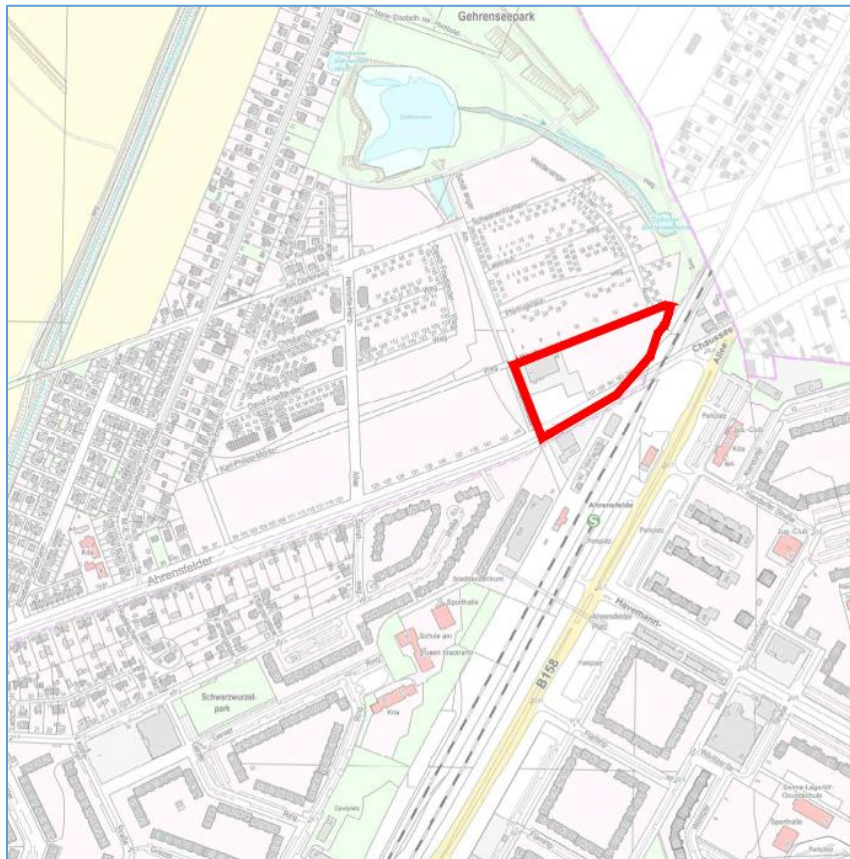


**Begründung
zum
Bebauungsplan
XXII-39-2
„Östlich Straße Am Gehrensee“
gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs**



für das Gelände zwischen dem Weidenröschenweg, Am Gehrensee, Ahrensfelder Chaussee und der Bahntrasse im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Falkenberg

Inhaltsverzeichnis

A. BEGRÜNDUNG	1
I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	1
I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	1
I.2 Beschreibung des Plangebietes	1
I.2.1. Stadträumliche Einbindung/ Gebietsentwicklung	1
I.2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	1
I.2.3. Städtebauliche Situation und Bestand	2
I.2.4. Geltendes Planungsrecht	4
I.2.5. Verkehrserschließung	5
I.2.6. Technische Infrastruktur	5
I.2.7. Denkmalschutz	5
I.3 Planerische Ausgangssituation	5
I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	6
I.3.2 Flächennutzungsplan	7
I.3.3 Landschaftsprogramm und Landschaftspläne	8
I.3.4 Stadtentwicklungsplanungen	10
I.3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	12
I.3.6 Bereichsentwicklungsplanung	12
I.3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	14
I.3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	14
I.3.9 Planfeststellungen	15
I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen	15
II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG	17
II.1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	17
II.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	17
II.3 Begründung der Festsetzungen	18
II.3.1 Art der baulichen Nutzung	19
II.3.2 Maß der baulichen Nutzung	20
II.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	21
II.3.6 Grünfestsetzungen / Zuordnungsfestsetzungen	22
II.3.7 Sonstige Festsetzungen	23
II.3.5 Immissionsschutz / Klimaschutz	23
II.3.8 Kennzeichnungen	25
II.3.9 Nachrichtliche Übernahmen	25
II.3.10 Hinweise	25
II.3.11 städtebaulicher Vertrag	25
II.4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	25

III.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	26
III.1	Auswirkungen auf die Umwelt	26
	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch insbesondere die menschliche Gesundheit	26
	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	26
	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	27
	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	27
	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	27
	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft	27
	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	28
	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	28
	Prognose des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung	28
III.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	28
III.3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	29
III.4	Weitere Auswirkungen	29
IV.	VERFAHREN	30
IV.1	Aufstellungsbeschluss	30
IV.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	30
IV.3	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	30
IV.4	Beteiligung der Öffentlichkeit	31
B.	RECHTSGRUNDLAGEN	32
Anhang:	Verzeichnis der textlichen Festsetzungen	

A. Begründung

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens dient der Umsetzung der im Flächennutzungsplan (FNP) Berlin verfolgten Planungsziele. Demnach ist das o.g. Gebiet überwiegend als Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) dargestellt.

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH („HOWOGE“) sieht auf Ihrem ca. 9.060 m² großen Grundstück an der Ahrensfelder Chaussee 157-165 in 13057 Berlin-Lichtenberg die Errichtung von Geschosswohnungsbau in einer Größenordnung von ca. 130 Wohneinheiten vor. Zusätzlich wird an der Straße Gehrensee ein bereits vorhandener Lebensmittelmarkt in die planungsrechtlichen Betrachtungen einbezogen. Für den vorgesehenen Bereich muss der bestehende Bebauungsplan XXII-39 im Teilbereich des Bebauungsplanes XXII-39-2 geändert werden, da das vorherige Planungsrecht für den Teilbereich ein Misch- und ein Gewerbegebiet vorsieht. Hieraus erwächst das Planungserfordernis, für den Teilbereich Flächen für das Wohnen festzusetzen und somit einen separaten Bebauungsplan aufzustellen. Dies dient der Errichtung von Wohnraum im adäquaten Maße, um somit der stets hohen Nachfrage gerecht zu werden. Im Rahmen eines Wettbewerbes wurde für den Bereich ein städtebauliches Konzept entwickelt, welches als Grundlage des Bebauungsplanes dient. Die Änderungen der o.g. Flächen sollen für das Wohnen und in den Erdgeschosszonen zum Teil für ergänzende Nutzungen vorgesehen sein. Dabei soll gemäß dem städtebaulichen Entwurf ein siebengeschossiges Gebäude als städtebaulicher Akzent positioniert werden.

Die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung stimmte der Einleitung des Bebauungsplans mit Schreiben vom 29.01.2021 zu, 01.02.2021 und 24.02.2021. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg äußerte sich zustimmend am 07.01.2021

I.2 Beschreibung des Plangebietes

I.2.1. Stadträumliche Einbindung/ Gebietsentwicklung

Der nördliche Bereich des vorhandenen Bebauungsplanes wird aktuell bereits wohnbaulich entwickelt. Die Flächen an der Ahrensfelder Chaussee stellen einen letzten zentralen Entwicklungsbaustein dar. Das weitere Umfeld ist ebenfalls bereits vollständig stadträumlich geprägt. Durch die Lage an der Hauptverkehrsstraße und dem S-Bahn-Haltepunkt ist eine gute Anbindung an den Nahverkehr gegeben. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen rund um den S-Bahnhof Ahrensfelde sind fußläufig erreichbar. Insgesamt ist das Gebiet für eine Wohnbebauung im Rahmen der dargestellten übergeordneten Zielsetzung gut geeignet.

I.2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die das Gebiet umgebenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie der Bahntrasse begrenzt, die bis auf die Straße Am

Gehrensee, die bis zu deren Mitte in den Bebauungsplan aufgenommen wurde, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- im Westen die Straße „Am Gehrensee“
- im Süden die „Ahrensfelder Chaussee“
- im Osten die Bahntrasse
- im Norden der „Weidenröschenweg“

Der Geltungsbereich umfasst zum einen die Flurstücke 431, 432 und 459 der Gemarkung Hohenschönhausen, Flur 34. Weiterhin wird im westlichen Bereich die Hälfte des Flurstücks 388 (Straße Am Gehrensee) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

1.2.3. Städtebauliche Situation und Bestand

Das Plangebiet liegt im Bezirk Lichtenberg, in der nordöstlichen Peripherie. Es handelt sich um einen Teilbereich eines sich bereits in der Entwicklung befindlichen neuen Wohngebietes am nordöstlichen Rand der Stadt Berlin. Das gesamte Wohngebiet wird nördlich begrenzt vom Gehrenseepark, der Landesgrenze zu Brandenburg im Osten, der Ahrensfelder Chaussee im Süden, sowie der Siedlung an der Marie-Elisabeth-von-Humboldt-Straße im Westen.

Das Plangebiet stellt einen kleinen Teilbereich der Gesamtmaßnahme dar und befindet sich südlich der Gesamtbetrachtungsfläche unmittelbar an der Ahrensfelder Chaussee. Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt rund 1,8 ha und ist von Bebauung im östlichen Bereich vollständig frei. Es befinden sich aktuell noch Baumreihen auf dem Gelände, die für eine weiterführende Entwicklung entfernt werden müssen. Der westliche Bereich ist bereits baulich mit einem Lebensmittelmarkt und der dazugehörigen Stellplatzanlage in Richtung Ahrensfelder Chaussee geprägt. Der Markt besitzt für das gesamte Entwicklungsgebiet eine wichtige Versorgungsfunktion.

Nach den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Berlin soll das Gebiet der Planung zu einem Wohnbaustandort, inklusive zugehöriger Infrastruktur entwickelt werden.

Das städtische Umfeld im nördlichen Bereich befindet sich bereits in der Entwicklung. Hier entstehen entsprechend den Festsetzungen aus dem Bebauungsplan XXII-39 neue Wohngebiete in unterschiedlichen strukturellen Ausformulierungen. Sie reichen dabei von Reihenhausstrukturen bis zu Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau. Südlich der Ahrensfelder Chaussee auf Flächen des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf ist ebenfalls Geschosswohnungsbau in fünfgeschossiger Bauweise vorhanden.

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes ist sehr gut. Der Bahnhof Ahrensfelde ist Endhaltepunkt der S-Bahnlinie 7 (Richtung Potsdam über Alexanderplatz und Bahnhof Zoo) sowie Haltepunkt der Regionalbahn (R 25 zwischen Lichtenberg und Tiefensee). Gegenwärtig haben vier Buslinien eine Haltestelle am Bahnhof Ahrensfelde, eine Buslinie befährt die Ahrensfelder

Chaussee.

Altlasten

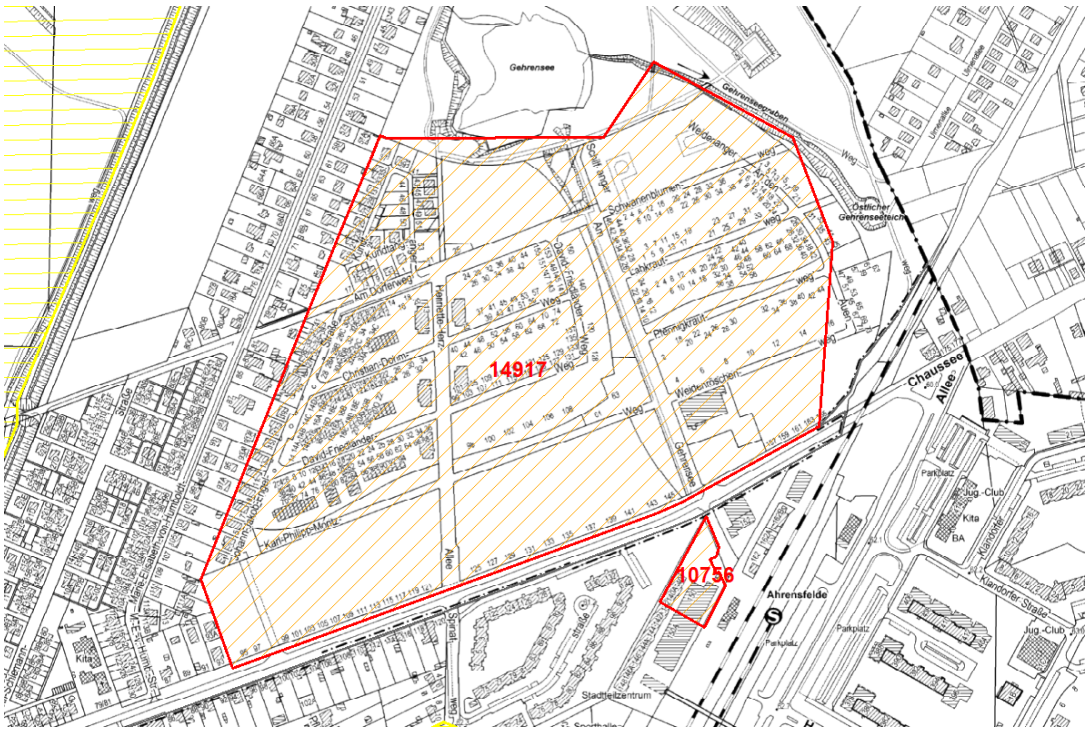
Mit der Entwicklung des Bebauungsplans XXII-39 sind entsprechende gutachtlicher Untersuchungen (Juni 1998) durchgeführt worden. Eine Festsetzung bzw. Kennzeichnung von Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen erfolgten in der Planzeichnung nicht. Folgende Aussagen werden im Bebauungsplans XXII-39 zum Thema der Altlasten aufgeführt:

An 80 Boden- und einer Sickerwasserprobe wurden die Gehalte an Schwermetallen, sowie an den Schadstoffen MKW, LHKW, BTEX und PAK analysiert. Die Risikowerte (Berliner Liste) für die Nutzung als Wohnstandort wurden in keinem Fall überschritten. Lediglich in einigen oberflächennahen Bodenproben wurden die Risikowerte für eine Nutzung als Kleingarten oder Spielplatz überschritten. Bei der Sickerwasserprobe waren die Gehalte an PAK erhöht. Hier konnte der Gefahrenverdacht zunächst nicht abschließend geklärt werden. [...] Auf Grundlage der Ergebnisse wurden vom Gutachter Vorschläge für weiterführende Maßnahmen im Zuge der Realisierung der Planungen unterbreitet. Danach ist es vor dem Hintergrund der vorgesehenen sensiblen Nutzungen (private Gärten, Kinderspielplätze) notwendig, die oberflächennahen Kontaminationsareale im Zuge der Abrissarbeiten durch Bodenaustausch zu sanieren.

Im Zuge der Baumaßnahmen sollten Detailuntersuchungen der angetroffenen Verdachtsflächen sowie des Oberflächenwassers und oberflächennahen Grundwassers (Klärung der PAK-Belastung) durchgeführt werden. Abriss- und Baugeschehen sollten gutachterlich begleitet werden. Kontaminierte Bodenbereiche sind zu entsorgen.

Eine entsprechende Auskunftsanfrage der HOWOGE bzgl. Altlasten vom 29.06.2021 wurde mit Datum vom 19.07.2017 durch das Umwelt- und Naturschutzamt des Stadtbezirks Lichtenberg wie folgt beantwortet:

Die angefragten Grundstücke an der Ahrensfelder Chaussee 125-145 und 157-165 in 13057 Berlin (Flur 34, FS 361, 362, 375, 392, 433) sind wegen der langjährigen, ehemaligen gewerblichen Nutzung im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin als Altlastenverdachtsfläche unter Nr. 14917 erfasst. Die gesamte EBK-Fläche ist vom Altlastenverdacht für alle Wirkungspfade befreit. Jedoch können kleinräumige und bisher unbekannte Verunreinigungen des Bodens auf der EBK-Fläche nicht ausgeschlossen werden.



Lageplan Bodenbelastungskataster Berlin Nr. 14617 (Quelle: Bodenbelastungskataster FIS-Broker)

Bei Bau- oder Abrissmaßnahmen, Umnutzungen zu einer sensiblen Nutzung (z.B. Wohnbebauung) sowie bei geplanten Grundwasserhaltungsmaßnahmen ist vorab eine Beteiligung der zuständigen Bodenschutzbehörde und ggf. eine Bewertung durch diese erforderlich.

Kampfmittel

Im Zuge der Erarbeitung des Ursprungsbebauungsplanes ist bereits eine Abfrage zu eventuellen Belastungen mit Kampfmitteln erfolgt. Eine Beräumung fand bereits 1981 statt, sodass eine weiterführende Kampfmittelsuchmaßnahme nicht durchgeführt werden muss.

Verkehrslärm

Ein Lärmgutachten zur Prüfung der schalltechnischen Belange wird zurzeit durch das Büro Lärmkontor Hamburg erarbeitet. Ergebnisse werden in den weiteren Planungsprozess mit eingebunden und berücksichtigt.

1.2.4. Geltendes Planungsrecht

Die Grundstücke des Plangebietes liegen in dem Bereich, für den der Bebauungsplan XXII-39 gemäß Veröffentlichung im GVBl. für Berlin Nr. 27 vom 29.07.2005 auf Seite 418 durch Verordnung vom 19.07.2005 festgesetzt wurde. Maßgeblich für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens ist deshalb § 30 Baugesetzbuch (BauGB). Festgesetzt wurden im betreffenden Bereich im Wesentlichen ein Mischgebiet (MI 1) ein Gewerbegebiet (GE 1) und eine öffentliche Verkehrsfläche.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde sowohl im Mischgebiet als auch im Gewerbegebiet mit

0,6, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,0 und die maximale Geschossigkeit mit 4 Geschossen festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich am Verlauf der umgrenzenden Straßenverkehrsflächen und verlaufen umlaufend in einem Abstand von 3 m zu den Grenzen der Baugebiete. Innerhalb des 3-m-Abstandes wurde entlang der Straße am Gehrensee und dem Weidenröschenweg Flächen für Stellplätze festgesetzt.

I.2.5. Verkehrserschließung

Der Änderungsbereich des geltenden Bebauungsplans befindet sich unmittelbar an der Ahrensfelder Chaussee, so dass die Haupteerschließung des Areals grundsätzlich gesichert ist. Die Zufahrtmöglichkeiten sollen hauptsächlich über die Straße „Am Gehrensee“ gesichert werden. Das Gebiet kann und soll darüber hinaus fußläufig und mit dem Rad durchquert werden können. Für den Radverkehr sind Radwege innerhalb der Verkehrserschließung vorgesehen. Der ÖPNV Anschluss ist durch den Busbahnhof „Am Gehrensee“ sowie den fußläufig zu erreichenden S-Bahn Haltepunkt „Ahrensfelde“ gegeben und bietet eine gute Verknüpfung zum städtischen Gefüge.

Eine weiterführende Untersuchung zu den Verkehrsbelastungen auf der Ahrensfelder Chaussee und den vorhandenen, sowie zukünftigen Knotenpunkten findet aktuell im Rahmen einer verkehrstechnischen Betrachtung statt.

I.2.6. Technische Infrastruktur

Das gesamte Wohngebiet befindet sich bereits in der Entwicklung und Teilbereiche des Wohnquartiers, die der Bebauungsplan XXII-39 zum Inhalt hat, sind bereits bewohnt. Die technische Infrastruktur kann somit als gesichert angesehen werden.

I.2.7. Denkmalschutz

Für das Plangebiet sind in der Denkmalliste Berlins (Stand vom 05.05.2021) keine Bau-, Boden oder Gartendenkmale eingetragen. Nach Hinweis des Fachgebietes Archäologische Denkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin ist jedoch das Auftreten von Bodendenkmalen zu erwarten, da sich in der Nachbarschaft (Marie-Elisabeth-von-Humboldt-Straße 115) eine archäologische Fundstelle befindet. Baumaßnahmen sollen daher vor Beginn dem Landesdenkmalamt angezeigt werden.

I.3 Planerische Ausgangssituation

Seit der Rechtsgültigkeit des Bebauungsplans XXII-39 im Jahr 2005 und der Festsetzung einer Mischgebietsfläche sowie einer Gewerbefläche hat es bis auf den Discounter Netto kein ernsthaftes Ansiedlungsinteresse mit entsprechenden Nutzungen auf diesen Flächen gegeben. Auf den anderen Flächen des Bebauungsplans XXII-39 sind auf den Flächen der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete inzwischen zahlreiche Wohngebäude errichtet worden, die an das Plangebiet angrenzen. Aufgrund der derzeit großen Wohnungsnachfrage war es sinnvoll, die brachliegenden Flächen hinsichtlich einer Wohnnutzung zu prüfen. Hierfür hat die HOWOGE als Grundstückseigentümer ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt, in dessen Ergebnis u.a. die Errichtung von ca. 130 Wohnungen machbar sei. Außerdem sollen gewerblich nutzbare

Flächen in den Erdgeschosszonen entstehen und ein Nahversorger integriert werden. Aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums und der dadurch bedingten hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen hat die HOWOGE als Eigentümerin des Grundstücks Ahrensfelder Chaussee 123/145 darum gebeten, ein Bebauungsplanverfahren zur teilweisen Änderung des Bebauungsplans XXII-39 einzuleiten. Das Bezirksamt Lichtenberg hatte in seiner Sitzung am 13.10.2021 vorbehaltlich des Ergebnisses der Prüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung durch Beschluss entschieden, dem Antrag stattzugeben.

Die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg äußerte sich zustimmend zur Aufstellung des Bebauungsplans am 07.01.2021. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen stimmte der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens mit Schreiben vom 29.01.2021, 01.02.2021 und 24.02.2021 zu und gab zahlreiche Hinweise, die im Verfahren beachtet und geprüft werden müssen.

Das Bebauungsplanverfahren wurde mit Bezirksamtsbeschluss vom 30.03.2021 eingeleitet.

I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Siedlungsentwicklung § 5 LEPro 2007

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) definiert für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg die Grundzüge der Raumordnung. Von zentraler Bedeutung für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind dabei die unter § 5 Siedlungsentwicklung genannten Ziele, die stichpunktartig wie folgt benannt werden:

- (2) Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben.
 - Das Betrachtungsgebiet beschäftigt sich mit einer bereits rechtlich gesicherten Fläche und das Umfeld ist bereits stadtstrukturell entwickelt bzw. befindet sich aktuell in der Entwicklung. Vor allem im nördlichen Bereich des Stadtquartiers entstehen neue Wohnungen. Somit ist von einer Innenentwicklung auszugehen.
- (3) Es sind verkehrssparende Siedlungsstrukturen anzustreben, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind.
 - Durch den S-Bahn Haltepunkt Ahrensfelde in unmittelbarer Nachbarschaft zum Entwicklungsgebiet ist der Entwicklungsbereich sehr gut an den schienengebundenen ÖPNV angeschlossen.
- (4) Der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sichergestellt werden.
 - Die Entwicklung sieht unter anderem Einzelhandelsnutzungen vor, um eine verbrauchernahe Versorgung sicherzustellen. Die Belange zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche wird dabei in den weiteren Planungen berücksichtigt bzw. wird durch entsprechende Festsetzungen geregelt.

Innenentwicklung und Funktionsmischung G 5.1 LEP HR 2019

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) konkretisiert als

überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007 und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Die Verordnung über den LEP HR ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten und ersetzt den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), welcher damit gleichzeitig außer Kraft gesetzt wurde. Der LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen. Für das Plangebiet gilt Folgendes:

- (1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
 - Das Betrachtungsgebiet wurde bereits einer verbindlichen Bauleitplanung zugeführt und ist als Innenbereich zu bewerten. Das vorliegende Projekt kann somit als eine Innenentwicklung beschrieben werden, die dazu dient, die Nutzungsdichte zu intensivieren, indem Wohnungsbau und Nutzungs- und Funktionsmischung generiert und etabliert werden. Dadurch wird dem Grundsatz G 5.1 LEP HR entsprochen.

Andere Ziele des Landesentwicklungsprogramms werden tangiert, sind für den das Plangebiet nicht von zentraler Bedeutung bzw. tangieren den Raum nicht. Die Belange des Artenschutzes müssen im Bebauungsplanverfahren weiter behandelt werden.

I.3.2 Flächennutzungsplan

Auf Grundlage des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809), gibt mit Angaben zur künftigen Art, Verteilung und Dichte der Bodennutzungen die städtebauliche Entwicklung vor. Darüber hinaus dient er der langfristigen Daseinsvorsorge, durch eine ausgewogene Zuordnung und Mischung im Stadtgebiet.

Der Flächennutzungsplan legt folgende strategische Planungsziele fest:

- Stärkung der Innenentwicklung, urbane Mischung, Qualifizierung des Bestandes.
- Ausgewogenen Nutzungsstrukturen in allen Teilräumen der Stadt.
- Sicherung und verträgliche Ergänzung bestehender Wohnnutzungen im bebauten Stadtgebiet.
- Förderung von Arbeitsplätzen, insbesondere in den Bereichen mit guter öffentlicher Verkehrserschließung.

- Stärkung des polyzentralen Gefüges der Stadt durch integrierte Entwicklung bestehender Zentren.
- Freiraumschutz, Sicherung von Grünflächen, Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts.
- Sicherung von übergeordneten Gemeinbedarfsstandorten.
- Stadt der kurzen Wege; Stärkung der öffentlichen Verkehrsmittel, stadtverträgliche Integration des Wirtschaftsverkehrs.

Der FNP stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXII-39 vollständig als Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) dar. Die Ahrensfelder Chaussee ist nicht als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Eine Fläche, die dem Wohnen dient, ist somit als Regelfall aus der FNP-Darstellung entwickelbar. Im Zuge der Entwicklung des Bebauungsplanes gemäß dem vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB könnte bei anderslautenden Aussagen des Flächennutzungsplanes eine Berichtigung durchgeführt werden.

1.3.3 Landschaftsprogramm und Landschaftspläne

Das Landschaftsprogramm ist das grüne Gegenstück zum Flächennutzungsplan und beide ergänzen sich gegenseitig. Ziel ist die Sicherung und Verbesserung von Natur und Landschaft, einschließlich der hierfür notwendigen Maßnahmen.

Mit dem Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm verfügt die Gesamtstadt über ein behördenverbindliches Programm, das wichtige Beiträge zur vorsorgenden Umweltplanung auf allen Ebenen räumlicher Planung enthält. Es beinhaltet Vorgaben, Ziele und Anforderungen, die bei allen weitreichenden räumlichen Planungen und Abwägungsverfahren einzubeziehen sind und somit den Berliner Behörden, bei der Entwicklung der Stadt die natürlichen Lebensgrundlagen für Menschen und wildlebende Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen. Für die Bauleitplanung bereitet das Landschaftsprogramm die Belange von Umwelt, Natur und Landschaft auf und ist für die planerischen Vorhaben verbindlich.

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm besteht aus den fünf thematischen Programmplänen:

- Naturhaushalt und Umweltschutz
- Biotop- und Artenschutz
- Landschaftsbild
- Erholung und Freiraumnutzung
- sowie der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption

Die Aussagen der Programmpläne haben zum Ziel, Flächen sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen und zu nutzen.

Die im § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes genannten allgemeinen Ziele bestimmen die Themenschwerpunkte im Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm. Ausgehend von der Analyse und Bewertung des Zustands von Natur und Landschaft werden im Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm, die für die gesamte Stadt bedeutsamen Anforderungen an bebaute und unbebaute Flächen formuliert:

- die Sicherung unserer natürlichen Lebensgrundlagen,
- der Naturhaushaltsfunktionen,
- die Erhaltung und Schaffung von Grün- und Erholungsflächen, von Freiräumen,
- die Berücksichtigung des Biotop- und Artenschutzes sowie,
- die Verbesserung des Landschaftsbildes.

Landschaftsrahmenplan für den Bezirk Lichtenberg

„Der Landschaftsrahmenplan hat eine nachhaltige Sicherung und Nutzungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen, die Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der gewachsenen Stadt- und Naturlandschaft zum Ziel. Er schlägt Lösungen für Probleme wie die des Klimaschutzes oder des Artensterbens vor und garantiert, dass Lichtenberg auch zukünftig ein lebenswerter und familienfreundlicher Standort sein wird.“ (Quelle: LRP 2014, S. 4)

Der Landschaftsrahmenplan für den Bezirk Lichtenberg wurde im Juni 2014 aktualisiert. Die Betrachtung der Aussagen aus dem Landschaftsrahmenplan beziehen sich im Folgenden auf den Ausschnitt der 1. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes. Für diesen Betrachtungsausschnitt werden für das Landschaftsbild keine Aussagen getroffen. Lediglich in direkter Nachbarschaft ist ein Grünzug dargestellt. Auch die Gewässerkarte stellt für den Bereich keine Aussagen dar. Nördlich, allerdings außerhalb des Plangebietes, ist der Gehrensee verortet, der durch seine Qualitäten für das Entwicklungsgebiet von Bedeutung ist, allerdings durch die Planungen nicht tangiert wird. Es gibt keinen Bestand an öffentlichen Grün- und Freiflächen auf der Fläche und eine Bedeutung im Zuge der Betrachtung von Biotopverbundfunktionen sind ebenso wenig abzuleiten wie Schutzgebiete oder Naturdenkmale. Aufgrund der mit Aufstellung bzw. Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes noch fehlenden Entwicklung des Areals ist dieser Bereich als sehr unterversorgt in Bezug auf die Ausstattung an öffentlichen Spielplätzen eingestuft worden. Wichtige Wegeverbindungen sind im Landschaftsrahmenplan in unmittelbarer Nähe verortet, die durch entsprechende Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan, in Form von öffentlichen Wegen und Plätzen gesichert sind und mit der ersten Änderung nicht in Frage gestellt werden.

Die Maßnahmenkarte des Landschaftsrahmenplanes stellt die Zielsetzung zur Entwicklung eines neuen Wohnbaustandortes dar, so dass dieser Zielsetzung damit gefolgt wird.

Der Landschaftsrahmenplan zeigt in seinem Kartenbestand keine der Wohnnutzung entgegenstehende Zielsetzung auf. Gleichzeitig wird im Textteil des Landschaftsrahmenplanes auf wichtige Aspekte mit Blick auf Siedlungsräume und Sicherung von Freiräumen eingegangen, um vor allem der Überhitzung der innerstädtischen Bereiche entgegenwirken und der Versiegelung einen Gegenpol setzen zu können.

Eine grünräumliche Gestaltung des Plangebietes wird Bestandteil Bebauungsplanes. Weiterhin werden Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen in Bezug auf die zu entwickelnde Flächen und zur Gliederung von erforderlichen Stellplätzen in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030¹

Der Stadtentwicklungsplan stellt eine Konkretisierung des Flächennutzungsplanes (FNP) mit Leitbild und Zielsetzung dar. Berlins Bevölkerung wächst jährlich um die Größenordnung einer Mittelstadt. Dies erfordert eine aktuelle, der Bevölkerungsentwicklung angepasste Stadtentwicklungsplanung. Letztmalig wurde der Stadtentwicklungsplan in 2019 überarbeitet und in der Fassung Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030 durch den Senat beschlossen. Zielsetzung dabei ist es festzustellen, wieviel Bedarf an Wohnungen besteht, wie viel Neubau benötigt wird und wo geeignete Potenziale zu finden sind. Für eine bedarfsgerechte und ausreichende Flächenvorsorge im Bereich Wohnungsbau werden Schwerpunkträume in der Stadt festgelegt. In den genannten Schwerpunkträumen soll die Entwicklung vorrangig vorgenommen werden. Der Stadtentwicklungsplan unterscheidet vier Schwerpunkte der Stadtentwicklung:

- 14 Neue Stadtquartiere
- Wohnungsneubaustandorte ab 200 Wohneinheiten
- Weiterentwicklung bestehender Siedlungen (Siedlungen der Priorität I)
- Städtebaufördergebiete und soziale Erhaltungsgebiete.

Inhaltlich sind 8 Leitlinien für eine sozial gerechte, innovative und umweltverträgliche Stadtentwicklung formuliert worden, die auch die Interessen der Menschen vor Ort berücksichtigen soll:

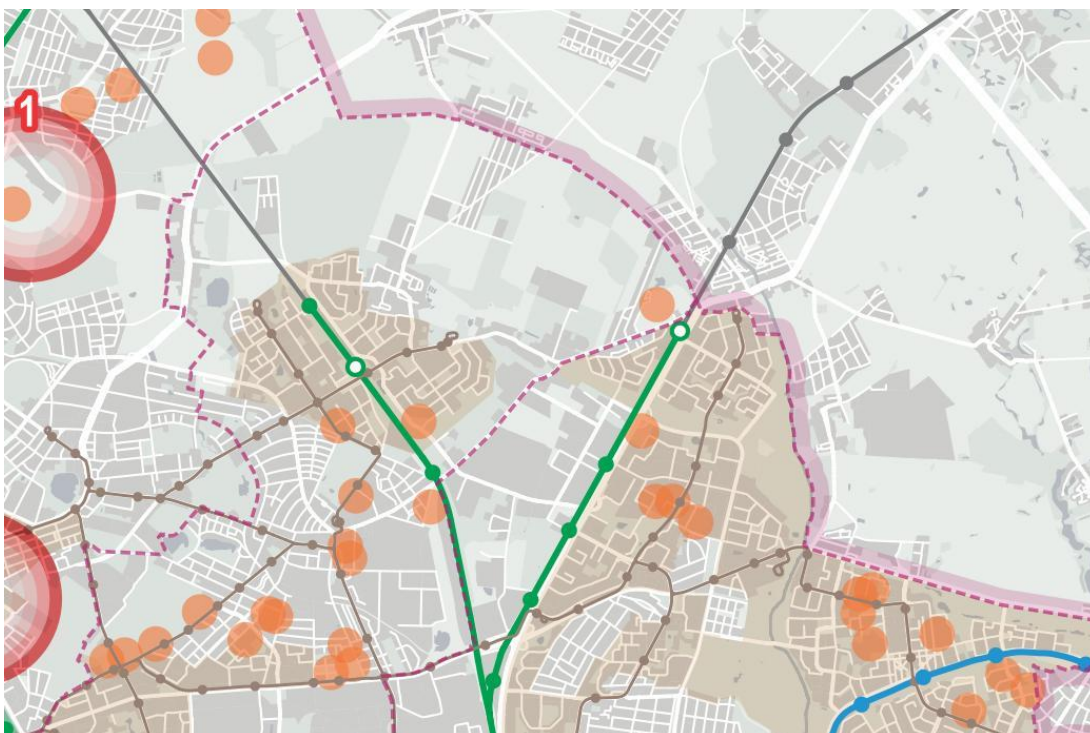
- sozial und funktional vielfältige Quartiere schaffen und erhalten
- kompakte Stadt lebenswert gestalten und ausbauen
- Stadtentwicklung integriert betreiben
- baukulturelle und städtebauliche Qualität sicherstellen
- Siedlungsstruktur im regionalen Kontext weiterentwickeln
- bezahlbaren Wohnraum für alle schaffen und bewahren
- Stadtentwicklung ökologisch und klimagerecht gestalten

¹ Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (Dezember 2019) Stadt Berlin

- Stadtentwicklung als partizipativen Prozess der Stadtgesellschaft betreiben

Das Betrachtungsgebiet wird im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 als *Wohnungsneubaupotenziale ab 200 Wohneinheiten* aufgeführt. Somit folgt die Änderung des Bebauungsplanes der Zielsetzung der Stadtentwicklungsplanung und unterstützt die Schaffung neuer Wohnungen, um den großen Bedarf von ca. 194.000 neuen Wohnungen bis 2030 in Berlin decken zu können.

Den definierten Leitthemen wird dabei ebenfalls gefolgt. Durch unterschiedliche Wohnformen und Wohntypologien sowie durch die Sicherung von Daseinsvorsorgeeinrichtungen, z.B. Errichtung einer Kindertagesstätte, kann ein funktional vielfältiges Quartier entstehen, dass aber als Hauptthema die Schaffung von Wohnraum besitzt. Eine kompakte stadträumliche Struktur und aufeinander abgestimmte Architektur bei gleichzeitiger Sicherung von attraktiven Freiflächen zwischen den Gebäuden sichert den Anspruch einer kompakten und lebenswerten Quartiersstruktur. Von einer integrierten Lage kann gesprochen werden, da im Umfeld bereits Siedlungsflächen vorhanden sind bzw. sich aktuell in der Entwicklung befinden und sich der Betrachtungsbereich als ein letztes Entwicklungsgebiet in Bezug auf das gesamte Quartier darstellt. Durch die Gliederung der Gebäudekubatur, die Sicherung unterschiedlicher Höhen der Gebäude bzw. Geschossigkeit, die eine Dominante am Eingangsbereich definiert und sich in die Innenblockbereiche auf bis zu 3 Geschosse reduziert und gleichzeitig eine klar definierte stadträumliche Kante ausbildet, können städtebauliche Qualitäten gesichert werden. Im Zuge der Umsetzung des „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ werden die prozentualen Anforderungen an die Verteilung von Wohnungsgrößen und einer entsprechenden Angebotsstruktur berücksichtigt und so die Möglichkeiten für unterschiedliche Angebote geschaffen.



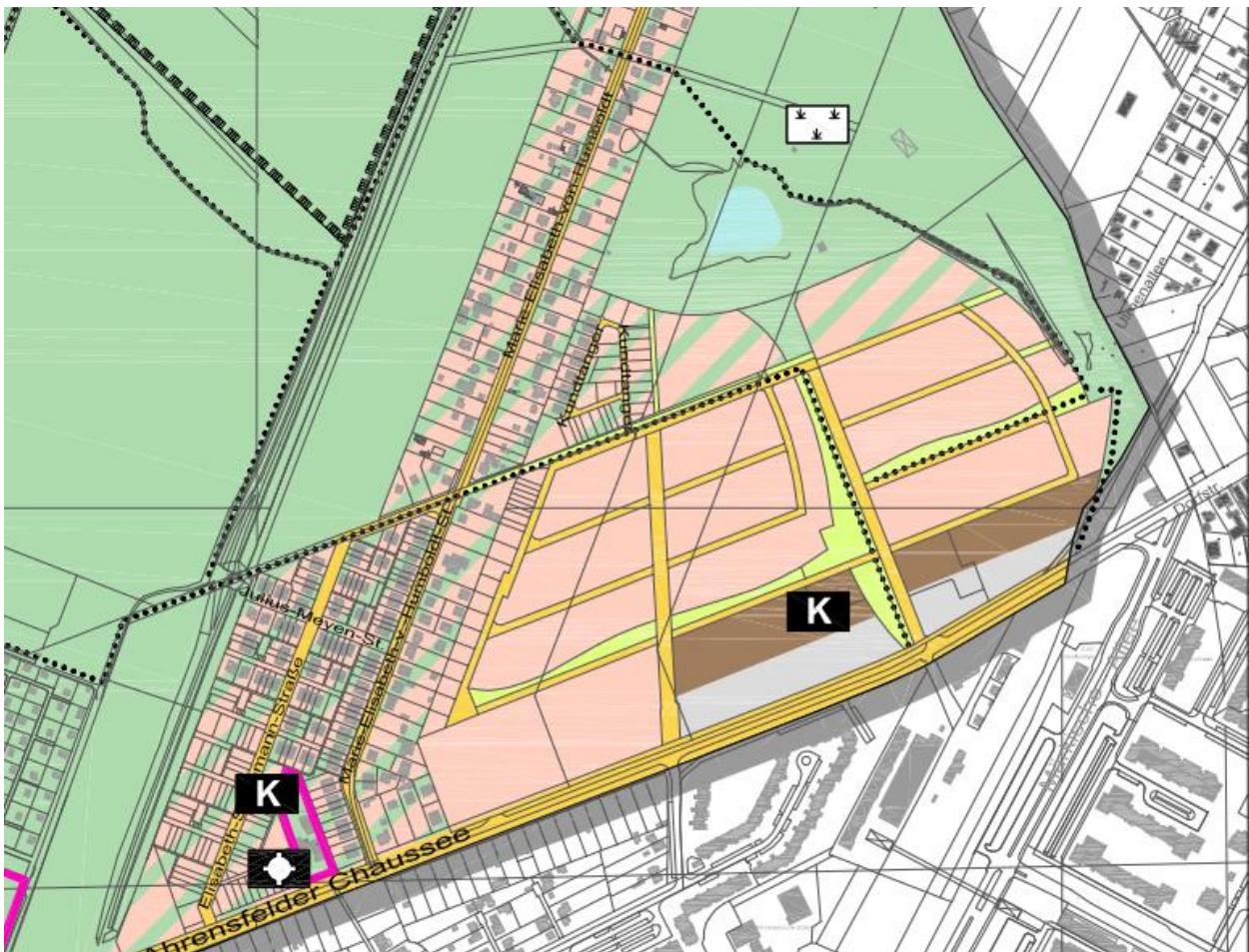
Auszug aus dem Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (o.M.) Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

I.3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Weitere vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen haben auf den betrachtenden Standort keine Auswirkungen bzw. geben keinen weiterführenden Entwicklungsrahmen für den Bereich entlang der Ahrensfelder Chaussee vor.

I.3.6 Bereichsentwicklungsplanung

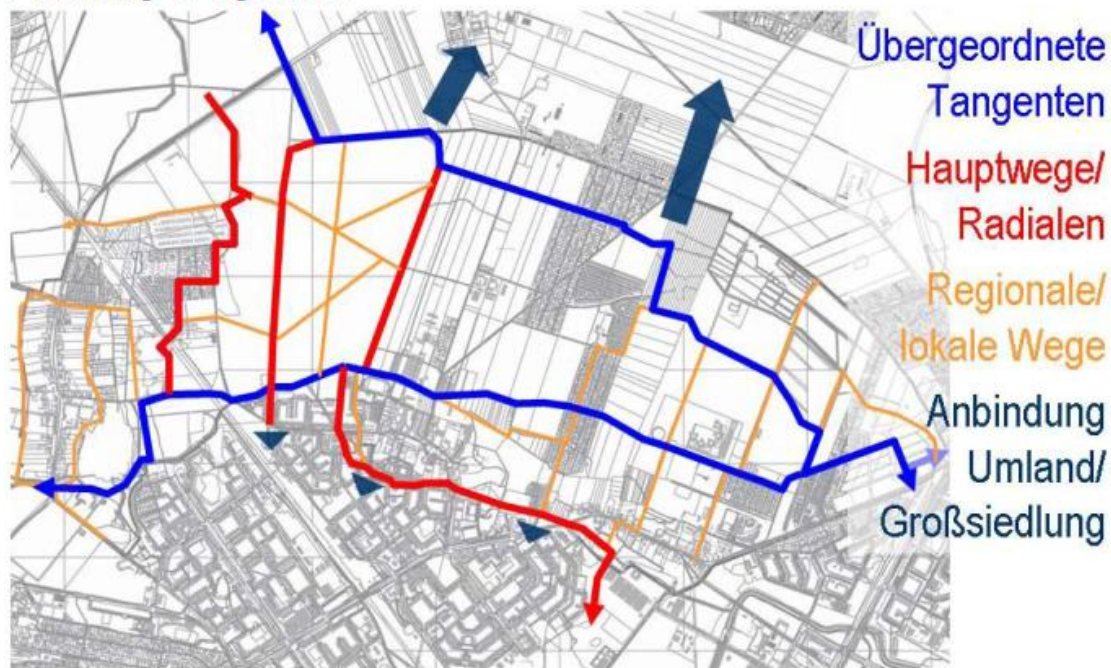
Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes wird im Bereichsentwicklungsplan Hohenschönhausen-Landschaftsraum in Berlin Lichtenberg, der von der Bezirksverordnetenversammlung am 27.01.2011 beschlossen wurde, behandelt. Dieser stellt die zentralen Aussagen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes XXII-39 dar. Entlang der Ahrensfelder Chaussee wird somit eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen und innerhalb der zweiten Tiefe des Plangebietes eine gemischte Nutzung aufgezeigt. Eine Beschreibung des Bebauungsplanes XXII-39 und der damit verbundenen Zielsetzung von ca. 600 Wohnungen wird unter Pkt. 4.1. des Bereichsentwicklungsplanes ausgeführt.



Auszug aus dem Bereichsentwicklungsplan - Themenkarte Nutzungskonzept (Quelle: Bereichsentwicklungsplan, April 2018, Planungsgemeinschaft Budach, Kohlbrenner)

Der Bereichsentwicklungsplan formuliert ebenso die Bedeutung von Fuß- und Radwegeverbindungen durch den Betrachtungsraum.

Planung Wegenetz



Darstellung der Planungen zum Wegenetz (Quelle: Bereichsentwicklungsplan, April 2018, Planungsgemeinschaft Budach, Kohlbrener)

Der bereits vorhandene Lebensmittelmarkt an der Ahrensfelder Chaussee wird im Bereichsentwicklungsplan benannt. Es wird formuliert, dass eine Verbesserung der Nahversorgung planerisch durchaus vorstellbar ist. Im Sinne der Zielsetzung zur Sicherung der vorhandenen Zentrenstruktur kommen jedoch nur Einzelhandelsbetriebe in Betracht, die die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche durch nennenswerte Kaufkraftabflüsse nicht gefährden. Eine Entwicklung und Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben werden deshalb kritisch gesehen.

Der Bereichsentwicklungsplan nimmt die Ziele des Ursprungsbebauungsplanes XXII-39 auf und stellt diese entsprechend dar. Bis auf die Anpassung der Nutzungskonzeption (Mischgebiet, Gewerbegebiet in eine Fläche für das Wohnen) bleiben die Inhalte des Planes erhalten. Die Wegebeziehungen bleiben unverändert. Es soll innerhalb der neuen Planungen auch keine Konkurrenzsituation zu bestehenden zentralen Versorgungsbereichen geschaffen werden. Eine Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben und die Ansiedlung von kleinflächigen Einzelhandelsansiedlungsmöglichkeiten sollen in den Planungen allerdings ermöglicht werden. Eine noch folgende gutachtliche Auseinandersetzung zu den Einzelhandelsthematiken wird sich mit den Auswirkungen der geplanten Entwicklungskonzeption beschäftigen.

I.3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

Innerhalb des Betrachtungsbereiches sind keine konkurrierenden Planungen von Seiten des Bezirks Lichtenberg vorgesehen. Eine wohnbauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches wird unterstützt.

I.3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Es handelt sich um die 1. Änderung des Bebauungsplanes XXII-39. Die zu ändernde Fläche befindet sich nördlich der Ahrensfelder Chaussee und wird im Westen, Norden und Osten durch Flächen des Ursprungsbebauungsplanes begrenzt. Für den westlich angrenzenden Bereich wird aktuell die 1. Änderung des Bebauungsplanes XXII-39 als vorhabenbezogener Bebauungsplan XXII-39-1 VE erarbeitet.

Unmittelbar südlich des Betrachtungsgebietes grenzt der Bezirk Marzahn-Hellersdorf an das Entwicklungsgebiet. Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf befindet sich zur Zeit der Bebauungsplan 10-81 a G „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn, Bereich M1 Nord“ im Verfahren. Der Bebauungsplan ist noch nicht rechtskräftig, ist aber in Bezug auf die Entwicklung des Bebauungsplanes XXII-39-2 mit in die Betrachtung einzubeziehen.

„Das Planungsziel des Bebauungsplanes 10-81a G besteht in der Umsetzung der Steuerungsgrundsätze zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf 2013. Durch die Formulierung von entsprechenden textlichen Festsetzungen werden diese Steuerungsgrundsätze zu materiell verbindlichem Planungsrecht. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 10-81a G gelten bei der Entscheidung über die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben.“²

Innerhalb des Geltungsbereiches existiert seit vielen Jahren bereits ein Lebensmittelmarkt, der in den weiteren Planungen zu berücksichtigen ist. Der Bebauungsplan 10-81 a G setzt eine Schutzzone um den zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Havemannstraße“ fest und definiert zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches, was innerhalb dieser Schutzzone zulässig ist bzw. welche zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind. Dieser Pufferbereich geht dabei über die Grenze des Bezirks hinaus und bezieht somit grundsätzlich den Geltungsbereich des betrachteten Standortes mit ein, auch wenn der Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich nicht über die Bezirksgrenze hinausragt. Dabei bezieht sich der Bebauungsplan allerdings auf Entwicklungsflächen, die nicht durch einen Bebauungsplan planungsrechtliche Vorgaben machen, sondern Flächen die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Weiterhin werden Aussagen für Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen, gemacht sowie welche Zulässigkeiten innerhalb der Schutzzone bestehen, wenn es sich um Flächen nach § 34 BauGB handelt.

² Begründung B-Plan 10-81 a G vom 09.2018

„Erweiterung, Änderung und Erneuerung bestandskräftiger genehmigter Einzelhandelsbetriebe soll ausnahmsweise genehmigt, werden, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.“

Ableitung zu den Inhalten des Bebauungsplanes XXII-39-2

Zwei Ebenen sind zu betrachten. Zum einen der bestehende Lebensmittelmarkt, der sich bedarfsgerecht erweitern und sich den aktuellen Anforderungen an attraktiven Einkaufsmöglichkeiten anpassen möchte und zum anderen die grundsätzlichen Überlegungen, im ersten Vollgeschoss im Umfeld des Stadtplatzes auch das Wohnen ergänzende Angebote zuzulassen und damit der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Einzelhandelsbetriebe zu ermöglichen.

Für den Betrachtungsraum liegt bereits ein Bebauungsplan vor, der durch die aktuellen Planungen auf das neue städtebauliche Konzept für den Bereich entlang der Ahrensfelder Chaussee angepasst wird, so dass die Flächen nicht nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Weiterhin wird es im weiterführenden Verfahren ein Fachbeitrag zur vorhandenen und geplanten Einzelhandelsnutzung und deren Auswirkungen erarbeitet, um die Auswirkungen ableiten zu können.

Wesentlich für die Betrachtung ist, dass die Flächen als allgemeines Wohngebiet bzw. in der Alternativvariante in einem Teilbereich als Mischgebiet festgesetzt werden sollen und somit bereits ein grundsätzlicher Rahmen für die Ausbildungsmöglichkeiten entsprechender Einzelhandelseinrichtungen definiert ist.

Mit dem Fachbeitrag/Gutachten zur Einzelhandelsnutzung und dessen Auswirkungen und der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes bzw. eines Mischgebietes werden entsprechende Grundlagen für die Ausarbeitung vorliegen und die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen, dass negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht eintreten können.

I.3.9 Planfeststellungen

Planfeststellungsverfahren sind Genehmigungsverfahren für Infrastrukturprojekte, bei denen unterschiedliche Interessen in besonderem Umfang berührt sind. Planfeststellungsbeschlüsse können gefasst werden für Vorhaben auf Bundesfernstraßen (Bundesstraßen, Autobahnen) sowie Landstraßen, für Vorhaben der Straßen-/U-Bahn und für Vorhaben der bundeseigenen Eisenbahnen einschließlich Anlagen der Bahn. Im Geltungsbereich liegen keine planfestgestellten Flächen.

I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Gesamtentwicklung des Areals geht ein Wettbewerbsverfahren voraus, das für das Quartier die grundsätzlichen stadträumlichen Planungsideen und Nutzungsvorstellungen definiert hat. Auf dieser Grundlage sind weiterführende hochbauliche Planungen konkretisiert und entwickelt worden. Die grundsätzlichen Ideen zur Entwicklung des Gebietes orientieren sich an

dem großen Bedarf an Wohnraum. So sollen die aus dem Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Nutzungstypologien (Mischgebiet und Gewerbegebiet) den aktuellen Nachfragen und Notwendigkeiten zur Schaffung neuen Wohnraums angepasst und planungsrechtlich neu gesichert werden

Die Höhenentwicklungen resultieren ebenfalls aus den grundsätzlichen Ideen des Wettbewerbsverfahrens und werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung entsprechend angepasst.

II. Planinhalt und Abwägung

II.1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, neuen Wohnraum im Bezirk Lichtenberg zu schaffen, um den Nachfragen ein Flächenangebot entgegenstellen zu können. Es grenzt unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen an. Aufgrund der Lage, der Größe und dem heterogenen baulichen Umfeld, besitzt das Vorhaben eine besondere städtebauliche Bedeutung. Ziel ist die Entwicklung einer eigenständigen Quartiersidentität an der Nahtstelle zwischen Stadt und Landschaft. Individuelles Wohnen soll mit einem erlebbaren und identitätsstiftenden öffentlichen Raum verbunden werden.

Das Grundgerüst zur städtebaulichen Gliederung ist bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan entwickelt worden und wird mit der Änderung in seinen Grundzügen nicht verändert. Das Baufeld bleibt in seiner Ausdehnung unverändert, das Erschließungssystem bleibt ebenfalls bestehen und westlich des Betrachtungsbereiches erfolgt weiterhin die zukünftige Haupterschließung des gesamten Quartiers.

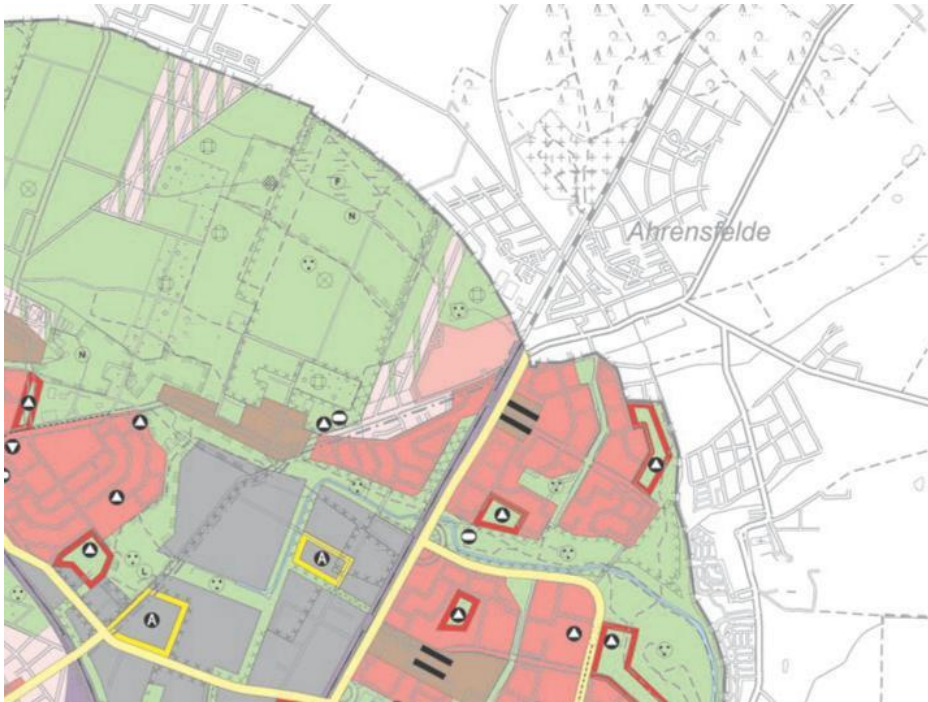
Die Zielsetzung der Änderung ist die Anpassung der baurechtlichen Festsetzungen, um den vorhandenen Bedarfen und der Nachfragestruktur gerecht zu werden. Es besteht weiterhin ein großer Bedarf an Wohnraum in Berlin, so dass auch der Teilbereich entlang der Ahrensfelder Chaussee für eine wohnbauliche Nutzung herangezogen werden soll. Der Ursprungsbebauungsplan sieht entlang der Ahrensfelder Chaussee eine Zweiteilung des Baufeldes entlang der Ahrensfelder Chaussee vor. Direkt an die Straße angrenzend ist ein Gewerbegebiet festgesetzt und der nördliche Teil der Fläche ist als Mischgebiet in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Diese Festsetzungen stehen einer wohnbaulichen Entwicklung entgegen bzw. grenzen die geplanten Entwicklungsmöglichkeiten stark ein.

Die Planung sieht eine Entwicklung eines neuen Wohnquartiers vor. Insgesamt können mit der Entwicklung 130 Wohnungen neu geschaffen werden.

Die städtebaulichen Qualitäten können durch die Erarbeitung eines Bebauungsplanes ausgearbeitet und in einem entsprechenden städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

II.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

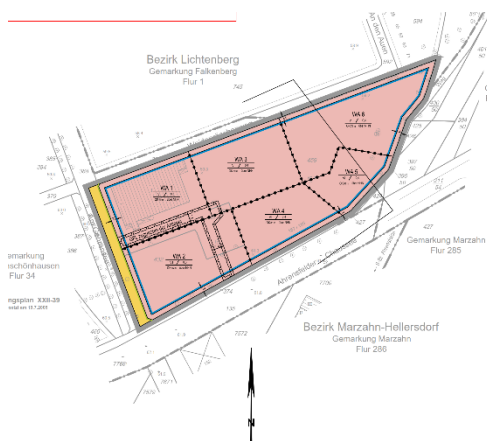
Der Flächennutzungsplan Berlin stellt für den Betrachtungsbereich eine Wohnbaufläche dar. Somit kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet, definiert werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. eine Berichtigung ist somit nicht erforderlich.



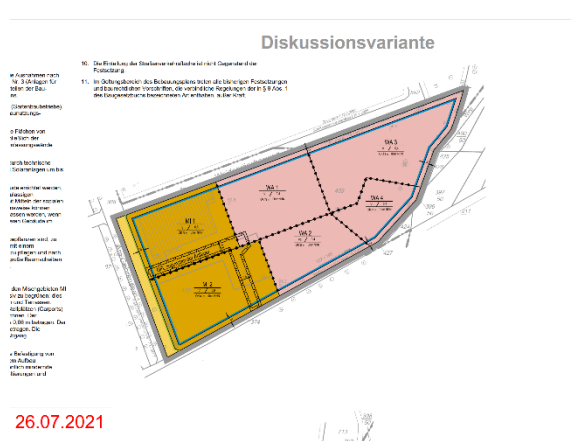
Auszug aus dem FNP 2020 der Stadt Berlin (o.M.) Quelle: Stadt Berlin

II.3 Begründung der Festsetzungen

In der weiteren Abstimmung zum Bebauungsplan werden im Zuge der frühzeitigen Beteiligungen zwei Entwicklungsoptionen in Bezug auf die Festsetzungen von Baugebietstypen vorgestellt, die im Weiteren kurz erläutert und dargestellt werden. Dabei wird die Hauptvariante mit der Festsetzung des gesamten Areals als allgemeines Wohngebiet detailliert dargestellt und für die Alternativvariante mit der Festsetzung eines Teilbereiches als Mischgebiet lediglich die Änderung der Hauptvariante aufgezeigt.



Hauptvariante



Alternativvariante

Gegenüberstellung der Hauptvariante und der Alternativvariante (o.M.)

II.3.1 Art der baulichen Nutzung

Hauptvariante

Im Bebauungsplan XXII-39-2 erfolgt für den gesamten Geltungsbereich die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes. Zur Gliederung des Quartiers erfolgt eine Einteilung in die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 6.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Das neue Wohngebiet soll die Möglichkeiten für unterschiedliche Nutzungen im Rahmen der allgemein zulässigen Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes ermöglichen. Das Ziel des Bebauungsplanes ist primär, neuen Wohnraum zu schaffen. Die Errichtung von Tankstellen und Gartenbaubetrieben soll im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig sein, da sie aufgrund des bestehenden Umfeldes, der anders gelagerten Zielsetzung und des Flächenbedarfs derartiger Einrichtungen keine Entwicklungsoption für den Geltungsbereich darstellen. Beherbergungsbetriebe und Anlagen für die Verwaltung stehen einer eher wohnbaulichen Entwicklung entgegen, so dass diese ebenfalls nicht zulässig sind. Dagegen sprechen die Ziele, ein ansprechendes und hochwertiges Wohnquartier entwickeln zu wollen. Eine Differenzierung innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 6 findet nicht statt. Mit dem Ausschluss, der eben beschriebenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bleibt, der Charakter der allgemeinen Wohngebiete erhalten.

Zusätzlich erfolgt eine Festsetzung, dass innerhalb der Flächen der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 im ersten Vollgeschoss Wohnungen unzulässig sind. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Lebensmittelmarktes und der weiterführenden Zielsetzung zur Sicherung einer entsprechenden Versorgung des gesamten Wohngebietes „Am Gehrensee“ sollen hier im Erdgeschoss Möglichkeiten zur Ansiedlung von kleinteiligen, dem allgemeinen Wohngebiet verträglichen Läden und Einzelhandelsnutzungen zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfes geschaffen werden.

Weiterführende Aussagen hierzu finden sich unter dem Kapitel I.3.8 wieder.

Alternativvariante

In dieser dargestellten Variante erfolgt die Festsetzung des westlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes als Mischgebiet, um zum einen den aktuellen Bestand des Lebensmittelmarktes mehr in den Fokus zu rücken und diesen gemäß der Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan als Mischgebiet zu sichern. Weiterhin besteht somit die Möglichkeit, dem Bereich am Stadtplatz und der Einfahrt an der Straße „Am Gehrensee“ zukünftig ergänzende Nutzungsoptionen einzuräumen und in diesem Teilbereich bei weiterführenden Entwicklungen zum

Beispiel auch Schank- und Speisewirtschaften zu ermöglichen und mit Blick auf die städtebaulichen Zielsetzungen „Stadt der kurzen Wege“ auch sonstige Gewerbebetriebe oder Büronutzungen in diesem Teilbereich zuzulassen.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 werden auch in dieser Variante die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der BauNVO ausgeschlossen. Für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Fläche und dem Ziel ein Wohnquartier mit ergänzenden Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen, sind die benannten Nutzungen auszuschließen, um die beschriebene städtebauliche Zielsetzung erreichen zu können und negative Auswirkungen durch nicht zuträgliche Nutzungen zu unterbinden.

II.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Hauptvariante

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 3 bis WA 6 erfolgt die Festsetzung einer GRZ von 0,4 und bleibt somit im Rahmen des Orientierungswertes der Baunutzungsverordnung für ein allgemeines Wohngebiet.

Die Wohngebiete WA 1 und WA 2, die aktuell durch den Lebensmittelmarkt besetzt sind, werden mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Der etwas höhere Ansatz gegenüber den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung resultiert aus der aktuellen Nutzung, die planungsrechtlich gesichert werden soll und der Bedeutung der Fläche im Zuge einer möglichen Nachverdichtung im Eingangsbereich des Quartiers an der Straße am Gehrensee und der Bedeutung der Sicherung einer wohnortnahen Versorgung. Den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen steht diese Verdichtung insofern nichts entgegen, da in fußläufiger Erreichbarkeit attraktive Freiräume, zum Beispiel um den Gehrensee, vorhanden sind und ein entsprechender Ausgleich zur dichteren Struktur sichergestellt werden kann. Hinzu kommt, dass es sich um ein zentrales Wohnbauprojekt im Eingangsbereich der Stadt und der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen handelt und allein dadurch eine dichtere Struktur zu rechtfertigen ist, neuen Wohnraum schaffen zu können.

Aufgrund der Festsetzung einer maximalen Oberkante der Gebäude, einer Geschossigkeit und der Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl, wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet, da ein weiterführender Regelungsbedarf nicht erforderlich ist.

Die festgesetzte Grundflächenzahl in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 kann für die Errichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO um 50 % überschritten

werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Festsetzung der maximalen Oberkante der Gebäude über NHN festgesetzt. Die Höhenangaben sind der Planzeichnung zu entnehmen. Diese Gebäudehöhen sind mit Unterstützung der festgesetzten Geschosse und der Höhenlage vor Ort ermittelt worden. Für eine gewisse Flexibilität ist ein geringer Puffer mit aufgenommen worden.

Weiterhin werden die maximalen Geschosse der Gebäude in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Eine Gliederung erfolgt dahingehend, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 eine maximal siebengeschossige Bebauung zulässig ist. Dies dient der Akzentuierung des Eingangsbereiches in das neue Quartier entlang der Ahrensfelder Chaussee. Aufgrund der aktuellen Nutzung am Eckbereich Am Gehrensee und Ahrensfelder Chaussee als Stellplatzanlage für den Lebensmittelmarkt, der aktuell nicht zur Disposition für eine Bebauung steht, wird die Möglichkeit der Errichtung von sieben Geschossen auch für das WA 4 festgesetzt, um so auch hier die Errichtung einer Dominate zu ermöglichen. Es erfolgt in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 6 die Sicherung einer maximal fünfgeschossigen Bebauung, so dass eine Abstufung zu dem angrenzenden Wohngebiet im Norden gesichert werden kann. Als Abtrepung der baulichen Strukturen in östlicher Richtung wird für das WA 5 ergänzend eine max. sechsgeschossige Bebauung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Höhenentwicklungen orientieren sich dabei am Wettbewerbsergebnis, dass die Grundlage der weiterführenden Betrachtungen für das Gebiet darstellt.

Alternativvariante

In dieser Variante bleiben die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen für die noch vorhandenen allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 unverändert bei 0,4. Für die beiden Mischgebiete MI 1 und MI 2 wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Dadurch ergibt sich gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ für die Errichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung bis zu 0,8.

II.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Hauptvariante

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt in Anlehnung an die Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan XXII-39 und wird als eine große überbaubare Fläche mit einem Abstand von jeweils 3 m zu den vorhandenen Straßenverkehrsflächen bzw. zum Geltungsbereichsrand des Bebauungsplanes festgesetzt.

In der Variantendarstellung bleibt die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche unverändert gegenüber der Hauptvariante.

Alternativvariante

Von der Gliederung der baulichen Strukturen ergeben sich keine Änderungen zur Hauptvariante, nur das diese auf die anderen Flächenbezeichnungen zu übertragen sind.

II.3.6 Grünfestsetzungen / Zuordnungsfestsetzungen

Innerhalb des Bebauungsplanes werden Festsetzungen zu grünordnerischen Maßnahmen und zur architektonischen Gestaltung in Bezug auf grünordnerische Belange getroffen. Wichtige Beiträge zum Klimaschutz und zur Sicherung einer attraktiven grünräumlichen Struktur und gleichzeitiger Auflockerung von Stellplätzen können somit planungsrechtlich sichergestellt werden. Folgende Festsetzungen sind zur Sicherung dieser Ziele in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

- In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 50 % der Dachfläche mit einer Neigung von weniger als 15 Grad auszubilden und extensiv zu begrünen. Dabei sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht einzubeziehen. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Die extensive Dachbegrünung von mindestens 50 % der Dachflächen trägt Sorge, dass die technische Gebäudeausrüstung auf der einen Seite ausreichend dimensioniert und gestaltet werden kann, auf der anderen Seite leistet die Festsetzung einen Beitrag zum Klimaschutz und der klimaangepassten Stadtentwicklung. Hierdurch können Regenmengen vorgestaut werden und durch die Begrünung dazu führen, dass bei Starkregenereignissen, die gesamte Wassermenge zeitverzögert auf dem Grundstück versickert werden kann und nicht direkt in die Kanalisation eingeleitet werden muss. Hierdurch kann eine nachhaltige Quartiersentwicklung einen Beitrag zur klimagerechten Stadtentwicklung leisten.

- Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum mit einem Mindestumfang von 18/20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und nach Abgang neu zu pflanzen. Dabei sind mindestens 4,5 m² große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.

Somit kann eine Sicherung der Herstellung von attraktiven und durch grünräumliche Strukturen akzentuierte Stellplatzanlagen sichergestellt werden.

- Innerhalb der Fläche für Wohnen 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.

Die Festsetzung der wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von Wegen und Zufahrten dient der Vermeidung bzw. Minderung von negativen Auswirkungen von Bodenversiegelungen auf den Boden und den Wasserhaushalt. Um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes so weit wie möglich zu erhöhen bzw. zu erhalten, sind Wege und Zufahrten mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, damit der Versiegelungsgrad des Bodens gemindert und eine hohe Versickerungsrate von Niederschlagswasser sichergestellt wird. Dies ist z.B. durch Beton- oder Natursteinpflaster mit Schottertragschicht, durch wassergebundene Wegedecken oder durch Rasengittersteine möglich. Die Versickerung von Niederschlagswasser trägt zur Grundwasseranreicherung sowie zur Entlastung von Vorflutern durch erhöhten Gebietswasserrückhalt bei und dient dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

II.3.7 Sonstige Festsetzungen

Verkehrsflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes wird die Straße Am Gehrensee bis zu deren Mitte in den Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche aufgenommen.

Sozialer Wohnungsbau

Zur Sicherung eines Kontingents an bezahlbarem bzw. mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung geförderten Wohnraum, wird die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass mind. ein Anteil von 30 % von Wohngebäuden diesen Wohnraumtypen zuzuordnen ist. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht wird.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (Alternative: Mischgebiet) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten der anliegenden Grundstücke festgesetzt, um Erreichbarkeiten von Teilbereichen innerhalb der Entwicklungsflächen sicherstellen zu können.

II.3.5 Immissionsschutz / Klimaschutz

Der Ursprungsbebauungsplan XXII-39 hat sich zu Fragen des Immissionsschutzes bereits auseinandergesetzt und auf dieser Grundlage Festsetzungen von Gewerbegebieten und Mischgebieten entlang der Ahrenfelder Chaussee vorgesehen. Die Straße sowie die in der Nähe

liegende Bahntrasse tragen zu entsprechenden Lärmimmissionen bei.

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, unter Berücksichtigung der Vorgaben für eine Fläche zum Wohnen, wird zurzeit ein Lärmgutachten erarbeitet, auf dessen Grundlagen entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden, so dass die architektonische Ausgestaltung der Wohnungen so erfolgt, dass entsprechende Lärmwerte eingehalten bzw. negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Als Grundlage für die weiterführende lärmtechnische Betrachtung in Bezug auf den Straßenverkehr wird aktuell ein Verkehrsgutachten erarbeitet.

Lärmschutzfestsetzungen folgen.

Klimaschutz

Der Klimaschutz und Maßnahmen zu deren Umsetzung stellen eine zentrale Herausforderung aktueller städtebaulicher Planungen dar. Attraktive Wohnformen sind mit kompakten Strukturen zu vereinbaren. Gebäude so herzustellen, dass sie den Klimaschutz mitdenken und gleichzeitig finanzierbar bleiben und bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann.

Innerhalb der Entwicklungsfläche ist eine dichte, dem Wohnen dienende Struktur vorgesehen, die an den Rändern des Plangebietes eine mind. fünfgeschossige Bebauung vorsieht. Die Dichte und Höhenentwicklung ermöglichen die Schaffung einer Vielzahl von Wohnungen bei gleichzeitig möglichst geringem Flächenverbrauch. Die Pflanzung von Bäumen bezogen auf die Anzahl von Stellplätzen wird im Bebauungsplan aufgenommen. Zusätzlich sind die Gebäude mit einem Gründach zu versehen.

Aufgrund der vorhandenen Infrastrukturen, die von der Lage unmittelbar an einer S-Bahnstation, den fußläufig erreichbaren Landschaftsräumen und der Möglichkeit direkt im Quartier einkaufen zu können, geprägt sind, kann dazu beigetragen werden, den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren. Zusätzlich werden im hochbaulichen Entwurf und in den Freianlagen eine Vielzahl von Fahrradstellplätzen vorgesehen.

Sonstiges

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

Der vorliegende Bebauungsplan XXII-39-2 ersetzt die bisherigen Vorschriften des Bebauungsplanes XXII-39 in dem dargestellten Geltungsbereich. Damit wird der überdeckte Bereich ent-

sprechend dem Grundsatz „das jüngere Gesetz hebt das ältere Gesetz auf“ außer Kraft gesetzt.

II.3.8 Kennzeichnungen

Innerhalb des Geltungsbereiches werden keine Kennzeichnungen übernommen.

II.3.9 Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtliche Übernahmen finden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht statt.

II.3.10 Hinweise

Es sind aktuell keine Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen worden. Eine Ergänzung findet bei Bedarf im weiteren Planverfahren statt.

II.3.11 städtebaulicher Vertrag

Inhaltliche Sachverhalte für den Angebotsbebauungsplan werden in einem städtebaulichen Vertrag ergänzend geregelt. Dennoch sind die Sachverhalte nach dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ zu gestalten.

II.4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Die öffentlichen und privaten Belange werden im weiteren Verfahren ermittelt und abgewogen.

III. Auswirkungen der Planung

III.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch insbesondere die menschliche Gesundheit

Lärm- und Schadstoffbelastungen

Der Bebauungsplan wird entsprechende Festsetzungen mit aufnehmen, dass die zu beachtenden Immissionsrichtwerte (gemäß 18. BImSchV) respektive Orientierungswerte (Anhaltswerte für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005) im Regelfall eingehalten werden.

Eine wesentliche Erhöhung der Luftschadstoffbelastung durch die Inhalte der Änderung des Bebauungsplanes XXII-39 sind nicht zu erwarten. Die Auswirkungen aufgrund der Lage an der Ahrensfelder Chaussee sind vorhanden, es kommt aufgrund der kleinteiligen Fläche, in Bezug auf das gesamte, sich gerade in der Entwicklung befindliche Quartier zu keinen wesentlichen Änderungen der Gesamtsituation.

Bauliche Gestaltungen werden vielmehr bewirken, dass die rückwärtige Bebauung entlang der Ahrensfelder Chaussee durch die abschirmende Wirkung der Gebäude direkt an der Ahrensfelder Chaussee deutlich an Qualität gewinnen werden und zusätzliche Lärmbelastungen nicht auftreten.

Weitere Auswirkungen werden entsprechende Gutachten ggf. aufzeigen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Pflanzen

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorzufinden, so dass keine Auswirkungen auf entsprechend zu schützende Bereiche auftreten. Die Fläche wird allerdings aktuell von Baumstrukturen, etwas abgerückt von der Ahrensfelder Chaussee parallel zur Straße verlaufend, geprägt. Zur Entwicklung der Fläche müssen diese Strukturen entfernt werden. Ein Verlust eines entsprechenden Lebensraumes ist hier im weiteren Verfahren zu benennen.

Aus planungsrechtlicher Sicht gelten im Verfahren gem. § 13 a BauGB Eingriffe als bereits erfolgt, so dass ein Ausgleich bzw. eine Kompensation nicht erforderlich sind. Anders stellt sich dies aus artenschutzrechtlichen Gründen dar. Aufgrund von potenziellen Lebensräumen und der damit abzuleitenden artenschutzrechtlichen Relevanz sind an geeigneter Stelle Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Ergänzungen folgen - artenschutzrechtliches Gutachten wird erarbeitet.

Tiere

Mit dem Verlust der Baumstrukturen und der vorhandenen vorwiegend brachliegenden Flächen geht Lebensraum für unterschiedlichste Tiere verloren, so dass Auswirkungen auf das

Schutzgut Tiere abzuleiten sind.

Die genauen Ausgestaltungen dieser Auswirkungen und inwiefern hier artenschutzrechtliche Tatbestände eintreten, die auszugleichen sind, wird zurzeit im Rahmen von artenschutzrechtlichen Betrachtungen durchgeführt.

Ergänzungen folgen - artenschutzrechtliches Gutachten wird erarbeitet.

Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Der Bebauungsplan betrachtet eine bereits im Ursprungsbebauungsplan gesicherte Entwicklungsfläche, die als Gewerbegebiet und Mischgebiet festgesetzt ist. Unter Berücksichtigung der Festsetzung einer Fläche für Wohnen wird der zu versiegelnde Flächenanspruch innerhalb des Plangebietes nicht erhöht, sondern eher reduziert. Es werden durch die Änderung des Bebauungsplanes auch keine neuen zusätzlichen Flächen für eine städtebauliche Entwicklung herangezogen, so dass zusätzliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche nicht abgeleitet werden können.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Durch Bodenversiegelung infolge von Flächeninanspruchnahme wird die Bodenfunktion erheblich beeinträchtigt. Der Boden steht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nicht mehr zur Verfügung, die Filter-, Puffer- und Speicherfunktion wird aufgehoben oder erheblich eingeschränkt. Im Falle der Bebauungsplanänderung ist zu berücksichtigen, dass die Eingriffe bereits im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes betrachtet wurden und eine erhöhte Beeinträchtigung durch die Änderungen des Bebauungsplanes nicht abzuleiten sind.

Aufgrund des vereinfachten Verfahrens gem. § 13a BauGB gilt der Eingriff, der aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten ist, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Grundwasser

Durch Versiegelung des Bodens ist eine Verringerung der Regenwasserversickerung und damit der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten. Die Beeinträchtigung kann durch die angestrebte Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken auf ein erhebliches Maß reduziert werden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Schutzgut Klima

Durch den Verlust von Flächen mit lokalklimatischer Ausgleichsfunktion, durch die Versiegelung des Bodens und damit Verringerung von Verdunstungsfeuchtigkeit und durch Schaffung

von Wärme speichernden Oberflächen kann sich kleinräumig eine erhöhte Häufigkeit von warmen, trockenen Klimasituationen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben. Gegenüber der planungsrechtlich bereits gesicherten Fläche und den dort vorhandenen Festsetzungen zu den baulichen Möglichkeiten auf der Fläche, stellt sich die Entwicklungsfläche durch eine planungsrechtlich geringe Flächenversiegelung und damit einem größeren Grünanteil in der Auswirkung auf das Schutzgut Klima als geringfügiger dar.

Schutzgut Luft

Eine erhebliche zusätzliche Belastung durch Luftschadstoffe, Staub oder Geruchsbelästigungen ist nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Aufgrund der umgebenden Bebauung bzw. der sich gerade im nördlichen Bereich in der Entwicklung befindlichen Flächen, lassen sich Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft nicht ableiten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind im direkten Umfeld keine schutzwürdigen Kultur- oder sonstige Sachgüter vorhanden. Die geplante Bebauung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Prognose des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Die Fläche ist aktuell bereits baurechtlich als städtebauliche Entwicklungsfläche mit einer noch dichteren Bebauungsmöglichkeit als durch die Änderung des Bebauungsplanes geplant, gesichert. Findet die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht statt, ändert sich die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht und die Fläche ist weiterhin, nur mit anderen planungsrechtlichen Vorgaben bebaubar.

III.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Das Betrachtungsgebiet innerhalb des Geltungsbereiches sieht im vorhandenen Bebauungsplan XXII-39 ein Gewerbegebiet entlang der Ahrensfelder Chaussee und etwas zurückgerückt eine gemischte Baufläche vor. Somit kehrt sich die grundsätzliche Überlegung zur Entwicklung von Gewerbegrundstücken und gemischten Entwicklungsbereichen in der Form um, dass die gewerbliche Nutzung nicht mehr vorhanden ist, sondern dem Wohnbedürfnis eine zentrale Rolle zugewiesen wird.

In Konsequenz werden in diesem Teilbereich nur noch geringe Möglichkeiten zur Entwicklung von Arbeitsstätten vorhanden sein und gleichzeitig, dem Bedarf entsprechend, vielfältige Wohnmöglichkeiten angeboten.

III.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan zur planungsrechtlichen Sicherung einer grundsätzlichen Konzeption zur Entwicklung des Gebietes. Entsprechende städtebauliche Verträge sichern, dass die Kosten zur Entwicklung des Gebietes sowie die Erarbeitung des erforderlichen Bebauungsplanes beim Vorhabenträger liegen. Erforderliche notwendige Maßnahmen mit Blick auf die soziale Infrastruktur sind durch den Vorhabenträger innerhalb des Betrachtungsgebietes umzusetzen bzw. gemäß dem Berechnungsschlüssel des „Berliner Model der kooperativen Baulandentwicklung“ entsprechende Ausgleichszahlungen zu leisten.

Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung der Stadt bzw. des Stadtbezirkes lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht ableiten.

III.4 Weitere Auswirkungen

Auswirkungen entstehen in der Form, dass mit der Entwicklung des Areals neuer, dringend notwendiger Wohnraum in Berlin geschaffen werden kann und vielfältige Wohnungstypen dem Markt bereitgestellt werden können.

Weitere Auswirkungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu erwarten.

IV. Verfahren

Übersicht über den Verfahrensablauf einschließlich der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die nachfolgenden Verfahrensschritte werden im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt.

IV.1 Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt hat gemäß § 5 AGBauGB mit Schreiben vom 07.12.2020 die Planungsabsicht der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mitgeteilt. Die Senatsverwaltung stimmte der Einleitung des Bebauungsplans mit Schreiben vom 29.01.2021, 01.02.2021 und 24.02.2021 zu. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung äußerte sich zustimmend am 07.01.2021. Es wurde u.a. mitgeteilt, dass das Bebauungsplanverfahren nach § 7 AGBauGB durchgeführt wird, da es mit der Ahrensfelder Chaussee als übergeordnete Straßenverbindung gem. Absatz 1 Nr. 2 AGBauGB dringende Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen berührt und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann. Das Vorhaben sei außerdem wegen seiner Größe und Eigenart von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt und berührt somit auch dringende Gesamtinteressen Berlins gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB (1. und 2. Alternative). Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ sei anzuwenden.

Daraufhin hat das Bezirksamt Lichtenberg in seiner Sitzung am 30.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung XXII-39-2 sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.04.2021 im Amtsblatt für Berlin Nr. 16 auf Seite 1244 bekannt gemacht. Die Fachämter wurden vom Aufstellungsbeschluss informiert.

Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Ergänzungen folgen im weiteren Verfahren.

IV.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Ergänzungen folgen im weiteren Verfahren.

IV.3 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Ergänzungen folgen im weiteren Verfahren.

IV.4 Beteiligung der Öffentlichkeit

Ergänzungen folgen im weiteren Verfahren.

B. Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Aufgestellt: Berlin,

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

Anhang: Verzeichnis der textlichen Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind im ersten Vollgeschoss Wohnungen unzulässig.
3. Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen dürfen durch technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten und Solaranlagen um bis zu 1 m überschritten werden.
4. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
5. In den allgemeinen Wohngebieten dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der maximal zulässigen Geschossfläche, die für Wohnungen zu verwenden ist, mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht wird.
6. Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum mit einem Mindestumfang von 18/20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und nach Abgang neu zu pflanzen. Dabei sind mindestens 4,5 m² große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.
7. Lärmschutzfestsetzungen folgen
8. In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 50 % der Dachfläche mit einer Neigung von weniger als 15 Grad auszubilden und extensiv zu begrünen. Dabei sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht einzubeziehen. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
9. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 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.

10. Die Fläche ABCDFGHA ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten der anliegenden Grundstücke zu belasten.
11. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
12. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

ALTERNATIVVARIANTE MISCHGEBIET:

Textliche Festsetzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Im Mischgebiet MI 1 und MI 2 sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
3. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
4. Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen dürfen durch technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten und Solaranlagen um bis zu 1 m überschritten werden.
5. In den allgemeinen Wohngebieten dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der maximal zulässigen Geschossfläche, die für Wohnungen zu verwenden ist, mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht wird.
6. Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern.

Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum mit einem Mindestumfang von 18/20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und nach Abgang neu zu pflanzen. Dabei sind mindestens 4,5 m² große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.

7. Lärmschutzfestsetzungen folgen
8. In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind mindestens 50 % der Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 Grad auszubilden und extensiv zu begrünen. Dabei sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht einzubeziehen. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
9. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 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.
10. Die Fläche ABCDEFGHA ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten der anliegenden Grundstücke zu belasten.
11. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
12. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.