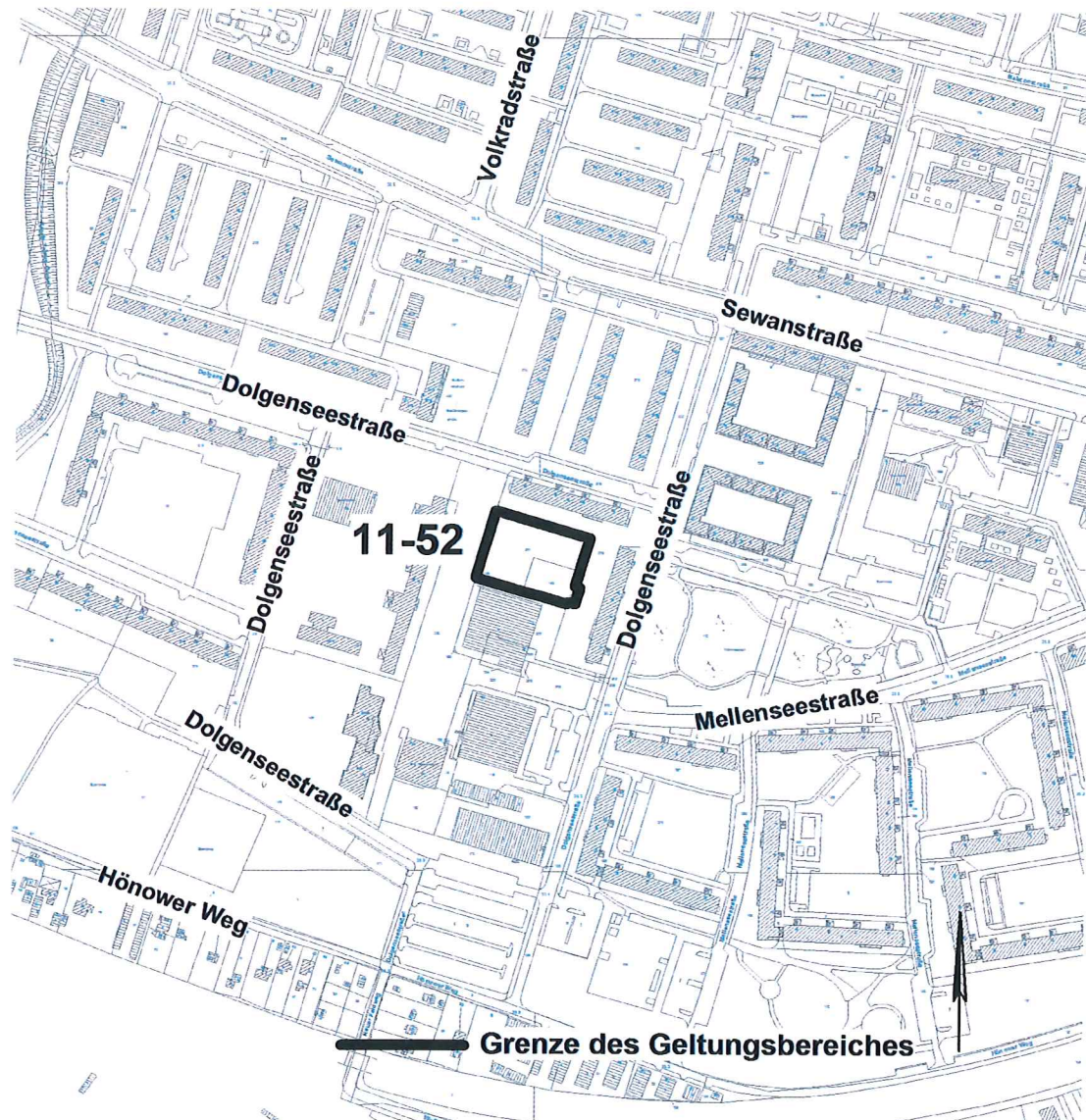


Begründung

zum Bebauungsplan 11-52

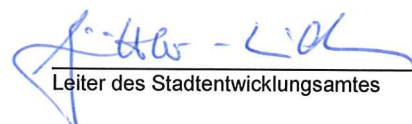
für das Grundstück Dolgenseestraße 60 A und die südöstlich angrenzende Fläche Flur 411,
Flurstück 149 (südlich Dolgenseestraße 61 - 64) im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Friedrichsfelde



ohne Maßstab

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan 11-52 vom 21. August 2019 zur Festsetzung in der Sitzung des Bezirksamtes Lichtenberg am 07. Juli 2020 vorgelegen. Das Bezirksamt hat die Festsetzung des Bebauungsplanes 11-52 als Rechtsverordnung beschlossen. Diese Verordnung ist am 05. August 2020 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 634 verkündet worden.

Berlin, den 05. August 2020
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung


Leiter des Stadtentwicklungsamtes

Inhalt

I.	PLANUNGSGEGENSTAND	4
I.1.	Anlass und Erfordernis der Planung	4
I.2.	Beschreibung des Plangebiets	5
I.2.1	Stadträumliche Einbindung	5
I.2.2	Geltungsbereich	5
I.2.3	Eigentumsverhältnisse	5
I.2.4	Städtebauliche Situation	6
I.2.5	Bestand an Infrastruktureinrichtungen	7
I.2.6	Geltendes Planungsrecht	7
I.2.7	Verkehrerschließung	8
I.2.8	Technische Infrastruktur	9
I.2.9	Verdachtsflächen, insbesondere auf Altlastenverdacht	10
I.2.10	Denkmalschutz	10
I.2.11	Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß NatSchGBIn	10
I.2.12	Umweltverträglichkeitsprüfung	11
I.3	Planerische Ausgangssituation	11
I.3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	11
I.3.2	Flächennutzungsplan und Entwickelbarkeit	11
I.3.3	Landschaftsschutzprogramm / Artenschutzprogramm	12
I.3.4	Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption	13
I.3.5	Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan	14
I.3.6	Stadtentwicklungsplanungen (StEP)	14
I.3.7	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	16
I.3.8	Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Alt-Lichtenberg	17
I.3.9	Angrenzende Bebauungspläne	17
I.3.10	Planfeststellung	17
II.	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	18
II.1.	Intention der Planung	18
II.2.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	18
II.3.	Begründung der Festsetzungen	19
II.3.1	Art der baulichen Nutzung	19
	Fläche für den Gemeinbedarf	19
II.3.2	Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	19
	<u>Keine Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO</u>	20
II.3.3	Verkehrsflächen / Erschließung	20
II.3.4	Immissionsschutz	20
II.3.5	Grünfestsetzungen	21

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	23
III.1 Flächenmäßige Auswirkungen	23
III.2 Städtebauliche Auswirkungen	23
III.3 Umweltauswirkungen	23
III.4 Klimaschutz	24
III.5 Soziale Auswirkungen	24
III.6 Finanzielle und personelle Auswirkungen	25
IV. VERFAHREN	26
IV.1 Mitteilung der Planungsabsicht	26
IV.2 Aufstellungsbeschluss	26
IV.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	26
<u>Ergebnis:</u>	27
IV.4 Frühzeitige Unterrichtung der Behörden	27
IV.5 Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	27
IV.6 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	29
<u>Ergebnis:</u>	33
IV.7 Festsetzungsbeschluss und Festsetzung als Rechtsverordnung	33
V. RECHTSGRUNDLAGEN	34

I. PLANUNGSGEGENSTAND

I.1. Anlass und Erfordernis der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 11-52 war der beabsichtigte Neubau einer Jugendfreizeiteinrichtung (JFE) und eines Familienzentrums (FZ) in einem Gebäude auf dem Grundstück Dolgenseestraße 60 A. Für den Neubau der Gemeinbedarfseinrichtung einschließlich der Außenanlagen standen Fördermittel im Programm Stadtumbau Ost zur Verfügung. Zur Vorbereitung der Errichtung der beiden Infrastruktureinrichtungen in einem Gebäude wurde das vorliegende Bebauungsplanverfahren 11-52 eingeleitet.

Die Jugendfreizeiteinrichtung „Betonoase“ ist für Kinder und Jugendliche im Alter von 8 bis 18 Jahren mit einer Kapazität von 70 Plätzen vorgesehen. Sie sollte die bestehende Einrichtung im angemieteten Objekt Dolgenseestraße 11 A, das abgerissen werden sollte und für das der Mietvertrag nicht verlängert wurde, ersetzen. Mittlerweile ist der Abriss auch vollzogen worden. Somit blieb die notwendige Versorgungskapazität im Bereich der Jugendbetreuung am Standort erhalten. Der Standort wurde nur um einige Meter in nördliche Richtung verschoben. Außerdem sollte in diesem Neubau, mit separatem Eingang, ein Familienzentrum für 30 pädagogisch betreute Plätze entstehen.

Der geplante eingeschossige Neubau für die Jugendfreizeiteinrichtung und für das Familienzentrum sollte eine Bruttogeschossfläche von etwa 500 m² haben. Für das Bauvorhaben inkl. Außenanlagen waren Gesamtbaukosten nach DIN 276 in Höhe von 1,89 Mio. € brutto aus Mitteln des Förderprogramms Stadtumbau Ost und aus Eigenmitteln des Bezirkes Lichtenberg vorgesehen. Die Baumittel standen ab dem Haushaltsjahr 2017 zu Verfügung und wurden förderkonform ausgegeben. Die Schlussabrechnung gegenüber dem Fördermittelgeber ist mittlerweile abgeschlossen.

Das Grundstück Dolgenseestraße 60 A (Flurstück 241 der Flur 411) befindet sich im Grundbesitzvermögen des Landes Berlin, Fachvermögen der Abteilung Abt. Jugend, Gesundheit und Bürgerdienste beim Bezirksamt Lichtenberg. Das Flurstück 149 der Flur 411 ist Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA). Berlin kann sich kurzfristig den Gemeinbedarfsstandort von der Bundesrepublik Deutschland übertragen lassen. Weil Grundstücksgeschäfte mit dem Bund nach dem Zuständigkeitskatalog zum AZG eine Vorbehaltsaufgabe der Senatsverwaltung für Finanzen sind, muss sich der Plangeber nach der Planfestsetzung diesbezüglich mit der Senatsverwaltung für Finanzen ins Benehmen setzen.

Im Sommer 2017 wurde der Grundstein für die neue "Betonoase" gelegt. Die feierliche Einweihung der Einrichtung fand am 04. Dezember 2018 statt. Damit wurde der Umzug auf das Grundstück Dolgenseestraße 60 A abgeschlossen. Auch die Außenanlagen für den Neubau sind im Wesentlichen hergestellt. Die Fläche der BIMA (das angrenzende Flurstück 149) liegt noch brach. Die kostenfreie Übertragung an das Land Berlin ist vorbereitet. Das Flurstück 149 soll künftig die Freiflächen für die „Betonoase“ erweitern. Zur Flächengestaltung sind Fördermittel im Programm Stadtumbau Ost angemeldet. Im Haushaltsjahr 2020 stehen 50.000,00 € Planungsmittel und im Haushaltsjahr 2021 stehen 200.000,00 € Baumittel zur Verfügung.

Durch die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche wird der Bodenpreis für den Fall eines Verkehrswertgutachtens festgelegt. Somit wird sichergestellt, dass die Fläche dauerhaft einer privatwirtschaftlichen Nutzung entzogen bleibt.

Durchführung im beschleunigten Verfahren

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-52 umfasst die beiden Flurstücke 149 und 241 aus der Flur 411, mit einer Fläche von 892 m² und 2.605 m², was insgesamt eine Geltungsbereichsgröße von 3.497 m² ausmacht. Der Planbereich befindet sich in einem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ im Sinne von § 34 BauGB. Bebauungspläne nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, die in einem engeren sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind momentan nicht vorhanden.

Folglich handelt es sich hier um ein Planverfahren der Innenentwicklung. Von den Vereinfachungen beim beschleunigten Aufstellungsverfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB soll deshalb Gebrauch gemacht und von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen werden.

Aus diesem Grunde ist in der vorliegenden Begründung kein Umweltbericht enthalten.

I.2. Beschreibung des Plangebiets

I.2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet für den Bebauungsplan 11-52 befindet sich im Verwaltungsbezirk Lichtenberg, Ortsteil Friedrichsfelde. Es liegt in einem Baublock im ehemaligen Wohngebiet „Hans-Loch-Viertel“, der vollständig von der Dolgenseestraße umrundet wird.

I.2.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 11-52 umfasst das Grundstück Dolgenseestraße 60 A und die südöstlich angrenzende, unbebaute, aber vollständig versiegelte Fläche Flur 411, Flurstück 149. Der Geltungsbereich 11-52 enthält keine erschließenden Straßenverkehrsflächen. Die Anbindung des Grundstücks Dolgenseestraße 60 A an das öffentliche Straßenland der Dolgenseestraße wird über das westlich angrenzende Flurstück 240 (jetzt 286) der Flur 411 sichergestellt, das im benachbarten Bebauungsplan 11-120 VE als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden soll und sich auch im Landesgrundbesitzvermögen Berlins befindet.

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 3.500 m² auf und befindet sich im Baublock 068 des statistischen Gebiets 147.

I.2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Dolgenseestraße 60 A im Plangebiet befindet sich im Eigentum des Bezirksamts Lichtenberg. Das Flurstück 149 gehört der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA). Die zukünftige Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Flurstück 286 im Geltungsbereich des Planverfahrens 11-120 VE) ist im Fachvermögen des zuständigen bezirklichen Straßen- und Grünflächenamtes.

Tabelle 1: Eigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-52

Gemarkung Flur / Kartenblatt	Flurstück	Eigentum	Lagebezeichnung / Adresse
Lichtenberg 411 / 41411	241	Land Berlin Bezirksamt Lichtenberg, Abteilung Jugend	Dolgenseestraße 60 A
Lichtenberg 411 / 41411	149	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA)	nördlich Dolgenseestraße 8, 8 A

Das Flurstück 149 mit 892 m² Größe soll vom Land Berlin erworben werden. Aufgrund einer neuen Regelung zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR) überlässt die BIMA dem Bezirksamt Lichtenberg das Flurstück 149 kostenfrei. Die notarielle Beurkundung des Vorgangs sollte am 17. Oktober 2019 stattfinden. Nach erfolgter Übertragung soll das Flurstück 149 in die bestehende Freifläche zu den beiden sozialen Einrichtungen „JFE Betonoase“ und „Familienzentrum der Berliner Familienfreunde e.V.“ integriert werden. In einem Planungsverfahren mit den Kindern, Jugendlichen, Eltern und dem Personal der Einrichtungen soll eine bedarfsgerechte Planung zur Gestaltung der Fläche entwickelt werden.

I.2.4 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-52 befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils Friedrichsfelde des Bezirks Lichtenberg in gut erschlossener Lage. Im Umfeld des Plangebiets dominiert eine großräumige Prägung durch Wohnnutzungen, das Vorhabengebiet selbst befindet sich inmitten des Wohngebiets um die Michigansee-, Dolgensee- und Mellenseestraße

Die ab den 1960er Jahren errichteten, nach 1990 umfassend aufgewerteten und stark durchgrünten Wohnquartiere prägen den Stadtteil Friedrichsfelde Süd in Lichtenberg. Das so genannte Wohngebiet „Hans-Loch-Viertel“ entstand von 1961 bis 1966 als komplexes Neubaugebiet nach den Entwürfen der Kollektive W. Dutschke / G. Brüning (Städtebau), L. Weil / G. Kabus (Hochbau) und H. Peldszus (Grünplanung). Auf 80 Hektar Fläche wurden ca. 5.000 Wohneinheiten für potentiell 15.300 Einwohner geschaffen. Viergeschossige Wohnzeilen aus geschosshohen Großplatten vom „Typ QX“ dominieren dieses Wohngebiet. Das Wohngebietszentrum an der Volkradstraße wird durch drei siebzehngeschossige Punkthochhäuser mit Apartments markiert. Das „Hans-Loch-Viertel“ wurde ab 1965 in südlicher Richtung durch acht- bzw. zehngeschossige Wohnscheiben erweitert.

Das Wohngebietszentrum „Dolgenseestraße“ mit Einkaufsmöglichkeiten, Versorgungsfunktionen und Gastronomie entstand zusammen mit dem Wohngebiet um die Michigansee-, Dolgensee- und Mellenseestraße in den 1970er Jahren. Ab dem Ende der 1990er Jahre verfiel es zunehmend, da die privaten Erwerber nicht weiter in seine bauliche Instandhaltung bzw. Modernisierung investierten. Sie wollten dort ein neues „Ortsteilzentrum“ für Friedrichsfelde mit mindestens 15.000 m² Verkaufsfläche etablieren, das allerdings in dieser Größe wirtschaftlich nicht tragfähig war und den Planungs- und Entwicklungsvorstellungen sowohl des Bezirksamts Lichtenberg (Bereichsentwicklungsplanung) als auch des Landes Berlin (Flächennutzungsplanung) widersprach.

Die bis dato rein für eine Versorgungsfunktion genutzten Grundstücke Dolgenseestraße 8, 8 A und 11, 11 A („Dolgensee-Center“) wurden schließlich 2015 von einer Projektgesellschaft mit dem Ziel erworben, dort nach Abbruch des Bestandes, vorrangig Geschosswohnungsbau zu realisieren. Das für die Gebietsversorgung zu erhaltende „Nahversorgungszentrum Dolgenseestraße“ wird auf der Grundlage des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts mit seinem bisherigen Nutzungsprogramm in der Erdgeschosszone des Vorhabens integriert.

Zur Umsetzung dieses Vorhabens wurde auf Antrag des neuen Eigentümers der Grundstücke Dolgenseestraße 8, 8 A und 11, 11 A im März 2016 ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Verfahren 11-120 VE) gestellt

und von ihm die damit verbundenen Verpflichtungen, u.a. zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, anerkannt.

Das bisherige Gebäude für die Jugendfreizeiteinrichtung „Betonoase“ in der Dolgenseestraße 11 A, in einem sogenannten „Dienstleistungswürfel“ aus den 1970er Jahren, musste für das Wohnungsbauvorhaben abgerissen werden. Als Ersatz war vorgesehen, auf dem Grundstück Dolgenseestraße 60 A, also in großer Nähe zum alten Standort, ein neues Domizil für die Jugendlichen im Wohnquartier zu errichten und den alten Standort so lange stehen zu lassen, bis der Neubau bezugsfertig ist, so dass es keine Phase ohne Jugendarbeit gibt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 11-52 befindet sich innerhalb des Warschauer-Berliner-Urstromtals, welches in der Weichsel-Eiszeit sowie der Nacheiszeit die heutige Ausformung des Geländes ausgeprägt hat. Demzufolge ist die Geländeoberfläche im Plangebiet relativ eben.

I.2.5 Bestand an Infrastruktureinrichtungen

Die wohnungsnaher Grünversorgung wird durch den südlich liegenden Grünzug am Kraatz-Tränke-Graben sichergestellt; außerdem befindet sich östlich des Plangebietes die Kleingartenanlage Märkische Aue, die der Öffentlichkeit zugänglich ist und zu Spaziergängen einlädt.

In Friedrichsfelde Süd befinden sich mehr als 20 öffentliche Kinderspielplätze, ein großer Sportplatz zwischen Zachertstraße und Rummelsburger Straße westlich des Plangebietes sowie ein Sportplatz an der Salzmannstraße südwestlich des Plangebietes. Der Stadtteil verfügt darüber hinaus über eine Schwimmhalle in der Sewanstraße 229, in etwa 800 m Entfernung südöstlich.

Im Stadtteil Friedrichsfelde Süd gibt es sechs Kindertagesstätten, drei Grundschulen, eine Sekundarschule und ein Gymnasium.

Für Jugendliche besteht neben der hier beschriebenen „Betonoase“ eine weitere Jugendfreizeiteinrichtung in der Volkradstraße 8 „JFE eastside“, für die eine ehemalige Kinderkrippe umgebaut wurde.

I.2.6 Geltendes Planungsrecht

Ein verbindlicher Bauleitplan existiert für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-52 bislang nicht.

Das Plangebiet befindet sich unzweifelhaft innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage des Bezirks Lichtenberg von Berlin (unbeplanter Innenbereich). Rechtliche Grundlage für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben ist deshalb bis zum Inkrafttreten der Festsetzungen des Bebauungsplans 11-52 der § 34 des Baugesetzbuchs (BauGB).

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (Einfügungsgebot). Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Eigenart des Plangebietes lässt sich derzeit am ehesten einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuordnen. Demzu-

folge korrespondiert die beabsichtigte Festsetzung für eine gebietsversorgende Gemeinbedarfseinrichtung mit dem vorgefundenen, angrenzenden allgemeinen Wohngebiet.

I.2.7 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch die anliegenden öffentlichen Verkehrsflächen vollständig erschlossen. Diese Verkehrsflächen sind Wohngebietsstraßen und haben lediglich örtliche Funktion. Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Dolgenseestraße und wird über diese in nördlicher Richtung an die Sewanstraße herangeführt. Die Sewanstraße ist Bestandteil des übergeordneten Straßenhauptnetzes von Berlin und wird als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) kategorisiert. Somit ist das Gebiet durch öffentliche Straßen erschlossen.

Ruhender Verkehr

In der Nähe zum Plangebiet existieren einige größere Stellplatzanlagen mit insgesamt rund 560 Plätzen. Diese sind in unterschiedlichem Maße ausgelastet. Zusätzlich besteht die Möglichkeit des straßenbegleitenden Längsparkens in der Dolgenseestraße für rund 40 Pkw.

Im Rahmen von zwei Untersuchungen zur Erfassung der vorhandenen Stellplatzkapazitäten und ihrer Auslastung in den Abend- und Nachtstunden wurde 2016 festgestellt, dass von den insgesamt rund 440 verfügbaren Stellplätzen etwa 300 nicht belegt sind. Somit könnten auch bei größeren Veranstaltungen in der neuen Jugendfreizeitanlage ausreichend Stellplätze in der Umgebung nachgewiesen werden.

Rad- und Fußgängerverkehr

Das Plangebiet liegt an der Südspange TR 4 im Berliner Fahrradrouthenauptnetz. Diese Verbindung verläuft südlich entlang des Hönower Wegs und verbindet Biesdorf mit Dahlem. Darüber hinaus befindet sich mit der Hochschule für Technik und Wirtschaft ein für den Radverkehr bedeutsames Ziel an der Treskowallee.

Im betroffenen Baublock 068 sind zwei öffentliche Durchwegungen geplant – eine als Ost-West- und eine als Nord-Süd-Verbindung.

Die zentrale Durchwegung von Ost nach West wird als Boulevard gestaltet und verbindet als Verlängerung der Mellenseestraße die angrenzenden Quartiere mit den geplanten Einzelhandelseinrichtungen. Diese Verbindung ist sowohl für den Fußgänger- und Fahrradverkehr sowie auch für den Autoverkehr ausgelegt.

Die westlich vom Plangebiet verlaufende Nord-Süd-Verbindung (Flurstück 286) wird durch das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren 11-120 VE als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung für einen „verkehrsberuhigten Bereich“ gesichert und entsprechend festgesetzt. Dies ermöglicht eine verkehrliche Erschließung des hier festzusetzenden Gemeinbedarfsstandortes unter Berücksichtigung des Vorrangs für den Fußgängerverkehr.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

- Das Plangebiet ist gut an das Busliniennetz angebunden: südlich liegt die Bushaltestelle Mellenseestraße der Buslinie 396 (S Nöldnerplatz – S Karlshorst),
- nordwestlich befindet sich die Bushaltestelle Sewanstraße / Volkradstraße der Buslinie 194 (U Hermannplatz – Marzahn, Helene-Weigel-Platz),

- nordöstlich besteht eine Anbindung an das ÖPNV-Netz über die Bushaltestelle Sewanstraße / Dolgenseestraße der Buslinien 296 (S+U Lichtenberg – S Karlshorst), 396, N 50 (U Tierpark – Buchholz-West, Hugenottenplatz) und
- östlich vom Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle Mellenseestraße / Sewanstraße der Buslinien 296, N 50.

In fußläufiger Erreichbarkeit (in ca. 600 m Entfernung) befindet sich westlich des Plangebietes der S-Bahnhof „Betriebsbahnhof Rummelsburg“, den die S-Bahnlinie S3 (S Erkner – S Westkreuz) bedient. Etwa 1.000 m östlich des Plangebietes liegt der U-Bahnhof Tierpark mit Anbindung an die U-Bahnlinie U5 (U-Bahnhof Hönow – U-Bahnhof Alexanderplatz, voraussichtlich ab 2020 bis U-Bahnhof Hauptbahnhof) sowie an die Tramlinien M 17, 27 und 37 in der Achse Straße Am Tierpark / Treskowallee.

I.2.8 Technische Infrastruktur

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestätigte die Vermutung, dass sich innerhalb des anliegenden öffentlichen Straßenraumes der Dolgenseestraße alle für die stadtechnische Erschließung des Vorhabens Neubau einer Jugendfreizeiteinrichtung und eines Familienzentrums erforderlichen Leitungen und Kabelanlagen befinden. Die Telekommunikationsanlagen, Frischwasser- sowie Abwasserrohre sind vorhanden und können jederzeit über einen jeweils aufzugrabenden Hausanschluss mit dem Neubauvorhaben verbunden werden. Die vorgefundenen Kabellagen werden von der vorliegenden Planung nicht berührt. Es müssen auch keine Leitungsrechte öffentlich-rechtlich gesichert werden.

Trinkwasser, Löschwasser

Es befinden sich in der Dolgenseestraße) Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB). Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Damit ist die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Durch das Bauvorhaben bedingt sind Leitungsveränderungen geplant. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Schmutzwasser, Regenwasser

Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung. Bezüglich der Schmutzwasserableitung wird das Plangebiet als Einzugsbereich HPW/APW/PW dargestellt. Für die Regenwasserbewirtschaftung besteht östlich vom Vorhaben ein Regenwasserkanal im Straßenverkehrsbereich der Dolgenseestraße.

Mögliches Regenwasserentwässerungskonzept

Das anfallende Regenwasser kann auf den Freiflächen der "Betonoase" versickern und bewässert auf diese Weise gleichzeitig die dortigen Bepflanzungen. Das Flachdach des Neubaus wurde extensiv begrünt, so dass dort anfallende Nässe langsam verdunsten kann bzw. von den Pflanzen aufgenommen wird. Ein Erfordernis zur Erstellung eines Regenentwässerungskonzepts kann der Plangeber nicht erkennen.

Elektrizität und Gas

Es wird ein Elektrokabel südlich vom Plangebiet im Grünzug am Hönower Weg ausgewiesen. In der Umgebung zum Plangebiet befinden sich 110-kV-Kabelanlagen, Mittel- und Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Zudem besteht im östlichen Abschnitt der Dolgenseestraße eine 30-kV-Hochspannungsleitung. Für die Gasversorgung besteht eine das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung querende Gashochdruckleitung.

Telekommunikationslinien

Es liegt die Erkenntnis vor, dass Telekommunikationskabel der Vodafone GmbH östlich im öffentlichen Straßenland der Dolgenseestraße verlaufen und mitsamt der dazugehörigen Kabelschächte in der Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-52 liegen.

Weiterhin kreuzen Richtfunkkorridore der Unternehmen E-Plus Mobilfunk GmbH und Telefónica Germany GmbH & Co. OHG den Luftraum des Geltungsbereichs. Diese verlaufen jedoch weit oberhalb der geplanten einstöckigen Bebauung, so dass eine Konfliktfreiheit zweifelsfrei gegeben ist.

Wärmeversorgung

Die Fernwärmeversorgung erfolgt über den Netzbetreiber Vattenfall. Im Fuß- und Radweg westlich des Planungsgebietes (Flurstück 286) liegt eine Fernwärmetrasse der Nennweite 2 x ON 200 verjüngend auf 2 x ON 125. Diese Trasse ist in der Lage, alle Gebäude im Plangebiet mit Fernwärme zu versorgen. Der Neubau für die Jugendfreizeitstätte Dolgenseestraße 60 A wurde im Übersichtsplan der Vattenfall Wärme AG Berlin bereits als projektierte Anschluss aufgenommen.

I.2.9 Verdachtsflächen, insbesondere auf Altlastenverdacht

Das Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin enthält für das Plangebiet keine Angaben. Es gibt nach derzeitigem Kenntnisstand keine konkreten Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten im Bereich des Plangebiets. Hinweise über eine ehemals gewerbliche Nutzung für den Bereich 11-52 liegen dem Plangeber nicht vor. Bis gegenteilige Erkenntnisse zu Tage treten, kann unterstellt werden, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-52 altlastenfrei ist. Orientierende Bodenuntersuchungen gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) müssen nach momentanem Wissensstand nicht durchgeführt werden.

I.2.10 Denkmalschutz

Baudenkmale nach der Denkmalkarte und Denkmalliste Berlin (Stand 07.06.2016) des Landesdenkmalamtes befinden nicht sich im Plangebiet. Dieses liegt auch nicht innerhalb eines Denkmalbereiches (Ensembles). Die Existenz von Bodendenkmalen wurde bislang nicht nachgewiesen.

I.2.11 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß NatSchGBIn

Innerhalb des Plangebietes 11-52 unterliegen keine Flächen oder Objekte dem Schutz der §§ 19 bis 22 NatSchGBIn (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile).

I.2.12 Umweltverträglichkeitsprüfung

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

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

I.3 Planerische Ausgangssituation

I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Für die Planung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne von § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629) und der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182).

Das Vorhaben im Bebauungsplan 11-52 entspricht den Grundsätzen des § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 des LEP B-B, da

- vorrangig Innenentwicklungspotenziale unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur genutzt werden,
- die Planungsziele den Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung berücksichtigen,
- eine Siedlungsbrachfläche reaktiviert wird,
- verkehrsvermeidende Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung vermieden werden und
- die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Die GL 5 bestätigte mit Schreiben vom 30. Mai 2016 zur Mitteilung der Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch der Planung zu den Zielen der Raumordnung.

I.3.2 Flächennutzungsplan und Entwickelbarkeit

Der Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), der zuletzt am 03. März 2020 (ABl. S. 1683) geändert worden ist, stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-52 als Wohnbaufläche W 2 (GFZ bis 1,5) dar. Zudem stellt der FNP in diesem Bereich ein Symbol „Schule“ dar.

Der FNP hat durch den Status Berlins als Stadtstaat gleichzeitig die Funktion eines Regionalplans. Nach der textlichen Darstellung Nr. 1 des Flächennutzungsplans sind die Festlegungen zu städtischen Zentren, Autobahnen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen sowie zu Bahnflächen und Häfen als Ziele der Raumordnung zu beachten.

Entwicklung aus dem FNP

Auf Grundlage des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Konkret wird die Entwicklungsfähigkeit der beabsichtigten Festsetzungen auf Grundlage der Ausführungen

zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 18. Juli 2017 (ABl. S. 4633) beurteilt.

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Jugendfreizeitstätte und Anlagen für soziale Zwecke“ ist gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 aus dem FNP entwickelbar. Das im FNP dargestellte Symbol „Schule“ bezieht sich auf einen westlich des Plangebiets gelegenen übergeordneten Schulstandort < 3 ha, Adresse Dolgenseestraße 60. Das Symbol "Schule" berührt somit die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans 11-52 nicht.

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

Der Bebauungsplan 11-52 ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dies konnte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat II C in ihrer Antwort vom 30. Mai 2016 im Rahmen der Mitteilungspflicht bestätigen.

I.3.3 Landschaftsschutzprogramm / Artenschutzprogramm

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

Das LaPro bildet übergeordnet die Belange von Natur und Landschaft jeweils schutzgutbezogen in vier aufeinander abgestimmten Teilplänen ab. Eine Integration der Inhalte des Landschaftsprogramms in den behördenverbindlichen Flächennutzungsplan wurde nur bedingt vorgenommen. Es wurde jedoch ein Bezug zwischen den Plänen hergestellt. Die Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen des Landschaftsprogramms basieren im Wesentlichen auf der vorhandenen Nutzung. Dort, wo der Flächennutzungsplan neue Nutzungen vorsieht, benennt das Landschaftsprogramm die auf die neuen Nutzungen bezogenen Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen. Eine ergänzende Fußnote im LaPro besagt dazu: „Bei Nutzungsänderungen gemäß Flächennutzungsplan gelten die Maßnahmen für die neue Nutzung. Die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion ist zu prüfen.“

Abgeleitet von übergeordneten Zielen des Naturschutzgesetzes formuliert das Landschaftsschutzprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Juni 2016, aktualisiert und neu gefasst am 26. Mai 2016 (ABl. S.1314), für den Bereich des Plangebietes 11-52 in thematischen Programmplänen u.a. die nachfolgenden relevanten Zielsetzungen und Maßnahmen:

• Programmplan Naturhaushalt / Umweltschutz

Darstellung als *Siedlungsgebiet mit dem Schwerpunkt Entsiegelung*:

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

- Dezentrale Regenwasserversickerung.

• Programmplan Biotop- und Artenschutz

Zuordnung zum Biotopentwicklungsraum *Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen*:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt,
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z.B. Pfuhe, Gräben) in Grünanlagen und Kleingärten,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen,
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (bes. Obstbäume in Kleingärten),
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

• Programmplan Erholung und Freiraumnutzung

Ausweisung als Wohngebiet mit der *Dringlichkeitsstufe II zur Verbesserung der Freiraumversorgung*:

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

• Programmplan Landschaftsbild

Darstellung als *Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen*:

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

Wesentliche Forderungen des LaPro werden durch die Festsetzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Flächen zum Anpflanzen (textliche Festsetzung Nr. 1) umgesetzt. Sie stellen eine kompensatorische Maßnahme gegen die Verdichtung am Blockrand dar; Regenwasser kann hier versickern, dem Boden- und Grundwasserschutz wird Rechnung getragen, eine floristische und faunistische Nutzungs- und Strukturvielfalt kann im Hofbereich entstehen. Die Entsiegelung von rückwärtigen Flächen wird durch die textliche Festsetzung Nr. 2 eingeleitet, nach der Wege und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden dürfen.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans 11-52 sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft zu erwarten.

1.3.4 Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Das Landschafts- / Artenschutzprogramm wurde im Jahr 2004 um die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption ergänzt. Im Rahmen der Konzeption wurden Suchräume und Flächen ermittelt, für die aus gesamtstädtischer Sicht ein besonderes Handlungserfordernis besteht. Die Priorität dieser Flächen resultiert daraus, inwieweit sie in der Lage sind, das Natur- und Freiraumsystem der Stadt zu stützen bzw. zu ergänzen.

Bei der Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffe in der verbindlichen Bauleitplanung sind für die Maßnahmen des Ausgleichs die prioritären Räume und Flächen der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption des LaPro grundsätzlich vorrangig zu berücksichtigen. Die Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption ist Teil der Fortschreibung des Landschaftsprogramms.

Die Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption stellt die Grundelemente des Berliner Freiraumsystems dar. Hierzu gehört neben dem „grünen Achsenkreuz“ auch der „innere“ und „äußere“ Parkring.

Für das Plangebiet enthält die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption keine Aussagen. Das Plangebiet liegt außerhalb des Ausgleichssuchraums Innenstadt und ist auch nicht Teil einer Ausgleichsfläche.

Weiter südlich vom Vorhabenbereich wird in der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption eine Freiraumachse ausgewiesen.

I.3.5 Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan

Im Bezirk Lichtenberg dient der bezirkliche Landschaftsrahmenplan vom 05.06.2014 (erste Fortschreibung seit 2006) als flächendeckende, gebündelte, zusammenhängende Planungs- und Entscheidungsgrundlage für die bezirkliche Freiraum- und Grünflächenentwicklung.

Das Plangebiet zählt zu den Planungsräumen, die gut mit Grünanlagen versorgt sind. Hinsichtlich Spielplätzen zählt das Plangebiet zu einem gut versorgten Gebiet (Versorgungsstufe 5, > 0,6 m²/E).

Die südöstlich des Plangebietes verlaufende Grünfläche ist für den Biotopverbund insbesondere Feldhase und Amphibien (im Bereich des Lehrlingsteichs) bedeutsam.

Südlich des Plangebietes, im Grünzug am Hönowen Weg, verläuft mit einem der 20 Grünen Hauptwege ein bedeutsamer Weg für die Erholungsvorsorge.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans. Südlich des Plangebietes wurde für den Bereich der Öffentlichen Grünanlagen der Landschaftsplan XVII-L-6 „Hönowen Weg“ aufgestellt. Der Landschaftsplan ist nicht festgesetzt.

I.3.6 Stadtentwicklungsplanungen (StEP)

• Stadtentwicklungsplan Wohnen

Der StEP Wohnen 2025 mit Stand vom Juli 2014 benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2025. Die Herausforderung für Berlin besteht aktuell darin, der steigenden Wohnungsnachfrage durch zusätzliche Wohnungsangebote zu begegnen und die Mieten sozialverträglich zu halten. Der StEP Wohnen 2025 zeigt daher die größten Flächenpotentiale für Wohnungsneubau in Berlin, trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang, der Verteilung und dem Umsetzungszeitraum des künftigen Neubaus in der Stadt. Er ist Grundlage für angebots- und nachfragegerechte wohnungspolitische Instrumente und Maßnahmen, wie die mittel- und langfristige Programmplanung der Wohnungspolitik sowie Orientierungsrahmen für die Bauleitplanung.

Das Plangebiet ist im StEP Wohnen nicht aufgeführt.

• Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe

Der Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe mit Stand vom Januar 2011 trifft keine Aussage zum Plangebiet selbst, stellt aber die Bahntrasse südlich des Grünzuges am Hönower Weg dar.

• Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung

Im Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung mit Stand vom Mai 2007 werden für das Plangebiet bezüglich folgender Punkte Aussagen getroffen:

- bezüglich der Schmutzwasserableitung wird das Plangebiet als Einzugsbereich HPW/APW/PW dargestellt,
- zur Elektroenergieversorgung wird ein Elektrokabel (EK) südlich vom Vorhabengebiet im Grünzug am Hönower Weg ausgewiesen,
- die Fernwärmeversorgung erfolgt über den Netzbetreiber Vattenfall, eine Fernwärmeleitung verläuft westlich vom Planbereich entlang der Bestandsbebauung,
- für die Gasversorgung besteht eine das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung tangierende Gashochdruckleitung,
- für die Regenwasserbewirtschaftung besteht östlich vom Plangebiet ein Regenwasserkanal im Straßenverkehrsbereich der Dolgenseestraße,
- entlang der Sewanstraße verläuft eine Wasserversorgungsleitung.

• Stadtentwicklungsplan Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr mit Stand vom März 2011 trifft grundsätzliche Aussagen zur Verkehrsstruktur und deren Weiterentwicklung.

Im übergeordneten Straßennetz, Darstellung des Bestands mit Stand vom Juni 2015, wird die Sewanstraße als örtliche Straßenverbindung Stufe III ausgewiesen. Die Dolgenseestraße gehört keiner Klassifikationsstufe des übergeordneten Straßennetzes an.

Die Planung 2025 sieht eine Einstufung der Sewanstraße als übergeordnete Straßenverbindung, Stufe II, vor.

Das übergeordnete Fahrradrouthenetz, Stand März 2011, weist südlich an das Plangebiet angrenzend eine Strecke des Fahrradrouthenhauptnetzes aus (TR 4). Innerhalb des Plangebietes ist keine Streckenführung des Fahrradrouthennetzes dargestellt.

• Stadtentwicklungsplan Klima

Das Land Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima beschlossen. Ziel des Stadtentwicklungsplans ist es, die Stadt auf den Klimawandel vorzubereiten. Der Klimawandel trifft die Städte auf besondere Weise, er wirkt sich auf das Bioklima und damit auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen aus. Der Stadtentwicklungsplan Klima widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin. Ziel des StEPs Klima ist es:

- gesundheitliche Beeinträchtigungen durch Hitzebelastungen im bebauten und unbebauten Bereich zu verhindern,
- Schäden durch klimawandelbedingte Extremereignisse zu minimieren,
- die ökologischen Systeme der Gewässer auch bei veränderten Niederschlagscharakteristiken zu stabilisieren,
- ein häufiges Überlaufen der Mischwasserkanalisationen zu verhindern,
- Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in Natur- und Freiräumen zu sichern,

- eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV zu sichern sowie
- Infrastrukturen der Ver- und Entsorgung funktionstüchtig zu halten.

Das Plangebiet ist den Bereichen zugeordnet, die im Bestand tags und nachts bereits bioklimatisch belastet sind und bei der bis 2050 mit einem Zuwachs zu rechnen ist. Das Plangebiet zählt zu einem Gebiet mit prioritären Handlungsbedarf. Die Stadtbäume in diesem Siedlungsraum, zu dem das Plangebiet zählt, sind als potentiell empfindlich gegenüber Niederschlagswasserrückgang im Sommer dargestellt. Für die Stadtbäume besteht perspektivisch prioritärer Handlungsbedarf. Potenziale zur Entsiegelung unbebauter Flächen sollten ausgenutzt werden.

Das Plangebiet ist an die Trennkanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanalisation angeschlossen). Versickerungspotenziale sind vorrangig auszuschöpfen.

Den grundsätzlichen Zielen des STEP Klima wird entsprochen. Durch die Planung erhöht sich der Anteil der Versiegelung nicht, sondern verringert sich. Damit sind gegenüber dem Bestand zukünftig mehr klimatisch entlastend wirksame Flächen vorhanden.

• Stadtentwicklungsplan Zentren 3

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 3 mit Stand vom April 2011 trifft keine Aussagen zum Vorhabenbereich. Das nächste Zentrum – das Ortsteilzentrum Am Tierpark – befindet sich östlich des Vorhabens.

I.3.7 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

• Planwerk Südostraum Berlin

Das Planwerk Südostraum Berlin wurde am 11. Januar 2011 durch den Senat von Berlin beschlossen. Dieses Leitbild zeigt den Bestand der Siedlungsfläche auf, trifft aber keine Aussagen zu etwaigen Planungen.

• Lärmaktionsplan 2013–2018

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm vom 24. Juni 2005 wurde die EG-Umgebungslärmrichtlinie in nationales Recht umgesetzt. Schädliche Auswirkungen einschließlich Belästigungen durch Umgebungslärm sind zu verhindern, vorzubeugen oder zu vermindern. Geschützt werden soll der gesamte Aufenthaltsraum der Bevölkerung einschließlich des Wohnumfeldes. Zu diesem Zweck werden Lärmaktionspläne erarbeitet.

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung vom 06. Januar 2015 den von der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz auf Grundlage des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) aufgestellten Lärmaktionsplan 2013-18 für das Land Berlin beschlossen. Der Aktionsplan 2013-18 schreibt den Lärmaktionsplan 2008 und die hierin aufgezeigten Maßnahmen fort.

Der Lärmaktionsplan 2008 bereitet Maßnahmen vor, die durch Anordnungen oder sonstige Entscheidungen der zuständigen Träger der öffentlichen Verwaltung nach den jeweilig geltenden Rechtsvorschriften umzusetzen sind (Tempo 30, Verbesserung der Straßenraumorganisation, Fahrbahnsanierungen). Sind in den Plänen planungsrechtliche Festlegungen vorgesehen, haben Planungsträger dies bei den Planungen zu berücksichtigen.

Mit dem Aktionsplan werden Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen durch Verkehrslärm im Ballungsraum Berlin vorgestellt. Der Lärminderungsplan von 2008 definiert kurz- und langfristige Maßnahmen der Lärminderung.

Die Lärmbelastung aus Richtung der Sewanstraße reicht nicht bis zum Plangebiet (Lärmaktionsplan 2013: Anlage 1 Karte 1 Strategische Lärmkarte LDEN Straßenverkehr 2011, Anlage 1 Karte 2 Strategische Lärmkarte LNight Straßenverkehr 2011). Von Flug-, Straßenbahn- und U-Bahnlärm ist das Vorhabengebiet aufgrund der räumlichen Distanz zu den betreffenden Lärmquellen ebenfalls nicht betroffen (Lärmaktionsplan 2013).

• Luftreinhalteplan 2011–2017

Der Geltungsbereich liegt laut Flächennutzungsplan Berlin außerhalb des Vorrangbereiches Luftreinhalteplanung.

I.3.8 Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Alt-Lichtenberg

Die Bereichsentwicklungsplanung Alt-Lichtenberg (Stand Juli 2004, aktualisiert Mai 2005) wurde von der Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg von Berlin am 17. August 2005 beschlossen [DS/1506/V].

Das Nutzungskonzept des Bereichsentwicklungsplanes sieht für den vorrangigen Planbereich ein Mischgebiet mit hohem Wohnanteil mit sozialen Zwecken (Jugend) dienenden Gebäuden und Einrichtungen vor. Der nördliche Bereich des Flurstücks 286 wird als Wohnbaufläche W2 ausgewiesen. Die Dolgenseestraße wird als sonstige Straße klassifiziert.

I.3.9 Angrenzende Bebauungspläne

Westlich und südlich an den Planbereich 11-52 grenzt der im Verfahren befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-120 VE, der nach erfolgreicher Rechtsprüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen kurz vor seiner Festsetzung als Rechtsverordnung steht.

I.3.10 Planfeststellung

Im Plangebiet und angrenzend befinden sich keine planfestgestellten Flächen.

II. Planinhalt und Abwägung

II.1. Intention der Planung

Der Bebauungsplan 11-52 soll die rechtsverbindliche Grundlage für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Plangebiet herstellen. Er soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Basierend auf den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und der städtebaulichen Rahmenplanung soll der Bebauungsplan 11-52 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den beabsichtigten Neubau einer Jugendfreizeitstätte (JFE) und eines Familienzentrums (FZ) in einem gemeinsamen einstöckigen Gebäude schaffen. Entwicklungstendenzen, die zu einer Störung der vorhandenen und langfristig zu sichern Fläche für den Gemeinbedarf führen könnten, soll durch die Planung entgegen gewirkt werden.

Die Stärkung städtischen Wohnens und die Belebung der Innenstadt durch funktionale Nutzungsmischungen mit Wohnen, Handel, Dienstleistungen und Gewerbe ist eines der wesentlichen Ziele der Berliner Stadtentwicklungspolitik. Zur Versorgung der Wohnbevölkerung müssen in ausreichendem Umfang für alle Altersgruppe soziale Infrastruktureinrichtungen bereitgestellt werden. Diesem Ansinnen soll der Bebauungsplan 11-52 dienen.

II.2. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Ein „Club der Jungen Pioniere“ wurde als Vorgängereinrichtung zur heutigen Jugendfreizeitstätte bereits mit der Errichtung des Wohngebietes an der Dolgenseestraße geschaffen und im dortigen „Dienstleistungswürfel“ beheimatet. Er erhielt nach der Privatisierung des „Dolgenseecenters“ einen langfristigen Mietvertrag bei kontinuierlich steigenden Mietpreisen für die bezirkliche Jugendverwaltung. Nach Berechnungen erwies es sich als wirtschaftlicher, den Jugendfreizeiteinrichtung in einem eigenen Gebäude auf eigenem Grundstück zu betreiben. Deshalb sollte die Jugendeinrichtung aus den Räumen Dolgenseestraße 11 A auf die entwidmete bezirkliche Grünfläche Flur 411, Flurstück 241, jetzt Grundstück Dolgenseestraße 60 A, verlagert und zusammen mit einem Familienzentrum aus der Sockelzone des Doppelhochhauses Dolgenseestraße 21 – 22 in einem gemeinsamen Neubau untergebracht werden. Für den geplanten Neubau beider sozialer Einrichtungen standen in den Förderjahren 2017 und 2018 1,89 Mio. € brutto aus dem Bund-Länder-Förderprogramm Stadtbau Ost sowie einige Eigenmittel des Bezirksamts Lichtenberg zur Verfügung. Diese Gelder sind dann auch ausgegeben worden. Der Neubau selber wurde in innovativer Ultraleichtbeton-Bauweise als Ergebnis eines eingeladenen Bauwettbewerbs durch das Architekturbüro Gruber und Popp aus Berlin gestaltet. Für die Gestaltung der Freianlagen zeichnete das Landschaftsplanungsbüro Beusch aus Potsdam verantwortlich.

Alternative Denkansätze für eine andere öffentliche Einrichtung im Plangebiet 11-52 oder für ein anderes kommunales Grundstück zur Verlagerung der „Betonoase“ waren nicht opportun und sind auch nicht diskutiert worden.

II.3. Begründung der Festsetzungen

II.3.1 Art der baulichen Nutzung

Fläche für den Gemeinbedarf

Das einzige Baugrundstücke im Plangebiet 11-52, die Dolgenseestraße 60 A, soll zusammen mit dem benachbarten, „gefangenen“ und nicht anders erschließbaren Flurstück 149 der Flur 411 als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt werden.

Flächen für den Gemeinbedarf ermöglichen Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen, einem nicht fest zu bestimmenden und auch wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich sind und öffentliche Aufgaben ohne privatwirtschaftliches Gewinnstreben wahrnehmen. Entscheidend ist, dass für eine Gemeinbedarfsfläche nicht die Trägerschaft sondern eine exakte Zweckbestimmung ausgewiesen wird. Die hier städtebaulich und sozialpolitisch gewünschte Zweckbestimmung lautet „JUGENDFREIZEITSTÄTTE UND ANLAGEN FÜR SOZIALE ZWECKE“. Damit wird sowohl die Jugendfreizeiteinrichtung „Betonoase“ erfasst als auch das Familienzentrum als Anlage für soziale Zwecke. Eine genaue Verortung der jeweiligen Einrichtung auf dem Grundstück bzw. die exakte Zuordnung von Grundstücksteilen im Bebauungsplan erscheint nicht notwendig.

Beide Einrichtungen wären auch in einem faktischen allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3. BauNVO zulässig (siehe I.2.6). Die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf ist an dieser Stelle aber erforderlich, um den Standort dauerhaft zu sichern und um ein Vorkaufsrecht der öffentlichen Hand für das Flurstück 149 zu begründen bzw. im Extremfall für eine notwendige Standortvergrößerung eine Enteignung dieser Fläche vorzubereiten.

II.3.2 Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Nutzungsmaß, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise sollen auf dem Grundstück Dolgenseestraße 60 A in Zusammenhang mit dem Flurstück 149 nur eine geringe bauliche Dichte ermöglichen.

Daher werden die überbaubaren Grundstücksflächen als Baufeld innerhalb von Baugrenzen festgesetzt. Das Baufeld wahrt einen Abstand von mindestens fünf Metern zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 festgesetzt, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden kann. Da zudem nur ein Vollgeschoss zulässig ist, erübrigt sich die numerische Festsetzung der Geschossfläche (GF) oder der Geschossflächenzahl (GFZ), denn diese Werte entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl.

Das Maß der Nutzung wird somit durch die Festsetzung der Zahl von einem Vollgeschoss sowie der maximal überbaubaren Grundstücksflächen von 40 % abschließend definiert. Oberhalb des einen Vollgeschosses wäre ein ausgebautes Dachgeschoss oder ein Nicht-Vollgeschoss (Staffelgeschoss) möglich. Dennoch bleibt die Bauhöhe auf diesem Grundstück, verglichen mit seiner Umgebung, gering.

Innerhalb des Baufeldes wird die Bauweise nicht definiert. D.h. sollte das Grundstück einmal geteilt und dann neu bebaut werden, müssen die Neubauten innerhalb des Baufeldes die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen einhalten.

Tabelle 2: Maß der Nutzung nach Baugrundstücken

Fläche für den Gemeinbedarf (Baukörper 24 m tief)

Grundstück	Flurstücke	Fläche in m ²	Überbaubare Grundstücksfläche in m ²	GRZ	Z	GF in m ²	GFZ
Dolgenseestraße 60 A	241	2.605	1.042	0,40	I	1.042	0,40
nördlich Dolgenseestr. 8, 8 A	149	892	357	0,40	I	357	0,40

Gesamt- bzw. Durchschnittswerte

		3.497	1.399	0,40	I	1.399	0,40
--	--	--------------	-------	------	---	-------	------

Keine Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO

Wie aus der Tabelle 2 ersichtlich, wäre die GRZ-Obergrenze von 0,4 für ein faktisches allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO und § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten; die GFZ-Obergrenze von 1,2 für das WA gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird sogar deutlich unterschritten.

Da alle Obergrenzen der Baunutzungsverordnung im Planverfahren 11-52 eingehalten werden, müssen keine Überschreitungen vom Maß der Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Gebäudehöhe und Bauweisen begründet werden.

II.3.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Die notwendige Erschließung der Fläche für den Gemeinbedarf im Bebauungsplan 11-52 erfolgt über die westlich außerhalb des Geltungsbereichs verlaufende Flurstück 286 der Flur 411. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 11-120 VE wird die vorhandene Promenade als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt. Diese soll das Plangebiet des Bebauungsplanes 11-52 an den nördlichen Abschnitt der Dolgenseestraße anbinden. Auf diese Weise wird die Erschließung des Plangebietes 11-52 sichergestellt.

Als Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird erwartet, dass in den umgebenden öffentlichen Straßen alle Medien vorhanden sind, bzw. bei zusätzlichem Bedarf innerhalb dieser Flächen bzw. im festzusetzenden verkehrsberuhigter Bereich des westlichen Flurstücks 286 verlegt werden können. Darüber hinausgehende planungsrechtliche Regelungen zur Sicherung der Erschließung erscheinen momentan nicht erforderlich.

II.3.4 Immissionsschutz

Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht vorgesehen. Da hierfür momentan kein Bedarf erkennbar ist.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung, das nachrichtlich im Flächennutzungsplan von Berlin dargestellt ist (vgl. I.3.2). Aus diesem Grund gibt es hier auch keine textliche Festsetzung zum Einsatz von Brennstoffe, deren Schadstoffimmissionen verhältnismäßig gering sind.

Schallschutz

Das Plangebiet ist eingebettet in einen ruhigen Wohnhof. Es liegt an keiner Straße mit Durchgangsverkehr. Vom Verkehrslärm ist das Plangebiet 11-52 demzufolge offensichtlich nicht betroffen.

In der Umgebung zum Plangebiet gibt es auch keine Gewerbebetriebe, so dass Gewerbelärm ebenfalls ausscheidet.

Im Ergebnis gibt es keinen Anlass für textliche Festsetzungen zum Schallschutz für den Bebauungsplan 11-52.

II.3.5 Grünfestsetzungen

Ein Ziel des Bebauungsplans 11-52 ist es, dass die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen erhalten bleibt. Nachteilige Auswirkungen einer späteren Versiegelung auf das Orts- und Landschaftsbild, den Biotop- und Artenschutz sowie das lokale Klima sollen vermieden werden. Deshalb wurden die nachfolgenden Grünfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

TF 1. *Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.*

Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, die notwendigen Behindertenstellplätze, Kinderspielplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

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

Der Bebauungsplan 11-52 ermöglicht in seinem räumlichen Geltungsbereich die Versiegelung der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des festzusetzenden Baufeldes. Dadurch wird diese Fläche dem natürlichen Vegetationskreislauf entzogen und zu organisch toten Arealen. Hier soll ein Ausgleich geschaffen werden. Gleichzeitig wird den Intentionen des Berliner Landschaftsprogramms entsprochen (vgl. I.3.3).

Die textliche Festsetzung begründet die Verpflichtung des jeweiligen Trägers der Jugendfreizeiteinrichtung und des Familienzentrums, auf der von Bebauung freigehaltenen Grundstücksfläche Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Hierdurch wird ein Mindestanteil an Vegetation im Gebiet gesichert, mit dem Ziel, einen ökologischen Ausgleich für die bauliche Verdichtung zu schaffen.

Durch eine Erhöhung des Grünanteils auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen kann ein Beitrag zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geleistet werden (vgl. III.2.2).

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 sollen nachteilige Auswirkungen der Flächenversiegelung minimiert oder doch zumindest gemindert werden:

TF 2. *Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*

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

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

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

III.1 Flächenmäßige Auswirkungen

- Größe des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans 11-52 ca. 3.500 m²
davon
- Fläche für den Gemeinbedarf 3.500 m²

III.2 Städtebauliche Auswirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans 11-52 sichert die Verwirklichung der städtebaulichen Ziele sowohl der Landes- als auch der bezirklichen Planung. Mit der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf wird die Wohnfunktion im Gebiet gestärkt.

Die mit dem Bebauungsplan 11-52 getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich eng am Ergebnis des Bauwettbewerbs für die Jugendfreizeitstätte mit Familienzentrum, welcher nun dauerhaft planungsrechtlich gesichert wird und unter Umständen in städtebaulich verträglichem Maße, z.B. durch später hinzugefügte Nebengebäude, ergänzt werden könnte. Dies bedeutet, dass sich weder das nach dessen Festsetzung zulässige Nutzungsspektrum noch die zulässige bauliche Grundstücksausnutzung wesentlich von der vor Aufstellung des Bebauungsplans gegebenen planungsrechtlichen Beurteilungssituation nach § 34 BauGB unterscheiden.

Infrastrukturelle Auswirkungen (etwa zusätzliche Kita- oder Schulplätze, weitere öffentliche Grünanlagen oder Kinderspielplätze) sind nicht zu erwarten, da sich auf der Fläche für den Gemeinbedarf keine zusätzlichen Bewohner ansiedeln können.

III.3 Umweltauswirkungen

Das Plangebiet befand sich vor Aufstellung des Bebauungsplans 11-52 im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Zwei zu verlagernde soziale Infrastruktureinrichtungen werden zur Versorgung des dortigen Wohngebietes planungsrechtlich gesichert. Nutzungen, die in besonderem Maße geeignet wären, schädliche Umweltauswirkungen, insbesondere in Form von Lärm, Luftschadstoffemissionen oder größerer Mengen zusätzlichen Verkehrs zu verursachen, werden durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht.

Es wird erwartet, dass sich durch die Bindung zur gärtnerischen Anlage und Unterhaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 der Grünflächenanteil gesichert bleibt. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen und Zufahrten auf der Fläche für den Gemeinbedarf können nachteilige Auswirkungen der Flächenversiegelung gemindert werden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Sinne des § 18 BNatSchG ist nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, der hier vorliegt, nicht anzuwenden. Nach § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB wäre ein ausgleichspflichtiger Eingriff beim Bebauungsplan 11-52 aber auch dann nicht gegeben, wenn der Bebauungsplan im "Normalverfahren" durchgeführt werden würde, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt sind bzw. zulässig waren.

III.4 Klimaschutz

Nutzungen mit einem besonders hohen Energiebedarf oder wesentlichen nachteiligen klimatischen Auswirkungen sind auf der Fläche für den Gemeinbedarf nicht zu erwarten. Grundsätzlich ist das durch Wettbewerb gekürzte Funktionsgebäude für mittel- und unmittelbare Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaik, Geothermie, Heizung mit nachwachsenden Rohstoffen) geeignet.

Da der Bebauungsplan 11-52 kein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist, sind explizite Festsetzungen, etwa zur Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien, nicht sinnvoll. Relevante gesetzliche Regelungen sind u.a.:

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

Die genannten Gesetze und Verordnungen sind grundsätzlich und unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen. Außerdem ist zu bedenken, dass diese Regelungen gegenwärtig einem fortlaufenden Anpassungs- und Erneuerungsprozess unterliegen. So ist beispielsweise 2014 erneut eine Novelle der Energieeinsparverordnung für Gebäude (EnEV 2014) in Kraft getreten, welche die seit 2009 geltende Regelung (EnEV 2009) ersetzt. 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.

Grundsätzlich ist eine kompakte, innerstädtische bauliche Nutzung im Hinblick auf den effizienten Energieeinsatz einer stark aufgelockerten, dispers in der Fläche verteilten Bebauung vorzuziehen. Ein positiver Beitrag zum Lokalklima wird durch die Verpflichtung zur gärtnerischen Anlage nicht überbaubarer Grundstücksflächen (TF 1), zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen und Zufahrten (TF 2) geleistet.

Die gut durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossene Lage trägt ebenso zur Vermeidung verkehrsbedingter klimaschädlicher Schadstoffemissionen bei wie die Mitnutzung vorhandener Ressourcen in Form von Straßen, Erschließungsmedien, wirtschaftlicher und sozialer Infrastruktur.

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.

Insgesamt sind auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans 11-52 keine nachteiligen Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft zu erwarten.

III.5 Soziale Auswirkungen

Der Bebauungsplan 11-52 trägt zur Verbesserung der Ausstattung mit sozialer Infrastruktur für das Wohngebiet um die Dolgenseestraße bei.

Auswirkungen auf die Versorgung mit weiteren Einrichtungen, wie Kindertagesstätten- und Schulplätzen sowie auf die Grünflächen- und Spielplatzversorgung können

durch die Festsetzung des Bebauungsplans 11-52 nicht entstehen, weil kein zusätzlicher Wohnraum ermöglicht wird. Wie bereits im Teil I bei der Bestandsdarstellung vorgetragen, ist die Ausstattung mit sozialer und grünbezogener Infrastruktur in diesem Wohngebiet in Friedrichsfelde recht gut.

III.6 Finanzielle und personelle Auswirkungen

Einnahmen für das Land Berlin sind aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans 11-52 gegenwärtig nicht zu erwarten.

Personelle Auswirkungen entstehen durch den Bebauungsplan 11-52 nicht. Das Aufstellungsverfahren hat jedoch personelle Ressourcen gebunden.

IV. VERFAHREN

IV.1 Mitteilung der Planungsabsicht

Gemäß § 5 AG BauGB in Verbindung mit § 11 AG BauGB und in sinngemäßer Anwendung der AV Mitteilung, Abschnitt V Nr. 8 vom 15. August 1994 wurden vom Fachbereich Stadtplanung mit Schreiben vom 02. Mai 2016 die Fachaufsicht bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin- Brandenburg GL 5 über die Absicht, den Bebauungsplan 11-52 aufzustellen, informiert.

In ihrer Antwort vom 30. Mai 2016 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin- Brandenburg GL 5 mit, dass die angezeigte Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Die dargelegte Planungsabsicht lässt keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen. Der Bebauungsplanentwurf entspricht dem Ziel 1.0.1 LEP eV. mit dem Vorrang von Erneuerung und Verdichtung vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Referat II C gab ihre Rückäußerung am 01. Juni 2016 ab. Darin wurde mitgeteilt, dass gegen die Absicht, den Bebauungsplan 11-52 aufzustellen, aus Sicht der Gesamtinteressen Berlins bei den dargelegten Planungszielen keine Bedenken bestehen.

Das Bebauungsplanverfahren 11-52 wird nach § 6 AGBauGB durchgeführt, da keine dringenden Gesamtinteressen Berlins berührt werden. Der Bebauungsplan 11-52 ist aus dem FNP entwickelbar.

Die Senatsverwaltung bestätigte weiterhin, dass die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB hier vorliegen. Gegen die Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB bestehen demzufolge bei den dargelegten Voraussetzungen keine Bedenken.

IV.2 Aufstellungsbeschluss

Am 09. August 2016 hat das Bezirksamt Lichtenberg die Aufstellung des Bebauungsplans 11-52 für das Grundstück Dolgenseestraße 60 A und die südöstlich angrenzende Fläche Flur 411, Flurstück 149 (südlich Dolgenseestraße 61 - 64) im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Friedrichsfelde, beschlossen (BA-Beschluss-Nr. 7/219/2016). Gleichzeitig wurde beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Fachverwaltungen durchzuführen. Die BVV Lichtenberg nahm den Beschluss mit der Drucksache DS/2107/VII am 15. September 2016 zur Kenntnis.

Der Beschluss wurde gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 AGBauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 52 vom 10. Oktober 2016 auf Seite 2687 bekannt gegeben.

IV.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

In der Zeit vom 26. September 2016 bis einschließlich 28. Oktober 2016 fand gemäß § 3 Abs.1 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit statt, um die Bürger möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich zu unterrichten und ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Der Hinweis auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung wird als amtliche Anzeige am 23. September 2016

in der „Berliner Zeitung“ veröffentlicht. Des Weiteren wurde die bezirkliche Pressestelle informiert, und es erfolgte in allen Bürgerämtern ein auf die Beteiligung hinweisender Aushang.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung der Vorentwurf zum Bebauungsplan 11-52 vom Mai 2016 mit einem kurzen Erläuterungstext den Bürgern vorgestellt. Insgesamt nutzten 22 Bürger die Gelegenheit der Beteiligung. Es gingen 12 schriftliche Anregungen und Hinweise zum Vorentwurf 11-52 beim Fachbereich Stadtplanung ein. Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden gegeneinander und untereinander abgewogen. Die Hinweise und Anregungen aus den Stellungnahmen zum Bebauungsplan wurden kenntnisnehmend berücksichtigt.

Ergebnis:

Der Bebauungsplan 11-52 wird in seinen Grundzügen beibehalten. Aus eigenen Überlegungen heraus wird für mehr Flexibilität zur Einpassung des Baukörpers das Baufeld über den gesamten Geltungsbereich ausgedehnt und parallel die maximale GRZ auf 0,4 begrenzt. Auf diese Weise konnte die anfängliche textliche Festsetzung Nr. 3 entfallen. Das Bebauungsplanverfahren 11-52 soll fortgeführt werden.

Am 20. Juni 2017 hat das Bezirksamt Lichtenberg das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen (BA-Beschluss-Nr. 8/094/2017). Die BVV Lichtenberg nahm den Beschluss mit der Drucksache DS/0305/VIII am 13. Juli 2017 zur Kenntnis.

IV.4 Frühzeitige Unterrichtung der Behörden

Das Bezirksamt Lichtenberg beschloss während der Sitzung am 12. Juni 2018 auf die frühzeitige Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten (BA-Beschluss-Nr. 8/088/2018), weil das Aufstellungsverfahren 11-52 als relativ konfliktarm eingestuft wird.

IV.5 Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange sowie der Ämter und Dienststellen des Bezirksamtes Lichtenberg erfolgte gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB. Durch Anschreiben vom 11. Januar 2017 wurden 31 Dienststellen, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden könnte, gebeten, sich innerhalb eines Monats zum Planentwurf 11-52 vom Februar 2017 einschließlich der Begründung vom Dezember 2017 zu äußern.

Bei 5 Dienststellen erfolgte keinerlei Rücklauf. In 16 Stellungnahmen äußerten die Beteiligten keine inhaltlichen Hinweise, Anregungen oder Bedenken bzw. sahen sich in ihren Belangen nicht von der Planung berührt. Die 26 eingegangenen Stellungnahmen werden tabellarisch aufgelistet und anschließend untereinander sowie gegeneinander abgewogen. Die Zusammenfassung der wesentlichen Äußerungen sowie deren Abwägung wurden vom Bezirksamt dokumentiert.

Das Ergebnis der Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hatte die folgenden Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans 11-52 respektive vorwiegend seiner schriftlichen Begründung:

- In Übereinstimmung mit der Anregung der Senatsverwaltung für Finanzen werden vor der öffentlichen Planauslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB die Kosten für den Flächenankauf für das Flurstück 149 der Flur 411 durch die bezirkliche Wertermittlung beim Fachbereich Vermessung im Rahmen eines Wertgutachtens prognostiziert. Anschließend wird die Begründung entsprechend überarbeitet und die betroffenen Passagen neu formuliert. Die Grunderwerbskosten werden im Kapitel der Begründung zu den finanziellen Auswirkungen des Bebauungsplans 11-52 benannt.
- Desweiteren wird in Kapitel I 3.1 der Begründung die aktualisierte Sachlage zum Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP B-B) 2009 aufgenommen. Ebenso wird der Hinweis aufgenommen, dass die Senatsverwaltung für Finanzen allein sämtliche Grundstücksgeschäfte mit der BIMA abwickelt.
- In der Begründung wird der Hinweis auf den aktuellen FNP angepasst und somit der Forderung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung entsprochen.
- Das zur Baugenehmigung vorgelegte Niederschlagsentwässerungskonzept wird jetzt in der Begründung zum Bebauungsplan benannt. Damit wird auf entsprechende Anregungen der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz und der Berliner Wasserbetriebe reagiert.
- Gemäß dem Wunsch der Lärminderungsplanung bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz wird der Hinweis auf die strategischen Lärmkarten zum Straßenverkehr in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
- Das zur Baugenehmigung vorgelegte Brandschutzkonzept wird jetzt in der Begründung zum Bebauungsplan benannt.
- Die Serviceeinheit Facility Management wies auf die erfolgte Teilung des Flurstücks 240 der Flur 411 in die neuen Flurstücke 285 und 286 hin. Der geänderte Sachverhalt wird an allen betroffenen Stellen in der Begründung und in der Planunterlage in 60% Grauton zum Bebauungsplan aktualisiert. Außerdem wird die Begründung vor der öffentlichen Auslegung noch einmal kritisch auf eingeschlichene Schreibfehler durchgesehen.
- Die Weiterentwicklung im südlich angrenzenden Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-120 VE einschließlich des abgeschlossenen Erschließungsvertrages und des abgeschlossenen Durchführungsvertrages unter Berücksichtigung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wird in der Begründung zum Bebauungsplan 11-52 fortgeschrieben.
- Im Hinblick auf den Artenschutz werden die Beiträge des am Baugenehmigungsverfahren für die Gestaltung der Außenanlagen bei der Jugendfreizeiteinrichtung beteiligten Landschaftsplanungsbüros in der Begründung zum Bebauungsplan 11-52 aufgenommen.

Am 12. Juni 2018 hat das Bezirksamt Lichtenberg das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Behörden und der Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Bebauungsplanverfahren 11-52 beschlossen (BA-Beschluss-Nr. 8/088/2018). Gleichzeitig wurde beschlossen, den Bebauungsplanent-

wurf 11-52 für das Grundstück Dolgenseestraße 60 A und die südöstlich angrenzende Fläche Flur 411, Flurstück 149 (südlich Dolgenseestraße 61 - 64) im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Friedrichsfelde, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die BVV Lichtenberg nahm den Beschluss mit der Drucksache DS/0844/VIII am 30. August 2018 zur Kenntnis.

IV.6 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit der Begründung und den bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen von der Auslegung benachrichtigt werden.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 11-52 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch fand in der Zeit vom 07. Oktober 2019 bis einschließlich 06. November 2019 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung statt. Die ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 39 vom 20. September 2019. Die Öffentlichkeit ist außerdem am 04. Oktober 2019 über eine Anzeige in der Berliner Zeitung über die Auslegung in Kenntnis gesetzt worden. Des Weiteren ist die Pressestelle informiert worden, und es erfolgte in allen Bürgerämtern ein entsprechender Aushang.

Die Behörden, die Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks, sowie die Telekom AG und der Stadtentwicklungsausschuss der BVV Lichtenberg sind mit Schreiben vom 25. September 2019 und / oder E-Mail vom 27. September 2019 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

- Bebauungsplanentwurf,
- Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- Grundstücksverzeichnis

Während der Auslegung hatten sich insgesamt 2 Bürger und Bürgerinnen über die Planung informiert und sich diese erläutern lassen. Zum Bebauungsplan 11-52 wurden keine mündlichen Stellungnahmen abgegeben.

Von einem Bürger / einer Institution ging eine schriftliche Stellungnahme ein:

1. Schreiben vom 15.10.2019

Zu Beginn ihres Schreibens stellt die Institution fest, dass sie zum Bebauungsplanentwurf 11-52 keine besonderen Einwände. Dennoch will sie einige Empfehlungen für die Gestaltung der Fläche aussprechen.

Die Institution begrüßt es sehr, dass in der textlichen Festsetzung festgeschrieben werden soll, dass sowohl die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, als auch der schon vorhandene Bestand an Pflanzen zu erhalten ist.

Für die gärtnerische Gestaltung empfiehlt die Institution die Einbringung von gebietsheimischen Pflanzenarten. Hierzu verweist sie insbesondere auf ihre Broschüre „Pflanzen für Berlin – Verwendung gebietseigener Herkünfte“.

Eine weitere Möglichkeit, das Gebiet grüner zu gestalten, ergibt sich nach der Darstellung der Institution in der Überlegung zum Anlegen von grünen Dächern und Fassaden. Diese ermöglichen eine Verbesserung des Kleinklimas, Luftaustausch und Verdunstungskühle und schützen so vor Hitze. Sie fördern ebenso den Artenreichtum, die Biodiversität, eine höhere CO₂-Bindung und ermöglichen die Nutzung des Regenwassers vor Ort. Zu dem tragen sie zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei. Daher empfiehlt die Institution unbedingt so viel Begrünung wie anhand der Gegebenheiten möglich direkt in die Planung mit einzubeziehen.

Eine gute Möglichkeit hierfür bieten die vom Fraunhofer UMSICHT (Fraunhofer-Institut für Umwelt-, Sicherheits- und Energietechnik) in Zusammenarbeit mit der UNIKA GmbH entwickelten Kalksandstein-Bauelemente „Biolit Vertical Green“ für eine individuelle Fassadenbegrünung. Diese können je nach Anforderung an die Gegebenheiten vor Ort angepasst und auch frei stehend aufgestellt werden.

Diese könnten nach der Vorstellung der Institution auch von den Kindern und Jugendlichen der Einrichtung genutzt und bewirtschaftet werden wie zum Beispiel durch den Anbau von Garten- und Wildkräutern.

Abschließen stellt die Institution fest, dass es allgemeine Informationen sowie Planungsunterlagen zu Dach- und Fassadenbegrünungen bei dem Bundesverband GebäudeGrün e. V. (BuGG) gibt.

Auswertung / Abwägung:

Der Plangeber stellt zustimmend fest, dass die Institution zum Bebauungsplanentwurf 11-52 keine besonderen Einwände hat.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Allerdings sind sie entweder für den Bebauungsplan nicht relevant oder können zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht mehr umgesetzt werden, denn der Bau der Jugendfreizeitstätte wurde im Dezember 2018 mit ihrer Übergabe an das Bezirksamt Lichtenberg abgeschlossen.

Der Entwurf für die Jugendfreieinrichtung Betonoase basiert auf einem Wettbewerbsverfahren. Das wettbewerbssiegende Architekturbüro hat ein Projekt ausdrücklich in Ultraleichtbeton ausgeführt. Eine nachträgliche Wandbegrünung mit Kalksteinfassade verletzte das Urheberrecht erheblich. Das Architekturbüro hat für die Außenraumgestaltung mit einem erfahrenen Landschaftsplanungsbüro zusammengearbeitet. Die Landschaftsgestaltung ist unter Würdigung der ökologischen Aspekte abgeschlossen und unterliegt ebenfalls einem Urheberrecht.

Die textliche Festsetzung wird mit dem Projekt eingehalten. Darüberhinausgehende Regelungen erscheinen unangemessen, was nicht ausschließt, dass in späteren Zeiten höherwertigere ökologische Maßnahmen vom Land Berlin als Träger der Einrichtung gewünscht werden.

Alle gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Des Weiteren gingen sechs weitere schriftliche Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf von Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks ein, die nachfolgend aufgeführt und abgewogen werden:

2. IT-Dienstleistungszentrum, mit Schreiben vom 08.10.2019

Aufgrund des Planentwurfes wurde festgestellt, dass Fernmeldetechnische Sicherheitsanlagen des IT- Dienstleistungszentrum betroffen sind. Weitere Einzelheiten sind den beigefügten Richtlinien der Telekommunikationslinien und dem Übersichtsplan zu entnehmen.

Auswertung / Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass nach dem beigefügten Planausschnitt im Plangebiet 11-52 keine Kabelanlagen liegen. Fernmeldetechnische Sicherheitsanlagen sind somit nicht berührt. Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht erkennbar.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

3. NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, mit Schreiben vom 10.10.2019

Es wird darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Die Maßstabgenauigkeit ist zu prüfen. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Eine Versorgung des Plangebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist folgendes ist zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen

der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante der NBB-Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung / Kabel und dem zu pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass die Leitungen / Kabel nicht beschädigt werden. Bei notwendigen Reparaturen an Leitungen / Kabel wird der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt.

Sollte der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verändert werden, so ist der Vorgang erneut einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Auswertung / Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bereits in dem vorangegangenen Verfahrensschritt der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde eine fast identische Stellungnahme der NBB ausgewertet.

Soweit aus den anliegenden Planunterlagen erkennbar, befinden sich die vorhandenen Gasversorgungsanlagen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs 11-52, am Rand der gewidmeten und ausgebauten Dolgenseestraße. Der hier betroffene Baublock wird somit durch Gasleitungen erschlossen. Die Inanspruchnahme der Anschlussmöglichkeit obliegt den Grundstückseigentümern.

Ein Erfordernis zur Festsetzung von Flächen für Gasversorgungsleitungen besteht nicht.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

4. Vattenfall Wärme Berlin AG, mit Schreiben vom 18.10.2019

Der Bebauungsplan wurde hinsichtlich der Belange der Vattenfall Europe Wärme Berlin AG geprüft und festgestellt, dass das Plangebiet durch Fernwärme erschlossen ist. Die Lage der Fernwärmetrassen ist im beiliegenden Übersichtsplan ersichtlich.

Auswertung / Abwägung:

Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen. Die Jugendfreizeiteinrichtung „Betonase“ verfügt über einen Fernwärme-Hausanschluss. Es besteht kein Erfordernis, diesen festzusetzen.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

5. Gemeinsame Landesplanungsabteilung, mit Schreiben vom 18.10.2019

Es wird festgestellt, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Wegen der wesentlichen Änderung der Bewertungsgrundlage (Inkrafttreten des LEP HR) seit der letzten Stellungnahme zum BP 11-52 (vom 10.01.2018) ist eine Neubewertung der Planungsabsicht, bezogen auf die aktuellen Ziele der Raumordnung, angezeigt.

Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung. Die beabsichtigten Festsetzungen (Fläche für den Gemeinbedarf) sind hier grundsätzlich zulässig.

Auswertung / Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

6. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz/ IV B 24 mit Schreiben vom 30.10.2019

Zu dem B-Planentwurf bestehen in verkehrsplanerischer und straßenverkehrsbehördlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Abwägung:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

7. Berliner Stadtreinigung mit Schreiben vom 31.10.2019

Es wird mitgeteilt, dass bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung bzw. Reinigung nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt werden.

Abwägung:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Ergebnis:

Aus der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ergaben sich keine Änderungen für den Entwurf des Bebauungsplans 11-52 und der textlichen Festsetzungen. Die Begründung wurde ergänzt. Der Entwurf des Bebauungsplans 11-52 vom 21. August 2019 kann zur Festsetzung gelangen.

IV.7 Festsetzungsbeschluss und Festsetzung als Rechtsverordnung

Das Bezirksamt hat während seiner Sitzung am 28. April 2020 das Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Bebauungsplanverfahren 11-52 sowie den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplanentwurf 11-52 vom 21. August 2019 für das Grundstück Dolgenseestraße 60 A und die südöstlich angrenzende Fläche Flur 411, Flurstück 149 (südlich Dolgenseestraße 61 - 64) im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Friedrichsfelde, einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen (BA-Beschluss 8/161/2020).

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer 42. Sitzung am 18. Juni 2020 zur Drucksache – DS/1702/VIII den entsprechenden Beschluss gefasst.

Der Festsetzungsbeschluss zum Bebauungsplan 11-52 erfolgte durch das Bezirksamt in seiner Sitzung am 07. Juli 2020 (BA-Beschluss-Nr. 8/211/2020). Die Bezirksverordnetenversammlung hat diesen Beschluss am 20. August 2020 (Drucksache Nr. DS/1761/VIII) zur Kenntnis genommen.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans 11-52 wurde am 07. Juli 2020 durch das Bezirksamt ausgefertigt und im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 36 auf Seite 634 am 05. August 2020 verkündet.

Der Bebauungsplan 11-52 ist somit seit dem 06. August 2020 rechtskräftig.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 87)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung - (BauNVO)** 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Dezember 2017 (GVBl. S. 664)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung - PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Aufgestellt: Berlin, den 07. Juli 2020
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Stadtentwicklungsamt

Leiter des Stadtentwicklungsamtes