abstandsflächentiefen mehr auf (vgl. ausführlich Kapitel II.3.3).

### III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

#### III.1. Auswirkungen auf die Umwelt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-94 VE wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

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

Dies entbindet jedoch nicht von der Pflicht zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Deshalb wurden artenschutzspezifische<sup>7</sup> und landschaftsplanerische<sup>8</sup> Fachbeiträge zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeitet. Die Erläuterungen zum Immissionsschutz und dem Schutzgut Mensch / Gesundheit sind bereits unter Pkt. II.3.6 erfolgt.

##### III.1.1 Schutzgut Tiere / Artenschutz

Bei der Vorhabenfläche handelt es sich um eine offene, schütter mit Ruderalvegetation bedeckte Fläche. Bäume und Gebüsch wurden schon vor längerer Zeit überwiegend entfernt, nur auf einem größeren Schutthaufen befand sich im Untersuchungszeitraum noch ein Gebüsch bestehend aus Brombeeren und einigen Jungbäumen. Im Nordosten erstreckte sich längs der Ferdinand-Schultze-Straße noch ein zwischenzeitlich abgerissenes zweistöckiges Gebäude mit Flachdach.

Für die Erfassung von Brutvögeln erfolgten vier fachgutachterliche Begehungen in der Zeit von Anfang April bis Ende Mai 2014. Der überwiegende Teil der Begehungen erfolgte in den frühen Morgenstunden, um die höchste Sangesaktivität auszunutzen. Die viermalige Kontrolle des sehr einfach strukturierten Gebietes reicht für eine vollständige Erfassung des Brutvogelvorkommens aus und ermöglicht die Analyse von Konfliktpotentialen. Außerdem wurde das Plangebiet bei vier Begehungen zwischen Ende April und Anfang Juni 2014 auf das Vorkommen von Zauneidechsen abgesucht.

Aufgrund der Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung, wurde im ersten Halbjahr 2018 eine ergänzende artenschutzrechtliche Untersuchung erarbeitet, da sich die Lebensraumbedingungen zwischenzeitlich in zwei wesentlichen Punkten verändert haben: Auf der Planfläche liegen größere Haufwerke und eine Baugrube ist zwischenzeitlich mit Wasser vollgelaufen. Durch die inzwischen eingetretene Lebensraumveränderung war eine Neubesiedlung durch Pionierarten der Brutvögel, insbesondere den Steinschmätzers, möglich. Zur Brutvogelerfassung wurden erneut vier Begehungen im Mai und Juni 2018 durchgeführt. Darüber hinaus wurde das Gewässer

---

<sup>7</sup> BUBO Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie Dipl. biol. Carsten Kallasch: Geschützte Arten auf dem Grundstück Ferdinand-Schultze-Str. 41/45, Beitrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans, Berlin, Juni 2014 / Erfassungsergebnisse 2018, Aktualisierung von Bewertung und Konfliktanalyse, Berlin, Juli 2018

<sup>8</sup> Dipl.-Ing. Jochen Garbe: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-94 VE, Berlin, Oktober 2014

in zwei Begehungen im März und April 2018 auf das Vorkommen von Amphibien erfasst.

Nach gutachterlicher Einschätzung weist das Plangebiet bereits auf Grund der geringen Flächengröße und der außerordentlich geringen Vegetation nur ein geringes Lebensraumpotential auf. Die starke Versiegelung verhinderte ebenfalls das Vorkommen geschützter Arten weitestgehend. So konnten nur die zwischenzeitlich gefälltten Pappeln am Ostrand der Untersuchungsfläche und das Abrissgebäude Fledermäusen Verstecke und Vögeln Brutmöglichkeiten bieten. Insgesamt konnte nur ein sehr eingeschränktes Artenspektrum nachgewiesen werden. Es sind allenfalls wenige geschützte Arten mit einzelnen Individuen zu erwarten. An dem untersuchten Abrissgebäude waren Strukturen zu finden, die als typische Lebensstätten für geschützte Gebäudebrüter und Fledermäuse zu bewerten waren.

Bei den durchgeführten Begehungen in den Jahren 2014 und 2018 waren insgesamt 13 Vogelarten sicher als Nahrungsgäste nachzuweisen: Amsel (*Turdus merula*), Blau-meise (*Parus caeruleus*), Elster (*Pica pica*), Feldsperling (*Passer montanus*), Girlitz (*Serinus serinus*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Haussperling (*Passer domesticus*), Kohlmeise (*Parus major*), Mehlschwalbe (*Delichon urbica*), Ringeltaube (*Columba palumbus*), Star (*Sturnus vulgaris*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*) und Stockente (*Anas platyrhynchos*). Sichere Nachweise von Bruten auf der Untersuchungsfläche gelangen weder im Sommer 2014 noch im Sommer 2018. Insbesondere Bruten von Vögeln offener Flächen waren nicht zu erbringen. So sind beispielsweise Bruten von Haubenlerche oder Steinschmätzer sicher auszuschließen.

Die an dem Abrissobjekt vorhandenen Spalten an der Dachkante konnten insbesondere von Zwergfledermäusen als Tagesversteck im Sommer genutzt werden. In der Umgebung des untersuchten Gebäudes ist das regelmäßige Vorkommen von Zwergfledermäusen durch Flugbeobachtungen und Zufallsfunde sicher bestätigt. Daher war auch von einer Nutzung des untersuchten Gebäudes auszugehen. Die Verstecke waren im Sommer für Weibchenkolonien während der Jungenaufzucht (Wochenstubenquartier) sowie für einzelne Fledermäuse und zur Paarungszeit im Herbst auch für kleine Gruppen geeignet. Eine Nutzung durch Breitflügelfledermäuse war ebenfalls möglich, aber nicht wahrscheinlich, da ihr Vorkommen in der Umgebung eher selten ist.

Bei den vier Begehungen im Frühsommer 2014 wurden keine Zauneidechsen nachgewiesen. Auf der untersuchten Fläche existieren keine geeigneten Lebensräume für Zauneidechsen. Die Vegetations- und Bodenstruktur lassen kein Erfassungsdefizit erwarten. Die Habitatqualität ist insgesamt als schlecht zu bewerten. Unter Berücksichtigung der Erfassungsbedingungen, des Untersuchungszeitraumes und der Lebensraumbedingungen ist das Vorkommen von Zauneidechsen auf der Untersuchungsfläche auszuschließen.

Zur Ermittlung dauerhaft geschützter Lebensstätten wurden Höhlenbäume durch genaues Absuchen der Pappeln ermittelt. Neben Baumhöhlen wurden auch Stammrisse und abstehende Borken berücksichtigt, da auch diese Strukturen regelmäßig wiederkehrend von einzelnen Vogelarten (z.B. Gartenbaumläufer) oder Fledermäusen zu nutzen sind. An den untersuchten Bäumen existierten keine deutlich erkennbaren Höhlen. An Säulenpappeln ist aber auch außerhalb der Vegetationszeit regelmäßig von nicht

erfassbaren Höhlen auszugehen. In großer Höhe sind kleine Höhlen hinter dem Geäst nicht erkennbar. An den untersuchten Pappeln war jedoch nur von einer geringen Anzahl Baumhöhlen auszugehen.

Durch den zwischenzeitlich erfolgten Abriss des Gebäudes und die Fällung der Pappeln sind ein Nistplatz für Gebäudebrüter, wahrscheinlich einzelne Baumhöhlen und einzelne Verstecke für Fledermäuse am Abrissgebäude verloren gegangen. Diese Nistplätze und Versteckmöglichkeiten sind zu kompensieren. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass nicht alle Ersatzbrutplätze und -verstecke angenommen werden, wird im Artenschutzgutachten folgende Kompensation als angemessen vorgeschlagen:

- 7 Brutplätze für Gebäudebrüter (Haussperlinge und Hausrotschwänze),
- 4 Nistkästen für Baumhöhlenbrüter und
- 4 Sommerquartiere für Fledermäuse.

Es ist zu erwarten, dass der Eingriff durch die Montage der vorgeschlagenen Ersatzquartiere in vollem Umfang zu kompensieren ist. Bei Umsetzung der Kompensationsvorschläge ist keine negative Auswirkung auf die Bestände der untersuchten Arten zu erwarten. Die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen sind im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Land Berlin fixiert.

Bei den Begehungen im März / April 2018 konnte das Vorkommen von drei besonders geschützten Amphibienarten nachgewiesen werden, nämlich Teichmolch, Teichfrosch und Erdkröte. Ein vermutetes Vorkommen von Wechselkröten war nicht zu bestätigen. Im Oktober 2018 war die Baugrube ausgetrocknet. Die Baugrube stellt keinen dauerhaften Lebensraum dar, da sie nicht über mehrere Jahre von Amphibien besiedelt war; eine Kompensation des Gewässers ist nicht erforderlich.

Wenn sich erneut Wasser in der Baugrube sammelt, muss bei einer Absenkung des Wasserstandes in der Baugrube sichergestellt werden, dass keine Individuen geschützter Arten zu Schaden kommen, um einen Verstoß gegen die Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG, § 44) zu vermeiden. Dies kann durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden. Wird das Wasser abgepumpt, können bei niedrigem Wasserstand die in dem Restwasser verbliebenen Amphibien eingesammelt und umgesetzt werden. Es liegt eine ergänzende Stellungnahme des Artenschutzgutachters vor, wonach sich für die Umsetzung der Weidenpfehl eignet.<sup>9</sup> Im Sommer 2018 wurden am Weidenpfehl Maßnahmen zur Auslichtung der Uferänder durchgeführt, die positiv für die Bestandsentwicklung der Amphibien am Weidenpfehl sind. Mit der Umsetzung der Amphibien kann die Planung ohne Verstoß gegen das artenschutzrechtliche Tötungsverbot realisiert werden, der Bebauungsplan ist also vollziehbar.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, wonach bei der Gestaltung der Freiflächen nur die in den Pflanzlisten genannten Arten verwendet werden dürfen, dient der Minimierung und Kompensation von Eingriffsauswirkungen auf die in

---

<sup>9</sup> BUBO Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie Dipl. biol. Carsten Kallasch: B-Plan 11-94VE, Amphibienerfassung Weidenpfehl, Berlin 12. Dezember 2018.

der Nachbarschaft lebenden Brutvögel. Durch die Pflanzung heimischer Sträucher und Hecken kann der Lebensraum für die in der Umgebung lebenden Vogelarten verbessert werden. Von dieser Maßnahme profitieren ebenfalls Fledermäuse. Für sie wird die Verkleinerung von Jagdgebieten verhindert.

### III.1.2 Schutzgut Pflanzen / Biotope

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

Im landschaftsplanerischen Fachbeitrag wurde die Bodennutzung ermittelt, wie sie vor den zwischenzeitlich durchgeführten bauvorbereitenden Maßnahmen bestand:

Tabelle: Flächennutzung Bestand zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens

<b>Bestandsflächen</b>	<b>ca. m<sup>2</sup></b>
Bestandsbauten (Halle und Sekundärarchitektur)	720
Verkehrsfläche Asphalt	1.715
Verkehrsfläche Betonplatten	4.035
Verkehrsfläche Betonpflaster	765
Ruderalfläche anthropogener Überprägung, eben	7.025
Ruderalfläche anthropogener Überprägung, geneigt (Graben und überwachsener Schutthügel)	760
<b>Insgesamt</b>	<b>15.020</b>

Zwischenzeitlich wurden das Bestandsgebäude und die Verkehrsflächen rückgebaut und archäologische Untersuchungen durchgeführt.

Der Biotopflächenfaktor (BFF) benennt das Verhältnis naturhaushaltwirksamer Flächen zur gesamten Grundstücksfläche. In der nachfolgenden Tabelle ist der Vergleich zwischen dem BFF für das Gelände vor und nach Durchführung des Vorhabens dargestellt:

Tabelle: Biotopflächenfaktor (BFF) Bestand zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens / Projektplanung

Flächentyp	Anrechnungsfaktor	Bestand		Projektplanung	
		Fläche m <sup>2</sup>	Wert- punkte	Fläche m <sup>2</sup>	Wert- punkte
Vorhabengrundstück ca. Davon		15.020		15.020	
Überbaute / versiegelte Fläche		7.235		5.960	
Nicht überbaute Fläche Davon		7.785		8.950	
Halboffene Flächen	0,5	0	0	950	475
Teilversiegelte Flächen	0,3	0	0	3.375	1.013
Vegetationsflächen ohne Bodenanschluss	0,7	0	0	1.100	770
Vegetationsflächen mit Bodenanschluss	1,0	7.785	7.785	3.635	3.635
Dachbegrünung	0,7	0	0	2.200	1.540
Vertikalbegrünung	0,5	0	0	200	100
<b>Gesamtwertung</b>			<b>7.785</b>		<b>7.533</b>
<b>Biotopflächenfaktor</b> (Naturhaushaltwirksame Fläche / Grundstücksfläche)			<b>0,52</b>		<b>0,50</b>

Zu Grunde gelegt wurden die Projektplanung und die Grün- und Freiflächenplanung mit Stand 2014. Diese wurden zwischenzeitlich überarbeitet, die Flächengrößen der versiegelten und begrüneten Flächen haben sich dabei jedoch nicht erheblich verändert, insbesondere da die zulässige GRZ mit 0,4 und die Festsetzungen zu Dach-, Fassaden- und Hofbegrünung unverändert geblieben sind. Die bestehenden Straßenverkehrsflächen innerhalb des Plangebietes wurden nicht betrachtet. Erkennbar ist, dass der BFF nach Durchführung der Planung trotz intensiver baulicher Nutzung nahezu den gleichen Wert erreicht, wie auf der fast zur Hälfte versiegelten und im Übrigen mit Ruderalvegetation versehenen Fläche im Ausgangszustand.

Die Vegetationsfläche wird lediglich von ca. 7.785 m<sup>2</sup> um gut 10 % auf ca. 6.935 m<sup>2</sup> (Vegetationsflächen mit und ohne Bodenanschluss, Dachbegrünung), d.h. nur um ca. 850 m<sup>2</sup> reduziert.

Vor Durchführung der bauvorbereitenden Maßnahmen war das Plangebiet mit neun Bäumen bewachsen (darunter ein Eschenahorn, vier Birken, vier Pappeln). Die Bäume wurden zwischenzeitlich teilweise gefällt. Nach Umsetzung der Planung wird sich die Zahl der Bäume auf 14 Großbäume oder 42 mittelgroße Bäume bzw. eine dem Mengengerüst der textlichen Festsetzung Nr. 12 entsprechende Mischung aus großen und mittelgroßen Laubbäumen erhöhen.

Hinzu kommen in den allgemeinen Wohngebieten ca. 775 Strauch- bzw. Heckenpflanzen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 13. Acht weitere Laubbäume werden voraussichtlich als Straßenbäume entlang des neuen Teilabschnitts der Plauener Straße gepflanzt. Dies ist jedoch nicht Gegenstand der Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sondern der Entwurfsplanung für die Straße, die Teil des Durchführungsvertrags wird.

Von den ursprünglich vorhandenen Bäumen kann nach derzeitigem Planungsstand nur ein Baum erhalten werden. Die Bemessung des Ausgleichserfordernisses für die Fällung geschützten Baumbestandes erfolgt auf Grundlage der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO). Für die bereits erfolgte Fällung von vier Pappeln wurde bereits im September 2016 eine Ausnahmegenehmigung nach der BaumSchVO erteilt, in der die notwendigen Ersatzpflanzungen bestimmt wurden. Die Ersatzpflanzungen sollen voraussichtlich im Zuge der Bebauung des Plangebietes auf dem Vorhabengrundstück erbracht werden. Sofern hier kein vollständiger Ausgleich erbracht werden kann, sind ergänzende Ersatzpflanzungen an anderer Stelle oder Ausgleichszahlungen durch den Vorhabenträger zu erbringen.

Insgesamt sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen / Biotope zu erwarten.

### III.1.3 Schutzgut Boden / Wasser

Im Berliner Bodenbelastungskataster (BBK) ist das Plangebiet mit der Fläche 9327 erfasst. Die Fläche gilt vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen befreit.

Die Karte „Bodengesellschaften 2010“ im Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt weist für das Plangebiet anthropogene Bodengesellschaften (Regosol + Pararendzina + Hortisol, Siedlungsfläche auf Geschiebemergel, zum Teil auf Aufschüttung) aus. Es handelt sich um Böden ohne besondere Anforderungen, für die allenfalls allgemeine Belange des Bodenschutzes gelten.

Entsprechend ist die Bedeutung für die Archivfunktion für die Naturgeschichte<sup>10</sup>, die Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften<sup>11</sup> und die Leistungsfähigkeit der Böden<sup>12</sup> gering, die Bedeutung für die Puffer- und Filterfunktion<sup>13</sup> sowie die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt<sup>14</sup> und die Bedeutung für die Wasserversorgung der Böden<sup>15</sup> mittel.

Die Bestandsversiegelung auf der Vorhabenfläche belief sich vor Durchführung der bauvorbereitenden Maßnahmen auf ca. 7.235 m<sup>2</sup>. Das entspricht einem Versiegelungsgrad von ca. 48 %. Nach der Projektplanung werden etwa 47 % der Flächen vollversiegelt (Gebäude, Tiefgarage, Zufahrten, verlängerte Plauener Straße ohne Pflanzstreifen) und etwa 28 % teilversiegelt sein.

---

<sup>10</sup> Karte „Archivfunktion der Böden für die Naturgeschichte 2010“ (Umweltatlas)

<sup>11</sup> Karte „Lebensraumfunktion für naturnahe / seltene Pflanzengesellschaften 2010“ (Umweltatlas)

<sup>12</sup> Karte „Leistungsfähigkeit der Böden 2010“ (Umweltatlas)

<sup>13</sup> Karte „Puffer- und Filterfunktion der Böden 2010“ (Umweltatlas)

<sup>14</sup> Karte „Regelungsfunktion der Böden für den Wasserhaushalt 2010“ (Umweltatlas)

<sup>15</sup> Karte „Wasserversorgung der Böden 2010“ (Umweltatlas)

Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-94 VE liegen bisher keine Ergebnisse aus Bodenuntersuchungen vor. Auf der übrigen BBK-Fläche wurden Aufschüttungen mit teilweise deutlichem Bauschuttanteil in bis ca. 2 m Mächtigkeit festgestellt. Die ermittelten Schadstoffgehalte lagen im Bereich Z.1 bis Z.2 der TR Boden der LAGA. Im geplanten Baubereich können kleinräumige bisher nicht bekannte Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Deshalb ist anfallender Bodenaushub abfalltechnisch zu deklarieren und ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Oberflächengewässer gibt es auf dem Vorhabengrundstück nicht. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Die Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist auf dem südlichen Baufeld (WA 1) nicht, auf dem nördlichen Baufeld allenfalls sehr eingeschränkt möglich. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist nach bodengutachterlicher Aussage sehr schlecht; bis zur Gründungssohle steht wasserstauer Geschiebemergel an. Es ist deshalb davon auszugehen, dass das Dachflächenwasser in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden muss. Zum Teil gilt dies auch für das Regenwasser, das im Bereich der befestigten Wege in den Innenhofbereichen anfällt.

Die Berliner Wasserbetriebe (BWB) haben dazu mit Schreiben vom 27.09.2014 mitgeteilt, dass das gesamte Regenwasser in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden kann, wenn der Spitzenabfluss aus dem nördlichen Baufeld (WA 2) auf 28 l/s und aus dem südlichen Baufeld (WA 1) auf 42 l/s begrenzt wird. Darüber hinausgehende Mengen können wegen der Kapazität der Regenwasserkanalisation nur auf dem Grundstück durch Zwischenspeicherung ausgeglichen werden. Diese soll voraussichtlich durch Flachrigolen im Bereich der Grünflächen auf dem Vorhabengrundstück erreicht werden. Ihre Lage ist im Freiflächenplan dargestellt. Die Berechnung des notwendigen Speichervolumens dieser Rückhalteeinrichtungen<sup>16</sup> ergab, dass im WA 1 ein Speichervolumen von 53,90 m<sup>3</sup> und im WA 2 ein Speichervolumen von 33,45 m<sup>3</sup> erforderlich wird, um den Regenwasserabfluss auf die vorgegebenen Mengen zu drosseln. Ein Teil des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers wird zudem durch die geplanten Dachbegrünungsflächen zurückgehalten bzw. dort verdunstet.

Wegen der hohen anthropogenen Überprägung, der relativ geringen Bedeutung für den Naturhaushalt und der schlechten Versickerungsfähigkeit sind nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und (Grund-)Wasser trotz des planungsbedingt höheren Versiegelungsgrades nicht zu erwarten.

### **III.1.4 Schutzgut Klima / Luft**

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

---

<sup>16</sup> Schwedler Haustechnik Ingenieurbetrieb GmbH: Berechnung Regenrückhalteraum Baufeld Süd und Baufeld Nord, November 2017

In der Karte „Planungshinweise Stadtklima“ 2015 (Umweltatlas - Hauptkarte) ist das Plangebiet als Grün- und Freifläche mit der höchsten Schutzwürdigkeit dargestellt. Da es sich jedoch um Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils handelt, welche zudem im FNP als Wohnbaufläche W2 dargestellt sind, ist eine Bewertung analog zu den bebauten Flächen nördlich, östlich und westlich vorzunehmen.

Östlich des Vorhabengebietes entlang der Worbiser und Witzenhauser Straße ist der Siedlungsraum aus der thermischen Situation als „günstig“ bis „sehr günstig“ zu beurteilen – westlich davon als ungünstig. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Weitere Verdichtungen gilt es zu vermeiden. Weiterhin werden als Zielsetzungen die Verbesserung der Durchlüftung und die Erhöhung des Vegetationsanteils, der Erhalt aller Freiflächen, die Entsiegelung und ggf. Begrünung der Blockinnenhöfe aufgelistet.

In der Karte Verkehrsbedingte Luftbelastung 2015 (Umweltatlas) sind für die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Straßen wegen der nur mäßigen Verkehrsfrequenz keine Angaben enthalten. Für die nahe gelegenen Straßen Landsberger Allee und Rhinstraße ist nur eine geringe Belastung mit  $PM_{10}$  (Feinstaub) und  $NO_2$  (Stickstoffdioxid) bei einem Gesamtindexwert der Luftbelastung von unter 1,2 zu verzeichnen. Die Jahresmittelwerte für  $PM_{10}$  ( $40 \mu g/m^3$ ) und für  $SO_2$  ( $50 \mu g/m^3$ ), die gemäß der Richtlinie 2008/50/EG (Luftqualitätsrichtlinie) vom 21. Mai 2008 (Anhang XI) und der 39. BImSchV nicht überschritten werden sollen, werden hier jeweils sehr deutlich unterschritten. Deshalb sind erhebliche schädliche Umwelteinwirkungen in Form straßenverkehrsbedingter Luftschadstoffe trotz der Zunahme des Kfz-Verkehrs nicht zu erwarten.

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

Eine zusätzliche Verdichtung ist bei der Reaktivierung einer innerstädtischen Brachfläche zum Zwecke der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum unvermeidlich. Dabei berücksichtigt die Planung insbesondere auch die Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen insbesondere die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt werden.

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

Bodenversiegelungen werden auf ein für die Umsetzung des Vorhabens erforderliches Maß begrenzt. Mit der Festsetzung von Laubbaum- und Heckenpflanzungen sowie

Dachbegrünungen wird ein möglichst hoher Vegetationsanteil geschaffen und ein positiver Beitrag zum Lokalklima in Form zusätzlicher Verschattung, Verdunstung, Kühlung und Schadstoffbindung geleistet. Die Festsetzung zur Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Wege und Zufahrten in den Baugebieten trägt zur Vermeidung unnötiger Versiegelung bei.

Explizite Festsetzungen, etwa zur Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien, sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-94 VE nicht sinnvoll. Relevante gesetzliche Regelungen sind u.a.:

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

Die genannten Gesetze und Verordnungen sind grundsätzlich und unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen. Außerdem ist zu bedenken, dass diese Regelungen gegenwärtig einem fortlaufenden Anpassungs- und Erneuerungsprozess unterliegen. So wurde beispielsweise die Energieeinsparverordnung für Gebäude (EnEV) in den letzten Jahren mehrfach novelliert und dabei die Anforderungen verschärft. Weitere Novellierungen geltender Gesetze und Verordnungen innerhalb relativ kurzer Zeitabstände sind zu erwarten. Bei detaillierten Festsetzungen im Bebauungsplan besteht daher die Gefahr, dass diese bereits in wenigen Jahren hinter die dann geltenden neuen gesetzlichen Regelungen zurückfallen könnten. Deshalb soll es an dieser Stelle prinzipiell dem Bauherrn überlassen bleiben, wie er im Einzelfall die jeweils geltenden gesetzlichen Anforderungen an die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die Energieeinsparung erfüllt.

Aus den dargelegten Gründen und der städtebaulichen Situation ergibt sich kein Erfordernis für weitere planungsrechtliche Regelungen zur Vermeidung oder Minderung nachteiliger Auswirkungen auf das Klima oder zur Förderung erneuerbarer Energien. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind nicht zu erwarten.

### **III.1.5 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung**

Das Landschafts- bzw. Ortsbild des Plangebiets wurde zum Zeitpunkt der Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens durch eine ungenutzte Brachfläche bestimmt, welche etwa zur Hälfte durch betonierte Verkehrsflächen versiegelt ist, zur anderen Hälfte ungestaltete, ruderale Vegetationsflächen aufwies. Das ebenfalls ungenutzte, zweigeschossige, hallenartige Bestandsgebäude wies keinerlei architektonische oder städtebauliche Gestaltqualität auf.

Die Freiflächen verfügen über keine grüngestalterische Qualität. Die wenigen randständigen Bäume haben bzw. hatten keine wesentliche gliedernde oder prägende Funktion. Das Gelände ist eingezäunt und unzugänglich. Aufenthalts- oder Naherholungsfunktionen werden nicht wahrgenommen. In seinem derzeitigen Zustand gehen vom Vorhabengebiet keine positiven Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

Mit der geplanten Wohnbebauung erfolgt eine vollständige Neugestaltung des Areals. Städtebaulich wird das Wohngebiet „Weiße Taube“ zumindest an seinem nordöstlichen Rand etliche Jahre nach Fertigstellung eines Großteils der Bebauung arrondiert und komplettiert. Somit kann die vor mehr als zwanzig Jahren begonnene Entwicklung an dieser Stelle zu einem angemessenen Abschluss gebracht werden. Der städtebauliche Missstand einer unzutraglichen, visuell und strukturell erheblich nachteilig wirkenden, ungestalteten Brachfläche wird an dieser Stelle aufgehoben. Das Vorhabengebiet wird erstmalig städtebaulich und funktional in sein Umfeld integriert.

Durch die Anlage von gestalteten Grün- und Freiflächen, die Pflanzung von Laubbäumen, Sträuchern und straßenbegleitenden Hecken wird eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgen. Für die künftigen Bewohner entstehen Wohnfrei- und Spielflächen, die zu Naherholungszwecken genutzt werden können.

### **III.1.6 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-94 VE wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Nachteilige Auswirkungen auf geschützte Arten sind nicht zu erwarten. Die bereits erfolgte Beseitigung von dauerhaft geschützten Lebensstätten kann durch Ersatzquartiere vollständig kompensiert werden..

Ein Verlust wertvoller Biotopflächen ist ausgeschlossen. Nach Fertigstellung des Vorhabens wird trotz der städtisch verdichteten Wohnbebauung ein nahezu gleich hoher Biotopflächenfaktor erreicht, wie vor Durchführung der Baumaßnahmen. Die Anzahl an Laubbäumen und Sträuchern wird beträchtlich erhöht. Ein Ausgleich für die Fällung geschützter Bäume kann durch Ersatzpflanzungen im Plangebiet erfolgen. Die abschließende Bilanzierung erfolgt im Rahmen der Vorhabendurchführung.

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

Trotz etwas höherer Versiegelung sind nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser wegen relativ geringer Biotopfunktionen und schlechter Versickerungsfähigkeit im Bestand nicht zu erwarten.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Zuge der Wiedernutzbarmachung bereits einmal baulich genutzter Flächen ist hinsichtlich des Schutzgutes Klima der erstmaligen Bebauung von Außenbereichsflächen vorzuziehen. Durch intensive Grünmaßnahmen können zudem positive mikroklimatische Auswirkungen erreicht werden.

Orts- und Landschaftsbild erfahren durch die Beseitigung der städtebaulich unzutraglichen Brachfläche, deren städtebaulich adäquate, an der näheren Umgebung orientierte Neubebauung einschließlich der Anlage gestalteter Grün- und Freiflächen eine deutliche Aufwertung.

Bei Durchführung der genannten Maßnahmen sind insgesamt keine erheblichen und dauerhaften nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-94 VE zu erwarten.

### **III.2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten**

Das Vorhaben dient der Errichtung von 378 Wohnungen in Geschossbauweise. Beabsichtigt ist eine städtisch kompakte, kosten- und flächensparende Bauweise, die darauf abzielt, kostengünstigen Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu ermöglichen. Die reihenhausartigen Maisonettewohnungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss bieten zusammen mit den Geschosswohnungen in den darüber liegenden Obergeschossen einen breiten Mix verschiedener Wohnungstypologien. Somit wird ein wesentlicher Beitrag zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse geschaffen.

Dauerhafte Auswirkungen auf Arbeitsstätten wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-94 VE nur in relativ geringem Umfang haben. Mit der Einrichtung von kleinteiligen Ladengeschäften für den Verkauf von Kfz-Kennzeichenschildern in der Erdgeschosszone des allgemeinen Wohngebiets WA 2 wird prinzipiell nur ein Ersatz für die entfallenden, dem selben Nutzungszweck dienenden Container auf dem Vorhabengrundstück geschaffen. Während der Bauphase werden auf dem Vorhabengrundstück temporäre Arbeitsstätten im Baugewerbe entstehen.

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

### **III.3. Auswirkungen auf den Verkehr**

Zur Untersuchung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr wurde ein Verkehrsgutachten erstellt<sup>17</sup>. Dieses kommt zu dem Ergebnis, das die geplante Nutzung ein Verkehrsaufkommen in der Größenordnung von ca. 800 Kfz-Fahrten (Pkw und Lkw) je Tag (Summe der Ankünfte und der Abfahrten) auslöst. Darin enthalten sind auch die Fahrten von und zu den beabsichtigten Schilderdiensten/Versicherungsbüros. Die Ferdinand-Schultze-Straße wird einschließlich des Neuverkehrs aus den Vorhaben im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-94 VE und des südlich benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE auf Höhe des Plangebiets eine Verkehrsstärke von voraussichtlich ca. 8.140 (Bereich WA 2) bis ca. 7.710 (Bereich WA 1) Kfz/24h aufweisen.

---

<sup>17</sup> Dipl.-Ing. Wolfgang Dittrich: Verkehrsgutachten zum Bauvorhaben Ferdinand-Schultze-Straße in Berlin-Lichtenberg, Berlin, 26.03.2018

Der Quell- und Zielverkehr verteilt sich im Straßennetz auf die Hauptzufahrten Ferdinand-Schultze-Straße, Landsberger Allee und Rhinstraße. Eine relevante Steigerung der Schallimmissionsbelastung für die anliegende Wohnbebauung ist aufgrund der Grundbelastung nicht zu erwarten.

Die Durchbindung der Plauener Straße führt zu einer Verlagerung von Teilen des gegenwärtig über die Schleizer Straße fahrenden Verkehrs aus und in das westlich angrenzende Bestandswohngebiet. Eine erhebliche Verkehrszunahme ergibt sich nur am jetzigen östlichen Ende der Plauener Straße, das bisher kaum durchgehenden Verkehr aufweist (nur aus der Hofheimer Straße). Die Gesamtbelastung wird aber die gegenwärtig im westlichen Teil dieses Abschnittes in Höhe Arendsweg auftretende Verkehrsstärke nach verkehrsgutachterlicher Aussage kaum übersteigen.

Während die Belastung der Einmündung Schleizer Straße abnimmt, steigt sie an der neuen Kreuzung Plauener Straße/Ferdinand-Schultze-Straße. Dennoch entstehen beim Linkseinbiegen nur Wartezeiten zwischen 10 und 15 Sekunden. Die als zumutbar geltende Wartezeit von 45 Sekunden wird also bei weitem unterschritten. Da ein Linksabbiegestreifen in der Nordzufahrt vorhanden ist und sich von Süden kommende Abbieger im Schutz der Mittelinsel aufstellen können, besteht kein Bedarf, den Knoten umzubauen.

An den benachbarten Lichtsignalanlagen Rhinstraße/Plauener Straße und Landsberger Allee/Ferdinand-Schultze-Straße muss zusätzlicher Verkehr maximal in Größenordnungen bis 60 Kfz je Spitzenstunde und Zufahrt oder einem Kfz je Signalprogrammumlauf und Fahrstreifen bewältigt werden. Dies ist dort problemlos möglich.

Insgesamt wird seitens des Verkehrsgutachters eingeschätzt, dass das Bauvorhaben einschließlich der Durchbindung der Plauener Straße unter dem Gesichtspunkt der Verkehrsabwicklung an diesem Standort mit der Umgebung verträglich ist und das vorhabenbedingte Verkehrsaufkommen vom angrenzenden Straßennetz aufgenommen werden kann.

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

Der Vorhabenträger hat sich gemäß § 12 Abs. 1 BauGB in einem Vertrag mit dem Land Berlin zur Durchführung des Vorhabens einschließlich der erforderlichen Planungsleistungen und Erschließungsmaßnahmen (z.B. Herstellung der verlängerten Plauener Straße) innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der dafür anfallenden Kosten verpflichtet. Deshalb sind Ausgaben sowie Auswirkungen auf die Finanz- bzw. Investitionsplanung des Landes Berlin nicht zu erwarten. Die durch den Vorhabenträger herzustellende Straßenverkehrsfläche der Plauener Straße soll an das Land Berlin übertragen werden. Die Unterhaltungspflicht für diesen Straßenabschnitt muss dann durch den Bezirk wahrgenommen werden.

Die vorhandene öffentliche Parkanlage im Gebiet „Weiße Taube“ wird nach Umsetzung aller geplanten Wohnungsbauvorhaben im Umfeld intensiver genutzt werden und muss ertüchtigt werden. Hierfür ist mit Kosten von ca. 750.000 € zu rechnen, die in die Inves-

tionsplanung einzustellen sind. Die Kosten können allerdings nicht direkt dem Bebauungsplanverfahren 11-94 VE zugeordnet werden, vielmehr ist eine regelmäßige Instandsetzung der Parkanlage ohnehin erforderlich, und die künftig stärkere Nutzung resultiert nicht allein aus dem Bebauungsplan 11-94 VE, sondern aus dem Zusammenspiel mehrerer Bebauungspläne im Umfeld. Der Vorhabenträger hat sich verpflichtet, im Umfang des aus seinem Vorhaben resultierenden Bedarfs einen öffentlichen Spielplatz im Grünzug „Weiße Taube“ zu errichten und beteiligt sich insoweit finanziell an der Qualifizierung der Parkanlage.

### III.5. Auswirkungen auf den Bedarf an sozialer Infrastruktur

Es ist davon auszugehen, dass die Errichtung preisgünstiger Geschosswohnungen zu einem Zuzug junger Familien mit Kindern führen wird, wodurch ein Bedarf an Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten und schulischen Einrichtungen entstehen wird. Nach der Projektplanung ist derzeit von 378 Wohneinheiten auszugehen.

Die Bedarfsermittlung erfolgt gemäß der „Aktualisierten Planungsannahmen für Soziale Infrastruktur als Folgeeinrichtungen für Wohnungsneubau (12/2013)“ (SenStadtUm, Ref. I A). Dabei wird als Planungsannahme eine fiktive Zahl von einer Wohneinheit (WE) je 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche und eine durchschnittliche Belegung mit zwei Einwohnern je WE angenommen. Bei den festzusetzenden Geschossflächenzahlen ergibt sich im vorliegenden Fall eine fiktive Zahl von 296 Wohnungen und 592 Bewohnern. Daraus ergibt sich für die längerfristige Planung ein voraussichtlicher Bedarf an etwa 27 Plätzen in Kindertagesstätten und etwa 32 Grundschulplätzen.<sup>18</sup> Der Bedarf an Plätzen in Jugendfreizeiteinrichtungen lässt sich mit etwa 13 Plätzen beziffern.<sup>19</sup> Für ungedeckte Kernsportflächen liegt der ermittelte Flächenbedarf bei ca. 888 m<sup>2</sup>, für gedeckte Sportflächen bei ca. 118 m<sup>2</sup>.<sup>20</sup> Im Hinblick auf Grünflächen ergibt sich nach den gängigen Richtwerten ein Bedarf an 3.552 m<sup>2</sup> wohnungsnahen Grünflächen, 4.144 m<sup>2</sup> siedlungsnahen Grünflächen und 592 m<sup>2</sup> öffentlichen Kinderspielplätzen.<sup>21</sup>

Auf der Grundlage des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung hat sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag dazu verpflichtet, sich an den Folgekosten für die soziale Infrastruktur zu beteiligen (Finanzierung von Grundschulplätzen und Errichtung von Kitaplätzen). Dies gilt nur für die Wohnungen, für die der vorhabenbezogene Bebauungsplan neues Baurecht schafft. Für die Wohnungen im WA 2 besteht bereits auf der Grundlage des § 34 BauGB Baurecht. Die Pflicht zur Kostenbeteiligung bezieht sich demzufolge nur auf die Wohnungen im WA 1. Nach dem Rechenmodell des Berliner Modells sind dies 201 Wohneinheiten mit 402 Einwohnern. Dies entspricht einem Bedarf von 19 Kita- und 22 Grundschulplätzen.

---

<sup>18</sup> 592 EW x 1 % Jahrgangsstärke x 6 Jahrgänge, Versorgungsgrad Kita 75 % bzw. Versorgungsgrad Grundschule 90 %

<sup>19</sup> 592 EW x 1 % Jahrgangsstärke x 19 Jahrgänge, Versorgungsgrad 11,4 %

<sup>20</sup> Richtwerte für ungedeckte Sportflächen 1,5 m<sup>2</sup> / EW, gedeckte Sportflächen 0,2 m<sup>2</sup> / EW

<sup>21</sup> Richtwert für wohnungsnahen Grünflächen 6,0 m<sup>2</sup> / EW, für siedlungsnahen Grünflächen 7,0 m<sup>2</sup> / EW und für öffentliche Kinderspielplätze 1,0 m<sup>2</sup> / EW

Das Plangebiet ist dem Schuleinzugsbereich 1117 zugeordnet. Grundschule im Einzugsbereich ist die Brodowin-Grundschule (Liebenwalder Straße 22) in geringer Entfernung von etwa 700 m (Luftlinie) westlich des Vorhabens. Gemäß Stellungnahme des bezirklichen Schul- und Sportamtes im Rahmen der Behördenbeteiligung sind die ehemals vorhandenen Überkapazitäten an dieser Schule seit dem Schuljahr 2017/2018 aufgebraucht. Da auch an der Schule am Faulen See, die sich im gleichen Prognoseaum befindet, keine ausreichenden Kapazitäten bestehen, erfolgt im Durchführungsvertrag eine Regelung zur Kostenbeteiligung des Investors an der Schaffung zusätzlicher Grundschulplatzkapazitäten.

Als Kindertagesstätten sind für diesen Einzugsbereich fünf Standorte vorhanden. Darunter befinden sich zwei Einrichtungen in sehr geringer Entfernung zum Plangebiet, nämlich die Kita „Weiße Taube 1“ (Schleizer Str. 62) und die Kita „Schalkauer Str. 25C/Kigä NordOst“, welche beide im Rahmen des Wohnungsbauvorhabens Weiße Taube errichtet und jeweils für etwa 100 Plätze konzipiert wurden. Weitere Kindertagesstätten im Einzugsbereich befinden sich an den Standorten Neustrelitzer Str. 32-34 (ca. 200 Plätze), Goeckestr. 25 /26 (ca. 240 Plätze) und Strausberger Straße 5. Da in den vorhandenen Kindertagesstätten keine ausreichenden Kapazitäten für die Versorgung der künftigen Bewohner des Plangebietes mehr zur Verfügung stehen, hat sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, in seinem Vorhaben eine Kindertagesstätte mit mindestens 19 Plätzen zu integrieren.

Der Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen und öffentlichen Kinderspielplätzen wird teilweise durch die vorhandene und geplante Parkanlage in den benachbarten Bebauungsplangebiet XXII-3a und 11-118 VE gedeckt. Um den Bedarf an öffentlichen Spielplätzen entsprechend den Richtwerten zu decken, hat sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, im Grünzug „Weiße Taube“ einen öffentlichen Kinderspielplatz mit einer Größe, die dem durch sein Vorhaben hervorgerufenem Bedarf entspricht, herzustellen.

Bei Umsetzung aller geplanten Wohnungsbauvorhaben im Umfeld, für die derzeit neben dem Bebauungsplan 11-94 VE auch die Bebauungspläne 11-116 VE, 11-117 VE und 11-118 VE aufgestellt werden, wird die Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen entsprechend den Richtwerten nicht mehr gegeben sein. In der Abwägung wird dies hingenommen, vgl. Kapitel II.4.1.3. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-94 VE selbst sind keine öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Allerdings sind großzügige, zu begrünende Hofbereiche geplant, die auf den Privatgrundstücken selbst eine wohnungsbezogene Erholung ermöglichen. Die Qualität der Freiflächengestaltung wurde im Freiflächenplan als Anlage zum Durchführungsvertrag gesichert.

Als siedlungsnaher Grünfläche steht unter anderem ca. 800 m (Luftlinie) südlich des Plangebiets der Landschaftspark Herzberge zur Verfügung.

## **IV. VERFAHREN**

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

Mit Schreiben vom 20.03.2014 teilte das Bezirksamt Lichtenberg der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) die beabsichtigte Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Bezeichnung 11-94 VE mit.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. II C teilte mit Schreiben vom 22.04.2014 mit, dass gegen die Planungsabsicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Durch das Vorhaben werden dringende Gesamtinteressen Berlins im Sinne von § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB insoweit berührt, als es direkt an der Ferdinand-Schultze-Straße liegt, welche eine Ergänzungsstraße im Straßennetz von Berlin ist. Infolge dessen ist das Verfahren vom Bezirksamt gemäß § 7 AGBauGB durchzuführen. Die Ausführungsvorschriften zu § 4a AGBauGB (a.F.) sind entsprechend anzuwenden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte mit Schreiben vom 08.04.2014 mit, dass die Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt. Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Die künftige Siedlungsentwicklung soll auf diesen Raum gelenkt werden (Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B). Innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung haben die Kommunen große Spielräume. Die beabsichtigte Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit den dafür erforderlichen Erschließungsanlagen ist hier grundsätzlich zulässig. Die Planungsziele berücksichtigen auch den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung § 5 Abs. 2 und Abs. 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B.

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

Der Grundstückseigentümer hat mit Schreiben vom 29.01.2014 beim Bezirksamt Lichtenberg von Berlin die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beantragt.

Am 13.05.2014 hat das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Bezeichnung 11-94 VE für eine Teilfläche des Geländes westlich Ferdinand-Schultze-Straße, südlich Schleizer Straße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen beschlossen. Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-94 VE wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB angewendet.

Ferner wurde beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans XXII-3bb um die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-94 VE zu reduzieren.

Der Beschluss wurde gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 AGBauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 21 vom 23.05.2014 auf Seite 999 bekannt gegeben.

### IV.3. Beschleunigtes Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-94 VE dient der Innenentwicklung in Form einer Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen, ehemals gewerblichen Baufläche zu Wohnzwecken. Eine Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist daher grundsätzlich möglich.

Die Größe der geplanten Bauflächen (WA 1 und WA 2) beträgt insgesamt ca. 12.850 m<sup>2</sup>. Bei einer geplanten GRZ von 0,4 wird die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO insgesamt ca. 5.140 m<sup>2</sup> betragen. Dieser Wert liegt deutlich unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Im Westen des Plangebietes grenzt der festgesetzte Bebauungsplan XXII-3a an. Mit diesem Bebauungsplan wurden allgemeine Wohngebiete mit zwei Kindertagesstätten und Kerngebiete sowie öffentliche Grün- und Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Der Bebauungsplan wurde durch Verordnung vom 8. Juli 2009 festgesetzt.

Südlich grenzt der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 11-118 VE an. Dessen Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 39.300 m<sup>2</sup>. Etwa 6.800 m<sup>2</sup> sollen als öffentliche Parkanlage gesichert werden und 32.500 m<sup>2</sup> als Baugrundstück für eine Wohnnutzung. Die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden wurden durchgeführt und vom Bezirksamt beschlossen (BA-Beschluss-Nr.: 7/346/2016).

Diese genannten Bebauungspläne stehen in einem engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren 11-94 VE. Ein enger zeitlicher Zusammenhang zum Bebauungsplan XXII-3a besteht jedoch nicht mehr, da die Wohnbebauung auf der Grundlage von § 33 BauGB bereits Ende der 1990er Jahre entstanden ist. Dagegen ist ein zeitlicher Zusammenhang zum Bebauungsplanverfahren 11-118 VE naheliegend. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE soll eine zulässige Grundfläche von insgesamt 13.200 m<sup>2</sup> festgesetzt werden, sodass der Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> auch dann noch unterschritten wird, wenn die Grundflächen dieses Bebauungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-94 VE zusammengerechnet werden.

Ferner ist davon auszugehen, dass durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Grund der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, welches einer Pflicht zur Durchführung einer bundes- oder landesrechtlich erforderlichen Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – hierbei handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – 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 § 2a BauGB wird abgesehen.

#### **IV.4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-94 VE wurde in der Zeit vom 26.05.2014 bis einschließlich 25.06.2014 durchgeführt. Die Veröffentlichung in der Tagespresse erfolgte am 23.05.2014.

Es ist eine schriftliche Stellungnahme eingegangen. Darin wurden Untersuchungen zu den Schutzgütern Flora und Fauna sowie Festsetzungen zur Entwicklung des gebiets-typischen Baumbestandes, zu Dach- und Wandbegrünungen sowie Erdüberdeckungen für die Tiefgarage angeregt. Die Durchführung der angeregten Maßnahmen war für das weitere vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren ohnehin vorgesehen, insofern konnte den Anregungen gefolgt werden. Gutachterliche Einschätzungen zu Flora (landschaftsplanerischer Fachbeitrag) und Fauna (artenschutzspezifischer Fachbeitrag) sind inzwischen erstellt worden, textliche Festsetzungen zur Pflanzung einheimischer Laubbäume, zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie zur Erdüberdeckung der Garagengeschosse wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

#### **IV.5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom 3. Dezember 2014 sind insgesamt 29 Behörden, Institutionen und sonstige Fachämter angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden. Dem Schreiben waren der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf und die Begründung mit Stand Dezember 2014 beigelegt. Vorliegende Gutachten (Verkehr-, Immissionen) wurden fachspezifisch bereitgestellt.

Innerhalb der Beteiligungsfrist bzw. im Anschluss daran gingen von insgesamt 24 Stellen Stellungnahmen ein.

Bei fünf Trägern öffentlicher Belange, die sich im Rahmen der Beteiligung nicht geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass die von diesen Behörden zu vertretenden Belange durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 11-94 VE nicht berührt sind.

Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen und ihre Auswertung werden im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben:

##### **Senatsverwaltung für Finanzen**

Stellungnahme: Der Vorhabenträger sollte an den infrastrukturellen Folgekosten nach dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ beteiligt werden.

Abwägung: Im Durchführungsvertrag wird eine Kostenregelung gemäß dem Berliner Modell vereinbart.

##### **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VII B 42**

Stellungnahme: Für die Planung und den Neubau des neuen Abschnittes der Plauener Straße sind für die Ausbildung des Knotenpunktes mit der Ferdinand-Schultze-Straße die notwendigen Schleppkurven von zweiachsigen Müllfahrzeugen zu berücksichtigen.

Abwägung: Die Planung der Einteilung der Straßenverkehrsflächen erfolgt durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und wird im Durchführungsvertrag fixiert. Für den Neubauabschnitt der Plauener Straße liegt eine Vorplanung vor, in der die Schleppkurven für zweiachsige Müllfahrzeuge berücksichtigt sind.

#### **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VIII D 25**

Stellungnahme: Die Niederschlagsentwässerung für das Plangebiet ist zurzeit nicht gesichert. Die Entwässerung des Niederschlags soll durch die Ableitung in die Regenwasserkanalisation der Berliner Wasserbetriebe erfolgen. Die Aufnahmefähigkeit des Regenwasserkanalsystems ist jedoch begrenzt. Daher müssen darüber hinausgehende Niederschlagsmengen auf dem Grundstück bewirtschaftet werden. Da die Bodenverhältnisse zu schlecht sind, wird von einer Versickerung des nicht ableitfähigen Niederschlagswassers abgesehen. Es wird empfohlen, ein Entwässerungskonzept für das Plangebiet zu erarbeiten und mit der Wasserbehörde abzustimmen, das die konkreten Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung benennt und in das Vorhaben einpasst.

Abwägung: Es wird eine Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser auf dem Vorhabengrundstück erforderlich. Dies soll nach bisherigem Stand der Vorhabenplanung mittels Flachrigolen im Bereich der Grünflächen auf dem Vorhabengrundstück erfolgen. Ein Teil des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers wird zudem durch die geplanten Dachbegrünungsflächen zurückgehalten bzw. dort verdunstet.

#### **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IX C 36**

Stellungnahme: Luftreinhaltung: Die Schadstoffbelastung liegt unterhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte. Es ist nicht damit zu rechnen, dass nach der Bebauung die Grenzwerte überschritten werden. Das Gelände liegt außerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung. Aufgrund der weiterhin hohen Vorbelastung an Feinstaub-PM<sub>10</sub> müssen Feinstaubemissionen aus Feuerungsanlagen großräumig minimiert werden. Deshalb wird gebeten, eine textliche Festsetzung hinsichtlich der Verwendung von Brennstoffen, deren Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind, zu treffen. Dies wird im Luftreinhalteplan 2011-2017 als Maßnahme zur Reduzierung der Feinstaub- und Benzo[a]Pyren-Emissionen in Berlin gefordert.

Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzung zum Ausschluss bestimmter Brennstoffe ist außerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung im Grundsatz entbehrlich. Im Einzelfall kann eine Festsetzung erforderlich werden, wenn eine besondere städtebauliche Situation vorliegt, etwa bei Planung von Gewerbegebieten mit besonders sensiblen Nutzungen im Umfeld. Eine solche Situation liegt im vorliegenden Fall nicht vor. Aus dem Umweltatlas ist ersichtlich, dass als Emissionsquelle von Feinstaub im Plangebiet und seiner Umgebung nahezu ausschließlich der Verkehr in Betracht kommt, die Industrie spielt keine, der Hausbrand nur eine stark untergeordnete Rolle. Verkehrsbedingte Feinstaubemissionen können nicht durch Regelungen im Bebauungsplan reduziert werden.

Stellungnahme: Lärmaktionsplanung: Im schalltechnischen Gutachten finden sich Aus-

führungen bezüglich der Änderungen an der Plauener Straße. In diesem Zusammenhang wird auf die VLärmSchR 97 (Nr. 28), die hier sinngemäß angewendet werden sollte, hingewiesen. Das Gutachten sollte diese Gesichtspunkte berücksichtigen.

Abwägung: Die Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (VLärmSchR 97) sind grundsätzlich für Gemeindestraßen nicht anwendbar, können aber sinngemäß auf den vorliegenden Sachverhalt übertragen werden. Im vorliegenden Fall wird sich durch den Lückenschluss der Plauener Straße die Verkehrsfunktion des bestehenden Abschnittes der Plauener Straße westlich des Vorhabengrundstücks verändern. Auf Grund der Stellungnahme wurde ein weiteres schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-94 VE erstellt. Darin wurde untersucht, ob sich durch den Lückenschluss der Plauener Straße dem Grunde nach ein Anspruch auf passiven Schallschutz i.S.d. 16. BImSchV für die Wohnbebauung westlich des Vorhabengrundstücks ergeben könnte. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass kein Anspruch besteht, da die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an den bestehenden Wohngebäuden an keiner Stelle überschritten werden.

Stellungnahme: Um einen weitestgehend ruhigen Innenhofbereich zu schaffen, sollte an der Ferdinand-Schultze-Straße auf eine Unterbrechung der Blockrandbebauung durch zwei- oder eingeschossigen Gebäude verzichtet werden.

Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt. Durch die Einschnitte in der Blockstruktur wird eine Auflockerung der Bebauung erreicht und den Wohnungen werden im Vergleich zu einem klassischen Block mehr Licht, Luft und offene Ausblicke ermöglicht. Im Tagesverlauf sollen die Einschnitte unterschiedliche Belichtungssituationen und hierdurch einen attraktiven, qualitativ hochwertigen Blockinnenraum erzeugen.

Stellungnahme: Die Begründung stellt dar, dass im Bereich der Ferdinand-Schultze-Straße an den Balkonen Pegel von 66 bis 67 dB(A) erreicht werden. Es ist nicht davon auszugehen, dass ein Pegel von 70 dB(A) ein ausreichendes Schutzziel für Außenwohnbereiche darstellt, da „keine unzumutbare Störung der Kommunikation und Erholung“ auftreten darf. Bei der Planung von Balkonen an den entsprechenden Fassaden sind Schutzmaßnahmen festzulegen.

Abwägung: Auf den Balkonen an der Ferdinand-Schultze-Straße werden Werte erreicht, die die als Mindestanforderung für Außenwohnbereiche einzuhaltenden Pegel von 65 dB(A) tags nur geringfügig überschreiten. Als Schutzmaßnahme schlägt der Schallgutachter für die betroffenen Balkone eine Kombination aus verglasten Brüstungen und schallabsorbierenden Fassadenplatten an der Unterseite der Balkone vor, alternativ können sie als verglaste Loggien ausgeführt werden. Die Maßnahme ist nur für solche Wohnungen erforderlich, die nicht über einen weiteren, nicht verlärmten Außenwohnbereich verfügen. In den Durchführungsvertrag wird eine Regelung aufgenommen, wonach für die betroffenen Außenwohnbereiche Schutzmaßnahmen vorzusehen sind.

### **Landesdenkmalamt Berlin**

Stellungnahme: Das Verfahren berührt bodendenkmalpflegerische Belange. Auf dem Grundstück befindet sich eine ur- und frühgeschichtliche Fundstelle. Mit den Bauherren ist eine archäologische Prospektion vereinbart, um zu klären, ob hier eine Ausgrabung im Vorfeld der Bebauung erforderlich wird.

Abwägung: In der Begründung ist bereits ein Hinweis auf die archäologische Fundstelle enthalten. Zwischenzeitlich sind bereits viele Grabungen durchgeführt worden, die für den Bereich, in dem die Container stehen, noch erfolgen werden. Diesbezügliche fanden Abstimmungen zwischen Vorhabenträger und Denkmalbehörde statt und bodendenkmalpflegerische Genehmigungen wurden erteilt.

### **Industrie- und Handelskammer zu Berlin**

Stellungnahme: Durch die Verlängerung der Plauener Straße zur Ferdinand-Schultze-Straße entsteht ca. 50 Meter von der Schleizer Straße eine weitere Einmündung. Die Ferdinand-Schultze-Straße ist relativ stark frequentiert. Die baulichen Veränderungen an der Ferdinand-Schultze-Straße sollten so vorgenommen werden, dass der Verkehrsfluss erhalten bleibt und Unfallgefahren reduziert werden.

Abwägung: Die Planungen im öffentlichen Straßenland, einschließlich baulicher Veränderungen in der Ferdinand-Schultze-Straße im Bereich des neuen Knotenpunktes mit der Plauener Straße, erfolgen parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der die Erschließungsmaßnahmen finanziert, in Abstimmung mit dem bezirklichen Straßen- und Grünflächenamt sowie ggf. der Verkehrslenkung Berlin und werden Gegenstand des Durchführungsvertrages. Nach der Vorplanung sind keine wesentlichen Veränderungen im Straßenraum der Ferdinand-Schultze-Straße vorgesehen. Da sich von Süden kommende Linksabbieger im Schutz der vorhandenen Mittelinsel aufstellen können, besteht nach gutachterlicher Einschätzung kein Bedarf, den vorhandenen Knoten umzubauen.

### **Vattenfall Europe Wärme AG**

Stellungnahme: Aufgrund der Neufassung des Baugesetzbuches, 3. Abschnitt, § 9.23 der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energiesparverordnung - EnEV vom 29. April 2009) sowie des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare - Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG) wird darum gebeten, die nachfolgende Formulierung aufzunehmen:

„Die Wärmeversorgung des Bebauungsgebietes ist grundsätzlich mit einem geringen Einsatz an Primärenergie und unter Nutzung erneuerbarer Energien sicher zu stellen. Bei der Beurteilung der zum Einsatz kommenden Energieträger sind die Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz hinsichtlich des Primärenergieverbrauches und der CO<sub>2</sub>-Emission gegenüberzustellen sowie die Aspekte der Nachhaltigkeit zu berücksichtigen.“

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

Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt. Die vorgeschlagene Formulierung ist entbehrlich, da die genannten Gesetze und Verordnungen grundsätzlich – unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplans – anzuwenden sind. Eine Beschränkung auf bestimmte Energieträger, Versorgungsformen oder Versorgungsträger kann nicht Gegenstand planungsrechtlicher Festsetzungen sein.

### **BA Lichtenberg, Ordnungsamt – Straßenverkehrsbehörde**

Stellungnahme: Es wird eindringlich darauf aufmerksam gemacht, dass bereits im Vorfeld für ausreichende Parkflächen sowie Feuerwehzufahrten und die damit verbundene Bewegungsfläche gesorgt wird.

Abwägung: In den Projektplänen des Vorhabenträgers, die auch Anlage zum Durchführungsvertrag werden, sind Feuerwehzufahrten und Bewegungsflächen eingetragen. Die Herstellung sowohl ausreichend der öffentlichen als auch der privaten Stellplätze ist durch den Durchführungsvertrag gesichert.

### **BA Lichtenberg, Jugendamt**

Stellungnahme: Nach dem aktuellen Kindertagesstättenentwicklungsplan besteht im Stadtteil Alt-Hohenschönhausen Süd derzeit ein rechnerisches Platzdefizit in Höhe von ca. 250 Plätzen. Auch mit der Inbetriebnahme der geplanten neuen Kita in der Strausberger Straße 5 wird die Versorgungssituation im Stadtteil nicht bedarfsdeckend sein. Es sollte im weiteren Verfahren geklärt werden, ob eine Kita in der erforderlichen Größenordnung, eventuell in der Erdgeschosszone des allgemeinen Wohngebietes, integriert werden kann.

Abwägung: Nach dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ besteht die Möglichkeit, den Vorhabenträger an den Kosten zur Deckung des durch sein Vorhaben ausgelösten sozialen Infrastrukturbedarfs – hier Kitaplätze – angemessen zu beteiligen. Die Sicherung einer entsprechenden Verpflichtung erfolgt im Durchführungsvertrag.

Stellungnahme: Der aus dem Vorhaben abgeleitete rechnerische Bedarf an Plätzen in Jugendfreizeiteinrichtungen kann ebenso in bestehenden Einrichtungen im Stadtteil Alt-Hohenschönhausen Süd nicht abgedeckt werden. Es sollte deshalb im weiteren Verfahren überlegt werden, ob der Vorhabenträger durch Gewährung eines Ausgleichsbetrages zur Verbesserung der Versorgungsquantität in Bestandseinrichtungen angrenzender Planungsräume beitragen könnte.

Abwägung: Nach dem „Berliner Modell“ sind hinsichtlich einer Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers nur solche Maßnahmen einzubeziehen, deren Umsetzung zwingend und nicht der planerischen Disposition im Rahmen der Abwägung vorbehalten ist. Hierzu gehören insbesondere alle Maßnahmen, die der gesicherten Erschließung sowie der Deckung des durch das Vorhaben zusätzlich ausgelösten Bedarfe an Kindertageseinrichtungen und Grundschulplätzen dienen sowie die Kosten des Bebauungsplanverfahrens einschließlich notwendiger Gutachterkosten. Der Bedarf an Jugendfreizeiteinrichtungen ist an dieser Stelle nicht genannt. Aus diesem Grund wird unter Berücksichtigung der vollständigen Kostentragung zur Herstellung des fehlenden Abschnitts der Plauener Straße durch den Vorhabenträger keine Regelung zur Beteiligung der Kosten an Jugendfreizeiteinrichtungen getroffen.

### **BA Lichtenberg, Schul- und Sportamt**

Stellungnahme: Das Vorhaben liegt im Einschulungsbereich der Brodowin-Schule. Aufgrund steigender Schülerzahlen durch Zuzüge, steigende Geburtenzahlen und bereits realisierte und geplante Wohnungsbauvorhaben und das in der Nachbarschaft befindliche Wohnheim für Flüchtlinge wird nur im Einschulungsbereich dieser Schule bereits im Schuljahr 2017/18 die derzeitig vorhandene Überkapazität aufgebraucht sein. Da

diese Schule sich im gleichen Prognoseraum wie die Schule am Faulen See befindet (angrenzender Einschulungsbereich), an welcher ein extrem hoher Zuwachs an Schülern aufgrund Wohnungsneubaus zu erwarten ist, wird um eine Prüfung einer möglichen Kostenbeteiligung des Investors für die Schaffung von zusätzlichen Schulplatzkapazitäten gebeten.

Abwägung: Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung findet Anwendung. Die Finanzierung der notwendigen Grundschulplätze wird im Durchführungsvertrag geregelt.

### **BA Lichtenberg, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt**

Stellungnahme: Die Absicht, an der nördlichen Grundstücksgrenze an die vorhandene Bebauung anzubauen, ist beim derzeitigen Schnitt der Grundstücke nicht möglich.

Abwägung: Die im allgemeinen Wohngebiet WA 2 geplante Wohnbebauung soll zwischen Schleizer Straße und verlängerter Plauener Straße an die westlich benachbarte Wohnbebauung anschließen. Der Vorhabenträger hat das ca. 25 m<sup>2</sup> große Flurstück 365, welches unmittelbar an die östliche Brandwand des Gebäudes Plauener Str. 89 anschließt, inzwischen in sein Eigentum überführt. Die Planzeichnung wird angepasst und der Geltungsbereich sowie die Baugrenze erweitert.

Stellungnahme: Sofern eine Erschließung über die vorhandene Privatstraße in beiden Richtungen erfolgen soll, reicht die sich im Eigentum des Bauherrn befindliche Fläche in ihrer Breite nicht aus. Sollte die durch den Bauherrn Max Aicher auf seinem Flurstück 363 und dem des Vorhabenträgers, Flurstück 380, vor den Gebäuden Plauener Straße 94 und 96 hergestellte private Straße nicht mehr in vollem Umfang zur Verfügung stehen, ist die für die Erschließung erforderliche Straße auf dem eigenen Grundstück entsprechend zu verbreitern.

Abwägung: Das allgemeine Wohngebiet WA 1 liegt an zwei öffentlichen Straßenverkehrsflächen an, nämlich der Ferdinand-Schultze-Straße und dem geplanten neuen Teilstück der Plauener Straße. Letzteres wird durch Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert. Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes ist damit im öffentlich-rechtlichen Sinne gesichert. Die innere Erschließung muss nicht im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gesichert werden, sondern kann parallel auch privatrechtlich erfolgen. Die Eigentümer der Flurstücke 380 und 363 haben sich vertraglich verpflichtet, sich gegenseitig Geh-, Fahr- und Leitungsrechte einzuräumen und diese jeweils durch Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit zu sichern. Da die Mitnutzung des Flurstücks 363 somit gesichert ist, ist eine Verbreiterung der privaten Erschließungsstraße nicht erforderlich.

### **BA Lichtenberg, Umwelt- und Naturschutzamt**

Stellungnahme: Aufgrund des prognostizierten Bevölkerungszuwachses sind Infrastrukturmaßnahmen im Bereich der Erholungs- und Freiraumnutzung als Folge des Vorhabens notwendig zu benennen. Es sind die Auswirkungen der Planung auf den Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen und öffentlichen Kinderspielflächen (LaPro Erholungs- und Freiraumnutzung) darzustellen. Gesetzliche Grundlage ist das Landschaftsprogramm Berlin 1994 (LaPro) mit den darin enthaltenen Richt- und Orientie-

rungswerten für Einrichtungen der sozialen und grünen Infrastruktur. Öffentliche Kinderspielplätze: 1 m<sup>2</sup> anrechenbare Nettospielfläche pro EW, gesetzliche Grundlage: Kinderspielplatzgesetz. Laut StEP 2 (Wohnungsbezogene Gemeinbedarfseinrichtungen) sind neben den geforderten 1 m<sup>2</sup> Nettospielfläche pro Einwohner (§ 4 (1) Kinderspielplatzgesetz) zusätzlich 0,5 m<sup>2</sup> / EW für Rahmenbepflanzungen vorzusehen.

Zur Bestimmung der notwendigen Spielflächenversorgung sind die großräumigen Versorgungsbereiche (VB) in kleinräumige Versorgungseinheiten (VE) unterteilt. Der geplante Wohnpark befindet sich im Planungsraum 16 (= Versorgungsbereich / VB 16 in der Spielplatzplanung), in der Versorgungseinheit 16 B. Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Revitalisierung des Gebietes in einen Wohnpark das bestehende hohe Defizit an Spielflächen im Versorgungsbereich VB 16 und in der Versorgungseinheit VE 16 B erhöht wird. Zurzeit besteht in der Versorgungseinheit VE 16 B 0% Versorgung mit Spielflächen / ein 100%iges Defizit. Dies betrifft ebenso die angrenzenden Versorgungseinheiten 16 A und 16 C.

Zur Abgrenzung von VE sind Verkehrsbarrieren sowie wechselnde Bau- und Nutzungsstrukturen entscheidend. Spielräume von Kindern sind wohnungsnah auszurichten, wobei die zumutbare Entfernung zwischen Wohnort und öffentlichem Spielplatz im Durchschnitt für alle Altersgruppen 500 m Fußweg betragen soll. (s. StEP 2 – Öffentliche Einrichtungen – Versorgung mit wohnungsbezogenen Gemeinbedarfseinrichtungen 1995).

Der prognostizierte Einwohnerzuwachs bedingt unter anderem die Schaffung von 500 m<sup>2</sup> öffentlicher Nettospielfläche bzw. 750 m<sup>2</sup> Bruttospielfläche.

Abwägung: Innerhalb der öffentlichen Parkanlage des Wohngebietes „Weiße Taube“ befinden sich mehrere öffentliche Spielplatzflächen. Alle Spielplätze werden von den geplanten Wohngebieten auf einer Fußwegstrecke von weniger als 500 m erreichbar sein.

Gemäß der FIS-Broker Kartenanzeige „Spielplatzversorgung – öffentlich und privat“ – in welcher die Versorgungsstufen je Planungsraum und Versorgungseinheit dargestellt sind – ist der südliche Teil des Plangebietes (WA 1) der Versorgungsstufe 5 zugeordnet. Dies entspricht der besten der hier für das Land Berlin dargestellten Versorgungsstufe. Die Spielplatzfläche (netto) beträgt im Bestand durchschnittlich mindestens 0,6 m<sup>2</sup>/EW (bei einem Richtwert von 1,0 m<sup>2</sup>/EW).

Für den nördlichen Teil des Plangebiets (WA 2) wird die Versorgungsstufe 3 (0,25 bis unter 0,4 m<sup>2</sup> Nettospielplatzfläche / EW) ausgewiesen.

Selbst unter Berücksichtigung des Einwohnerzuwachses werden das Plangebiet und seine Umgebung künftig also nicht besonders schlecht, sondern im berlinweiten Vergleich sogar relativ gut mit Spielplatzflächen ausgestattet sein.

Das LaPro 2004 und die Stadtentwicklungsplanung sowie die darin genannten Richtwerte sind zwar behördenintern bindend. Sie stellen aber – anders als z.B. § 8 (2) BauO Bln bzgl. der privaten Kinderspielplätze – keine Grundlage für eine dem privaten Bauherrn unmittelbar und zwingend aufzuerlegende Verpflichtung dar.

Unabhängig davon hat sich der Vorhabenträger im weiteren Verfahren im Durchführungsvertrag dazu verpflichtet, sich an den Kosten für die Herstellung eines öffentlichen Spielplatzes im Umfang des durch sein Vorhaben ausgelösten Bedarfs zu beteiligen.

Stellungnahme: Neben den öffentlichen Belangen sind entsprechend der BauO Bln § 8 private Spielflächen auf den Baugrundstücken vorzusehen (4 m<sup>2</sup> / WE). Ein detaillierter Spielflächennachweis ist vorzulegen.

Abwägung: Ein detaillierter Spielflächennachweis ist erst im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorzulegen. Diesem Nachweis ist dann die tatsächliche Anzahl an Wohneinheiten zu Grunde zu legen. Im weiteren Verfahren wird ein Grün- und Freiflächenplan erstellt, der die notwendigen Kinderspielplätze auf den Baugrundstücken darstellt und Bestandteil des Durchführungsvertrags wird.

Stellungnahme: Hinweise zum Baumschutz: TF 8: Eine Anerkennung von Obstbaumpflanzungen als Ersatz für die nach der Baumschutzverordnung geschützten und zu fällenden Bäume ist nicht möglich.

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag: Bei der Bestandsaufnahme von nach BaumSchVO Bln geschützten Bäumen wurden diese nur verbal benannt. Die Ausgleichsberechnung bei Beseitigung dieser Bäume ist auf dieser Grundlage nicht möglich.

Abwägung: Die textliche Festsetzung Nr. 8 [jetzt Nr. 12] wird nicht zum Ausgleich von Baumfällungen getroffen, sondern als eine grünordnerische Maßnahme zur Gestaltung der Freiflächen. Neben Obstbaumpflanzungen ermöglicht die Festsetzung grundsätzlich auch die Pflanzung von Laubbäumen, die bei Bedarf als Ersatzpflanzung nach der Baumschutzverordnung anrechenbar sind.

Die Bäume auf dem Vorhabengrundstück sind zwischenzeitlich bereits gefällt worden. Hierfür wurde eine Baumfällgenehmigung erteilt, in der der Ausgleich nach den Regelungen der Baumschutzverordnung abschließend festgelegt wurde. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergibt sich diesbezüglich kein weiteres Regelungserfordernis.

Sofern für Grundstückszufahrten zusätzlich Bäume im öffentlichen Straßenland gefällt werden müssen, muss der Ausgleich hierfür ebenfalls auf der Ebene der Vorhabenzulassung geregelt werden.

### **Ergebnis des Verfahrensschritts:**

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 26.09.2017 das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen (BA-Beschluss-Nr.: 8/166/2017).

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung wurde der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans um das Flurstück 365 erweitert und die Baugrenze angepasst. Die Begründung wurde ergänzt und fortgeschrieben.

Aufgrund zeitlicher Verzögerung in der Fortführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens sowie durch eine vom Plangeber angestrebte Änderung des Nutzungsmaßes, erfolgt die Durchführung einer eingeschränkten erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch.

Im südlichen Baufeld (WA 1) wurde die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Nachgang zum Verfahrensschritt von bisher fünf auf sechs zuzüglich eines Staffelgeschosses erhöht. Im nördlichen Baufeld (WA 2) erfolgte für den Gebäudeteil an der Ferdinand-Schultze-Straße/Ecke geplante Plauener Straße ebenfalls eine Erhöhung um ein Vollgeschoss. Um die Aktualität der gutachterlichen Untersuchungen zu gewährleisten, wurden erneute Untersuchungen insbesondere zu den Themen Lärm und Verkehr eingeholt.

Durch diese Änderungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

#### **IV.6 Bezirksamtsbeschluss über das Ergebnis der Behördenbeteiligung, die Erweiterung des Geltungsbereichs und die Durchführung einer erneuten Behördenbeteiligung**

Das Bezirksamt Lichtenberg hat in seiner Sitzung am 26. September 2017

- a) das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Behörden, der Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks und der Nachbargemeinde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- b) den Geltungsbereich um das Flurstück 365 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen zu erweitern
- c) die von der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs betroffenen Behörden und Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks erneut gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zu beteiligen.

Da sich der Titel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch die geringfügige Geltungsbereichserweiterung nicht änderte, war eine Veröffentlichung im Amtsblatt nicht erforderlich.

#### **IV.7 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom 14. Dezember 2017 wurden insgesamt 24 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange dazu aufgefordert, innerhalb eines Monats eine erneute Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-94 VE abzugeben.

Bei der Berliner Feuerwehr, welche sich als einziger Träger nicht geäußert hat, wird davon ausgegangen, dass die vertretenden Belange durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 11-94 VE nicht berührt werden.

Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen und ihre Auswertung werden im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben:

##### **Berliner Stadtreinigung (BSR)**

Stellungnahme: Flächen für die Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern sind unmittelbar an für Entsorgungsfahrzeuge erreichbaren Stellen zu errichten. Zwei der geplanten Müllräume entsprechen nicht den Leistungsbedingungen der BSR.

Abwägung: Die Hinweise sind bei der Vorhabendurchführung zu berücksichtigen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Lage der Müllräume nicht verbindlich festgesetzt.

### **Bundesnetzagentur**

Stellungnahme: Durch die rechtzeitige Einbeziehung der Richtfunkbetreiber ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden.

Abwägung: Der in der Stellungnahme mitgeteilte Richtfunkbetreiber wurde mit Schreiben vom 22. Dezember 2017 beteiligt. Er hat keine Stellungnahme abgegeben.

### **Landesdenkmalamt (LDA)**

Stellungnahme: Das Verfahren berührt bodendenkmalpflegerische Belange. Das genannte Gelände ist in den Jahren 2014-2015 durch archäologische Ausgrabungen, bis auf einen noch bebauten Streifen an der Schleizer Straße, dokumentiert worden. Dieser Streifen muss vor bauseitigen Eingriffen durch eine archäologische Untersuchung noch ausgegraben werden.

Abwägung: Der Hinweis auf notwendige Abstimmungen mit der archäologischen Denkmalpflege ist in der Begründung bereits enthalten und dem Vorhabenträger bekannt.

### **Senatsverwaltung für Finanzen**

Stellungnahme: Die Auswirkungen auf die Bereiche Kindertagesbetreuung und Schulplätze, sind – sofern nicht bereits erfolgt – mit der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft abzustimmen.

Abwägung: Die Auswirkungen auf die Bereiche Kindertagesbetreuung und Schulplätze wurden mit den hierfür zuständigen Stellen innerhalb des Bezirksamtes abgestimmt. Das zuständige Schulamt steht in regelmäßigem Austausch mit der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft. Die wegen des Vorhabens notwendige Erweiterung der Grundschulkapazitäten wird nach den Regelungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung vom Vorhabenträger finanziert. Die Beteiligung der Senatsverwaltung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nachgeholt.

### **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, I B 22**

Stellungnahme: Der FNP stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) dar. Der geänderte Planentwurf sieht eine signifikante Überschreitung der im FNP dargestellten Dichtestufe vor. Gemäß Entwicklungsgrundsatz 3 und AV FNP Nr. 2.3.1 kann die Konkretisierung der Planungsziele über begründete städtebauliche Konzepte eine Abweichung von der dargestellten GFZ nach oben ermöglichen. Hierfür wird eine besondere Darlegung der Ziele und Erfordernisse erwartet. Je stärker die Obergrenzen der BauNVO im Einzelfall überschritten werden, desto eingehender ist die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Überschreitung zu prüfen und die vorgesehene Überschreitung gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO zu begründen. Die städtebauliche Begründung in Abschnitt II.3.3.3 auf die in Abschnitt II.2. „Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan“ verwiesen wird, ist diesbezüglich als hinreichend anzusehen.

Abwägung: Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

### **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, IV D WBL**

Stellungnahme: Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung neuen Wohnraums und der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages auf Grundlage des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ werden begrüßt. Damit wird sichergestellt, dass der Vorhabenträger im Rahmen der Angemessenheit die Kosten für die durch das Projekt ausgelösten Bedarfe an technischer und sozialer Infrastruktur übernimmt und ein Anteil von 25 Prozent der ermöglichten Wohneinheiten als förderfähiger Wohnraum errichtet wird. Mit Schreiben der Senatorin vom 19. Januar 2017 wurden die Rahmenbedingungen des Berliner Modells angepasst. Da im vorliegenden Fall eine Grundzustimmung vor dem 31.01.2017 abgegeben wurde, gilt bis zum 31.07.2018 eine Übergangsfrist für die Anwendung der Quote von 25 Prozent. Insofern der städtebauliche Vertrag bis dahin nicht abgeschlossen wurde, ist die erhöhte Quote von 30 Prozent bezogen auf die GF Wohnen anzuwenden.

Abwägung: Die Stellungnahme bestätigt die Planung. Der Durchführungsvertrag wird vor dem 31.07.2018 abgeschlossen.

Stellungnahme: Bei der Berechnung der Infrastrukturbedarfe liegen dem Berechnungstool andere Rahmenwerte zugrunde als der Begründung zum Bebauungsplan. Die Anrechnung des bestehenden Baurechts sollte näher erläutert werden.

Abwägung: Die Begründung wird überarbeitet und an die sich aus dem Berechnungstool ergebenden Zahlen angepasst.

Stellungnahme: Hinweise zum Durchführungsvertrag: Es wird gebeten, die Fristen zur Umsetzung des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums sowie die Sicherung der Vertragserfüllung nochmals zu prüfen. Die Kostenansätze für Schul- und Kitaplätze werden alljährlich angepasst, die neuen Kostenansätze sind vertraglich zu vereinbaren. Die Anwendung der Berliner Wohnraumförderbestimmungen 2017 soll geprüft werden.

Abwägung: Die Hinweise werden bei der Überarbeitung des Durchführungsvertrages berücksichtigt.

### **Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B**

Stellungnahme: In der Verkehrsuntersuchung wurde nicht berücksichtigt, dass mit den weiteren Entwicklungen in der näheren Umgebung, insbesondere der weiteren Flächen des Wohngebietes „Weiße Taube“ (B-Pläne 11-117 VE, 11-116 VE) sowie der mittlerweile erfolgten Eröffnung des Möbelmarktes an der Landsberger Allee erhebliche Mehrbelastungen im Netz zu erwarten sind.

Abwägung: Die vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren 11-116 VE und 11-117 VE werden aller Voraussicht nach erst nach Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-94 VE festgesetzt. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens 11-94 VE kann deswegen die Umsetzung dieser Planungen noch nicht im Prognosefall vorausgesetzt werden. Die Bebauungsplangebiete 11-116 VE und 11-117 VE werden ausschließlich über die Schalkauer Straße und den Arendsweg an die Landsberger Allee angeschlossen und haben somit keinen Einfluss auf die Verkehrsbelastung der Ferdinand-Schultze-Straße. Der Arendsweg hat aus den Geltungsbereichen der vorhabenbezogenen Bebauungspläne 11-94 VE und 11-118 VE nur

120 Kfz/24 h aufzunehmen, in der Frühspitze ca. 10 Kfz/h. Damit ist praktisch keine Überschneidung gegeben.

Die Mehrbelastungen der Landsberger Allee, die mit der mittlerweile erfolgten Eröffnung des Möbelmarktes einhergehen, sind für die Verkehrsuntersuchung nicht wesentlich, weil für die Zufahrt Ferdinand-Schultze-Straße / Landsberger Allee bereits der Mindestwert von 10 s als Freigabezeit für die Ferdinand-Schultze-Straße angesetzt wurde, der ohnehin nicht weiter gekürzt werden kann. Die Fahrtbeziehungen in und aus der Ferdinand-Schultze-Straße können innerhalb dieser kurzen Freigabezeit verträglich abgewickelt werden. Auf die Verkehrsqualität der Geradeausströme in der Landsberger Allee hat der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-94 VE keinen Einfluss.

Diese Erläuterungen werden in das Verkehrsgutachten aufgenommen.

Stellungnahme: Die Entwurfsplanung für die Plauener Straße sind dem Referat IV B und der VLB B 3 vorzulegen, da mit dem Kreuzungspunkt Ferdinand-Schultze-Straße/Plauener Straße verkehrliche Belange von gesamtstädtischer Bedeutung vorliegen. Es ist abzusichern, dass eine spätere Signalisierung keinen zusätzlichen Flächenverlust nach sich zieht

Abwägung: Die Entwurfsplanung für die Straße wurde der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz und der Verkehrslenkung Berlin zur Kenntnis gegeben. Die Planung des Kreuzungsbereiches Ferdinand-Schultze-Straße und Plauener Straße wurde daraufhin in Abstimmung mit dem Straßen- und Grünflächenamt für den Fall einer späteren Installation einer Lichtsignalanlage angepasst. Die Straßengrundstücke sind ausreichend groß, um die notwendigen Verkehrszeichen und eine eventuelle Lichtsignalanlage unterzubringen.

### **Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C**

Stellungnahme: Durch eine stringenteren lärmrobusten Bauweise, die keine eingeschossigen Lücken zu den relevanten Verkehrslärmquellen zulässt, sondern beispielsweise durch transparente Lärmschutzwände als Lückenschluss zwischen den 5-geschossig festgesetzten Gebäuden sollte eine überwiegende Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 im Blockinneren möglich sein.

Abwägung: Das Plangebiet befindet sich in einem Stadtraum, der durch ein Nebeneinander von Einfamilienhausgebieten, Wohngebieten in Plattenbauweise und eher locker bebauten Gewerbegebieten geprägt ist. Das städtebauliche Konzept sieht dementsprechend auch für das Plangebiet keine geschlossene Blockrandbebauung vor, da diese für diesen Stadtraum untypisch ist. Vielmehr wird die bestehende Struktur der westlich angrenzenden Blöcke des Gebiets „Weiße Taube“ mit teilweise geöffneten Blöcken aufgegriffen. Auf eine vollständig geschlossene Blockrandbebauung wurde auch deswegen verzichtet, weil sich dadurch die Bedingungen für Besonnung und Belichtung für die Wohnungen und Wohnfreiflächen, insbesondere bei Eckwohnungen, deutlich verschlechtern würden.

Aufgrund der Stellungnahme wurde die schalltechnische Prüfung um eine Untersuchung ergänzt, inwieweit durch transparente Schallschutzwände im Bereich der Lücken zwischen den Gebäuden der Lärmschutz verbessert werden könnte. Im Ergebnis

wird für die Lücken zwischen den Gebäuden an der Ferdinand-Schultze-Straße und im WA 1 an der Plauener Straße eine Festsetzung aufgenommen, wonach die Lücken im Bereich der Regelgeschosse durch transparente Lärmschutzwände zu schließen sind.

Stellungnahme: In der Begründung sollten im Abschnitt zu besonderen Fensterkonstruktionen die Maßnahmen „Einbau eines Außenwandluftdurchlass“ und „Belüftung über das geöffnete Fenster eines belüftungstechnisch mit dem Schlafräum verbundenen Nachbarraums“ nicht als Maßnahmen gleicher Wirkung aufgeführt werden. Als Maßnahmen gleicher Wirkung für teilgeöffnete Außenbauteile bei Verkehrslärm kommen beispielsweise folgende in Frage: vorgelagerte verglaste Vorbauten/Loggien, in deren äußerer Hülle sich offenbare Elemente oder Lüftungsschlitze befinden, Prallscheiben oder Vorhangfassaden, vorgesetzte Fensterläden, baulich geschlossene Laubengänge, in deren äußerer Hülle sich offenbare Elemente oder Lüftungsschlitze befinden, Loggien mit Anordnung offener Elemente in der lärmabgewandten Seite und ggf. teilweise bauliche Schließung der Loggia.

Wenn ein Außenwanddurchlass mit einem geschlossenen Fenster kombiniert wird, so kollidiert dies mit dem im „Berliner Leitplan – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ formulierten Schutzziel für den Nachtzeitraum: Ungestörtes Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster. Die Rechtsprechung (BVerwG, Urt. v. 21.09.2006 – 4 C 4.05) geht davon aus, dass zur angemessenen Befriedigung der Wohnbedürfnisse heute grundsätzlich die Möglichkeit des Schlafens bei gekipptem Fenster gehört.

Abwägung: Die Begründung wird überarbeitet, als mögliche Maßnahmen gleicher Wirkung sollen dabei auch der Einbau von Fenstern mit Öffnungsbegrenzern oder bei Dachgeschosswohnungen der Einbau offener Lichtkuppeln aufgeführt werden. Gemäß Abstimmung mit SenUVK I C am 20.04.2018 ist im Einzelfall auch ein rein passiver Schallschutz mittels schallgedämmter Lüftungseinrichtungen denkbar. Voraussetzung ist, dass in der überwiegenden Mehrzahl der Wohnungen ein Innenpegel von 30 dB(A) nachts (durch besondere Fensterkonstruktionen) erreicht wird. Für Mieter, die bei teilgeöffnetem Fenster schlafen wollen, soll ein ausreichendes Wohnungsangebot zur Verfügung stehen.

### **Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, II D**

Stellungnahme: Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Niederschlagsentwässerung ist aus wasserbehördlicher Sicht grundsätzlich sichergestellt, sofern in der weiteren Planungsphase das Entwässerungskonzept hinsichtlich der Verortung des Regenrückhaltebeckens sowie der Versickerung konkretisiert wird.

Auf Grund der erteilten Einleitbeschränkung von Niederschlagswasser der Berliner Wasserbetriebe in den Regenwasserkanal (09/2015) werden Rückhalteeinrichtungen im Planbereich notwendig. Weiterhin geht aus dem Lageplan hervor, dass auch Versickerungen über die im Planungsgebiet befindlichen Vegetationsflächen angedacht sind, obwohl eine unzureichende Versickerungsfähigkeit des Bodens bodengutachtlich ausgemacht wurde. Insofern sollte für eine ordnungsgemäße Niederschlagsentwässerung die Auslegung der Rückhalteräume auch das anfallende Niederschlagswasser der Vegetationsflächen berücksichtigen. Eine gezielte Versickerung als Flächenversickerung in den Vegetationsflächen ist gemäß den Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht bzw. nur bedingt möglich.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt mittelbar. Die Niederschlagsentwässerung ist aus wasserbehördlicher Sicht grundsätzlich sichergestellt, sofern in der weiteren Planungsphase die Anpassung der o. g. Punkte erfolgt und das Entwässerungskonzept konkretisiert wird.

Abwägung: Die Hinweise müssen auf der Ebene der Objektplanung und der Vorhabenzulassung Beachtung finden. Die Gestaltung der Freiflächen einschließlich der Versickerungsanlagen und Rückhalteeinrichtungen ist im Einzelnen nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Stellungnahme bestätigt, dass der Belang der Niederschlagsentwässerung der Planung nicht grundsätzlich entgegensteht.

Stellungnahme: Aus den übersendeten Unterlagen geht hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung lediglich die Berechnung des benötigten Regenrückhaltevolumens des Baufeldes Süd (WA 1) unter Einbeziehung der Einleitbeschränkung der BWB für ein 30-jähriges Regenereignis hervor (keine Verortung dieser, keine Angaben der Notwendigkeit einer Regenwasserbehandlung usw.).

Abwägung: Die übersandten Unterlagen betrafen sowohl das Baufeld Süd als auch das Baufeld Nord. In dem Freiflächenplan, der Anlage zum Durchführungsvertrag werden soll, sind mögliche Flächen für die Rückhalteeinrichtungen dargestellt, wobei die genaue Bauweise, Lage und Verortung auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens noch nicht abschließend festgelegt ist.

#### **BA Lichtenberg, Serviceeinheit Facility Management (FM)**

Stellungnahme: In der textlichen Festsetzung Nr. 16 [jetzt: Nr. 19] wird festgelegt, dass die Flächen L1 und L2 mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmens-träger zu belasten sind. Es wird empfohlen, im Durchführungsvertrag konkret zu vereinbaren, für wen und in welcher Form (Baulast oder beschränkte persönliche Dienstbarkeit) Sicherungen vorgenommen werden sollen. Insbesondere sollte zur Erfüllung dieser Pflicht ein Zeitpunkt vereinbart werden.

Abwägung: Die Eintragung der Leitungsrechte in das Grundbuch muss bei Bedarf von den Leitungsträgern beantragt werden. Von Seiten des Landes Berlin besteht zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein zwingendes Erfordernis, die Eintragung konkreter Rechte bis zu einer bestimmten Frist zu fordern.

#### **BA Lichtenberg, Jugendamt**

Stellungnahme: Das Jugendamt stimmt dem Entwurf und der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-94 VE mit Stand November 2017 sowie dem Entwurf des Durchführungsvertrags mit Stand Dezember 2017 zu.

Abwägung: Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

#### **BA Lichtenberg, Schul- und Sportamt**

Stellungnahme: Die geplanten Wohnungen sind derzeit dem Einzugsbereich der Brodowin-Schule (11G17, Liebenwalder Str. 20-22) zuzuordnen. Im Schuljahr 2017/2018 werden an dieser Schule 600 Schüler/innen beschult, was einer Kapazität von rund 4,2 Zügen entspricht. Die Schule ist auf rund 4,5 Züge ausgelegt. Somit besteht derzeit ein leichter Überhang, welcher sich jedoch aufgrund der prognostizierten Schülerzahlen

bereits im Schuljahr 2018/19 auflösen wird. Aufgrund weiterhin steigender Schülerzahlen durch Zuzüge, steigende Geburtenzahlen und bereits realisierte und geplante Wohnungsbauvorhaben und die in der Nachbarschaft befindlichen Gemeinschaftsunterkünfte für Flüchtlinge und Asylsuchende sind im Prognoseraum Hohenschönhausen-Süd weitere Schulraumkapazitäten zu schaffen. Ein Ausgleich des Defizits über die anderen im Prognoseraum liegenden Schulen ist nicht möglich. Ebenso ist eine weitere Standorterweiterung der Brodowin-Schule auszuschließen. Aus o.g. Gründen ist der Neubau einer 2-zügigen Grundschule in der Schleizer Straße 67 geplant. Eine Kostenbeteiligung des Investors ist aus Sicht des Schulträgers unabdingbar.

Mit dem geplanten Schulneubau wird auch die Errichtung einer Sporthalle und die Herstellung von Außenanlagen erforderlich. Da gegenwärtig noch keine konkrete Kostenermittlung für die Gesamtmaßnahme vorliegt, ist zur Einschätzung der Kosten der nach dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ vorgesehene Standardsatz in Höhe von derzeit 40.050 €/Grundschulplatz anzusetzen. Aus der Maßnahme können dem Plangebiet 11-94 VE die aus dem Bauvorhaben resultierenden Grundschulplätze zugeordnet werden.

Abwägung: Das Schreiben wird als Hinweis berücksichtigt und in Gänze dem Durchführungsvertrag als Anlage beigefügt.

#### **BA Lichtenberg, Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Umwelt**

Stellungnahme: Das Plangebiet ist gänzlich Bestandteil der BBK (Bodenbelastungskataster)-Fläche 9327. Im Zuge der Bebauung 1993 erfolgten Bodenuntersuchungen und teilweise Sanierungsarbeiten. Anschließend wurde die gesamte BBK-Fläche 1997 durch die damalige zuständige Bodenschutzbehörde SenStadtUm vom Altlastenverdacht befreit. Für den Bereich des B-Plans 11-94 VE liegen jedoch keine Ergebnisse aus Bodenuntersuchungen vor. Auf der übrigen BBK Fläche wurden Aufschüttungen mit tlw. deutlichem Bauschuttanteil in bis ca. 2 m Mächtigkeit festgestellt. Die ermittelten Schadstoffgehalte lagen im Bereich Z.1 bis Z.2 der TR Boden der LA GA. Im geplanten Baubereich können daher kleinräumige bisher nicht bekannte Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Deshalb ist anfallender Bodenaushub abfalltechnisch zu deklarieren und ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Das Baugrundgutachten von 2013 ist für eine bodenschutzrechtliche Bewertung nicht geeignet. Im Bereich des B-Plans 11-94 VE befanden sich u.a. die ehemalige Wärmeabgabestation, ein Kundenparkplatz und ein Lagerplatz. Um eine Nachreichung der Prüfberichte wurde der Auftraggeber ersucht.

Abwägung: Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergeleitet, damit sie im Zuge der Baumaßnahme beachtet werden.

Stellungnahme: Die Aussage des Gutachters, dass keine Prüfwerte nach BBodSchV überschritten sind, kann nicht bestätigt werden. Es ist anzunehmen, dass im Rahmen der Bebauung großflächig Boden ausgehoben wird (nicht geeigneter Baugrund, Tiefgaragen). Unter der Annahme, dass die Auffüllung im Bereich der Baugruben vollständig entfernt wird, werden keine weiteren Bodenproben seitens des Umweltamtes Lichtenberg in diesem Bereich gefordert. Es wird um Änderungen in der Begründung gebeten.

Abwägung: Die Begründung wird entsprechend der Stellungnahme überarbeitet.

Stellungnahme: Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse auf benachbarten Grundstücken und des zu erwartenden großräumigen Bodenaushubs werden folgende Maßnahmen für ausreichend gehalten, um eine gefahrlose Nutzung zu ermöglichen: Ein Plan, aus dem hervorgeht, wo bis in welche Tiefe Bodenaushub erfolgt ist, ist dem Fachbereich Umwelt vorzulegen. Vor der Herstellung der Außenanlagen (Grün- und Freiflächen) ist der dann anstehende obere Bodenbereich 0,00 – 0,30 m durch Entnahme von Oberbodenmischproben auf Schadstoffparameter gem. BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch zu untersuchen. Die Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht darf erst nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse und Freigabe durch den Fachbereich Umwelt erfolgen. Hierfür darf nur Bodenmaterial verwendet werden, das die Vorsorgewerte der BBodSchV einhält. Ein Einbau von Bodenmaterial darf nur nach Zustimmung des Umweltamtes Lichtenberg erfolgen. Im Bereich von geplanten Regenwasserversickerungsanlagen ist das Auffüllungsmaterial vollständig zu entfernen.

Abwägung: Die Hinweise werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen und sind vom Vorhabenträger im Rahmen der Baumaßnahme zu beachten.

#### **BA Lichtenberg, Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Umwelt**

Stellungnahme: In die textliche Festsetzung Nr. 8 [jetzt: Nr. 11] muss die Fassade R-W entsprechend des Gutachtens mit aufgenommen werden.

Abwägung: Die textliche Festsetzung Nr. 8 wird überarbeitet. Aufgrund der jetzt vorgesehenen Lärmschutzwände im Bereich der Gebäudelücken an der Ferdinand-Schultze-Straße bezieht sich die Festsetzung künftig auf andere Fassadenabschnitte.

Stellungnahme: Für die Außenwohnbereiche muss für die Fassade entlang der Ferdinand-Schultze-Straße ebenfalls eine textliche Festsetzung in den B-Plan aufgenommen werden, da der Schwellenwert von 65 dB(A) um 2 dB überschritten wird. Die Formulierung muss entsprechend Lärmschutz-Leitfaden wie folgt lauten: *„Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Linie B-C-E-F und K-M-P-0 mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zur Linie A-B, C-C1-C2, E-E1-H, H-G, F-G, K-J, M-N, J-N, P-O, Q-Q1 und O-Q1 ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.“*

Abwägung: Entlang der Ferdinand-Schultze-Straße wurden mögliche Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche geprüft. Für die Wohnungen, deren Balkone ausschließlich zur Ferdinand-Schultze-Straße orientiert sind, schlägt der Schallgutachter eine Kombination verschiedener Maßnahmen vor, mit denen zumindest für eine sitzende Person (d. h. in 1,2 m Höhe) das Schutzziel 65 dB(A) erreicht werden kann. Neben einer möglichen Vollverglasung der Balkone kommen als Maßnahme für die betroffenen Balkone geschlossene Brüstungen, zum Teil in Kombination mit einer Brüstungserhöhung auf 1,3 m Höhe, in Verbindung mit einer schallabsorbierenden Verkleidung der Deckenunterschicht des darüber liegenden Balkons in Betracht. Da von der konkreten Projektplanung abhängig ist, für welche Balkone welche Maßnahmen erforderlich werden, erfolgt diesbezüglich keine Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern eine Regelung im Durchführungsvertrag. Mit der Stellungnahme per E-Mail vom 26.03.2018 bestätigte der FB Umwelt, U 111 das Abwägungsergebnis.

## **BA Lichtenberg, Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Naturschutz und Landschaftsplanung**

Stellungnahme: In der aktuellen Situation sind öffentliche Grünflächen im erforderlichen Maße vorhanden, für die öffentlichen Spielplätze gibt es nur einen Versorgungsgrad von 26 %. Durch das Bebauungsplanverfahren 11-94 VE wird ein Bedarf von öffentlichen Grün- und Spielflächen erzeugt. Durch die Kumulierung der angrenzenden, im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungspläne (11-116 VE, 11-117 VE, 11-118 VE) werden erhebliche Defizite in der Freiflächen- und eine weitere Erhöhung der Defizite in der Spielplatzversorgung erzeugt. Aus den Begründungen der genannten Bebauungspläne geht hervor, dass der Bedarf durch die vorhandenen öffentlichen Grün- und Spielflächen gedeckt werden kann bzw. durch eine neu zu schaffende öffentliche Grünanlage mit Spielflächen im Bebauungsplan 11-118 VE. Das ist jedoch nicht möglich. Der Bedarf ist derzeit zu ca. 125 % gedeckt, d.h. es stehen nur ca. 3.300 m<sup>2</sup> zur Versorgung der neuen Wohnquartiere zur Verfügung. Es verbleibt ein Defizit von ca. 24.850 m<sup>2</sup>.

Abwägung: Gemäß FIS-Broker, Karte „Spielplatzversorgung öffentlich“ besteht im Bereich der Weißen Taube aktuell kein Spielplatzdefizit. Auch wird das Areal im FIS-Broker, Karte „Planungsraumbezogene Versorgungskennwerte zur Grünflächenversorgung“ (Planungsraumnummer 11020516) als ein Bereich mit gut bzw. sehr guter Versorgung dargestellt. Ein Teil des entstehenden Bedarfs kann folglich innerhalb der bestehenden öffentlichen Grünfläche abgedeckt werden. Hinzu kommt die geplante öffentliche Parkanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-118 VE mit einer geplanten Größe von 6.845 m<sup>2</sup>, die zwar bereits für die Deckung des Bedarfs der künftigen Bewohner des Plangebietes 11-118 VE selbst benötigt wird, aber auch von den künftigen Bewohnern im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-94 VE mitgenutzt werden kann.

Richtig ist aber, dass bei Betrachtung aller vorhandenen und geplanten Wohngebiete im Bereich „Weiße Taube“ die Richtwerte künftig nicht mehr erfüllt werden und ein Defizit in der Ausstattung mit öffentlichem wohnungsnahem Grün und öffentlichen Spielplätzen entsteht. Der Bebauungsplan-Entwurf wurde im Nachgang zur Behördenbeteiligung geändert. Statt des bisher vorgesehenen Staffelgeschosses wird nunmehr für die meisten Baukörper ein zusätzliches Vollgeschoss ermöglicht. Dadurch erhöht sich die zulässige Geschossfläche und damit auch der rechnerische Bedarf an Grünflächen nochmals.

In der Abwägung wird hingenommen, dass die Richtwerte an öffentlichen Grün- und Erholungsflächen nicht vollständig erfüllt werden können (vgl. Kapitel II.4.1.3). Um jedoch zumindest den Bedarf an öffentlichen Spielplätzen entsprechend den Richtwerten zu decken, wird sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichten, im Grünzug „Weiße Taube“ einen öffentlichen Kinderspielplatz mit einer Größe, die dem durch sein Vorhaben hervorgerufenem Bedarf entspricht, herzustellen.

Stellungnahme: Der erhöhte Bedarf an notwendigem Freiraum kann mit der in der Begründung beschriebenen „qualifizierten Grün- und Freiflächenplanung“ nicht gedeckt werden. Gesunde Wohnverhältnisse sind bei dem Aspekt der Erholungsnutzung nicht gegeben. Die weitere Erhöhung der Wohneinheiten um 115 ist nicht zu rechtfertigen.

Abwägung: Das städtebauliche Konzept für das Gebiet „Weiße Taube“ sah von jeher für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-94 VE eine Wohnbebauung vor. Die in den Jahren 2014-2015 verfolgte Planung des Vorhabenträgers sah hier ca. 225 bis 250 Wohneinheiten vor. Nach der überarbeiteten Planung waren zum Zeitpunkt der erneuten Behördenbeteiligung ca. 340 Wohneinheiten vorgesehen, nunmehr sind es nach einer nochmaligen Planänderung ca. 370-380 Wohnungen. Dies ist mit dem erhöhten Wohnungsbedarf im Land Berlin gerechtfertigt. Den dringenden Interessen der Bevölkerung nach (bezahlbarem) Wohnraum wird im Rahmen der Abwägung Vorrang gegenüber der Versorgung mit öffentlichen Spiel- und Grünflächen gegeben. Die Richtwerte für öffentliche Grünflächen gelten unabhängig davon, in welchem Umfang private Freiflächen zur Verfügung stehen. Auf den Grundstücken verbleiben große zusammenhängende Freiflächen, die über attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten für alle Altersgruppen im Freien verfügen. Der Nutzungsdruck auf die öffentlichen Grünflächen kann so gemindert werden. Die gesunden Wohnverhältnisse werden gewahrt, auch wenn die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen unter dem Richtwert bleibt.

Stellungnahme: In der Begründung ist im Kapitel III.1.5 zu ergänzen, dass sich die Freiflächenversorgung erheblich verschlechtert. Kumulativ wird bei Umsetzung der vorbereiteten Bauvorhaben der genannten B-Pläne der Versorgungsgrad von derzeit 125 % auf 57 % reduzieren. Auch wenn das Defizit nur teilweise aus dem Bebauungsplanverfahren 11-94 VE resultiert, handelt es sich dabei um erhebliche und dauerhaft nachteilige Umweltauswirkungen im Schutzgut Erholung.

Abwägung: In der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-94 VE können nur die Auswirkungen dieses Plans konkret dargestellt werden. Die vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren im Umfeld sind noch im Verfahren, Änderungen der Planungen sind derzeit nicht auszuschließen. In die Begründung wird ein Hinweis aufgenommen, dass sich die Freiflächenversorgung langfristig wie aufgeführt reduzieren kann, wenn die Bauvorhaben im Umfeld entsprechend der derzeitigen Planungen umgesetzt werden. Darüber hinaus wird ein Hinweis auf die Finanzierung eines öffentlichen Spielplatzes durch den Vorhabenträger in die Begründung aufgenommen.

Stellungnahme: Erfolgt keine ausreichende Versorgung mit öffentlichen Grün- und Spielflächen innerhalb dieses Bebauungsplans sind aus diesem Planverfahren im Haushalt oder der Investitionsplanung Kosten in Höhe von ca. 750.000 € einzustellen. Die in Zukunft völlig übernutzte und in die Jahre gekommene vorhandene öffentliche Parkanlage ist in der Gestaltung an den sehr viel höheren Nutzungsdruck, die neuen Anforderungen aus der defizitären Spielflächenversorgung und die neuen Wegebeziehungen anzupassen und zu ertüchtigen. Dafür sind finanzielle Mittel aus dem Haushalt bzw. der Investitionsplanung einzustellen.

Abwägung: In der Begründung wird unter „Finanzielle Auswirkungen“ ein Hinweis auf die notwendige Ertüchtigung der öffentlichen Parkanlage ergänzt. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die regelmäßige Instandsetzung der Parkanlage ohnehin erforderlich ist und die befürchtete künftige Übernutzung nicht allein aus dem Bebauungsplan 11-94 VE, sondern aus dem Zusammenspiel mehrerer Bebauungspläne im Umfeld resultiert. Die Kosten von 750.000 € können daher nicht konkret dem Bebauungsplanverfahren 11-94 VE zugeordnet werden. Der Vorhabenträger wird sich jedoch im Umfang des aus seinem Vorhaben resultierenden Bedarfs einen öffentlichen Spielplatz im

Grünzug „Weiße Taube“ errichten und sich insoweit an der Qualifizierung der Parkanlage finanziell beteiligen.

Stellungnahme: Artenschutz: Amphibien – hier vor allem die Wechselkröte – wurden im Artenschutzfachbeitrag von 2014 nicht erwähnt. Die Abschiebung des Oberbodens zur Baufeldfreimachung begünstigt das Entstehen von temporären Gewässern, die insbesondere im Frühjahr und Sommer als Habitate für die Wechselkröte dienen. Alle Maßnahmen, die den Bestand der Wechselkröte betreffen, müssen mit der Obersten Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Abwägung: Eine artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung, ob das Plangebiet als Lebensraum für die Wechselkröte geeignet ist, wurde nachgeholt.

### **Ergebnis des Verfahrensschritts:**

Das Bezirksamt Lichtenberg hat in seiner Sitzung am 5. Juni 2018 das Ergebnis der erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen (BA-Beschluss-Nr.: 8/086/2018).

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung wurden neben der Fortschreibung der Begründung und Änderungen im Durchführungsvertrag folgende Änderungen am Bebauungsplanentwurf vorgenommen:

- Ergänzung einer textlichen Festsetzung für die Lücken zwischen den Gebäuden an der Ferdinand-Schultze-Straße und im WA 1 an der Plauener Straße, wonach die Lücken im Bereich der Regelgeschosse durch transparente Lärmschutzwände zu schließen sind,
- Überarbeitung der textlichen Festsetzung Nr. 8 [jetzt: Nr. 11].

Im Nachgang zum Verfahrensschritt wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan dahingehend angepasst, dass im WA 1 und im östlichen Baufeld des WA 2 statt sechs Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss nunmehr sieben Vollgeschosse (ohne Staffelgeschoss) ermöglicht werden. Durch diese Änderung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Darüber hinaus wurden zur Klarstellung die textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 8 ergänzt. Hierbei handelt es sich lediglich um redaktionelle und keine inhaltliche Änderungen, da der Bebauungsplanentwurf schon immer eine Baukörperfestsetzung vorsah, bei der sich die zulässige Grundfläche aus der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt und die eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne des Abstandsflächenrechts darstellt.

## **IV. 8 Auslegungsbeschluss**

Das Bezirksamt Lichtenberg hat in seiner Sitzung am 5. Juni 2018 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

## IV.9 Änderung des Titels

Aufgrund der Änderung im Liegenschaftskataster wurden für die Flurstücke im Geltungsbereich Grundstücksnummern vergeben. Jeder Bebauungsplan wird in einem öffentlich-rechtlichen Verfahren und unter Beteiligung der Öffentlichkeit/Bürger aufgestellt. Der örtliche Bereich, den die Planung erfasst, muss für den Adressaten amtlicher Veröffentlichungen identifizierbar – d.h. gedanklich grundsätzlich nachvollziehbar und zutreffend – beschrieben werden. Dem diene die Änderung des Titels.

Das Bezirksamt Lichtenberg hat daher in seiner Sitzung am 4. September 2018 beschlossen, den bisherigen Titel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-94 VE für eine Teilfläche des Geländes westlich Ferdinand-Schultze-Straße/südlich Schleizer Straße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen wie folgt zu ändern:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 11-94 VE für die Grundstücke Ferdinand-Schultze-Straße 33/47, Plauener Straße 91, 98/118 und Schleizer Straße 78/82 sowie für das Flurstück 381 (verlängerte Plauener Straße) und das Flurstück 380 (westlich des Grundstücks Plauener Straße 104/110) (BA-Beschluss-Nr.: 8/156/2018).

Der Beschluss über die Änderung des Titels wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 39 vom 28. September 2018 auf Seite 5374 bekannt gegeben.

## IV. 10 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-94 VE wurde in der Zeit vom 8. Oktober 2018 bis einschließlich 7. November 2018 im Bezirksamt Lichtenberg, Fachbereich Stadtplanung, durchgeführt. Während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 8 bis 16 Uhr, Donnerstag von 8 bis 18 Uhr und Freitag von 8 bis 13 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung bestand die Möglichkeit, die Unterlagen einzusehen und Stellungnahmen hierzu abzugeben. Zusätzlich bestand die Möglichkeit, die Unterlagen im Internet einzusehen.

Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 39 vom 28. September 2018 auf Seite 5378. Zusätzlich wurde auf die Durchführung der Öffentlichen Auslegung durch Anzeige in der „Berliner Zeitung“ am 20. September 2018 sowie durch Aushänge innerhalb des Bezirksamtes Lichtenberg hingewiesen.

Insgesamt gingen sieben schriftliche Stellungnahmen von Bürger/innen, Behörden und Institutionen ein. Die wesentlichen planungsrelevanten Stellungnahmen und ihre Abwägung werden im Folgenden nach Themen sortiert zusammengefasst dargestellt:

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Stellungnahme: Der Plan, auf der Brachfläche neue, bezahlbare Wohnungen zu errichten, sowie eine Bebauung mit Ausnutzung der Höhe statt der Fläche werde begrüßt. (Bürger/in 3; BLN)

Abwägung: Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

Stellungnahme: Die Kfz-Schilder- und Versicherungsdienste seien besser im Verwaltungsgebäude der Kfz-Zulassungsstelle aufgehoben. Dort vorhandene Gewerberäume

stunden seit Jahren leer. Nachteilige Folgen für das Wohngebiet (z.B. Kundenverkehr) könnten damit verringert werden. Darüber hinaus stünden die Räume in der Erdgeschosszone im Wohngebiet für andere der Versorgung dienende Einrichtungen zur Verfügung. (*Bürger/in 1*)

Abwägung: Es ist davon auszugehen, dass die Kunden den Weg zwischen der Kfz-Zulassungsstelle und den Gewerberäumen im Erdgeschoss der geplanten Neubauten zu Fuß zurücklegen werden. Eine Verlagerung der Kfz-Schilder- und Versicherungsdienste in die Räumlichkeiten der Kfz-Zulassungsstelle in direkter Nachbarschaft hätte kaum Einfluss auf das Verhalten des Kundenverkehrs, der in beiden Fällen in gleichem Maße teilweise über die Schleizer Straße gelenkt werden würde.

Bemühungen der Kfz-Schilder-Anbieter und der Vorhabenträgerin zur Anmietung bzw. Umsetzung dieser Betreiber in die freien Räume der Zulassungsstelle verliefen bisher ergebnislos. Es besteht daher eine Nachfrage nach der Anmietung von anderen Räumen im Umfeld. Dem kommt der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-94 VE mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 nach, da die Nutzung mit den geplanten Wohnungen verträglich ist. Sonstige, der Versorgung des Gebietes dienende Einrichtungen sind im allgemeinen Wohngebiet ebenfalls allgemein zulässig und werden durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-94VE nicht eingeschränkt. Die Vermietung der Läden obliegt dem Grundstückseigentümer, der die Tragfähigkeit der verschiedenen möglichen Nutzungen einschätzt.

### **Verkehrerschließung**

Stellungnahme: Durch die geplanten Baumaßnahmen werde die Plauener Straße faktisch zu einer Durchgangsstraße. Es sei davon auszugehen, dass Autoverkehr zwischen Marzahn und Alt-Hohenschönhausen bzw. zum A&O Hostel oder zur Stasi-Gedenkstätte durch die Plauener Straße fahren werde. Dies bestätigten auch Erfahrungen aus umliegenden Straßen, die – obwohl theoretisch Wohngebietsstraßen – oft von Durchgangsverkehr befahren würden, Geschwindigkeitsbegrenzungen würden oft nicht eingehalten. Es sei zu befürchten, dass dies zu einer deutlichen Zunahme der Lärmbelastung führen werde. Im Bebauungsplan seien offenbar keine Maßnahmen geplant, um diese Belastung zu verringern oder zu verhindern. Weiterhin sei von einem erhöhten Risiko auszugehen, wenn eine Durchgangsstraße geschaffen werde, die häufig von Anwohnern überquert werden: Viele Bewohner der Wohnanlage nördlich der Plauener Straße nutzten die Parkanlage südlich der Plauener Straße, und im Gebiet befänden sich zwei Kindertagesstätten. Es sollten Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung ergriffen werden bzw. eine schnelle Durchfahrt der Plauener Straße durch bauliche Maßnahmen verhindert werden (z.B. Barriere in der Mitte zwischen Arendsweg und Ferdinand-Schultze-Straße). Kfz-Verkehr sollte weiterhin über die Landsberger Allee erfolgen. (*Bürger/innen 2, 3*)

Abwägung: Durch den Lückenschluss der Plauener Straße wird lediglich das städtische Straßennetz komplettiert und die jetzige Sackgassensituation aufgehoben. Es entsteht keine für innerstädtische Verhältnisse außergewöhnliche Situation, sondern ein Nebenstraßennetz, wie es in der Stadt den Regelfall darstellt. Die schalltechnischen Untersuchungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-94VE haben ergeben, dass es an den Bestandsgebäuden an der Plauener Straße teilweise tatsächlich zu einer deutlichen Erhöhung der Beurteilungspegel kommt, wenn man allein den von der

Plauener Straße ausgehenden Verkehrslärm betrachtet. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden aber an keiner Stelle überschritten, sodass kein Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen an der Bestandsbebauung besteht und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in jedem Fall gewahrt bleiben. Betrachtet man den Gesamtverkehrslärm (also einschließlich des Verkehrslärms von der Ferdinand-Schultze-Straße und weiterer Straßen im Umfeld), kommt es an den Bestandsgebäuden nur zu geringfügigen Erhöhungen der Lärmbelastung um bis zu ca. 2 dB(A), westlich der Küllestedter Straße nehmen die Pegel aufgrund der Verlagerung der Verkehrsströme sogar minimal ab. Mit der Planung sind demzufolge keine unzumutbaren Belastungen für die Bestandswohnungen verbunden. Dass die Durchbindung der Plauener Straße zu einem erheblichen Risiko im Sinne der Verkehrssicherheit führt, ist zunächst nicht erkennbar, da es sich um eine ganz normale innerstädtische Situation handelt. Es soll keine Durchgangsstraße als Hauptverkehrsstraße entstehen, sondern lediglich das Nebenstraßennetz komplettiert werden. Ob verkehrsberuhigende Maßnahmen ergriffen werden müssen (Querungshilfen, Geschwindigkeitsbeschränkungen etc.), ist vom zuständigen Fachamt zu entscheiden und ggf. umzusetzen. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Einteilung der Verkehrsfläche.

Stellungnahme: Die Straßenbahnlinien seien zu Stoßzeiten bereits jetzt sehr voll. Durch den Bau neuer Wohnungen komme es zu einer Zunahme von Fahrgästen. Es sei notwendig frühzeitig zu planen, wie die Kapazitäten des ÖPNV erhöht werden können, um dem erhöhten Bedarf gerecht zu werden. (*Bürger/in 2*)

Abwägung: Der erhöhten Nachfrage kann durch eine Erhöhung der Taktichte begegnet werden. Dies ist jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

Stellungnahme: Im neuen Wohngebiet sollte eine fahrradfreundliche Infrastruktur eingeplant werden. Hierzu zählten sichere, überdachte und ebenerdig erreichbare Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl (*Bürger/in 3*).

Abwägung: Bauordnungsrechtlich müssen Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl nachgewiesen werden. Dies ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht diesbezüglich kein weiteres Anforderungsmerkmal

Stellungnahme: Die in der Begründung aufgeführten Radverkehrsanlagen in der Ferdinand-Schultze-Straße und Rheinstraße seien in keinem guten Zustand. Es handle sich um schmale „Hochbordradwege“, der Belag sei streckenweise sehr holprig. Es sei zu befürchten, dass es bei einer höheren Nutzung vermehrt zu Konflikten zwischen Fußgängern und Radfahrern komme. Ebenso sei für die Erschließung der Radweg entlang der Landsberger Allee relevant, der zwar an den meisten Stellen breit genug sei, aber teilweise durch Hindernisse blockiert, durch Baumwurzeln sehr holprig und nicht oder unzureichend vom Fußweg separiert sei. Da es wünschenswert wäre, durch den Radverkehr andere Verkehrsträger zu entlasten, sollte parallel zur Planung weiterer Wohnbebauung eine rechtzeitige Verbesserung der Radverkehrsinfrastruktur geplant werden. (*Bürger/innen 2, 3*)

Abwägung: Die Anregung wird an das Straßen- und Grünflächenamt weitergeleitet, in dessen Zuständigkeitsbereich die Straßenunterhaltung liegt.

Stellungnahme: Der Neubau des Wohnkomplexes biete die Chance, zukunftsfähige

Mobilitätsoptionen einzuplanen. (*Bürger/in 3*)

Abwägung: Inwiefern „zukunftsfähige Mobilitätsoptionen“ vorgesehen werden – etwa Carsharing-Angebote in den geplanten Tiefgaragen – kann im Bebauungsplan mangels Rechtsgrundlage nicht gesteuert werden und ist Entscheidung des Vorhabenträgers. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt aber die verkehrlichen Belange, indem er Lage und Größe der Tiefgaragen und die Anordnung der Zufahrten geregelt. Zudem ist die Zahl der Pkw-Stellplätze als Teil der Vorhabenplanung Bestandteil des Durchführungsvertrages: Insgesamt sind für 378 Wohnungen 144 Stellplätze in den Tiefgaragen und 17 oberirdische Stellplätze vorgesehen. Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurden untersucht und als verträglich eingeschätzt.

### **Soziale Infrastruktur**

Stellungnahme: Gegen die Planungen bestünden grundsätzliche Einwände, solange eine bedarfsgerechte – zeitlich und quantitativ – Versorgungsmöglichkeit mit Schulplätzen in der entsprechenden Schulplanungsregion nicht gesichert werden könne. Das Plangebiet liege in der Grundschulplanungsregion Hohenschönhausen-Süd - 2, in welcher trotz vorgesehener kurzfristiger Realisierung eines Schulneubaus am Standort der Konrad-Wolf-Straße bis 2019/20 von einem Grundschulplatzversorgungsdefizit von ca. 4,0 Zügen; bei beschleunigter Realisierung des Grundschulneubaus am Standort der Schleizer Str. von langfristig ca. 2,0 Zügen ausgegangen werde. Bei Realisierung der im Plangebiet vorgesehenen Anzahl von 378 bzw. der fiktiv festgesetzten Anzahl von 296 Wohneinheiten, welche von denen des Monitorings 2018 auf Grundlage des WoFIS um + 46 WE abwichen, würde ein rechnerischer Folgebedarf von ca. 0,3 Grundschulplatzzügen resultieren. Inwieweit mittels organisatorischer sowie baulicher Maßnahmen das kurz-, mittel- und langfristig prognostizierte Versorgungsdefizit in der Region, der erwarteten Nachfrage dieses und umliegender Vorhaben erforderlich seien, obliege der Prüfung des bezirklichen Schulamts, welches den konkreten Bedarfsdeckungsnachweis führe. (*Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie*)

Abwägung: Gemäß dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung finanziert der Vorhabenträger die Schaffung zusätzlicher Schulkapazitäten anteilig Höhe des aus seinem Vorhaben resultierenden Bedarfs. Nach dem Berliner Modell entsteht im vorliegenden Fall ein Bedarf an 19 Grundschulplätzen. Dabei können im Bebauungsplanverfahren nur die Bedarfe berücksichtigt werden, die aufgrund der neu geschaffenen Baurechte für Wohnungen neu entstehen, also nicht für die bereits bisher nach § 34 BauGB zulässigen Wohnungen. Das bezirkliche Schulamt hat in seiner Stellungnahme vom 21.02.2018 den Bedarfsnachweis übermittelt, wonach 19 Grundschulplätze im geplanten Schulneubau an der Schleizer Straße dem Vorhaben zugeordnet werden können. Der Grundschulneubau an der Schleizer Straße soll bis voraussichtlich 2020/21 realisiert sein, sodass die Bedarfe, die aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-94VE resultieren, zeitnah abgedeckt werden können.

### **Umwelt und Natur**

Stellungnahme: Es sei nicht klar, wie lange die auf der Planfläche vorhandene Baugrube bereits vollgelaufen ist und wohin vorhandene Tiere ggf. umgesetzt werden sollen. Der Zeitraum der Flutung der Baugrube liege irgendwann zwischen den Begehungen zu Untersuchungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen in den Jahren 2014 und

2018. Ein spezifischer Nachweis liege nicht vor. Demzufolge könne nicht ausgeschlossen werden, dass sich die im Frühjahr 2018 nachgewiesenen Amphibien (Teichmolch, Teichfrosch, Erdkröte) bereits in den Vorjahren dort befanden und ggf. vermehrt haben und diese Baugrube somit ein Laichgewässer darstelle. Gerade Teichfrösche benötigten keine Wasservegetation, um ihre Laichballen frei schwimmend im Wasser zu platzieren. Es genügten auch Steine oder krautige Pflanzen um Laich anderer Arten zu fixieren. Hinzu komme, dass subadulte, vorjährig geschlüpfte Teichmolche nachgewiesen worden seien. Meist würden auch nicht alle Individuen erfasst und es müsse davon ausgegangen werden, dass die jeweilige Population wesentlich größer sei, als zum Zeitpunkt der Erfassung. Demzufolge müsse für die Beseitigung des Gewässers ein Ausgleich geplant und umgesetzt werden. Die Beseitigung des Gewässers sowie das Fangen und ggf. Umsetzen der besonders geschützten Arten dürfe nur mit einer Ausnahmegenehmigung nach § 44 BNatSchG erfolgen. Die Anlage eines geeigneten Gewässers könne nur vorab per CEF-Maßnahmen erfolgen. Ein Umsetzen der Tiere in weiter entfernt gelegene vorhandene Gewässer ohne eine CEF-Maßnahme werde abgelehnt, da unklar sei, woher die Tiere stammen, ob sie vor Ort geschlüpft sind und von dort nach Umsetzung ggf. abwandern würden. (BLN)

Abwägung: Auf dem Vorhabengrundstück wurden erste archäologische Grabungen im Jahr 2016 vorgenommen, im Übrigen wurde die Baugrube erst im Jahr 2017 ausgehoben. Im Oktober 2018 war die Baugrube ausgetrocknet und bereits deutlich früher als Wasserlebensraum für Amphibien ungeeignet. Für Amphibien war die Baugrube nur auf Grund des nassen Jahres 2017 geeignet. Es handelt sich daher bei der Baugrube nicht um eine Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im Sinne von § 44 Abs. 1 Satz 3 BNatSchG. Eine Kompensationspflicht ist daher nicht erkennbar.

Stellungnahme: Man widerspreche den Aussagen der AG Freilandbiologie zur möglichen Umsetzung der Tiere in den vorhandenen Pfuhl an der Ferdinand-Schultze-Str. 71 (Weidenpfuhl). Ein Umsetzen der auf der Baufläche vorhandenen Tiere könne nur in ein für Amphibien für mehrere Jahre unüberwindbar eingezäuntes Gewässer zzgl. eines breiten Uferbereichs (Landlebensraum) erfolgen, um ein Abwandern der Tiere zum Ursprungsgewässer (Schlupfgewässer) zu verhindern. Das könne nach den Vorgaben des § 44 BNatSchG nur an einem neu angelegten Gewässer erfolgen, da bei bestehenden Gewässern, an denen bereits Populationen vorhanden sind, durch die Einzäunung deren Lebensraum eingeschränkt und Wanderverhalten behindert oder gar ganz unterdrückt würde. Das würde jedoch dem Störungsverbot nach § 44 BNatSchG widersprechen. Der Weidenpfuhl sei aus zwei Gründen für eine Umsetzung der nachgewiesenen Tiere aus der Bauvorhabenfläche ungeeignet: Lt. Gutachten AG Freilandbiologie von 07.2018 war zwar „in diesem Pfuhl das gleiche Artenspektrum nachzuweisen, wie auf der Baufläche“, jedoch lägen dafür keine Beobachtungs- oder gar Fangprotokolle vor. Somit sei unklar, auf welchen Grundlagen bzw. aus welchem Jahr diese Aussage stammt. Auch andere Nachweise seien nicht vorgelegt worden. Doch wenn davon ausgegangen werde, dass Populationen von Teichmolch, Teichfrosch und Erdkröte am Weidenpfuhl vorhanden seien, würde es zu Konflikten kommen, wenn dort Tiere aus anderen Populationen eingesetzt würden. So könne es zu erhöhtem Stress durch stärkere Konkurrenz bei der Paarungssuche bzw. um Nahrung kommen und es könnten Krankheiten eingeschleppt werden. Das gelte es jedoch zu

verhindern. Sollten trotz der Aussage der AG Freilandbiologie keine Individuen im Weidenpfuhl vorhanden sein, sei die Eignung des Gewässers insofern in Frage zu stellen (Verschattung, Isolation, Nahrungsangebot), warum dort keine Tiere sind. In dem Falle müsste das Gewässer innerhalb einer CEF-Maßnahme qualifiziert werden, um als zukünftiges Laichgewässer geeignet zu sein.

Fangen und Umsetzung von Amphibien: Ein Abfangen der Individuen könne sicherlich mittels Senkung des Wasserspiegels in der Baugrube unterstützt werden, jedoch bedürfe es dazu äußerster Sorgfalt bei der Auswahl der Technik und Vorsicht im Umgang damit, um die Tiere nicht zu verletzen oder gar zu töten. Daher sei hier die Beauftragung entsprechender Fachexperten für die Durchführung solcher Maßnahmen notwendig. Da sich Teichfrösche ab September auf bzw. in dem Gewässergrund zur Winterruhe begeben, erscheine ein Trockenlegen der Baugrube im Zeitraum Oktober bis Dezember, so lange es frostfrei ist, am sinnvollsten. Im Wasser oder Gewässergrund noch vorhandene Tiere könnten dadurch selbständig abwandern und fachgerecht aufgenommen werden. Ein Fangen und Umsetzen der Tiere könne nur wie folgt fachgerecht und im Sinne des BNatSchG nach Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durchgeführt werden: Es müssten mind. zwei Amphibienzäune gestellt werden. Der erste Zaun umfasse das Gewässer selbst und müsse beidseitig mit Fangeinrichtungen ausgestattet sein. Der zweite Zaun umfasse das Plangebiet und sei innenliegend mit Fangeinrichtungen auszustatten. Ggf. müssten Zwischenzäune aufgestellt werden, um alle Bereiche sicher zu erfassen und vorhandene Tiere aufnehmen zu können. Nur so könne mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass möglichst viele Tiere im Gewässer und im Bereich zwischen den Zäunen erfasst werden. Der äußere Zaun verhindere gleichzeitig ein zukünftiges Einwandern von Tieren in den Baubereich. Deshalb müsse dieser mindestens bis zum Ende der Baumaßnahmen erhalten werden. Das sei deshalb wichtig, da nicht alle Individuen bspw. der Erdkröte jährlich zum Laichgewässer wandern. Das Fangen und Umsetzen müsse durch fachkundiges Personal erfolgen. Der Zeitraum für Erfassung, Fangen und Umsetzen der Tiere müsse ausreichend lang (mind. 2 Aktivitätsperioden) festgelegt werden und dürfe erst nach Umsetzung der CEF-Maßnahme erfolgen. Eine Zwischenhälterung von Amphibien werde abgelehnt. Die Fläche südlich der Baufläche, welche im B-Plan 11-118 VE bzw. XXII-3bb als öffentliche Parkanlage gesichert werden soll, sei für eine CEF-Maßnahme geeignet. (BLN)

Abwägung: Der Weidenpfuhl ist für die Umsetzung von Amphibien geeignet. Die Eignung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die nördlich angrenzenden Flächen geprüft, der Amphibienbestand am Weidenpfuhl wurde erfasst. Der Amphibienbestand am Weidenpfuhl ist so gering, dass Stress auf Grund zu hoher Siedlungsdichten auszuschließen ist. Die Individuen an der Baugrube und am Weidenpfuhl gehören mit größter Wahrscheinlichkeit zu einer Population. Eine Einwanderung in die Baugrube konnte erst nach 2016 erfolgen. Eine Aufspaltung in unterschiedliche Populationen in dieser kurzen Zeit ist auszuschließen.

Die Hinweise zur Vorgehensweise bei der Umsetzung der Tiere wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet, um Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften zu vermeiden. Abweichend von der Stellungnahme wird jedoch das Abfangen in einer Aktivitätsperiode als ausreichend erachtet. Die Durchführung einer CEF-Maßnahme ist

aus den o.g. Gründen nicht erforderlich. Die artenschutzrechtlichen Verbote stehen der Vollziehbarkeit der Planung nicht entgegen.

Stellungnahme: Untersuchungen zu Gebäude- und Höhlenbrütern seien anscheinend vernachlässigt worden, da es zum ehemaligen, bereits abgerissenen Gebäude und die am östlichen Rand ehemals vorhandenen und bereits gefälltten Pappeln keine Ergebnisse gebe. Demzufolge müsse deren Potential als Lebensstätte realistisch eingeschätzt und ausgeglichen werden. Die in der Begründung angegebene Zahl von 7 Nistkästen für Gebäudebrüter erscheine in Anbetracht der Größe der ehemaligen Halle von ca. 700 m<sup>2</sup>, einem Leerstand seit den 1990er Jahren und dem Vorkommen von Koloniebrütern sehr gering, ebenso die Anzahl der Nistkästen für Fledermäuse. (BLN)

Abwägung: Untersuchungen zu Gebäude- und Höhlenbrütern wurden bereits 2014 vorgenommen, hierauf wird in der Begründung und in der Fortschreibung der artenschutzrechtlichen Untersuchung von 2018 hingewiesen. Die auf dem Vorhabengrundstück ursprünglich vorhandenen Gebäude und Bäume, die als Lebensraum für Gebäude- und Höhlenbrüter in Betracht kamen, wurden zwischenzeitlich abgerissen bzw. gefällt. Zusätzliche Untersuchungen zu Gebäude- und Höhlenbrütern waren daher nicht erforderlich. Durch den zwischenzeitlich erfolgten Abriss des Gebäudes und die Fällung der Pappeln sind ein Nistplatz für Gebäudebrüter, wahrscheinlich einzelne Baumhöhlen und einzelne Verstecke für Fledermäuse am Abrissgebäude verloren gegangen. Diese Nistplätze und Versteckmöglichkeiten sind zu kompensieren. Der Vorhabenträger hat sich im Durchführungsvertrag zur Schaffung von Brutplätzen in dem 2014 ermittelten Umfang verpflichtet. Damit sind Gebäudebrüter, Höhlenbrüter und Fledermäuse angemessen berücksichtigt.

Stellungnahme: Die Planungen zu Dach- und Fassadenbegrünung würden begrüßt. (BLN)

Abwägung: Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

Stellungnahme: Die Planung eines Regenentwässerungskonzeptes in Rigolen bzw. Regenrückhalte-kammern sollte insbesondere bei schlechten Versickerungseigenschaften des Bodens tiefergehend geprüft werden. Eine Ableitung in ein neu zu schaffendes nebenliegendes Gewässer oder die vorhandene Grünanlage käme ebenso in Frage. (BLN)

Abwägung: Das auf Privatgrundstücken anfallende Regenwasser muss vorrangig auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Es liegt eine mit der Wasserbehörde abgestimmte Konzeption zur Versickerung/Verdunstung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebiets vor, die ordnungsgemäße Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist gesichert.

Stellungnahme: Vorhandener Altbäume sollten erhalten werden. (BLN)

Abwägung: Auf dem Grundstück befanden sich bei Einleitung des Bebauungsplanverfahrens neun Bäume, überwiegend am Rand des Grundstücks, dort wo die Blockrandbebauung entstehen soll. Bis auf einen Baum ist ihr Erhalt nicht möglich, da dies dem städtebaulichen Konzept entgegenstehen würde. Die Bäume wurden mehrheitlich be-

reits im Zuge der bauvorbereitenden Maßnahmen gefällt, hierfür wurden Ausnahmegenehmigungen gemäß Baumschutzverordnung erteilt. Insgesamt wird sich die Zahl der Bäume nach Umsetzung der Planung deutlich erhöhen.

Stellungnahme: Aus den Pflanzlisten müssen folgende Arten gestrichen werden, da diese als Neophyten bzw. invasiv gelten: *Acer platanoides*; *Populus nigra* 'Italica'; *Populus tremula*; *Crataegus laevigata* 'Pauls Scarlet'; *Euonymus euopaeus*; *Frangula alnus*; *Syringa* i.S.; *Ligustrum vulgare* i.S. (BLN)

Abwägung: Der Einschätzung wird nur teilweise gefolgt. Folgende Arten werden aus den Pflanzenlisten gestrichen: *Populus nigra* 'Italica' (Säulenpappel), *Crataegus laevigata* 'Pauls Scarlet' (Echter Rotdorn), *Syringa* i.S. (Flieder) und *Ligustrum vulgare* i.S. (Liguster). Die übrigen in den Pflanzlisten genannten Arten sind gebietseigen (*Acer platanoides* allerdings eingeschränkt) und können in der Pflanzliste verbleiben.

Stellungnahme: In Pflanzliste 4 seien mehrere Sträucher mit falschem deutschem Namen bezeichnet. (BLN)

Abwägung: Die Pflanzen in der Pflanzliste auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan wie auch auf dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind mit den richtigen botanischen und dazugehörigen deutschen Bezeichnungen aufgeführt. Allerdings ist in der Begründung die Pflanzliste 4 fehlerhaft. Die Begründung wird redaktionell korrigiert.

Stellungnahme: Die Deckung über den Tiefgaragendächern sollte mind. 0,8 m betragen, damit dort auch Bäume bzw. größere Sträucher zur Begrünung gepflanzt werden können. (BLN)

Abwägung: Wegen des hoch stehenden Grund- und Schichtenwassers auf dem Vorhabengrundstück sollen die Untergeschosse mit den (Tief-)Garagen nicht vollständig unterirdisch errichtet werden, sondern als Sockelgeschosse, die bis zu 0,80 m aus dem Gelände herausragen. Eine Überdeckung von mindestens 0,80 m würde dazu führen, dass die Freiflächen oberhalb der (Tief-)Garagen mindestens 1,60 m über das anschließende Gelände hinausragen würden. Ein derartiger Höhensprung wäre gestalterisch äußerst problematisch. Zudem müssten die Erdgeschosse der Gebäude diese Höhe erhalten, was aus der Fußgängerperspektive im Straßenraum zu einer unbefriedigenden städtebaulichen Situation und zu einer nicht erwünschten Erhöhung der Gebäudehöhen insgesamt führen würde. Oberhalb der (Tief-)Garagen sind Mietergärten geplant, die gärtnerisch gestaltet und mit Hecken eingefasst werden sollen; der gemäß textlicher Festsetzung Nr. 15 vorgeschriebene Aufbau von mindestens 0,6 m ist hierfür ausreichend. Im Inneren des WA 1 und im Süden des WA 2 verbleiben ausreichend große Freiflächen, die nicht unterbaut werden dürfen und die für Großbaumpflanzungen zur Verfügung stehen.

## **Belichtung**

Stellungnahme: Lt. Begründung seien 3 der 15 untersuchten Wohnungen bzgl. der Besonnungskriterien rein nach Norden ausgerichtete Wohnungen und erfüllten die gesetzlichen Vorgaben zur Einhaltung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse nicht. Das seien 20 % der untersuchten Wohnungen. Es bleibe unklar, ob die Messungen bzw. Berechnungen zum Tageslichtquotienten lediglich direkt am Fenster oder mittig

der Räume angesetzt wurden. Klar sei jedoch, dass solche Wohnverhältnisse mit so wenig Tageslicht dauerhaft krank machen. Es müsse nochmals genauestens geprüft werden, ob diese Räume zum Wohnen geeignet seien oder anderen Nutzungen zugeordnet werden müssten. Eine Büronutzung biete sich in unmittelbarer Nähe zur Kfz-Zulassungsstelle und einer möglichen Integration der momentan vorhandenen Container für Kfz-Schilder an. (BLN)

Abwägung: Dass rein nach Norden ausgerichtete Wohnungen nicht direkt besonnt werden können, liegt in der Natur der Sache. Dennoch kann in der Regel von einer ausreichenden Belichtung und von der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ausgegangen werden, wenn die Abstandsflächen eingehalten werden. Wie in der Begründung bereits beschrieben, wird der Tageslichtquotient D gemäß DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ auf einer horizontalen Bezugsebene in einer Höhe von 0,85 m über dem Fußboden in halber Raumtiefe und in 1 m Abstand von den beiden Seitenwänden gemessen. Da für die angesprochenen 3 Wohnungen ein ausreichender Tageslichtquotient D und damit eine ausreichende Belichtung nachgewiesen werden konnte, kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse gegeben ist. Die Wohnungen sind somit auch zum Wohnen geeignet.

#### **IV.11 Bezirksamtsbeschluss über das Ergebnis der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Das Bezirksamt Lichtenberg hat in seiner Sitzung am 18. Dezember 2018 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-94VE Folgendes beschlossen:

- das Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren,
- in Kenntnis des Ergebnisses der öffentlichen Auslegung und der wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrages einschließlich 1. Nachtrag den sich aus der Abwägung ergebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung,
- den Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und
- den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf bei der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung AGBauGB anzuzeigen.

#### **IV.12 Planreife**

Für die Grundstücke Ferdinand-Schultze-Straße 33 und Ferdinand-Schultze-Straße 47 wurden am 15. Juli 2018 Bauanträge für die Errichtung von Wohngebäuden mit 248 bzw. 130 Wohneinheiten vorgelegt.

Die Vorhaben stehen nicht im Widerspruch zu den künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-94VE und stimmen mit den Regelungen des Durchführungsvertrags überein. Mit Schreiben vom 26. November 2018 wurden die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-94VE vom Antragsteller anerkannt. Die Erschließung der Vorhaben ist über die Schleizer Straße, die Ferdinand-Schultze-Straße und die geplante Verlängerung der Plauener Straße gesichert.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung vom 18. Dezember 2018 und die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 24. Januar 2019 beschlossen, dass für diese Vorhaben die Voraussetzungen gemäß § 33 Absatz 1 BauGB (Planreife) vorliegen, vorbehaltlich der Rechtsprüfung und Zustimmung der zuständigen Senatsverwaltung sowie vorbehaltlich des Nachweises der gemäß Durchführungsvertrag notwendigen Bürgschaften.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat mit Schreiben vom 18.02.2019 bestätigt, dass der Anwendung von § 33 Abs. 1 BauGB keine dringenden Gesamtinteressen Berlins entgegenstehen, sofern bestimmte verkehrliche Maßnahmen für die weitere Planung der Verlängerung der Plauener Straße umgesetzt werden. Die Entwurfsplanung für die Plauener Straße wurde dementsprechend überarbeitet und Gegenstand des 2. Nachtrags zum Durchführungsvertrag vom 12.04.2019.

Somit konnten auf der Grundlage von § 33 Abs. 1 BauGB die Baugenehmigung für das Baufeld Süd (WA 1) am 30.04.2019 und die Baugenehmigung für das Baufeld Nord (WA 2) am 06.05.2019 erteilt werden.

#### **IV.13 Anzeige des Bebauungsplans**

Mit Schreiben vom 10. Januar 2019 wurde der zuständigen Senatsverwaltung gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB die vorgesehene Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-94VE angezeigt. Im Ergebnis der Anzeige hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit Schreiben vom 16. April 2019 mitgeteilt, dass keine Beanstandungen erhoben werden und der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann. Es wurden lediglich Hinweise gegeben, die zu redaktionellen Änderungen der textlichen Festsetzung Nr. 10 sowie der Begründung führten.

## V. RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB)** in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt geändert durch Artikel 1 des Fünften Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664) geändert worden ist

Aufgestellt Berlin, den 23.12.2019

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



Güttler-Lindemann  
Leiter des Stadtentwicklungsamtes