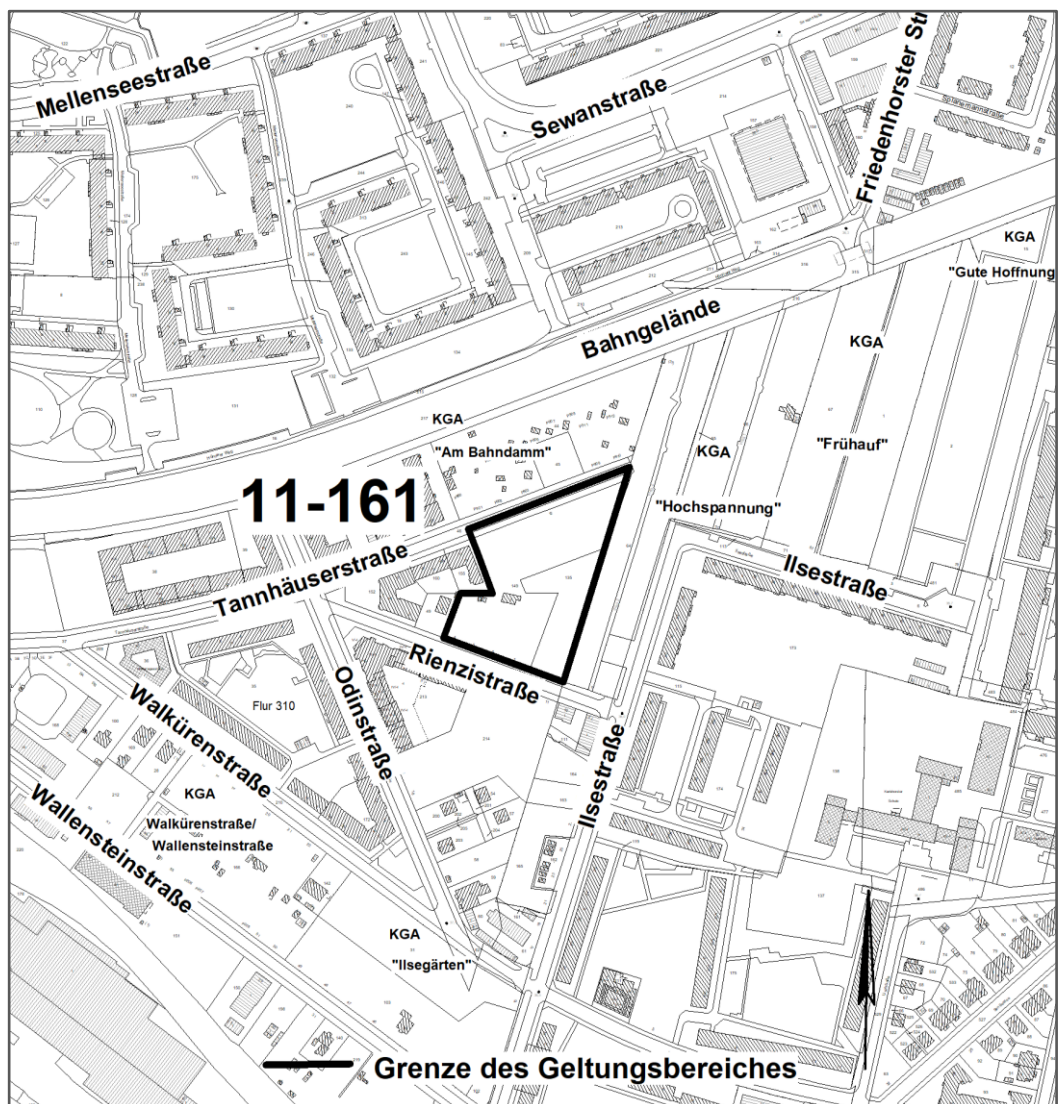


## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan **11-161 VE**

für das Grundstück Tannhäuserstraße 12/Rienzstraße 4 – 7  
im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Lichtenberg



Vorhabenbezogener Bebauungsplan **11-161-VE**



<b>A. Begründung</b> .....	<b>5</b>
I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	5
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung.....	5
2. Beschreibung des Plangebietes .....	6
2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung .....	6
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	6
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand .....	6
2.4 Geltendes Planungsrecht .....	7
2.5 Verkehrserschließung.....	7
2.6 Technische Infrastruktur .....	8
2.7 Geologie und Altlasten.....	9
2.8 Denkmalschutz.....	10
3. Planerische Ausgangssituation.....	10
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	10
3.2 Flächennutzungsplan (FNP) .....	11
3.3 Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm .....	11
3.4 Stadtentwicklungsplanungen (StEP).....	15
3.4.1 Stadtentwicklungsplan Zentren .....	15
3.4.2 Stadtentwicklungsplan Verkehr .....	15
3.4.3 Stadtentwicklungsplan Klima.....	16
3.4.4 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 .....	16
3.4.5 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030.....	16
3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen .....	16
3.5.1 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum im Rahmen des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ .....	16
3.5.2 Lärmaktionsplan 2013 bis 2018 für Berlin.....	19
3.5.3 Luftreinhalteplan 2018 - 2020 für Berlin 2. Fortschreibung .....	19
3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossenen städtebauliche Planungen.....	20
3.6.1 Bereichsentwicklungsplan (BEP) Alt Lichtenberg .....	20
3.6.2 Zentren- und Einzelhandelskonzept (ZEK) für den Bezirk Lichtenberg ...	20
3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne.....	20
3.8 Ergänzende Gutachten im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung .....	21
3.9 Planfeststellungen .....	22
4. Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	22
II. Umweltbericht.....	24
1. Vorbemerkung.....	24
2. Biotoptypenkartierung.....	25
3. Faunistische Ersteinschätzung .....	26
4. Fazit .....	26
III. Planinhalt und Abwägung .....	28
1. Vorhaben.....	28
2. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt .....	28
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	29
4. Begründung der Festsetzungen .....	29
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	29
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	29

4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	31
4.4	Verkehrsflächen .....	32
4.5	Geh-, Fahr und Leitungsrechte.....	32
4.6	Immissionsschutz / Klimaschutz .....	32
4.7	Grünfestsetzungen.....	33
4.8	Nachrichtliche Übernahmen .....	33
4.9	Durchführungsvertrag.....	34
4.10	Flächenbilanz.....	34
IV.	Auswirkungen der Planung .....	35
1.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten .....	35
2.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung .....	35
3.	Auswirkungen auf den Verkehr .....	35
4.	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur .....	35
V.	Verfahren .....	37
<b>B.</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>38</b>
<b>C.</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>39</b>
	Abkürzungsverzeichnis .....	39
	Verzeichnis der textlichen Festsetzungen .....	41

## A. Begründung

### I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

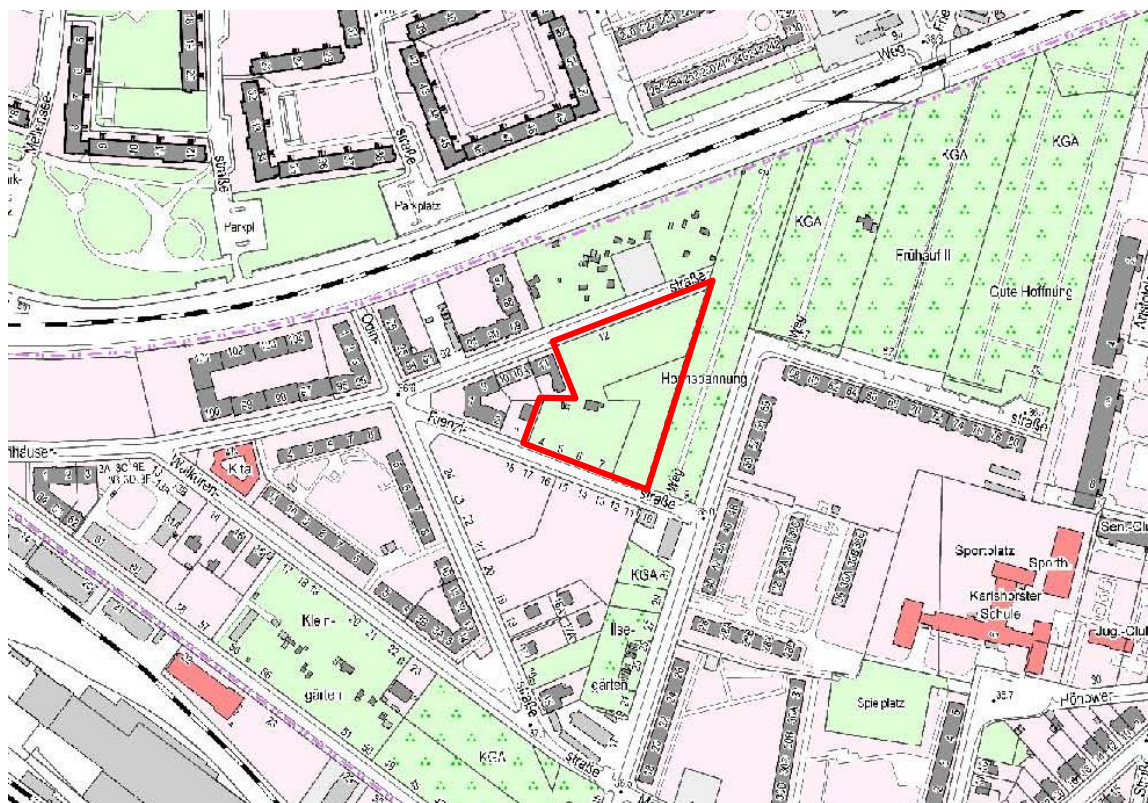
#### 1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Die Eigentümerin der Grundstücke Tannhäuserstraße 12 und Rienzstraße 4-7, die conwert Elbflorenz Invest GmbH beabsichtigt auf dem Grundstück (Gemarkung Lichtenberg, Flur 310, Flurstücke 135 und 149) im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Karlshorst mehrere Wohnhäuser mit vier bis fünf Geschossen plus Staffelgeschoss und insgesamt etwa 250 Wohneinheiten zu errichten. Das Grundstück befindet sich im Westen des Ortsteils Karlshorst, westlich der Ilsestraße zwischen der Tannhäuser- und Rienzstraße.

Auf dem Vorhabengrundstück befanden sich vor der Beräumung 15 Kleingartenparzellen, aktuell liegt es brach. Östlich grenzen Kleingärtenflächen an. Das Grundstück ist dem Außenbereich zuzuordnen und somit nach § 35 BauGB zu beurteilen. Um für das Wohnungsbauvorhaben das notwendige Planungsrecht zu schaffen, hat die vorherige Grundstückseigentümerin mit Schreiben vom 25. Juli 2018 den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beim Bezirksamt Lichtenberg von Berlin gestellt.

Westlich des Vorhabengrundstücks befinden sich drei mehrgeschossige Wohnhäuser, mit denen die geplante Bebauung gemeinsam einen Hof ausbilden soll. Die nähere Umgebung ist städtebaulich sehr heterogen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend § 1 Absatz 5 BauGB sichergestellt werden. Die geplante Blockrandstruktur des Vorhabens soll zur städtebaulichen Ordnung des Quartiers beitragen.

**Abb. 1:** Lageplan der Grundstücke Tannhäuserstraße 12 und Rienzstraße 4-7



Quelle: Geoportal Berlin | Karte von Berlin 1:5000 (K5 – Farbausgabe)

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Das Vorhabengrundstück hat eine Größe von 9.805 m<sup>2</sup> und liegt im Westen des Ortsteils Karlshorst im Bezirk Lichtenberg. Räumlich wird das Gesamtgebiet im Süden durch die Bahnflächen des Betriebsbahnhofs „Berlin-Rummelsburg“ und im Norden durch die Bahntrasse der Verbindung Ostbahnhof-Guben begrenzt, die zum Biesdorfer Kreuz führt. Das Zentrum des Ortsteils Karlshorst mit dem gleichnamigen S-Bahnhof und der Treskowallee liegt ca. 1.2 km Luftlinie in Richtung Südosten entfernt.

Das direkte Umfeld des Vorhabengrundstücks weist städtebaulich eine äußerst heterogene Struktur auf. Die Bebauung westlich des Vorhabengrundstücks ist durch eine offene Blockrandbebauung aus drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern und Stadtvillen geprägt. Unmittelbar östlich grenzen Kleingärten an, die sich Richtung Nordosten weiterziehen. Der Bereich östlich der Ilsestraße ist mit 4- bis 5-geschossigen Wohngebäuden in Zeilen und Blöcken aus der frühen Nachkriegszeit bebaut. Südlich der Rienzstraße ist ein neuer Wohnblock mit 4- bis 5-geschossigen Gebäuden, teilweise mit zusätzlichem Staffelgeschoss errichtet worden. Nördlich grenzen ebenfalls Kleingärten an, die bis zur Bahntrasse reichen.

Auf historischen Stadtplänen von 1929 ist erkennbar, wie das Areal städtebaulich an die Karlshorster Bestandsstruktur im Südosten angebunden werden sollte und die Baublöcke bereits parzelliert wurden, um eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorzubereiten. Die bis heute erhaltenen Kopfgebäude in der Rienzstraße 1 und Odinstraße 14 existierten 1929 bereits und lassen die städtebauliche Intention einer Blockrandbebauung erkennen. In diesem Sinne nimmt das Vorhaben die ursprüngliche städtebauliche Planung der Zwischenkriegszeit wieder auf und komplettiert diese.

### 2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 10.803 m<sup>2</sup> und umfasst das Vorhabengrundstück, Tannhäuserstraße 12 / Rienzstraße 4-7 (Gemarkung Lichtenberg, Flur 310, Flurstücke 135 und 149) sowie die angrenzende Tannhäuser- und Rienzstraße jeweils bis zur Straßenmitte. Eigentümerin des Vorhabengrundstücks ist die conwert Elbflorenz Invest GmbH.

### 2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Vorhabengrundstück ist Teil eines dreieckigen Baublocks, der von der Tannhäuserstraße im Norden, der Rienzstraße im Süden und der Kleingartenanlage „Hochspannung“ im Osten begrenzt wird. Im westlichen Teil des Blocks befinden sich u.a. ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus aus der Zwischenkriegszeit (Tannhäuserstraße 9, Rienzstraße 1 und 2) und ein typisches Berliner Vorderhaus mit Seitenflügel aus der Zwischenkriegszeit (Tannhäuserstraße 11). Auf dem Grundstück Rienzstraße 3 wurde ein freistehendes Einfamilienhaus errichtet. Das Vorhabengrundstück umfasst den unbebauten östlichen Teil des Baublocks, der zuvor mit Kleingartenparzellen belegt war.

Östlich grenzt die Kleingartenanlage „Hochspannung“ an das Vorhabengrundstück. Über dieser Kleingartenanlage verläuft eine 220-kV-Freileitung des Betreibers 50Hertz.

## 2.4 Geltendes Planungsrecht

Für das Vorhabengrundstück gibt es keinen Bebauungsplan. Da es sich um ehemalige Kleingartenflächen handelt und das Grundstück im Osten an eine bestehende Kleingartenanlage grenzt, befindet es sich nicht in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und damit planungsrechtlich im unbeplanten Außenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ist somit gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Hiernach ist das Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und es zu den sogenannten privilegierten Vorhaben des § 35 Absatz 1 Nummer 1 bis 8 BauGB gehört. Da eine Wohnnutzung nicht zu den privilegierten Vorhaben gemäß § 35 Absatz 1 Nummer 1 bis 8 BauGB zählt und die Darstellung des FNP gegen die Zulässigkeit als sonstiges Vorhaben spricht, wäre das geplante Vorhaben gemäß § 35 BauGB nicht zulässig.

## 2.5 Verkehrerschließung

### *Motorisierter Individualverkehr (MIV)*

Das Plangebiet wird im Norden durch die Tannhäuserstraße und im Süden durch die Rienzstraße erschlossen. Bei der Tannhäuserstraße handelt es sich um eine Sackgasse. Die Rienzstraße bindet über die Marksburgstraße bzw. die Hönower Straße an die östlich gelegene Hauptverkehrsstraße Treskowallee an. Die Treskowallee bindet im Norden in Friedrichsfelde an die B1/B5 als eine wichtige Ein- und Ausfallstraßen Berlins und im Süden an Schöneweide und die B 96a an.

### *Rad- und Fußgängerverkehr*

Im Plangebiet selbst gibt es keine gesonderten Verkehrsanlagen für Radfahrer. Es handelt sich um ein Tempo-30-Gebiet.

Nördlich des Plangebiets verläuft auf der nördlichen Seite der Bahntrasse die Tangentialroute 4 des übergeordneten Fahrradrouthenetzes von Biesdorf über Friedrichshain und Kreuzberg zum Wannsee. Eine Strecke des Ergänzungsnetzes verläuft unmittelbar östlich des Vorhabengrundstücks entlang der Ilsestraße.

Entlang der Straßen innerhalb des Gleisdreiecks sind Fußwege vorhanden. Durch die nordöstlich des Plangebiets gelegene Kleingartenanlage führt ein nur durch Fußgänger und Radfahrer nutzbarer Weg, der auch die Bahntrasse unterquert und somit eine Verbindung nach Norden darstellt.

Parallel zur Fahrrad-Tangentialroute 4 verläuft der grüne Hauptweg Nr. 8 "Kaulsdorfer Weg", der als Wanderweg den S-Bahnhof „Berlin-Mahlsdorf“ mit dem Ostkreuz verbindet.

### *ÖPNV*

Die beiden S-Bahnhöfe „Betriebsbahnhof Berlin-Rummelsburg“ und „Berlin-Karlschorst“ befinden sich jeweils in etwa 1.200 m Luftlinie Entfernung. Der U-Bahnhof „Tierpark“ liegt ca. 900 m Luftlinie nordöstlich. Die nächste ÖPNV-Haltestelle ist die Bushaltestelle „Ilsestraße“ in ca. 300 m Entfernung, die von der Buslinie 396 tagsüber alle 20 Minuten angefahren wird. Über diese Haltestelle sind der S-Bahnhof „Berlin-Karlschorst“, der U-Bahnhof „Friedrichsfelde“ sowie der S-Bahnhof „Berlin-Nöldnerplatz“

tagsüber an Wochentagen erreichbar. Am S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ verkehren auf der Treskowallee die Straßenbahnlinien M17, 27 und 37. Nördlich der Bahntrasse verläuft in der Sewanstraße die Buslinie 296, die zum U-Bahnhof „Tierpark“ führt.

## 2.6 Technische Infrastruktur

### *Schmutz- und Regenwasser*

Im Bereich des Vorhabengrundstücks ist eine getrennte Kanalisation für Regen- und Schmutzwasser vorhanden. In der Tannhäuserstraße und in der Rienzistraße verläuft eine Schmutzwasserleitung DN 200 mit Fließrichtung zur Odinstraße.

Die Tannhäuserstraße und Rienzistraße verfügen beide nicht über einen Regenwasserkanal. Der nächste Regenwasserkanal DN350 verläuft in der Ilsestraße mit einem kurzen Ast in der Rienzistraße.

### *Frischwasser*

In der Tannhäuserstraße liegt eine DN100 und in der Rienzistraße eine DN150 Frischwasserleitung. In der Tannhäuserstraße befinden sich drei Hydranten, in der Rienzistraße einer.

### *Fernwärme*

Fernwärmeleitungen sind nicht vorhanden.

### *Gas*

In der Rienzistraße verläuft eine Gasleitung mit einem Betriebsdruck von unter 0,1 bar. In der Tannhäuserstraße verläuft ebenfalls eine solche Leitung, allerdings von Westen kommen nur bis zur Höhe des Gebäudes Tannhäuserstraße 11.

### *Strom*

In der Tannhäuser- und in der Rienzistraße verlaufen jeweils eine Niederspannungsleitung mit Hausanschlüssen sowie eine Stromleitung für die öffentliche Straßenbeleuchtung. In der Rienzistraße verläuft auf Höhe der Hausnummer 10 eine Mittelspannungsleitung in Richtung Osten zur Ilsestraße. Über das Vorhabengrundstück selbst verlaufen keine Stromleitungen.

Über das Vorhabengrundstück verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Fernmeldekabel, das nicht überbaut werden kann. Eine Verlegung ist somit erforderlich.

Östlich des Vorhabengrundstücks verläuft über der Kleingartenanlage (KGA) „Hochspannung“ eine 220 kV-Freileitung des Betreibers 50Hertz. Das westlichste Leitungsseil hängt über dem Vorhabengrundstück. Nach Auskunft von 50Hertz ist von der Längsachse der Trasse ein seitlicher Mindestabstand von bis zu 22,5 m (Schutzstreifen) einzuhalten.



Perspektivisch gibt es einen Vertrag des Betreibers mit dem Land Berlin, die 220 kV-Leitung bis zum Jahr 2030 in die Erde zu verlegen. Dies kann jedoch nicht vor 2030 geschehen.

### *Telekommunikation*

In der Tannhäuserstraße verlaufen Telekommunikationskabel von Vodafone und Kabel Deutschland in einer Rohrtrasse der Deutschen Telekom AG. In der Rienzstraße verläuft in der nördlichen Straßenhälfte bis auf Höhe der Hausnummer 3 ebenfalls ein Telekommunikationskabel von Vodafone und Kabel Deutschland in einer Rohrtrasse der Deutschen Telekom. In der südlichen Straßenhälfte verläuft bis auf Höhe der Hausnummer 14 in der Rienzstraße eine Rohrtrasse von Kabel Deutschland und Vodafone. Über das Vorhabengrundstück selbst verlaufen keine Telekommunikationsleitungen.

## 2.7 Geologie und Altlasten

### *Boden*

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich gemäß Umweltatlas (Umweltatlas, Karte Bodenarten 2015) im Oberboden um Mittelsand, Feinsand und mittel lehmigen Sand. Bei den Bodengesellschaften handelt es sich um vergleyte Braunerde – Gley vererdetes Niedermoor. Das Vorhabengrundstück hat eine mittlere bis hohe Lebensraum- und Archivfunktion. Das Grundstück ist in die Bodenschutzkategorie "sehr hohe Schutzwürdigkeit" eingeordnet (Umweltatlas, Karte Planungshinweise zum Bodenschutz 2015).

### *Altlasten*

Das Vorhabengrundstück wird nicht im Bodenbelastungskataster geführt. Es sind keine Altlasten bekannt.

### *Grundwasserstand*

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt auf dem Vorhabengrundstück überwiegend 2,5 bis 3,0 m, an der nördlichen Grundstücksgrenze im Bereich der Tannhäuserstraße nur 2,0 bis 2,5 m. Die Rate der Grundwasserneubildung liegt bei 226,7 mm pro Jahr (Umweltatlas, Karte Grundwasserneubildung 2012).

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebiets für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf. Die Verordnung über das Wasserschutzgebiet verbietet in dieser Zone unter anderem die Errichtung von Kraftfahrzeug-Stellflächen, wenn diese wasserdurchlässig sind sowie die Verwendung von Weichgelen bei Abdichtungsmaßnahmen im Untergrund. Weitere Informationen können der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf (Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide / Kaulsdorf) vom 11. Oktober 1999 entnommen werden.

Das Vorhabengrundstück befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

## 2.8 Denkmalschutz

Auf dem Vorhabengrundstück und in seiner direkten Umgebung sind keine Baudenkmale vorhanden.

## 3. Planerische Ausgangssituation

### 3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Nach §1 Absatz 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Neben der Beachtungspflicht bestehender Ziele der Raumordnung sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen bzw. in die Abwägung einzustellen (vgl. § 3 Absatz 1 Nummer 4 ROG).

#### *Landesentwicklungsprogramm*

Die Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) der Länder Berlin und Brandenburg festgelegt. Für das Vorhaben sind insbesondere die Grundsätze in § 5 zur Siedlungsentwicklung relevant. Gemäß Absatz 2 soll die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. Gemäß Absatz 3 sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden, vor allem in Bereichen, die vom schienengebundenen Personennahverkehr erschlossen sind. Die genannten Grundsätze sprechen aus raumordnerischer Sicht für Entwicklung der Brachfläche zu einem Wohnstandort mit ausreichender Anbindung an den ÖPNV und Nahversorgungseinrichtungen.

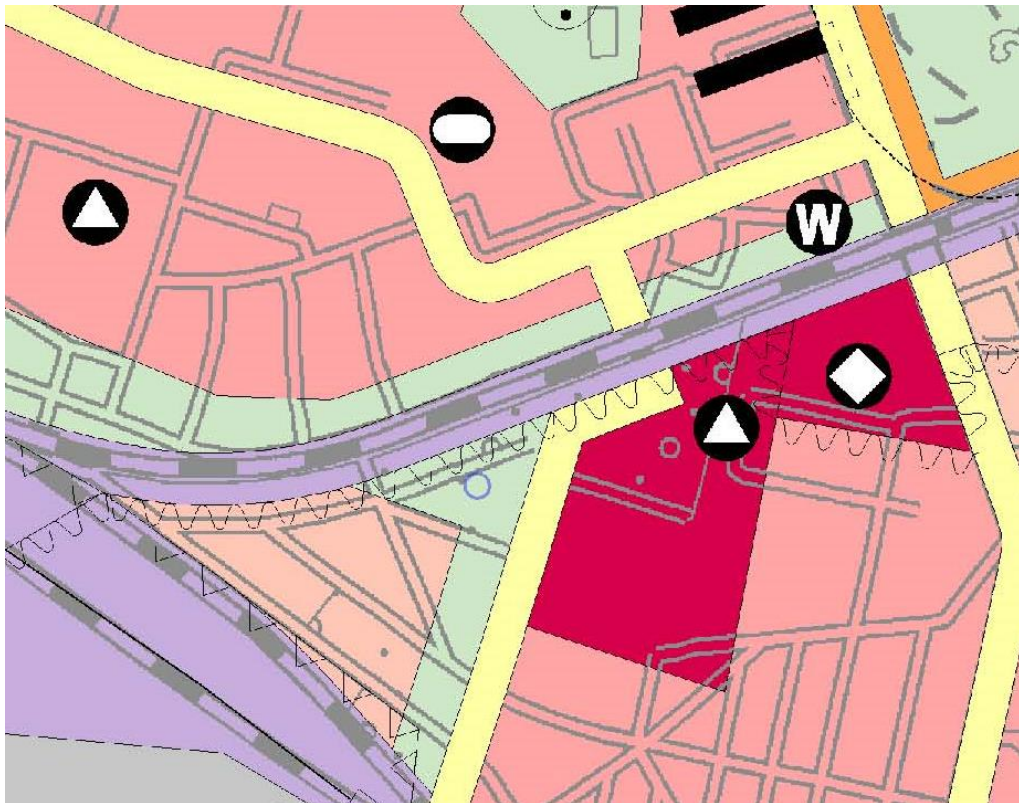
#### *Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR)*

Auf Ebene der Raumordnung ist der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) heranzuziehen, der am 01. Juli 2019 in Kraft getreten ist. Gemäß Grundsatz 2.8 sind in den Oberzentren hochwertige Raumfunktionen zu konzentrieren. Hierzu zählen unter anderem Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen. Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum „Siedlung“ (Festlegungskarte 1 des LEP HR). Der Grundsatz der Raumordnung 4.1 legt fest, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur zu erfolgen hat. Darüber hinaus legt das Ziel der Raumordnung 4.5 Absatz 1 Nummer 2 fest, dass die Entwicklung von Siedlungsflächen im in Festlegungskarte 1 festgelegten Gestaltungsraum „Siedlung“ möglich ist. Absatz 3 schreibt zudem vor, dass die Umwandlung von Wochenendhaus- oder Kleingartengebieten in Wohnsiedlungen nur zulässig ist, wenn sie siedlungsstrukturell an die vorhandenen Siedlungsgebiete angebunden sind und die Erschließung gesichert ist. Die Entwicklung des Vorhabengrundstücks zu einem Wohnquartier entspricht somit den Zielen und Grundsätzen des LEP HR.

### 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), der zuletzt am 31. Oktober 2019 (ABl. S. 7148) geändert worden ist, stellt den Planbereich als Grünfläche dar. Dies trifft ebenso für die Flächen zu, die unmittelbar nördlich und östlich angrenzen. Etwas weiter nördlich befinden sich Bahnflächen. Östlich ist die Ilsestraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt, die die Sewanstraße mit dem Blockdammweg verbindet. Die letztgenannten Verkehrsanlagen stellen regionalplanerische Festlegungen dar und sind als Ziele der Raumordnung zu beachten. Die dargestellte Straßenverbindung ist im Bereichsentwicklungsplan Alt-Lichtenberg als Dissensfläche gekennzeichnet (siehe I.3.6). Das Plangebiet befindet sich vollständig in einem nachrichtlich in den Flächennutzungsplan aufgenommenen festgesetzten Wasserschutzgebiet, in dem der Umgang mit trinkwassergefährdenden Stoffen eingeschränkt ist.

**Abb. 2:** Ausschnitt aus dem FNP



Quelle: Geoportal Berlin / FNP (Flächennutzungsplan Berlin), Stand Neubekanntmachung 2015

### 3.3 Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm

#### *Landschaftsprogramm (LaPro)*

Die Ziele und Anforderungen an die städtebauliche Planung im Bereich der Umweltvorsorge werden im Landschaftsprogramm Berlin (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin Nummer 24, Seite 1314) dargestellt. In der vorbereitenden Bauleitplanung gilt dieses als ergänzendes Planwerk. Die Themen werden in fünf Programmplänen unterteilt, die in Bezug auf das Plangebiet die folgenden Aussagen treffen:

In Bezug auf den Programmplan „Naturhaushalt / Umweltschutz“ ist das Plangebiet jeweils hälftig als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel und Kleingarten dargestellt. Zusätzlich sind die Böden im als „Kleingarten“ dargestellten Bereich als „sonstiger Boden mit besonderer Leistungsfähigkeit“ gekennzeichnet. Außerdem wird dargestellt, dass sich das Vorhabengrundstück innerhalb eines „Wasserschutzgebietes“ und im Vorsorgegebiet „Klima“ liegt.

Folgende Maßnahmen und Entwicklungsziele werden benannt für das Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt „Anpassung an den Klimawandel“:

- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
- kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung,
- dezentrale Regenwasserbewirtschaftung,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme,
- Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege,
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung,
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen,
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen sowie
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo), Förderung emissionsarmer Technologien.

Folgende Maßnahmen und Entwicklungsziele werden für das Vorsorgegebiet „Klima“ benannt:

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

Folgende Maßnahmen und Entwicklungsziele werden für „sonstige Böden mit besonderer Leistungsfähigkeit“ benannt:

- Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion und der Archivfunktion,

- vorsorgender Bodenschutz bei Bauvorhaben, ggf. bodenkundliche Baubegleitung,
- Vermeidung von Bodenverdichtung,
- Fachgerechter Abtrag, Lagerung und Wiedereinbau von Ober- und Unterböden sowie
- Minimierung von Grundwasserabsenkungen bei grundwasserbeeinflussten Böden.

Folgende Maßnahmen und Entwicklungsziele werden für „Wasserschutzgebiete“ benannt:

- Sicherung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers,
- Vermeidung von Bodenversiegelungen,
- verstärkte Überprüfung und Überwachung grundwassergefährdender Anlagen, ggf. Verlagerung einzelner Betriebe,
  - keine Neuansiedlung von potenziell grundwassergefährdenden Anlagen,
  - vorrangige Altlastensuche und –sanierung,
  - besonderer Schutz von bestehenden Gewässern mit Grundwasseranschluss,
  - Vermeidung von dauerhaften Grundwasserfreilegungen sowie
  - keine Verwendung von wassergefährdenden Stoffen bei Baumaßnahmen.

Im Programmplan „Biotop- und Artenschutz“ befindet sich das Planungsgebiet im „städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen“. Hierfür sind folgende relevante Maßnahmen und Entwicklungsziele relevant:

- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z.B. Pfuhe, Gräben) in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung sowie
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

Der Programmplan „Landschaftsbild“ stellt das Plangebiet als „städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ dar. Relevante Entwicklungsziele und Maßnahmen sind:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen),
  - Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen sowie

- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

Darüber hinaus werden die umgebenden Bahntrassen als „Bahnanlagen besonderer Gestaltqualität“ dargestellt. Als Maßnahmenschwerpunkt wird für das Plangebiet die „Entwicklung gebietstypischer Freiflächen und Landschaftselemente in Siedlungsreichen / Wohnumfeldverbesserung“ ausgewiesen.

In Bezug auf den Programmplan „Erholung und Freiraumnutzung“ wird das Plangebiet jeweils hälftig als „Wohnquartier mit Dringlichkeitsstufe II zur Verbesserung der Freiraumversorgung“ und als „Kleingarten“ dargestellt.

Als relevante Entwicklungsziele und Maßnahmen für „Wohnquartiere mit Dringlichkeitsstufe II zur Verbesserung der Freiraumversorgung“ sind benannt:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen,
- Erhalt und Erschließung vorhandener Freiflächen,
- Entwicklung und Qualifizierung quartiersbezogener Grün- und Freiflächen,
- Vernetzung von Grün- und Freiflächen,
- Verbesserung der Flächenaneignung und Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum, einschließlich Straßenbaumpflanzungen sowie
- Wiederherstellung von Vorgartenzonen, Erhöhung des Anteils naturnah gestalteter Freiflächen.

Als relevante Entwicklungsziele und Maßnahmen für „Kleingärten“ werden die Entwicklung öffentlich nutzbarer und durchgängiger Kleingartenanlagen sowie deren Einbindung in die Freiflächen- und Stadtstruktur benannt.

Im Programmplan „Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption“ ist das Plangebiet nicht dargestellt.

### *Landschaftsrahmenplan*

Im Bezirk Lichtenberg dient der bezirkliche Landschaftsrahmenplan vom 05. Juni 2014 als flächendeckende, gebündelte, zusammenhängende Planungs- und Entscheidungsgrundlage für die bezirkliche Freiraum- und Grünflächenentwicklung. In der Maßnahmen- und Entwicklungskarte ist das Vorhabengrundstück als „private Grünfläche“ dargestellt.

### *Landschaftsplan*

Das Vorhabengrundstück liegt nicht innerhalb eines festgesetzten oder im Verfahren befindlichen Landschaftsplans.

### 3.4 Stadtentwicklungsplanungen (StEP)

#### 3.4.1 Stadtentwicklungsplan Zentren

Der StEP Zentren ist das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept Berlins. Der StEP Zentren 2030, der am 12. März 2019 vom Senat beschlossen wurde, löst den StEP Zentren 3 vom 12. April 2011 ab und ist Bestandteil der integrierten Stadtentwicklungsplanung Berlins.

Das Vorhabengrundstück liegt ca. 850 m südwestlich des Ortsteilzentrums (OTZ) „Am Tierpark“ und ca. 1.200 m nordwestlich des OTZ „Karlshorst“.

#### 3.4.2 Stadtentwicklungsplan Verkehr

Der StEP Verkehr wurde am 29. März 2011 vom Berliner Senat beschlossen.

##### *MIV*

Das Vorhabengrundstück grenzt im Norden an die Tannhäuserstraße und im Süden an die Rienzstraße. Westlich verläuft die Odinstraße. Diese Straßen haben verkehrlich eine ausschließliche Erschließungsfunktion. Über die Marksburgstraße ist das Plangebiet an die Treskowallee angebunden, die im StEP Verkehr als Straßenverbindung der Stufe II – übergeordnete Straßenverbindung dargestellt wird. Über die Treskowallee ist das Vorhabengrundstück an die B1 / B5 im Norden und die B 96a im Süden als wichtige Ein- und Ausfallstraßen angebunden.

Im Plan „Übergeordnetes Straßennetz Planung 2025“ wird eine geplante Straßenverbindung zwischen Blockdammweg und Sewanstraße, etwa auf Höhe der Ilsestraße dargestellt. Diese ist langfristig in direkter Nachbarschaft des Plangebiets geplant. Diese Verbindung resultiert aus der Darstellung des FNP. Die Straßenverbindung ist im Bereichsentwicklungsplan (BEP) Alt-Lichtenberg als Dissensfläche gekennzeichnet (siehe I.3.6).

Folgende Maßnahmen aus dem StEP Verkehr beziehen sich auf die Entwicklung des Planungsgebietes zu einem Wohnstandort:

- R2 – Nachverdichtung und Wiedernutzung brachgefallener, bereits erschlossener Flächen sowie
- R7 – Unterstützung von städtebaulichen Projekten mit autoreduziertem und autofreiem Wohnen.

##### *ÖPNV*

Im StEP Verkehr sind für den Bereich des Vorhabengrundstücks und seiner Umgebung keine Maßnahmen für den ÖPNV geplant.

##### *Rad- und Fußverkehr*

Im StEP Verkehr ist für den Rad- und Fußverkehr die Maßnahme I 1.2 Umsetzung der Berliner Radverkehrsstrategie aufgeführt.

### 3.4.3 Stadtentwicklungsplan Klima

Der Senat von Berlin hat am 31. Mai 2011 den StEP Klima beschlossen. Der StEP Klima liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen, der eine Hilfestellung für die Anpassung von gesamtstädtischen Planungen an den Klimawandel liefern soll.

Im Maßnahmenplan „Bioklima“ liegt das Plangebiet außerhalb der prioritären Handlungsräume.

Im Maßnahmenplan „Grün- und Freiflächen“ liegt das Plangebiet innerhalb des prioritären Handlungsraums Grün- und Freiflächen.

Im Maßnahmenplan „Gewässerqualität und Starkregen“ befindet sich das Plangebiet im Handlungsraum Trennsystem.

Zur Vertiefung und Profilierung des Stadtentwicklungsplans Klima wurde der Stadtentwicklungsplan Klima Konkret 2016 erstellt. Er benennt und erläutert insbesondere Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin an die Folgen des Klimawandels. Im Vordergrund stehen dabei die beiden Leitthemen der hitzeangepassten Stadt und der wassersensiblen Stadtentwicklung. Ausgehend von den Leitthemen wird dargelegt, wie sich bekannte Anpassungsmaßnahmen, wie Dach- und Fassadenbegrünung oder Albedo in ihrer Wirkung optimieren lassen. Es werden des Weiteren auch die unterschiedlichen Stadtstrukturtypen erläutert, anhand derer die Bedeutung von Vegetation oder Durchlüftungsmöglichkeiten für das Klima einschließlich Bioklima aufgezeigt wird.

### 3.4.4 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030

Der StEP Wirtschaft 2030, vom Berliner Senat am 30. April 2019 beschlossen, trifft zum Plangrundstück keine Aussagen.

### 3.4.5 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030

Der StEP Wohnen 2030, vom Berliner Senat beschlossen am 20. August 2019, benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für die Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2030.

Der Bereich Rienzstraße ist als Wohnungsneubaustandort ab 200 Wohneinheiten benannt. Die Potenziale sollen kurzfristig binnen 3 Jahren realisiert werden.

## 3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

### 3.5.1 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum im Rahmen des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“

Die Entwicklung des Planungsgebiets wird nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt. Neben der Kostenbeteiligung für soziale und technische Infrastruktur ist zusätzlich auch ein 30 prozentiger Anteil der neu zu errichtenden Geschossfläche für Wohnnutzung als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum zu sichern. Damit



wird angesichts der angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen geleistet, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Wohnraumversorgungsprobleme haben. Zudem wird sichergestellt, dass die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entsteht bzw. erhalten bleibt. Das dient auch dem in § 1 Absatz 5 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Maßgeblich für die Versorgungssituation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist die Entwicklung von Angebot und Nachfrage. In den Jahren 2012 bis 2014 hat sich die Zahl der Einwohner in Berlin um ca. 135.000 Personen erhöht. Ein Ende dieses Bevölkerungswachstums ist nicht abzusehen. Aktuell wird bis 2030 ein Einwohnerzuwachs von ca. 266.000 Menschen (mittlere Variante) prognostiziert.<sup>1</sup> Analog nimmt auch die Zahl der Haushalte zu und wird im Zeitraum zwischen 2011 und 2025 um 7 Prozent auf ca. 2,14 Millionen ansteigen.<sup>2</sup> Allein um den akuten Bedarf zu decken sind in den nächsten Jahren jeweils 20.000 neue Wohnungen notwendig.<sup>3</sup>

Die erhöhte Nachfrage hat in den vergangenen Jahren auf breiter Front zu steigenden Mietpreisen geführt. Die aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts hohen Angebotsmieten hatten innerhalb weniger Jahre einen spürbaren Anstieg des gesamten Mietniveaus zur Folge. Diese Entwicklung gefährdet die Möglichkeiten einkommensschwacher Haushalte, sich adäquat mit Wohnraum zu versorgen.

Ein wichtiger Faktor ist dabei auch das Auslaufen bestehender Mietpreis- und Belegungsbindungen: Gab es im Jahr 2015 noch 122.000 Sozialwohnungen, so wird ihre Zahl bis 2025 um rund 40 Prozent auf rund 80.000 sinken. Demgegenüber liegt der Anteil der Berliner Haushalte, die aufgrund ihres Einkommens zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt wären, weiterhin bei mehr als 50 Prozent.<sup>4</sup> Daraus wird ersichtlich, dass die Zahl der entsprechend gebundenen Wohnungen bei weitem nicht ausreicht, den aktuell bestehenden Bedarf zu decken. Tatsächlich lag die Versorgungsquote für WBS-Inhaber im Jahr 2014 bei lediglich 8,0 Prozent (WBS-Inhaber mit besonderem Wohnbedarf: 9,9 Prozent).<sup>5</sup>

Dass sich die Versorgungssituation auf dem Berliner Wohnungsmarkt generell verschlechtert hat, zeigt unter anderem die Mietversorgungsquote, die das Verhältnis von marktrelevanten Mietwohnungen je 100 marktrelevanten Mieterhaushalten ausdrückt: Lag die Mietversorgungsquote im Jahr 2012 noch bei 98,7 Prozent, ist diese Kennziffer im Jahr 2015 auf einen Wert von 95,5 Prozent gefallen.<sup>6</sup> Nach allgemein anerkannten Grundsätzen ist für einen funktionierenden Wohnungsmarkt eine Fluktuationsreserve von 3 Prozent notwendig, woraus sich im Idealfall eine Mietversorgungsquote von 103 Prozent ergibt. Aufgrund der viel geringeren Quote ist der Berliner Wohnungsmarkt daher als nur eingeschränkt funktionsfähig zu betrachten. Auch das Landgericht Berlin

---

<sup>1</sup> SenStadtUm, Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015 - 2030, 2016

<sup>2</sup> StEP Wohnen 2025, S. 50

<sup>3</sup> Prognose SenStadtUm

<sup>4</sup> eigene Berechnung SenStadtUm

<sup>5</sup> Statistik zu erteilten Wohnberechtigungsscheinen durch die bezirklichen Wohnungsämter; eigene Berechnung SenStadtUm

<sup>6</sup> Eigene Berechnungen SenStadtUm

hat in einem Urteil über die Kappungsgrenzen-Verordnung eine „nicht unerhebliche Unterversorgung mit Mietwohnungen“ bestätigt.<sup>7</sup>

Um die Versorgungslage auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu verbessern, hat der Senat die Rechtsverordnungen zur Kappungsgrenze für Mietsteigerungen bei bestehenden Mietverhältnissen (Kappungsgrenzen-Verordnung vom 07. Mai 2013, GVBl. S. 128) und über das Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung vom 4. März 2014, GVBl. S. 73) erlassen. Zusätzlich hat der Senat am 28. April 2015 die Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB erlassen. Mit der Verordnung wird die Stadt Berlin zum Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt mit der Folge, dass die sogenannte „Mietpreisbremse“ im Zeitraum vom 01. Juni 2015 bis einschließlich 31. Mai 2020 in ganz Berlin zur Anwendung kommt. Damit darf die Miete in allen ab dem 01. Juli 2015 abgeschlossenen Mietverträgen die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens 10 Prozent übersteigen, sofern keine Ausnahmetatbestände vorliegen.

Neben diesen im Bestand wirksamen Maßnahmen besteht in Berlin insgesamt Anlass, auch im Neubau dafür Sorge zu tragen, dass Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung steht. Das gilt umso mehr, als die Angebotsmieten für neue Wohnungen besonders hoch sind. Aus diesem Grund ist die Zahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten zu erhalten und nach Möglichkeit zu erhöhen. Es stellt sich die dringende städtebauliche Herausforderung, den spezifischen Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen bei der Entwicklung von Flächen für den Wohnungsneubau zu berücksichtigen. Diesen gesamtstädtischen Erfordernissen ist berlinweit Rechnung zu tragen. Vor diesem Hintergrund ist das „Berliner Modell“ in allen Bebauungsplan-Verfahren, die den Wohnungsneubau zum Gegenstand haben, anzuwenden und durch vertragliche Vereinbarung mit den Projektträgern sicherzustellen, dass ein Anteil von mindestens 30 Prozent der zu errichtenden Geschossfläche für Wohnnutzung für Wohnungen mit Mitteln der Wohnraumförderung des Landes als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum realisiert wird.

Ein Abweichen von der oben genannten Quote ist nur dann in Erwägung zu ziehen, wenn durch die Realisierung des Wohnbauvorhabens eine sozial stabile Bevölkerungsstruktur im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB gefährdet ist. Bei der Beurteilung der Gefährdung ist darauf abzustellen, ob das Vorhaben in einem Planungsraum liegt, der nach den Ergebnissen des Monitorings Soziale Stadtentwicklung im Gesamtindex „Soziale Ungleichheit“ mit einem sehr niedrigen Status mit negativer Dynamik eingestuft wurde. Dies ist hier nicht der Fall. Das Vorhaben liegt nicht in dem soeben beschriebenen Planungsraum.

Weitere städtebauliche Gründe, die ein Zurückstellen des Ziels der Schaffung von öffentlich gefördertem mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im konkreten Einzelfall rechtfertigen können, sind nicht ersichtlich. Ein Zurückstellen der vorgetragenen Argumente ist daher angesichts der Bedeutung des Erfordernisses der Schaffung von Bauland für den öffentlich geförderten Wohnungsbau notwendig und gerechtfertigt.

---

<sup>7</sup> Urteil vom 03.07.2014 (67 S 121/14)

### 3.5.2 Lärmaktionsplan 2013 bis 2018 für Berlin

Der Berliner Senat hat den Lärmaktionsplan 2013 bis 2018 am 6. Januar 2015 beschlossen. Lärmaktionspläne werden auf Grundlage von § 47d BImSchG aufgestellt und sollen Lärmprobleme und Lärmauswirkungen regeln.

Mithilfe der Entwicklung und Umsetzung von Lärminderungsplänen sollen Umwelteinwirkungen des Auto-, Eisenbahn- und Flugverkehrs vermindert werden. Da das Plangebiet außerhalb der in der Lärmaktionsplanung konkretisierend dargestellten zwölf Konzeptgebiete liegt und nicht Teil der acht ausgewählten Konzeptstrecken ist, können dem Lärmaktionsplan für das Plangebiet keine konkreten Maßnahmenvorschläge entnommen werden.

Allerdings trifft der Lärmaktionsplan 2013 bis 2018 allgemeine Aussagen, die sich auch auf das Plangebiet anwenden lassen: So wird einerseits eine lärmarme Stadtentwicklung z.B. durch verkehrsvermeidende Strukturen („Stadt der kurzen Wege“) präferiert. Wohnungsbau auf einer innerstädtisch ungenutzten Fläche entspricht diesem Leitbild. Andererseits wird eine lärmrobuste städtebauliche Struktur vorgeschlagen. Die vorgesehene Blockrandbebauung schafft einen ruhigen lärmgeschützten Innenhof.

Das Vorhabengrundstück liegt weder unmittelbar an einer Bahntrasse noch einer vielbefahrenen Straße. Es ist auch nicht vom Fluglärm betroffen. Aus diesem Grund liegt der Fassadenpegel L\_DEN mit unter 50 dB(A) sehr niedrig. In der Handreichung zur Lärminderungsplanung werden Lärmwerte des Gesamtlärmindex unter 55 dB(A) L\_DEN als lärmverträglich bewertet, so dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete voraussichtlich eingehalten werden.

Das Plangebiet ist nicht vom Fluglärm betroffen (Strategische Lärmkarte L\_DEN Flugverkehr).

### 3.5.3 Luftreinhalteplan 2018 - 2020 für Berlin 2. Fortschreibung

Der am 23. Juli 2019 vom Senat beschlossene Luftreinhalteplan Berlin 2018-2020 enthält Maßnahmen zur Verbesserung der städtischen Luftqualität, vor allem durch Absenkung des Anteils von Feinstaub und Stickoxiden.

Das Plangebiet liegt außerhalb des im FNP definierten Vorranggebietes für Luftreinhaltung. Relevante Maßnahmen des Luftreinhalteplans 2018 bis 2020 für Berlin sind vor allem

- M 1.6 – Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge,
- M 2 – Attraktiver ÖPNV,
- M 3.3 – Ausbau von Fahrradabstellanlagen,
- M 5.1 – Einrichtung von Mobilitätsstationen,
- M 7.2 – Reduzierung des Wärmebedarfs von Gebäuden,
- M 9.1 – Stadtklimatologie und Luftaustausch sowie
- M 9.2 – Vermeidung von neuen Belastungsschwerpunkten durch Neubauten.

### 3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossenen städtebauliche Planungen

#### 3.6.1 Bereichsentwicklungsplan (BEP) Alt Lichtenberg

In der am 17. August 2005 von der Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg beschlossenen BEP Alt-Lichtenberg wird das Vorhabengrundstück als Grünfläche dargestellt. Im BEP ist der Trassenverlauf der geplanten Straßenverbindung zwischen Blockdammweg und Sewanstraße als Dissensfläche zum FNP dargestellt.

#### 3.6.2 Zentren- und Einzelhandelskonzept (ZEK) für den Bezirk Lichtenberg

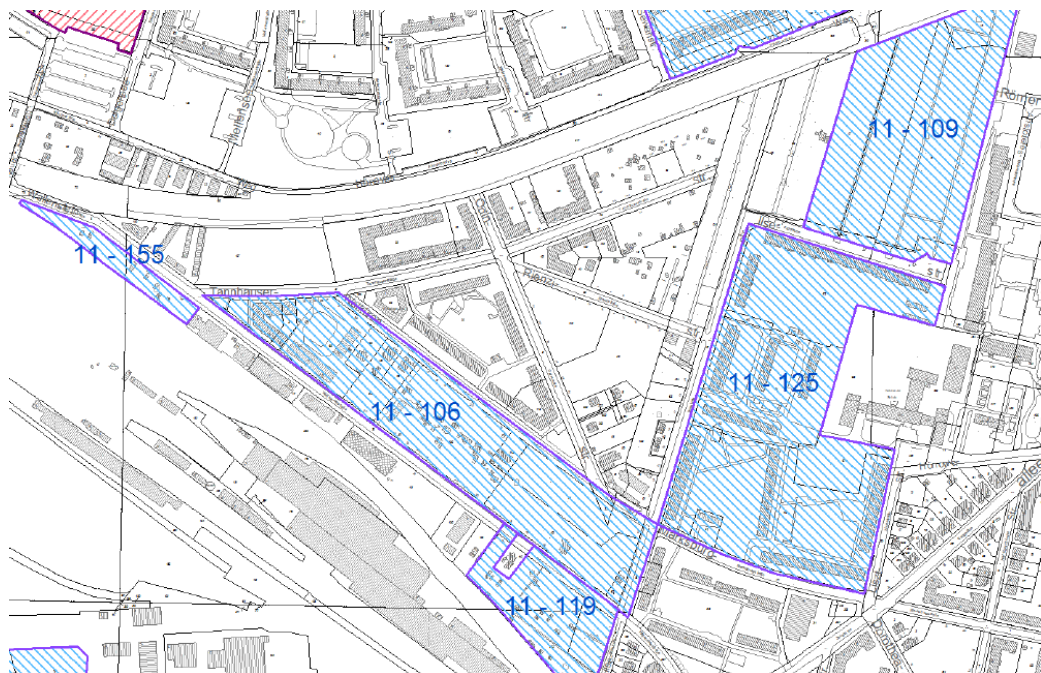
Das Zentren- und Einzelhandelskonzept (ZEK) des Bezirks Lichtenberg aus dem Jahr 2011 zielt auf die Schaffung und den Erhalt der Versorgungssicherheit für die Bürger\*innen. Hierbei sollen qualitativ hochwertige Zentren auf Bereichs- oder Ortsteilebene erhalten bzw. gefördert werden. Alle Einzelhandelsansiedlungen sind in den zentralen Versorgungsbereichen vorzunehmen. Ziel ist die Stärkung dieser Standorte durch Ausschöpfung ihrer jeweiligen Potenziale. Das bezirkliche ZEK wurde 2016 aktualisiert.

Die nächsten Ortsteilzentren sind das Ortsteilzentrum „Karlshorst“, ca. 1.200 m Luftlinie südöstlich und „Am Tierpark“, ca. 850 m nordöstlich. Der nächste Supermarkt ist Luftlinie 400 m in südöstlicher Richtung entfernt und liegt an der Marksburgstraße.

Um das bestehende Zentrengefüge nicht zu gefährden, sollen gemäß ZEK außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche keine weiteren Einzelhandelsstandorte entstehen.

### 3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

#### **Abb. 3:** Bebauungspläne in der näheren Umgebung



Quelle: Geoportal Berlin / Bebauungspläne, vorhabenbezogene Bebauungspläne (Geltungsbereiche)

Direkt an das Vorhabengrundstück grenzen keine festgesetzten oder im Verfahren befindlichen Bebauungspläne. Östlich der KGA „Hochspannung“ an der Ilsestraße liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-125, der sich seit 2016 im Verfahren befindet. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung endete am 23. Juni 2017. Ziel ist die Sicherung der städtebaulichen Struktur und der Freiflächen zwischen den Gebäuden.

In der Nähe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich weitere im Verfahren befindliche Bebauungspläne. Südlich handelt es sich um den Bebauungsplan 11-106, der alle Grundstücke zwischen der Tannhäuserstraße, der Walkürenstraße der Ilsestraße und der Wallensteinstraße umfasst. Ziel ist die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ sowie einer Wohnbaufläche im nordwestlichen Bereich. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21. Januar 2015 gefasst.

Mit Aufstellungsbeschluss vom 16. Juni 2015 wurde das Verfahren zum Bebauungsplan 11-109 eingeleitet, der die Grundstücke zwischen der Bahnlinie Berlin-Ostbahnhof-Guben, dem Gelände der HTW, der Ilsestraße und der östlichen Grenze der KGA „Hochspannung“ umfasst, um die KGA „Frühauf II“ und „Gute Hoffnung“ planungsrechtlich als Dauerkleingärten zu sichern.

Außerdem befinden sich in der Umgebung mit den Bebauungsplan-Entwürfen 11-119 (für die KGA „Querweg“ und „Ilsegärten“ südlich der Wallensteinstraße) und 11-155 (KGA „Wallensteinstraße“) jeweils mit Aufstellungsbeschluss vom 24. Juli 2018 weitere Bebauungspläne zur Sicherung von Dauerkleingärten im Verfahren.

### 3.8 Ergänzende Gutachten im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung

#### *Verkehrstechnische Untersuchung*

Im weiteren Verfahren wird eine verkehrstechnische Untersuchung beauftragt.

#### *Qualifizierter Außenanlagenplan*

Zur Projektplanung wird im weiteren Verfahren ein qualifizierter Außenanlagenplan erarbeitet.

#### *Regenwasserbewirtschaftungskonzept*

Die Regenwasserbewirtschaftung ist im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens nachzuweisen. Im weiteren Verfahren wird im Rahmen der Außenanlagenplanung ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erarbeitet.

#### *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag*

In Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamtes des Bezirks Lichtenberg wird im weiteren Verfahren ein Artenschutzgutachten erstellt.

### *Berechnung und Bewertung der elektromagnetischen Verträglichkeit Umwelt<sup>8</sup>*

Aufgrund der Nähe des Vorhabengrundstücks und somit des Wohnungsbauvorhabens zu der 220-kV-Freileitung des Betreibers 50Hertz ist die Berechnung und Bewertung der elektromagnetischen Verträglichkeit Umwelt erforderlich. *„Elektrische und magnetische Felder energietechnischer Anlagen können je nach zeitlichem Lastfluss und Spannungspegel, unter Umständen mögliche Beeinträchtigungen von Personen (EMVU-elektromagnetische Unverträglichkeit) verursachen. Der Betrieb der zu untersuchenden Höchstspannungsfreileitungen führt zu Immissionen durch elektrische und magnetische Felder in deren Umfeld. Der Trassenverlauf tangiert immissionschutzrechtlich relevante Gebäude und Grundstücke, so dass eine immissionsrechtliche Untersuchung aufgrund gesetzlicher Vorgaben erforderlich ist. Während das niederfrequente magnetische Feld, nahezu ungestört bauliche Einrichtungen und biologische Systeme durchdringt, wird das elektrische Feld innerhalb von Gebäuden weitestgehend abgeschirmt.“<sup>9</sup>*

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch elektromagnetische Felder mögliche Beeinträchtigungen von Personen (EMVU-elektromagnetische Unverträglichkeiten) nicht zu erwarten und aus Sicht des Personenschutzes keine Maßnahmen erforderlich sind. Die Auswertungen der Ergebnisse zeigen, dass die Grenzwerte entsprechend der Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV - eingehalten werden.

Im weiteren Verfahren wird das Gutachten auf die geänderte Projektplanung angepasst.

### *Kreuzungsheft<sup>10</sup>*

Im Kreuzungsheft wurden die entsprechenden Abstandsnachweise der Freileitungen zu der Wohnbebauung erbracht.

Im weiteren Verfahren wird das Kreuzungsheft auf die geänderte Projektplanung angepasst.

## 3.9 Planfeststellungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine planfestgestellten Flächen.

## 4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Flächen südlich der Bahntrassen waren bereits Anfang der 1930er Jahre parzelliert und für den Wohnungsbau vorgesehen. Erste Gebäude, insbesondere an den Ecken der

---

<sup>8</sup> IHM Ingenieurbüro Holger Mielitz: Berechnung und Bewertung der elektromagnetischen Verträglichkeit Umwelt für das Bauvorhaben Tannhäuserstraße 12/Rienzistraße 4-7, 10318 Berlin-Karlshorst gemäß DIN 0848 und 26. BImSchV, Berlin, 29. August 2019

<sup>9</sup> a.a.O., S. 4

<sup>10</sup> LTB Leitungsbau GmbH: Kreuzungsunterlagen Kreuzung Nr. 54.06 des geplanten Bauvorhabens mit der 220-kV-Freileitung „Marzahn-Thyrow-Wuhlheide 301/291/302“, Radebeul, 13. September 2019

Blöcke waren bereits errichtet. In den folgenden Jahren sind nur wenige neue Wohngebäude entstanden. Erst mit dem Wiederaufbau Berlins nach dem zweiten Weltkrieg in den 1960er Jahren wurden weitere Wohngebäude ergänzt.

Viele der restlichen Flächen wurden inzwischen kleingärtnerisch genutzt. Das betrifft auch das Vorhabengrundstück, das im Jahr 2016 von der Voreigentümerin erworben wurde. In den Folgejahren wurden die Pächter der Kleingärten entschädigt und die Kleingärten entfernt. Zu Beginn des Jahres 2018 wurden erste Pläne zum Bau von Wohngebäuden auf dem Grundstück durch die Voreigentümerin entwickelt und dem Bezirksamt vorgestellt. Am 25. Juli 2018 hat die Voreigentümerin einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt.

## II. Umweltbericht

Zur frühzeitigen Beteiligung wurde eine naturschutzfachliche Ersteinschätzung erarbeitet. Im weiteren Verfahren werden der Umweltbericht unter Einbeziehung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sowie die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt.

### 1. Vorbemerkung

Das betreffende Grundstück befindet sich im Bezirk Lichtenberg von Berlin, Ortsteil Karlshorst. Für die Grundstücke Tannhäuserstraße 12 / Rienzistraße 4-7 ist die Errichtung von Wohnbebauung auf einem brach liegenden Grundstück geplant. Zur Schaffung der notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Umweltbericht erstellt werden.

Das Grundstück wurde ehemals als Kleingartenfläche (ca. 15 Parzellen) genutzt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bereichs, in dem sich die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 (planungsrechtlicher Außenbereich) richtet.

**Abb. 4:** Luftbildausschnitt 2018



Quelle: Geoportal Berlin / Digitale farbige Orthophotos 2018 (DOP20RGB)



## 2. Biotoptypenkartierung

**Abb. 5:** Biotoptypenkartierung



Quelle: Geoportal Berlin / Digitale farbige Orthophotos 2018 (DOP20RGB)

Die Brache ist nach Abräumen der Kleingärten frei von Versiegelung und mit ruderalen *Gras- und Hochstaudenfluren* (*Solidago canadensis*, *Artemisia vulgaris*, u.a.) sowie Überresten von Gartenstauden (z.B. Rittersporn) bewachsen.

Am Rand sowie auch in der Fläche selbst kommen erste Gehölze auf. Vor allem in den Randbereichen handelt es sich um *Robinie* (*Robinia pseudacacia*).

Da sich die Flächen mit und ohne Gehölzaufwuchs aktuell auf Grundlage eines Luftbilds nicht voneinander abgrenzen lassen, wird die Brache auf den Grundstücken insgesamt dem Biototyp Nr. 0324921 (sonstige ruderalen Staudenfluren, mit Gehölzdeckung 10-30%, typischer Ausprägung) zugeordnet.

Der Biototyp Nr. 0324921 kommt in Berlin noch vergleichsweise häufig vor und steht nicht unter Biotopschutz. In typischer Ausprägung erreichen die sonstigen ruderalen Staudenfluren 12 Wertpunkte, d.h. einen mittleren Biotopwert.

An zwei Zäunen wächst *Efeu* mit *Wildem Hopfen*, deren Vorkommen hilfsweise als Fassadengrün (Biototyp Nr. 12920) in die Kartierung aufgenommen wurde. Fassadenbegrünung erhält 4 Wertpunkte und zählt damit zu den Biotopen geringer Wertigkeit.

Sowohl die Tannhäuserstraße als auch die Rienzstraße sind baumbestanden. Es handelt sich um den Biototyp der Pflasterstraßen ohne bewachsenen Mittelstreifen, mit regelmäßigem Baumbestand (Biototyp Nr. 1261121). Die WertEinstufung erfolgt hier nach Baumart und Baumalter.

Der Straßenbaumbestand der Tannhäuserstraße setzt sich aus unterschiedlichen nicht-heimischen Arten höheren Alters zusammen. Es kommen *Eschen-Ahorn* sowie *Robinien* mit Stammumfängen deutlich >1m sowie eine ältere *Vogelbeere* (StU 1,74m) vor. Baumreihen, die mehr oder weniger geschlossen sind, aus überwiegend nicht heimischen Gehölzen, älter als 10 Jahre erhalten 13 Wertpunkte und erreichen eine mittlere Wertigkeit.

Die Rienzstraße weist ausschließlich *Gleditschien* aus, eine nicht heimische Baumart mit Stammumfängen um 100 cm. Damit ist die geschlossene Baumreihe im Plangebiet älter als 10 Jahre und erhält ebenfalls 13 Wertpunkte.

### 3. Faunistische Ersteinschätzung

Die Fläche ist blütenreich und daher für die Insektenwelt als Nahrungsraum von Interesse und wertvoller Lebensraum. Mit dem Vorkommen von Blütenständen und Insekten ist die Fläche auch Nahrungsraum für die Avifauna. Als Brutgebiet für bodenbrütende Vogelarten erscheint die innerstädtische Fläche zu klein. Auch ist davon auszugehen, dass Störer wie Katzen und Hunde und eventuell auch Füchse aus den benachbarten Kleingärten Brutvorkommen verhindern würden.

### 4. Fazit

Die ehemals als Kleingartenflächen genutzten Grundstücke wurden beräumt und haben einen ruderalen Bewuchs aus Hochstauden mit erstem Gehölzaufwuchs entwickelt. Die Fläche wird seit 2019 regelmäßig gemäht. Der nunmehr unversiegelte Standort hat eine mittlere Wertigkeit für Flora und Fauna.

Bei baulicher Entwicklung sollte diese Struktur z.B. durch Dach- und Fassadenbegrünung ersetzt werden.

Im weiteren Verfahren wird ein Artenschutzfachbeitrag erstellt.

### III. Planinhalt und Abwägung

#### 1. Vorhaben

Die geplante Wohnbebauung ist städtebaulich unter Einhaltung der Abstandsflächen als eine geschlossene, straßenbegleitende Blockrandbebauung mit einem prägnant zulaufenden, an der Ecke gerundeten Gebäude am Ende der Tannhäuserstraße sowie einer Grenzbebauung an der Rienzstraße konzipiert.

Die einzelnen Häuser werden durch straßenseitige Vorgärten von der Tannhäuserstraße und der Rienzstraße erschlossen. Die Häuser parallel zur KGA werden mit einem Gehweg erschlossen.

Nach dem Vorbild der bestehenden Karlshorster Hofanlagen wird ein großer ruhiger Innenhof mit privaten Grünflächen geplant. Neben privaten Gärten für die Wohnungen im Hochparterre befinden sich hier teilweise die nachzuweisenden Spielflächen für die Bewohner nach unterschiedlichen Altersgruppen.

Der Innenhof kann durch zwei Torhäuser von der Rienzstraße und der Privatstraße entlang der KGA, sowie über einen Erschließungsweg von der Tannhäuserstraße zwischen dem Nachbargebäude und dem als städtebauliches Pendant geplanten Gebäudeteil des Neubaus durch die Öffentlichkeit durchgangen werden.

Unter der geplanten Bebauung an der Rienzstraße und der Grünanlage im Innenhof befindet sich eine unterirdische Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt an der Rienzstraße.

Die Gebäude orientieren sich mit vier und fünf Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschossen mit alternierenden Höhen an der südlich der Rienzstraße gelegenen Wohnbebauung.

Der geplante Wohnungsneubau ist als ein ganzheitliches Ensemble mit einer klassisch zurückhaltenden Formensprache und einer bewussten architektonischen Qualität konzipiert.

#### 2. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung einer Wohnbaufläche gemäß vorliegendem Konzept vom Architekturbüro Stephan Höhne Architekten GmbH vom 16. März 2020 zu schaffen. Hierfür soll das Vorhabengrundstück als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag und dem Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt werden.

Geplant ist die Errichtung eines Wohnblocks mit 4 bis 5 Geschossen und zusätzlich 1 bis 2 Staffelgeschossen. Die Baufenster sowie die Gebäudehöhen und Geschossigkeiten sollen gemäß dem oben genannten Konzept festgesetzt werden.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze soll ein Gehrecht für die Allgemeinheit gesichert werden, dass eine öffentliche Verbindung zwischen der Rienzi- und Tannhäuserstraße garantiert.

Grünfestsetzungen zu Dachbegrünungen und zur Mindestbegrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen die Eingriffe in Natur und Landschaft vermindern.

### 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 31. Oktober 2019 (ABl. S. 7148), stellt den Planbereich als „Grünfläche“ dar. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist somit aus dem FNP nicht entwickelbar. Es bedarf somit einer parallelen Änderung des FNP.

### 4. Begründung der Festsetzungen

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

##### *Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA)*

Das Vorhabengrundstück Tannhäuserstraße 12 /Rienzistraße 4-7 (Gemarkung Lichtenberg, Flur 310, Flurstücke 135 und 149) wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Somit sind zunächst alle in § 4 BauNVO benannten Nutzungen zulässig. Die exakte Beschreibung der zulässigen Nutzungen erfolgt im Durchführungsvertrag. Nach derzeitigem Stand sollen dort ausschließlich Wohnungen zulässig sein. Ob weitere Nutzungen zugelassen werden (z.B. der Versorgung des Gebietes dienende Läden oder nicht störendes Gewerbe) wird im weiteren Verfahren geprüft. Die textliche Festsetzung Nr. 1 nimmt auf den Durchführungsvertrag Bezug.

##### *Sicherung von 30 % mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum*

Die Entwicklung des Planungsgebiets wird nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt. Neben der Kostenbeteiligung für soziale und technische Infrastruktur ist zusätzlich ein 30%iger Anteil der neu zu errichtenden Geschossfläche für Wohnnutzung als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum zu sichern (siehe 3.5 und textliche Festsetzung Nr. 2). Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob dieser Anteil im Baugebiet räumlich verortet wird.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baukörperfestsetzungen in Verbindung mit der Geschossigkeit sowie Mindest- und Höchstmaßen der Oberkante (OK) festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) werden nicht festgesetzt, da das Maß hierdurch hinreichend bestimmt ist.

##### *Festsetzung der zulässigen Grundfläche*

Die durch die Baugrenzen ermöglichte GRZ liegt mit 0,46 leicht über der in § 17 BauNVO benannte Obergrenze von 0,4.

Gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden. Durch die Tiefgarage (siehe unten) und Balkone wird voraussichtlich ein Gesamt-GRZ von 0,69 erreicht, so dass die mögliche 50%ige Überschreitung eingehalten wird. Im weiteren Verfahren kann es zu einer weiteren Erhöhung der Gesamt-GRZ

kommen, da sich abzeichnet, dass aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers und den Bodenkennwerten eine Versickerung des Regenwassers nicht möglich ist. Um die Vorgaben der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) einhalten zu können, sind voraussichtlich unterirdische Bauwerke zur Zwischenspeicherung des Regenwassers erforderlich, die in die erhöhte GRZ gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO einzurechnen sind.

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht festgesetzt. Diese ergibt sich durch die Baugrenzen sowie die Festsetzung der Geschosse. Gemäß Planungskonzept von Stephan Höhne Architekten GmbH vom 08. Juni 2020 liegt die GFZ inklusive der Staffelgeschosse bei 2,5 und überschreitet die in § 17 BauNVO benannten Obergrenze von 1,2 erheblich.

### *Überschreitung der Obergrenzen*

Grundsätzlich sind gemäß § 12 Absatz 3 Satz 2 BauGB vorhabenbezogene Bebauungspläne im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht an die BauNVO und somit auch nicht an die in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen gebunden. Dennoch sind bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen die Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Aus diesem Grund werden die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO als Orientierung herangezogen. Hierbei ist festzustellen, dass die Obergrenze für die GFZ mit 2,5 um 1,3 deutlich überschritten wird. Die Überschreitung der GRZ um 0,06 ist dagegen als geringfügig zu beurteilen.

Eine Überschreitung der Obergrenzen kann aus städtebaulichen Gründen erfolgen, wenn diese durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

In § 1a Absatz 2 BauGB wird ausgeführt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Als mögliche Maßnahmen werden unter anderem die Nachverdichtung und die Innenentwicklung benannt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll ein Bauvorhaben ermöglichen, dass diesem Ziel entspricht. Es handelt sich um ein verkehrlich gut erschlossenes Grundstück (Umweltverbund und MIV), zudem liegen alle erforderlichen Medien an. Somit werden vorhandene Ressourcen (öffentliche Straßen, Medien) genutzt, um zusätzlich dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Durch die Inanspruchnahme dieser Flächen in integrierter Lage können Außenbereichsflächen geschont werden.

Die vorgesehene Bebauung fügt sich hinsichtlich der Art und des Maßes der Nutzung in die unmittelbare Umgebung mit dem südlich angrenzenden Neubaublock sowie dem Gebäude Ilsestraße 50-56 ein und verwirklicht das in den 1930er Jahren vorgesehene Planungsziel in dem Areal (siehe auch Kapitel 4).

Durch die höhere GFZ wird eine gute Ausnutzung des Grundstückes bei einer moderaten Versiegelung erreicht. Mit Dachbegrünungen, der Anlage einer Grünfläche auf dem Vorhabengrundstück östlich der Neubebauung sowie der Rückhaltung des Regenwassers werden zusätzlich kompensatorische Maßnahmen durchgeführt, die die negativen Auswirkungen minimieren. Weitere kompensatorische Maßnahmen befinden sich in der Prüfung. Hierzu zählen beispielsweise ein mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abgestimmtes Bepflanzungskonzept sowie eine Aufwertung von Grünflächen im Umfeld des Vorhabengrundstücks. Hinzu kommt, dass östlich an das

Grundstück angrenzend und Richtung Nordosten langfristig gesicherte Kleingartenanlagen vorhanden sind, die einen weiteren Ausgleich schaffen.

Die Wohngebäude auf dem Grundstück sind so orientiert, dass eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Wohnungen gewährleistet ist. Durch die Blockrandbebauung entsteht ein ruhiger, von jeglichem Kfz-Verkehr (auch Müllfahrzeuge) freier Innenhof, der für die zukünftigen Bewohner nutzbar ist. Somit sind gesunde Wohnverhältnisse gegeben.

#### *Festsetzung Geschosse und Oberkante*

Es erfolgt eine zwingende Festsetzung der Geschosse in Kombination mit der minimalen und maximalen Oberkante (OK) der Gebäude. Diese betragen für die viergeschossigen Gebäudeteile 49 - 50,5 m NHN<sup>11</sup> (Gebäudehöhe maximal 14,9 m über OK Straße), für die fünfgeschossigen Gebäudeteile 52 - 53,5 m NHN (Gebäudehöhe maximal 17,9 m) und für die sechsgeschossigen Gebäudeteile 55,5 - 57 m NHN (Gebäudehöhe maximal 21,4 m). Abweichend davon werden im mittleren Block an der östlichen Grundstücksseite für den fünfgeschossigen Gebäudeteil 51 - 52,5 m NHN (Gebäudehöhe maximal 16,9 m) und für den sechsgeschossigen Gebäudeteil 54,5 - 56 m NHN (Gebäudehöhe maximal 20,4 m) festgesetzt. Für den schmalen siebengeschossigen Dachaufbau beträgt die Spannweite 57,5 - 59 m NHN (Gebäudehöhe maximal 23,4 m).

Zum Vergleich, die südlich angrenzenden Neubauten haben Höhen von 53,7 m NHN (18,1 m über OK Straße) bis zu 57,6 m NHN (22,0 m über OK Straße). Das angrenzende Gebäude Tannhäuserstraße 11 hat eine Firsthöhe von 53,9 m NHN (18,3 m über OK Straße). Somit fügt sich das Projekt höhenmäßig in die Umgebung ein.

#### *Festsetzung einer Tiefgarage*

Durch die Tiefgarage werden Stellplätze für die Bewohner der Wohnanlage geschaffen. Die Zu- und Ausfahrt liegt in der Rienzistraße.

### 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

#### *Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche*

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als Baukörperausweisungen mittels Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt. Die Baugrenzen liegen exakt auf den Gebäudegrenzen aus dem Planungskonzept. Auf die Festsetzung der Bauweise kann daher verzichtet werden.

#### *Zulässigkeit des Vortretens von Gebäudeteilen*

Die textliche Festsetzung Nr. 4 ermöglicht, dass die Fassaden gegliedert werden können und in diesen Fällen die Baugrenzen um maximal 1,5 m überschreiten können, solange dieses Vortreten flächenmäßig untergeordnet bleibt.

---

<sup>11</sup> Normalhöhennull

#### 4.4 Verkehrsflächen

##### Festsetzung von Straßenverkehrsflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans bezieht die angrenzenden Straßenflächen bis zur Straßenmitte als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 11 BauGB ein.

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 11 BauGB wird festgesetzt, dass die Einteilung der Verkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzungen ist (siehe textliche Festsetzung Nr. 10). Der Träger der Straßenbaulast kann die Breite von Fahrstreifen, Geh- und Radwegen sowie Lage und Anzahl von Parkplätzen unabhängig von planungsrechtlichen Regelungen festlegen. Im weiteren Verfahren ist zu klären, welche Regelung insbesondere im Vorhaben- und Erschließungsplan zu treffen sind.

Bei der Tannhäuser- und Rienzistraße handelt es sich um gewidmete Verkehrsflächen, die sich im Eigentum des Landes Berlin befinden. Die erforderlichen Straßenbegrenzungslinien sind in der Planzeichnung dargestellt.

#### 4.5 Geh-, Fahr und Leitungsrechte

##### *Gerecht zugunsten der Allgemeinheit*

Die Gebäude entlang der östlichen Grundstücksgrenze sollen durch einen Gehweg erschlossen werden (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 21 und Absatz 6 BauGB). Auf dieser privaten Erschließung soll es der Allgemeinheit ermöglicht werden, den Baublock zu queren (textliche Festsetzung Nr. 8).

##### *Leitungsrecht für Fernmeldeleitung*

Die auf dem Grundstück querende Fernmeldeleitung von Stromnetz Berlin muss für die Neubebauung verlegt werden. Hierzu ist ebenfalls der Korridor des Erschließungswegs vorgesehen. Die textliche Festsetzung Nr. 9 sichert den gesamten Korridor zwischen der Grundstücksgrenze und der Bebauung für die Leitungsumverlegung.

#### 4.6 Immissionsschutz / Klimaschutz

Aufgrund der geringen verkehrlichen Belastung der angrenzenden Straßen sind Maßnahmen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm nicht erforderlich.

Die nördlich liegende Bahntrasse ist über 100 m von der geplanten Baugrenze in der Tannhäuserstraße entfernt. Der Fassadenpegel Gesamtlärm L<sub>N</sub> (Nacht) der strategischen Lärmkarte 2017 (Umweltatlas) zeigt an dem benachbarten Gebäude Tannhäuserstraße 11 einen Wert von unter 45 dB(A). Aus derzeitiger Sicht gibt es keine Hinweise darauf, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 bezogen auf den Verkehrslärm überschritten werden.

Aufgrund der umgebenden Nutzungen sind auf das Grundstück einwirkende Gewerbe- oder Sportlärmissionen nicht zu erwarten.



Hinsichtlich des Klimaschutzes sind entsprechende Aussagen im weiteren Verfahren zu treffen, beispielsweise im Zusammenhang mit der Regenwasserbewirtschaftung.

#### 4.7 Grünfestsetzungen

Aufgrund der hohen Ausnutzung des Grundstücks sind Maßnahmen erforderlich, durch die eine Kompensation in den Bereichen „Klima“, „Grundwasserneubildung“ und „Grünausstattung“ erreicht wird.

##### *Festsetzung einer Mindestbepflanzung*

Durch die Festsetzung von Mindestbepflanzungen werden ein Beitrag zur Verbesserung des „Klimas“, der „Regenwasserentwässerung“ sowie des „Naturhaushaltes“ und „die Schaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen im Sinne der Artenvielfalt“ geleistet. Darüber hinaus wirken sie stadtgestalterisch positiv. Die textliche Festsetzung Nr. 5 sichert eine Mindestbegrünung mit strukturierenden Bäumen, Sträuchern, Stauden, Gehölzen sowie Gräsern.

##### *Festsetzung zur Begrünung von Dachflächen*

Zum Schutz des Klimas sowie insbesondere zur Förderung einer gedrosselten und natürlichen Niederschlagsverbringung dürfen mindestens 2.000 m<sup>2</sup> Dachfläche gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 nicht mehr als 10° geneigt sein und müssen bepflanzt werden. So wird gewährleistet, dass eine ausreichende Dachbegrünung gesichert ist. Die benannten Dachflächen der Neubauten sind extensiv zu begrünen und mit einem durchwurzelbaren Aufbau mit einer Stärke von mindestens 10 cm zu errichten. Darüber hinaus sind die Bepflanzungen zu erhalten. Bei der Konkretisierung der Projektplanung werden die Größenangaben ggf. noch angepasst.

In der textlichen Festsetzung Nr. 7 wird festgesetzt, dass Tiefgaragen intensiv zu begrünen sind. Hier muss der durchwurzelbare Aufbau mindestens 60 cm betragen. Im Zuge der Konkretisierung der Projektplanung wird eine Mindestgröße für die intensive Begrünung festgelegt, da beispielsweise Wege, Spielplatzflächen, Feuerwehraufstellflächen und ähnlichem von der gesamten unterbauten Fläche im Innenhof abzuziehen sind.

Die Festsetzungen dienen dazu, einen höchstmöglichen Grad an verzögertem Oberflächenabfluss des Niederschlags zu erreichen. Weiterhin dienen sie dem Ausgleich von Eingriffen bei der hohen baulichen Ausnutzung des Grundstücks.

#### 4.8 Nachrichtliche Übernahmen

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf.

#### 4.9 Durchführungsvertrag

Zwischen dem Land Berlin – vertreten durch das Bezirksamt Lichtenberg – und dem Vorhabenträger conwert Elbflorenz Invest GmbH – wird vor Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB ein städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag) zum Vorhaben- und Erschließungsplan abgeschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Das Vorhaben wird durch den Projektplan, der dem Durchführungsvertrag als Anlage beigelegt ist, konkretisiert.

Die im Durchführungsvertrag getroffenen Regelungen ergänzen die Festsetzungen des Bebauungsplans. Im Durchführungsvertrag wird sich die Vorhabenträgerin unter anderem dazu verpflichten, ihr Vorhaben auf der Grundlage eines mit dem Bezirk abgestimmten Projektplans innerhalb einer bestimmten Frist und auf eigene Kosten durchzuführen.

#### 4.10 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	9.805 qm
Verkehrsfläche	998 qm
<b>Geltungsbereich</b>	<b>10.803 qm</b>

Alle Werte sind gerundet.

## IV. Auswirkungen der Planung

### 1. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan **11-161-VE** sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von etwa 250 Wohnungen in integrierter Lage geschaffen werden. 30 % der Geschossfläche Wohnen werden später mietpreis- und belegungsgebunden angeboten. Hierdurch werden dem hohen Wohnraumbedarf und den steigenden Mieten in Berlin Rechnung getragen.

### 2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Direkte Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung ergeben sich durch den Bebauungsplan nicht. Die Übernahme der Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans, die Planung und Umsetzung des konkreten Bauvorhabens, einschließlich Gutachter- und Erschließungskosten sowie für die Wohnfolgeeinrichtungen erfolgt durch den Vorhabenträger. Entsprechende Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag getroffen.

### 3. Auswirkungen auf den Verkehr

Der zukünftig von den etwa 250 Wohneinheiten mit überschlägig 500 Einwohnern erzeugte Verkehr muss von den umgebenden Straßen aufgenommen werden. Im weiteren Verfahren werden die Auswirkungen untersucht und ggf. festgelegt, welche Maßnahmen zur Bewältigung dieser zu ergreifen sind.

### 4. Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Gemäß „Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung“ erzeugen die 24.781 m<sup>2</sup> Geschossfläche 248 neue Wohnungen, die zusätzliche Bedarfe bei der sozialen und grünen Infrastruktur generiert. Im Folgenden wird auf die relevanten Bedarfe eingegangen.

#### *Grundschule*

Gemäß den Berechnungsgrundlagen im „Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung“ erzeugen die 248 neuen Wohnungen mit 496 Einwohnern einen Bedarf von 27 Grundschulplätzen. Das Vorhabengrundstück liegt in der Schulplanungsregion „Lichtenberg/Süd“ und im Einzugsbereich der 4-zügigen „Karlshorster Schule“ in der Lisztstraße 6. Der Fußweg vom Vorhabengrundstück zur Grundschule beträgt etwa 300 m. Gemäß SIKo<sup>12</sup> entsteht in der Schulplanungsregion „Lichtenberg/Süd“ in den kommenden Jahren ein Defizit von 3-4 Grundschulzügen. Zum Schuljahr 2022 / 2023 geht eine neue Grundschule im Bereich der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin in Betrieb. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob diese den zusätzlichen Bedarf abdecken kann.

#### *Kindertagesstätten*

Gemäß den Berechnungsgrundlagen im „Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung“ erzeugen die 248 neuen Wohnungen mit 496 Einwohnern einen Bedarf von 24 Kitaplätzen. Derzeit ist eine neue Kindertagesstätte mit 105 Plätzen auf dem etwa 450 m

<sup>12</sup> Soziales Infrastrukturkonzept (SIKo) 2016, Bezirk Lichtenberg von Berlin, Dezember 2018

südlich des Vorhabengrundstücks liegenden Grundstück Ecke Sangeallee / Wallensteinstraße geplant. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob diese Einrichtung den Bedarf aus dem Bauvorhaben abdecken kann.

#### *Wohnungsnahе öffentliche Grünflächen*

Die gemäß „Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung“ erforderlichen öffentlichen Grünflächen im Umfang von 6 m<sup>2</sup> pro neuem Einwohner (2.976 m<sup>2</sup>) können nicht vollständig auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen werden. Auf dem landeseigenen Eckgrundstück Odin- / Walkürenstraße können ca. 535 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche hergestellt werden (Teilfläche Gemarkung Lichtenberg, Flur 3010, Flurstück 210). Diese Fläche liegt etwa 200 m Luftlinie vom Vorhabengrundstück entfernt. Im Umkreis von 500 m sind keine weiteren Flächen verfügbar, so dass für den Nachweis der restlichen etwa 2.440 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche die 700 m Luftlinie entfernte landeseigene Fläche am Römerweg an der Einmündung zur Treskowallee herangezogen wird (Teilfläche Gemarkung Lichtenberg, Flur 309, Flurstück 677). Die Größe der herzustellenden öffentlichen Grünfläche beträgt etwa 1.900 m<sup>2</sup>.

Derzeit wird geprüft inwieweit eine Beteiligung des Vorhabenträgers an der geplanten Herstellung öffentlicher Grünflächen im Umfeld möglich ist. Hierfür eignen sich die Vorhaben „Park am Römerweg“ (Grünfläche und Spielplatz) sowie auf dem Grundstück zwischen Treskowalle, Römerweg und Cäsarstraße (Grünfläche und Spielplatz).

#### *Öffentliche Spielflächen*

Für das Vorhaben sind gemäß „Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung“ 496 m<sup>2</sup> öffentliche Spielplatzflächen herzustellen. Da die Flächen auf dem Vorhabengrundstück nicht nachzuweisen sind, kann der Vorhabenträger hierzu eine Teilfläche von 585 m<sup>2</sup> des landeseigenen Grundstücks Ecke Sangeallee / Wallensteinstraße (Gemarkung Lichtenberg, Flur 210, Flurstück 239) nutzen. Diese Fläche liegt etwa 450 m Luftlinie von dem Vorhabengrundstück entfernt.

Die notwendigen privaten Spielplatzflächen gemäß § 8 Absatz 2 BauO Bln von 4 m<sup>2</sup> pro Wohnung werden auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen.

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

Berlin, am . Juli 2020

**Hönicke**  
Bezirksstadtrat

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

Berlin, am 27. Juli 2020

  
**Güttler-Lindemann**  
Amtsleiter

## V. Verfahren

### 1. Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Verfahrens

Die Voreigentümerin hat am 25. Juli 2018 beim Bezirksamt Lichtenberg von Berlin die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Verfahrens gemäß § 12 Absatz 2 BauGB beantragt. Am 21. März 2019 hat das Bezirksamt dem Antrag des Vorhabenträgers vorbehaltlich des Prüfungsergebnisses der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB und Artikel 13 Landesplanungsvertrag (AV Mitteilung) zugestimmt (BA-Beschluss-Nr. 8/062/2019).

### 2. Mitteilung der Planungsabsicht

Die Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und gemäß Artikel 13 Landesplanungsvertrag an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg erfolgte mit Schreiben vom 19. Juni 2019.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg (GL) hat mit Schreiben vom 15. Juli 2019 die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung für das Planungsvorhaben mitgeteilt. Zum Zeitpunkt der Mitteilung war kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Gestaltungsraums „Siedlung“, in diesem ist ein allgemeines Wohngebiet grundsätzlich zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der seit 2017 im Verfahren befindliche Bebauungsplan 11-127 mit dem vorliegenden Plan überlappt und inhaltlich widerspricht.

Mit Schreiben vom 19. Juni 2019 wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW), Referat II C gemäß § 5 AGBauGB über die Absicht informiert, den Bebauungsplan **11-161-VE** aufzustellen. Gemäß Stellungnahme vom 08. August 2019 bestehen gegen die Aufstellung keine grundsätzlichen Bedenken. Der Planentwurf berührt dringende Gesamtinteressen Berlins gemäß § 7 Absatz 1 Nummer 5 (alt. 1) AGBauGB. Somit ist das Planverfahren gemäß § 6 Absatz 2 in Verbindung mit § 7 Absatz 1 AGBauGB durchzuführen.

Verkehrliche Belange von gesamtstädtischer Bedeutung sind nur mittelbar betroffen, eine Verkehrsuntersuchung für alle Verkehrsarten wird empfohlen. Es wird ebenfalls empfohlen ein Artenschutzgutachten zu erstellen.

### 3. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Lichtenberg hat am 12. Mai 2020 beschlossen, den Bebauungsplan **11-161-VE** für die Grundstücke Tannhäuserstraße 12 und Rienzistraße 4-7 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Karlshorst aufzustellen (BA-Beschluss-Nr. 8/171/2020). Der Beschluss wurde von der BVV am 28. Mai 2020 zur Kenntnis genommen (Drucksache-Nr.: DS/1715/VIII).

Der Beschluss des Bezirksamts Lichtenberg über die Aufstellung des Bebauungsplans **11-161-VE** ist gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB und § 6 Absatz 1 AGBauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 31 vom 24. Juli 2020 öffentlich bekannt gemacht worden.

## **B. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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).

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

## **C. Anhang**

### Abkürzungsverzeichnis

(erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit)

Abs.	- Absatz
Abt.	- Abteilung
AGBauGB	- Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch
BArtSchV	- Bundesartenschutzverordnung
BauGB	- Baugesetzbuch
BauNVO	- Baunutzungsverordnung
BauOBln	- Bauordnung für Berlin
BBodSchG	- Bundesbodenschutzgesetz
BEP	- Bereichsentwicklungsplanung
BGBl.	- Bundesgesetzblatt
BImSchG	- Bundesimmissionsschutzgesetz
BImSchV	- Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Bundesimmissionschutz-Verordnung)
BNatSchG	- Bundesnaturschutzgesetz
BWG	- Berliner Wassergesetz
dB(A)	- Dezibel (A - Kurve)
FNP	- Flächennutzungsplan
GE	- Gewerbegebiet
GF	- Geschossfläche
GFZ	- Geschossflächenzahl
GOK	- Geländeoberkante
GmbH	- Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GR	- Grundfläche
GRZ	- Grundflächenzahl
GVBl.	- Gesetz- und Verordnungsblatt
H	- (Wand-) Höhe
i. V. m.	- in Verbindung mit
Kfz	- Kraftfahrzeug
KGA	- Kleingartenanlage
LaPro	- Berliner Landschafts- und Artenschutzprogramm
LEP HR	- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion
LEPro 2007	- Landesentwicklungsprogramm 2007
NatSchGBln	- Berliner Naturschutzgesetz
NHN	- Normalhöhe Null

---

Nr. / Nrn.	- Nummer / Nummern
ÖPNV	- Öffentlicher Personennahverkehr
SenStadt	- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
StEP	- Stadtentwicklungsplan
WA	- allgemeines Wohngebiet
WE	- Wohneinheit
WHG	- Wasserhaushaltsgesetz



## Verzeichnis der textlichen Festsetzungen

### *Art der baulichen Nutzung*

1. Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplans) sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

*(§ 12 Absatz 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Absatz 2 Nummer 2 BauGB)*

2. Im allgemeinen Wohngebiet dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können auch Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im allgemeinen Wohngebiet erbracht wird.

*(§ 9 Absatz 1 Nummer 7 BauGB)*

### *Maß der baulichen Nutzung*

3. Im allgemeinen Wohngebiet wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

*(§ 5 Absatz 2 Nummer 1, § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)*

### *Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche*

4. Für die baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet kann ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Loggien, Veranden, Erker und architektonische Gliederungen bis zu 1,5 m zugelassen werden, sofern die summierte Länge der Anlagen pro Geschoss nicht mehr als zwei Drittel der entsprechenden Fassadenlänge einnimmt.

*(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Absatz 2 und 3 Satz 3 BauNVO)*

### *Grünfestsetzungen*

5. Im allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bäumen, Sträuchern, bodenbedeckenden Stauden und Gehölzen sowie Gräsern zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung gilt nicht für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Absatz 1 Satz 1 BauNVO.

*(§ 9 Absatz 1 Nummer 25 b BauGB)*

6. Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 2.000 m<sup>2</sup> Dachfläche mit einer maximalen Neigung von 10° auszubilden und extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Aufbau muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

*(§ 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 36 a Absatz 3 BWG)*

7. Dachflächen von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Dachaufbau muss mindestens 60 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

*(§ 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 36 a Absatz 3 BWG)*

#### *Weitere Festsetzungen*

8. Innerhalb der mit A gekennzeichneten Fläche ist eine mindestens 2 m breite Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

*(§ 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)*

9. Die mit A gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger zu belasten.

*(§ 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)*

10. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

*(§ 9 Absatz 1 Nummer 11 BauGB)*

#### Hinweis

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

#### Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb der weiteren Schutzzone III B für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf nach der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebiets für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf (Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide / Kaulsdorf vom 11. Oktober 1999, GVBl. S. 567).