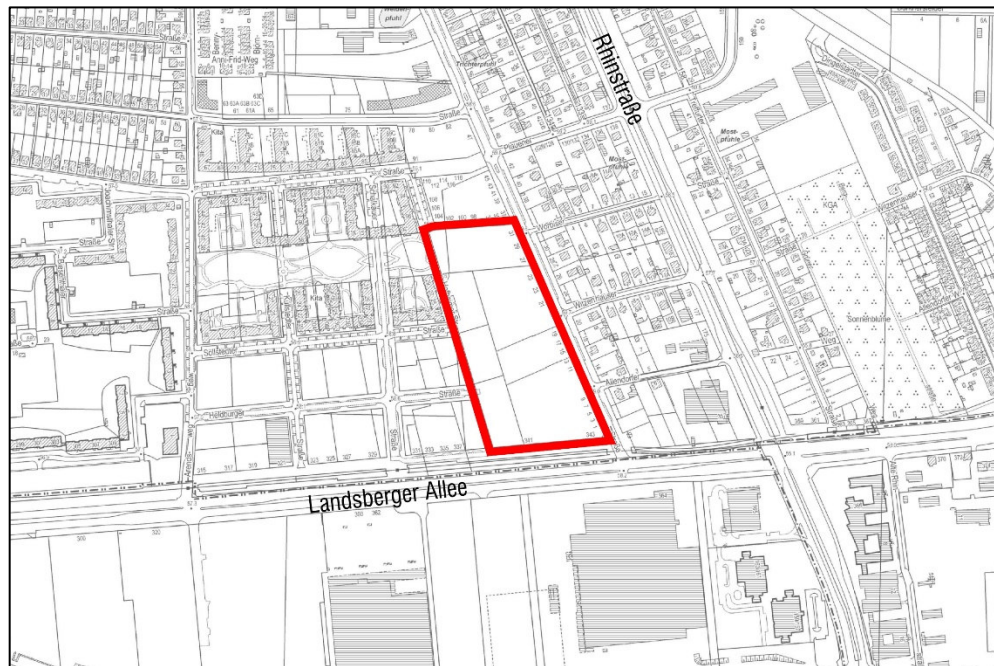


## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE

für die Grundstücke

Landsberger Allee 341/343, Ferdinand-Schultze-Straße 1/31 und die westlich angrenzenden Flurstücke 579, 581, 583 und 585 sowie das südöstlich angrenzende Flurstück 614

gemäß § 3 Absatz 2 BauGB



Die Begründung hat mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE vom einschließlichen nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 2021 bis 2021 öffentlich ausgelegen.

Berlin, den 2021

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

---

Leiter des Stadtentwicklungsamtes

<b>A.</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
<b>I.</b>	<b>Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen</b>	<b>5</b>
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	5
2.	Beschreibung des Gebietes	5
2.1	Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung	5
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	7
2.4	Geltendes Planungsrecht	8
2.5	Verkehrerschließung	8
2.6	Technische Infrastruktur	9
2.7	Altlasten	10
2.8	Denkmalschutz	11
2.9	Soziale Infrastruktur, Grünflächen, soziostrukturelle Entwicklung	12
3.	Planerische Ausgangssituation	13
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	13
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	14
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne	15
3.4	Stadtentwicklungsplanung (StEP)	15
3.5	Lärminderungsplanung	19
3.6	Luftreinhalteplanung 2011-2017 und 2. Fortschreibung 2019	21
3.7	Hochhausleitbild für Berlin	22
3.8	Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen	24
3.8.1	Bereichsentwicklungsplanung Hohenschönhausen–Süd (BEP)	24
3.8.2	Bezirkliches Zentren- und Einzelhandelskonzept (ZEK)	24
3.9	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	25
3.10	Sonstiges	27
3.10.1	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	27
3.10.2	Gewidmete Verkehrsflächen	27
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	28
4.1	Planerische Vorgeschichte	28
4.2	Städtebauliches Konzept	29
4.3	Verkehrstechnische Untersuchung	30
4.4	Schalltechnisches Gutachten	35
4.4.1	Verkehrslärm	36
4.4.2	Gewerbelärm	38
4.5	Planungsalternativen	40
<b>II.</b>	<b>Umweltbericht nach Anlage 1 zu §§ 2 Abs. 4, § 2a BauGB</b>	<b>42</b>
1.	Einleitung	42
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	42
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	47
1.2.1	Gesetze und Verordnungen	47
1.2.2	Übergeordnete Planungen und Fachpläne	49
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	59
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	59
2.1.1	Schutzgut Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit	59
2.1.2	Schutzgut Tiere/Pflanzen, Fläche und die biologische Vielfalt	61
2.1.3	Schutzgut Boden	64
2.1.4	Schutzgut Wasser und Fläche	66
2.1.5	Schutzgut Klima/Luft	66
2.1.6	Schutzgut Landschaft	67
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	68

2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung .....	68
2.2.1	Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins des geplanten Vorhabens .....	68
2.2.2	Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen .....	70
2.2.3	Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen.....	74
2.2.4	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt .....	75
2.2.5	Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima .....	75
2.2.6	Wechselwirkungen.....	76
2.2.7	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	76
2.2.8	Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung.....	77
2.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	78
2.3.1	Maßnahmen zum Immissionsschutz .....	78
2.3.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	79
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	85
2.5	Bewertung des Eingriffs .....	87
2.6	Artenschutzrechtliche Bewertung.....	88
3.	Zusätzliche Angaben .....	89
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	89
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	90
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	90
<b>III.</b>	<b>Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>95</b>
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt.....	95
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan .....	95
3.	Begründung der Festsetzungen .....	97
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	97
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	98
3.2.1	Grund- und Geschossfläche .....	98
3.2.2	Höhe der baulichen Anlagen, Vollgeschosse, Oberkanten.....	101
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	102
3.4	Weitere Arten der Nutzung.....	105
3.4.1	Festsetzungen für Flächen für soziale Wohnraumförderung .....	105
3.4.2	Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen.....	105
3.4.3	Öffentliche Verkehrsflächen .....	106
3.4.4	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	106
3.4.5	Öffentliche Grünflächen .....	107
3.5	Immissionsschutz.....	108
3.5.1	Lärmauswirkungen außerhalb des Vorhabengebietes.....	115
3.6	Grünfestsetzungen.....	116
3.7	Sonstige Festsetzungen und Hinweise .....	117
3.8	Durchführungsvertrag .....	118
3.9	Flächenbilanz.....	121
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange .....	121
<b>IV.</b>	<b>Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>126</b>
1.	<b>Auswirkungen auf die Umwelt.....</b>	<b>126</b>
2.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	126
3.	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur .....	129
4.	Auswirkungen auf den Verkehr .....	132
5.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung .....	133
6.	Auswirkungen auf potenzielle Gewerbenutzungen in der Nachbarschaft .....	133
<b>V.</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>135</b>

---

1.	Einleitung des Verfahrens.....	135
2.	Mitteilung der Planungsabsicht.....	135
2.1	Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.....	135
2.2	Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin / Brandenburg.....	136
3.	Aufstellungsbeschluss.....	137
4.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	137
5.	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.....	137
6.	Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	144
7.	Änderung der Planung gemäß § 5 AGBauGB.....	151
7.1	Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.....	151
7.2	Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin / Brandenburg.....	152
8.	Behördenbeteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB.....	152
9.	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	159
<b>B.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>160</b>
<b>C.</b>	<b>ANLAGEN.....</b>	<b>161</b>
1.	Textliche Festsetzungen.....	161
2.	Empfehlende Pflanzliste.....	164
3.	Biotoptypenkarte zum Umweltbericht von Juli 2015.....	167
4.	Städtebauliches Konzept vom 18. Januar 2021.....	168
5.	Freianlagenplan vom 4. März 2021.....	169

## **A. BEGRÜNDUNG**

### **I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen**

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

Gegenstand des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE ist die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Wohnnutzungen und untergeordnet gewerblichen Nutzungen sowie einer Kindertagesstätte auf den Grundstücken Landsberger Allee 341/343, Ferdinand-Schultze-Straße 1/31 und die westlich angrenzenden Flurstücke 579, 581, 583 und 585 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen.

Veranlassung für die Planung ist die Absicht der Vorhabenträgerin „ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH“, im Plangebiet Wohnungen zu errichten. Die Vorhabenträgerin hat entsprechende städtebauliche Vorplanungen zur Realisierung von Wohnungsneubau auf den Grundstücken vorgelegt. Der Antrag auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE gemäß § 12 Abs. 2 BauGB wurde durch die Vorhabenträgerin für das Vorhabengebiet am 11. Juni 2015 gestellt. Auf dieser Grundlage hat das Bezirksamt Lichtenberg am 5. April 2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE beschlossen.<sup>1</sup>

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, für den keine verbindlichen Bebauungsplanregelungen im Sinne des § 30 BauGB bestehen. Eine Genehmigung der geplanten Wohnnutzungen auf Grundlage des § 34 BauGB ist nicht möglich, da sich aus der Eigenart der näheren Umgebung keine Beurteilungsmaßstäbe für ein Einfügen herleiten lassen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE ist erforderlich, um im Sinne des § 1 Abs. 3 und 5 BauGB eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung zu gewährleisten.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

#### **2. Beschreibung des Gebietes**

##### **2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung**

Das Plangebiet liegt im Bezirk Lichtenberg im Süden des Ortsteils Alt-Hohenschönhausen nördlich der Landsberger Allee. Das Ortsteilzentrum von Alt-Hohenschönhausen befindet sich ca. 1,7 km nördlich des Plangebiets entfernt.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Landsberger Allee 341/343 und Ferdinand-Schultze-Straße 1/31 sowie die westlich angrenzenden Flurstücke 579, 581, 583 und 585 sowie 614. Das Plangebiet wird westlich von der Hofheimer Straße und östlich von der Ferdinand-Schultze-Straße begrenzt. Die nördliche Grenze des Plangebietes verläuft entlang des Nachbargrundstücks Ferdinand-Schultze-Straße 41-43 in Höhe der Worbiser Straße.

Das Plangebiet liegt unmittelbar östlich des großflächigen Areals der ehemaligen Gärtnereiproduktionsgenossenschaft „Weiße Taube“. Deren Betriebsflächen und Einrichtungen erstreckten sich ursprünglich über das Gebiet zwischen Landsberger Allee, Arendsweg, Schleizer Straße und Ferdinand-Schultze-Straße. Die Betriebseinrichtungen, zu denen überwiegend großflächige Gewächshäuser zählten, wurden ab 1992 nur noch teilweise genutzt und

---

<sup>1</sup> Amtsblatt für Berlin Nr. 15/16 vom 15. April 2016.

dann vollständig abgetragen. Auf dem Plangebiet selbst befanden sich Produktionsanlagen der Zwischenbetrieblichen Einrichtung (ZBE) „Berliner Blumen“ und in den 1990er Jahren ein Bau- und Pflanzenmarkt, die zu Beginn der 2000er Jahre abgetragen wurden.

Eine Reaktivierung der früheren Nutzung war nicht möglich. Als innerstädtische Gewerbebranche befanden sich das Plangebiet und die beräumten Flächen der „Weißen Taube“ in einem unzutraglichen Zustand, funktionale Bindungen und stadträumliche Bezüge zum Umfeld waren nicht vorhanden. Zur Umnutzung bzw. Wiedernutzbarmachung des Areals wurde eine umfassende städtebauliche Neuordnung angestrebt.

Da sich aus dem Bestand und aus der Eigenart der näheren Umgebung keine Beurteilungsmaßstäbe für ein Einfügen nach § 34 BauGB herleiten ließen, war für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung die Aufstellung des Bebauungsplans XXII-3 erforderlich (siehe hierzu Punkt II 4.1 Planerische Vorgeschichte). Städtebauliches Ziel war die Realisierung von Wohnanlagen im nördlichen Teil der ehemaligen Gärtnerei und die Errichtung von kerngebietsverträglichen Nutzungen im südlichen Teil entlang der Landsberger Allee.

Die Wohnanlage zwischen dem Arendsweg und der Hofheimer Straße wurde auf Grundlage des § 33 BauGB genehmigt und bis 1998 fertiggestellt. Die bis zu 6-geschossige Wohnanlage wird heute durch eine zentrale, in Ost-West-Richtung verlaufende ca. 1,5 ha große Grünanlage (Grünanlage „Arendsweg / Grünzug ‚Weiße Taube‘“) in einen nördlichen und südlichen Siedlungsteil gegliedert. Die offenen Blockstrukturen werden sowohl straßenseitig als auch über begrünte Höfe erschlossen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt hier sowohl auf den Parkplätzen innerhalb der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen als auch in Tiefgaragen und eingeschossigen Garagen.

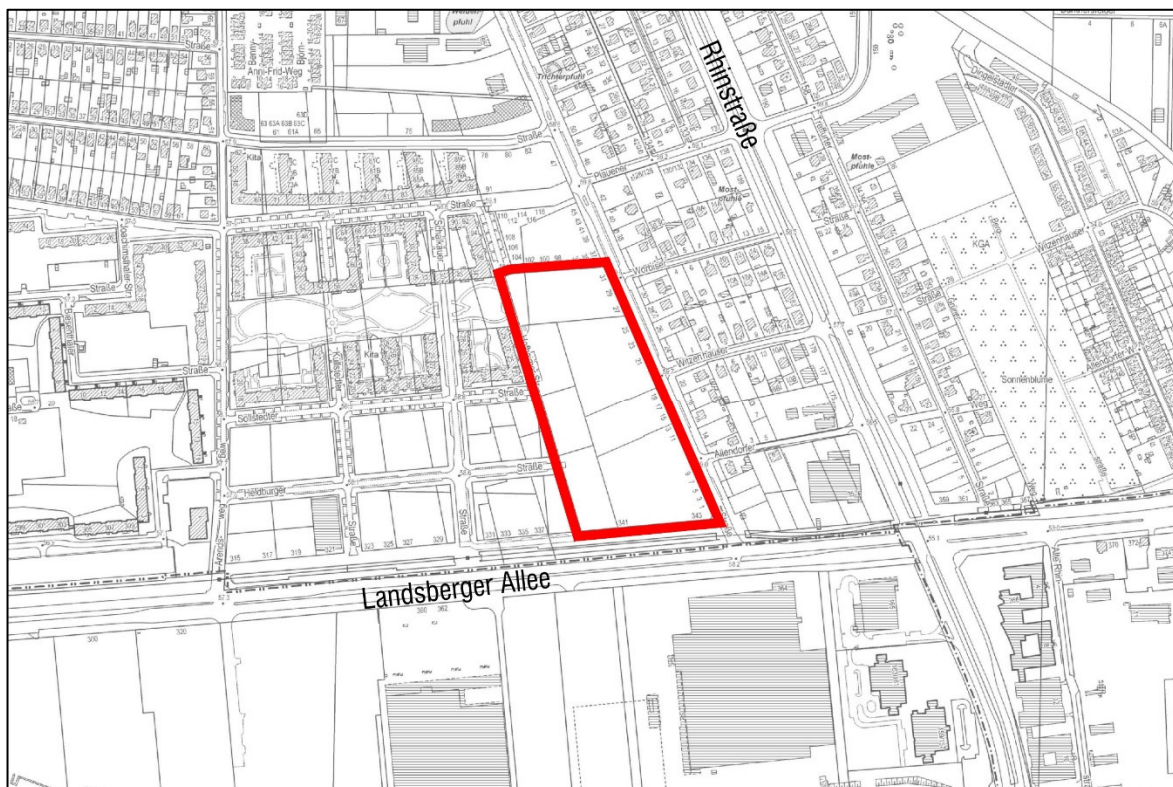


Abbildung 1: Übersichtsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches und stadträumlicher Einbindung des Plangebiets, o.M.

Die Kerngebietsflächen südlich der Sollstedter Straße blieben mit Ausnahme des Grundstücks Landsberger Allee 321 unbebaut. Neben den der Erschließung der bereits realisierten Wohnblöcke dienenden Straßen wurden mittlerweile die geplanten öffentlichen und privaten

Verkehrsflächen südlich der Wohnbebauung bis an die Landsberger Allee hergestellt. Die Hofheimer Straße wurde nur innerhalb eines kurzen Abschnitts bis Höhe Sollstedter Straße zur Erschließung der bereits realisierten Wohnanlage errichtet.

Innerhalb der zum Großteil unbebauten Fläche nördlich des Plangebiets wurden mehrere Container zur Herstellung und zum Verkauf von Kfz-Schildern aufgestellt. Die Wahl dieses Standorts ist auf die nahe gelegene Kfz-Zulassungsstelle zurückzuführen, die sich unmittelbar nördlich der Schleizer Straße befindet.

Die Fläche im Eckbereich Schleizer Straße / Ferdinand-Schultze-Straße wird derzeit als Zwischenlager für Bodenaushub und Abbruchmaterial genutzt.

Die Grundstücke östlich der Ferdinand-Schultze-Straße zwischen Worbiser Straße und dem Allendorfer Weg sind durch eine offene Einzelhausbebauung geprägt. Zwischen dem Allendorfer Weg und der Landsberger Allee befindet sich ein Autohaus (Dürkop) mit einer westlich vorgelagerten Stellplatzanlage.

Unmittelbar südlich an das Plangebiet grenzen die parallel zueinander verlaufenden Verkehrsanlagen der Landsberger Allee, zwischen denen Grünstreifen liegen (Aufzählung von Nord nach Süd): eine Erschließungsstraße (zweispurige Fahrbahn), die zweigleisige Straßenbahntrasse und die sechsspurige Fahrbahn der Landsberger Allee, die als breite Magistrale die östlichen Vororte mit dem Zentrum Berlins am Alexanderplatz verbindet. Nördlich und südlich der Hauptfahrbahn sind jeweils ein Gehweg und ein Radweg angelegt. Südlich einer weiteren privaten Erschließungsstraße erstreckt sich ein Gewerbegebiet mit großflächigem Einzelhandel (Möbelhaus, Baufachmarkt). Den Märkten sind großflächige Stellplatzanlagen vorgelagert.

## **2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich umfasst die privaten Grundstücke Landsberger Allee 341/343, Ferdinand-Schultze-Straße 1/3 und die westlich angrenzenden Flurstücke 579, 581, 583 und 585 sowie das südöstlich angrenzende Flurstück 614.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 3,9 ha.

Auch der im Geltungsbereich vorhandene Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Flurstück 614) im Südosten des Geltungsbereichs sowie die geplante öffentliche Grünfläche bestehend aus den Flurstücken 496 und 585 befinden sich in privatem Eigentum. Zur Sicherung der öffentlichen Erschließungsfunktion sowie der öffentlichen Grünfläche wird die Vorhabenträgerin diese Flächen an das Land Berlin übertragen.

## **2.3 Städtebauliche Situation und Bestand**

Das Plangebiet ist Bestandteil des unbebaut gebliebenen Teils der in den 1930er Jahren geplanten Stadtrandsiedlung Hohenschönhausen. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Gelände der Gärtnereiproduktionsgenossenschaft „Weiße Taube“ wurde das Areal als Standort der Zwischenbetrieblichen Einrichtung (ZBE) „Berliner Blumen“ und später als Bau- und Gartenmarkt genutzt. Die hochbaulichen Anlagen wurden zu Beginn der 2000er Jahre beräumt. Teile des weiterhin versiegelten Geländes im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE wurden zwischenzeitlich als Festplatz (u.a. für saisonale Zirkusveranstaltungen) genutzt.

Die Fläche ist zum Teil mit Beton bzw. Betonplatten versiegelt. Auf den unversiegelten Flächen hat sich sukzessiv Spontanvegetation (Ruderalfluren / Gehölzaufwuchs) entwickelt.

Auch in den Fugen der befestigten Flächen und auf überwachsenen Flächen siedelt sich zunehmend Pflanzenbewuchs an. Das Gebiet ist mit einem Maschendrahtzaun eingezäunt und somit nicht öffentlich zugänglich. Im Kreuzungsbereich der Ferdinand-Schultze-Straße und der Anliegerfahrbahn der Landsberger Allee verläuft eine Teilfläche des öffentlich genutzten Gehweges über das Baugrundstück.

## **2.4 Geltendes Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, für den keine verbindlichen Bebauungsplanregelungen im Sinne des § 30 BauGB bestehen.

Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt daher ausschließlich auf Grundlage von § 35 BauGB. Aufgrund der fehlenden maßstabsbildenden Bebauung und der räumlichen Zäsur, die u.a. durch die Ferdinand-Schultze-Straße gebildet wird, kann das Bestehen bzw. die Fortsetzung eines Bebauungszusammenhangs nicht angenommen werden.

## **2.5 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist über die Ferdinand-Schultze-Straße, eine Ergänzungsstraße, an das Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Die Ferdinand-Schultze-Straße schließt im Süden an die Landsberger Allee und damit an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz an.

Das Plangebiet wird für den motorisierten Individualverkehr ausschließlich über die Ferdinand-Schultze-Straße erschlossen.

Die Hofheimer Straße soll künftig als nicht gewidmete private Zufahrtsstraße zwischen der öffentlichen Parkanlage und der Anliegerfahrbahn der Landsberger Allee für Anlieger und Besucher errichtet bzw. ausgebaut werden. Die Zufahrtsstraße kann zum kurzfristigen Be- und Entladen genutzt sowie durch die für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmensträger befahren werden.

Anschlüsse an das Netz des ÖPNV bestehen über die in der Landsberger Allee verkehrende Tramlinie 16 mit den Endstellen Ahrensfelde und S- und U-Bahnhof Frankfurter Allee und die Metro-Tramlinie M 6 mit den Endstellen Riesaer Straße und Landsberger Allee / Petersburger Straße bzw. S-Bahnhof Hackescher Markt. Haltestellen der o.g. Tramlinien befinden an den Kreuzungsbereichen Landsberger Allee / Schalkauer Straße sowie Landsberger Allee / Rhinstraße.

An den Kreuzungsbereichen Landsberger Allee / Rhinstraße und Rhinstraße / Plauener Straße verkehren in Nord-Süd-Richtung die Tramlinie 27 mit den Endstellen Krankenhaus Köpenick und Pasedagplatz und die Metro-Tramlinie M 17 mit den Endstellen Falkenberg und S-Bahnhof Schöneweide.

Für die Bewertung der Erschließung durch den ÖPNV wird der Nahverkehrsplan Berlin 2014-2018 herangezogen. Aufgrund der mit der Planung angestrebten baulichen Dichte ist die Planung im Nahverkehrsplan der Kategorie „hohe Nutzungsdichte“ zuzuordnen. Hier wird der anzustrebende Zielwert mit 300 m (Luftlinie) und der Toleranzwert mit 400 m (Luftlinie) für den Tagesverkehr benannt<sup>2</sup>. Alle Tramhaltestellen liegen in einem Radius von maximal 300 m von den zukünftigen Wohnnutzungen im Plangebiet des vorhabenbezogenen

---

2 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Nahverkehrsplan Berliner 2014-2018, S.30, Berlin, Dezember 2014.



Bebauungsplans 11-118 VE entfernt. Zum Teil überlagern sich die Haltestellen-Einzugsradien von 300 m im Plangebiet. Somit ist für das Plangebiet eine gute fußläufige Erreichbarkeit von den Wohngebäuden zu den Tramhaltestellen gegeben. Ein kleiner Teilbereich im Nordwesten der geplanten öffentlichen Grünfläche befindet sich außerhalb des 300 m-Radius. Er wird aber mit dem Toleranzwert von 400 m durch die Tramhaltestellen abgedeckt.

## 2.6 Technische Infrastruktur

Auf Grundlage der vorliegenden Stadtentwicklungspläne zur Ver- und Entsorgung (FIS-Broker der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen) und der im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß §§ 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind folgende Anlagen zur technischen Infrastruktur zu benennen.

### *Wasser / Abwasser*

Die dem Plangebiet nächstgelegene Hauptwasserversorgungsleitung des Trinkwassernetzes verläuft gemäß der Darstellung in der Karte Wasserversorgung des StEP Ver- und Entsorgung<sup>3</sup> in der Landsberger Allee (Dimension 1000) sowie westlich des Plangebiets in der Schalkauer Straße (Dimension W 300). Die Berliner Wasserbetriebe teilten in Ihrer Stellungnahme vom 20.07.2016 und 14.09.2017 mit, dass die im Bereich des Bebauungsplangebietes vorhandenen Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB) im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen.

In der Landsberger Allee befinden sich eine totgelegte Abwasserdruckrohrleitung DN 1000, die im Bedarfsfall ausgebaut werden kann, und zwei zu erhaltende in Betrieb befindliche Abwasserdruckrohrleitungen.

Die BWB teilten weiterhin mit, dass die vorhandenen Schmutzwasserkanäle im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung zur Verfügung stehen. Für das Plangebiet ist ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal in der Heldburger Straße möglich.

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich des Abwasserpumpwerks MAR II.

Die Herstellung der auf den Vorhabengrundstücken notwendigen Anschlüsse an das Trink- und Abwassernetz kann im Zuge der Vorhabenrealisierung erfolgen. Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

In der Stellungnahme vom 20.07.2017 teilten die BWB ferner mit, dass die vorhandenen Regenwasserkanäle im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Regenwassers zur Verfügung stehen. Die Entwässerung des Grundstücks sollte über den vorhandenen Regenwasserkanal in der Heldburger Straße Ecke Hofheimer Straße erfolgen, sofern keine vollständige Versickerung des Regenwassers, möglich ist. Weiterhin wurde in der Stellungnahme vom 14.09.2017 mitgeteilt, dass entweder direkt und/oder über den vorhandenen Regenwasserkanal am Anschlusspunkt Ecke Heldburger Straße/ Hofheimer Straße eingeleitet werden kann. Eine Einleitung Richtung Ferdinand-Schultze-Straße ist nicht zulässig.

Zur Umsetzung des Vorhabens wurde ein Regenwasserkonzept erstellt, mit dem Ziel, möglichst wenig Regenwasser von den Privatgrundstücken in die Kanalisation einzuleiten. Zur Bewertung der Versickerungsmöglichkeit wurde ein Bodengutachten erstellt (siehe Punkt I.2.7, „Altlasten“, S.10).

---

3 FIS-Broker der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Kartenanzeige Wasserversorgung des StEP Ver- und Entsorgung, Zugriff am 02.04.2015.

### *Elektroenergie*

Der StEP Ver- und Entsorgung stellt in seiner Karte Elektroenergie die nächstgelegene 380 kV-Höchstspannungsleitung in der Landsberger Allee dar. Die Erschließung ist gesichert. Die Herstellung der auf den Vorhabengrundstücken notwendigen Anschlüsse an das Stromnetz erfolgt mit Realisierung des Vorhabens.

### *Richtfunk*

In der Nähe des Plangebiets verläuft eine Richtfunkverbindung. Es sind zukünftige mögliche Interferenzen zu vermeiden und daher sollen entlang der Richtfunktrasse 202554477 die geplanten Gebäude/ Baukonstruktionen eine Bauhöhe von 35 m nicht überschreiten. Ein Betreiber der Richtfunkstrecke wies im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE darauf hin, dass die Richtfunkstrecke voraussichtlich bis Mitte 2017 betrieben und anschließend abgebaut wird. Im Rahmen der Umsetzung der Planung ist zu beachten, dass alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne nicht in die Richtfunktrassen ragen. Daher ist im Rahmen der Umsetzung für die Aufstellung der Baukräne ab 50 m Höhe eine Abstimmung mit dem Betreiber LAN-COM-East erforderlich, da diese zu Beeinflussungen oder Störungen des Betriebes der Richtfunkstrecke durch den Schwenkbereich führen können.

Die geplante Bebauung muss daher einen horizontalen Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 20 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-10m einhalten.

### *Gas*

Der StEP Ver- und Entsorgung stellt weite Teile des Plangebiets als ein mit Niederdruck-Gas versorgtes Gebiet dar. Lediglich ein Teilbereich in einer Tiefe von ca. 90 m ab der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist davon ausgenommen. In der Landsberger Allee ist eine Versorgungsleitung (Dimension 300) verlegt. In der Ferdinand-Schultze-Straße ist nördlich des Kreuzungsbereichs mit der Witzenhausener Straße eine Gashochdruckleitung (Dimension 500) verlegt. Die Herstellung der auf den Vorhabengrundstücken notwendigen Anschlüsse an das Gasnetz kann im Zuge der Vorhabenrealisierung erfolgen.

### *Fernwärme*

Das Plangebiet ist durch das Fernwärmeverbundnetz Ost der Vattenfall Europe Wärme AG erschlossen. Die Vattenfall Europe Wärme AG übersendete mit ihrer Stellungnahme zur Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB einen Übersichtsplan (01.09.2017) mit dem Fernwärmeleitungsbestand im Umfeld des Plangebiets. Dem Plan ist zu entnehmen, dass die Fernwärmeleitungen sich nicht innerhalb des Plangebiets befinden, aber im umliegenden Straßenraum vorhanden sind.

## **2.7 Altlasten**

Die Vorhabengrundstücke sind gänzlich Bestandteil der im Bodenbelastungskataster unter der Nr. 9327 erfassten Fläche. Die Eintragung der Fläche 9327 in das Bodenbelastungskataster erfolgte aufgrund der langjährigen, ehemaligen gewerblichen Nutzung durch die Gärtnerei Produktionsgenossenschaft „Weiße Taube“ bis 1991 bzw. Plantiflor Zierpflanzen GmbH Berlin ab 1991 bis 1992. Auf den Vorhabengrundstücken befanden sich u.a. ein Gewächshaus, eine Werkstatt, samt Ölabscheider, und ein Waschplatz.<sup>4</sup>

---

4 TÜV Ostdeutschland GmbH, Erstbewertung, Orientierungsphase Landsberger Allee 341/343 vom 22. Oktober 1992, Berlin.

Nach mehreren Untersuchungen und flächendeckenden Sanierungsmaßnahmen wurde die Fläche 9327 des Bodenbelastungskatasters vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten befreit.

Dennoch können kleinräumige, bisher nicht bekannte Bodenverunreinigungen nicht generell im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE ausgeschlossen werden. Ferner ist festzustellen, dass die früheren Gutachten nicht entsprechend den Anforderungen der BBodSchV durchgeführt wurden. Zur abschließenden bodenschutzrechtlichen Beurteilung wurde daher eine weitere umweltanalytische Bodenuntersuchung zur Altlastenerkundung durchgeführt.<sup>5</sup>

Hierbei erfolgte eine Geländeuntersuchung mit insgesamt 24 Bodenaufschlüssen durch 17 Kleinrammbohrungen (bis zu einer Tiefe von 3 m unter der Geländeoberkante) und 7 Kleinrammbohrungen mit einer Tiefe von 12 bis maximal 14 m unter der Geländeoberkante. Bei der Probenahme wurden organoleptische Auffälligkeiten, sofern vorhanden, vermerkt.

Es wurden insgesamt 45 Bodenmischproben analysiert. Das Untersuchungsprogramm wurde vorab mit der zuständigen Bodenschutzbehörde des Bezirksamtes Lichtenberg abgesprochen. Aus jeder Bohrung wurde jeweils die oberste, ca. 30 cm mächtige Bodenschicht (teilweise leicht abweichend in Abhängigkeit der Bodenschichtung, max. 50 cm) analysiert. Aus den tieferen Auffüllungsschichten sowie den natürlichen Böden (bis 3,00 m u. GOK) wurde jeweils jede zweite bis dritte Probe analysiert.

Im Rahmen der Untersuchung wurde festgestellt, dass oberflächennahe Auffüllungen teilweise Merkmale anthropogener Verunreinigungen in Form vereinzelter, meist relativ feiner Beton-, Ziegel-, Glas- und Schlackereste aufweisen. Die entnommenen Bodenproben halten die Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete im Wirkungspfad Boden-Mensch ein. Die Prüfwerte für Kinderspielflächen werden ebenfalls bei allen analysierten Bodenproben eingehalten.<sup>6</sup>

Der bei Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub kann durchaus höhere Schadstoffgehalte aufweisen, er ist nach einer Deklarationsanalytik einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Eine Beteiligung der zuständigen Bodenschutzbehörde ist daher bei Baumaßnahmen erforderlich. Zu entsorgendes bzw. im Baufeld nicht wieder verwendbares Bodenmaterial ist vor der Abfuhr gemäß LAGA TR Boden zu untersuchen und zu bewerten.

Eine Belastung mit Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Es liegt in der Verantwortung des Eigentümers, im Zuge der Baumaßnahmen hier geeignete Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.

Die zuständige Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Naturschutzamtes teilte im Rahmen der Trägerbeteiligung mit, dass gegen die geplante Nutzung keine Einwände bestehen.

## 2.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein ortfestes Bodendenkmal.

Das Landesdenkmalamt teilte in der Stellungnahme vom 30.06.2016 mit, dass das Bebauungsplanverfahren 11-118 VE bodendenkmalpflegerische Belange berührt. Aufgrund einer

---

5 BOLAB Analytik: „Umweltanalytischer Bericht“, Bauvorhaben 13055 Berlin-Lichtenberg, Landsberger Allee 341-343, vom 5.Dezember 2016, Berlin.

6 BOLAB Analytik: „Umweltanalytischer Bericht“, Bauvorhaben 13055 Berlin-Lichtenberg, Landsberger Allee 341-343, vom 5.Dezember 2016, Berlin, S. 11.

archäologischen Untersuchungen wurden auf den unmittelbar nördlich an das Plangebiet anschließenden Grundstücken zahlreiche ur- und frühgeschichtliche Befunde und Funde dokumentiert und geborgen. Es ist daher davon auszugehen, dass sich die archäologische Befund- und Fundlage auf den Grundstücken des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE fortsetzt. Das Gelände wurde daher im Rahmen von zwei Prospektionen<sup>7</sup> untersucht, dokumentiert sowie 139 Einzelfundeinmessungen (zumeist Keramik, Silices) vorgenommen. Den Untersuchungen ist zu entnehmen, dass mit der geplanten Baumaßnahme eine Zerstörung des vorgeschichtlichen (bronzezeitlichen) Fundplatz einhergeht. Aufgrund einer geringen Befunddichte wird davon ausgegangen, dass es sich bei dem Fundplatz lediglich noch um die Ausläufer der nördlich gelegenen bronzezeitlichen Siedlung handelt. Mit Verweis auf den Kurzbericht vom 11.08.2020 über die vertiefte archäologische Prospektion, die vom 28.05.-13.07.2020 auf dem Grundstück Landsberger Allee 341-343 durchgeführt wurde, teilte das Landesdenkmalamt am 09.10.2020 mit, dass keine weiteren vorgezogenen oder den Erd- und Tiefbau begleitenden archäologischen Maßnahmen erforderlich sind. Ungeachtet dessen verweist das Landesdenkmalamt auf die Auskunft- und Meldepflicht bei zufällig auftretenden Funden gemäß § 3 (1) Denkmalschutzgesetz Berlin von 1995 in der gültigen Fassung.

## 2.9 Soziale Infrastruktur, Grünflächen, soziostrukturelle Entwicklung

In der Nähe des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE befinden sich die Kindertageseinrichtungen „Tausendfüßler“ in der Schalkauer Str. 25A und die Kindertagesstätte „Weiße Taube“ in der Schleizer Str. 62.

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich die Brodowin-Grundschule in der Liebenwalder Straße 20-22 sowie die Philipp-Reis-Schule (Integrierte Sekundarschule) in der Werneuchener Str. 15.

Unmittelbar nordwestlich an das Plangebiet grenzt die Grünanlage „Arendsweg / Grünzug „Weiße Taube““ mit einer Gesamtfläche von ca. 14.000 m<sup>2</sup>. Der Grünzug „Weiße Taube“ ist mit mehreren öffentlichen Spielplatzanlagen ausgestattet.<sup>8</sup>

Im weiteren Umfeld des Plangebiets in rund 400-900 m Entfernung (Luftlinie) befinden sich die Freiräume/ öffentlichen Grünanlagen „Liebenwalder Str. 2-10 / Arendsweg 3-17 / Landsberger Allee 291-309“ (ca. 16.200 m<sup>2</sup>, gewidmet) sowie „Joachimsthaler Str. 12-16 / Biesenthaler Str.“ (ca. 5.910 m<sup>2</sup>, gewidmet).<sup>9</sup>

Die öffentliche Grünanlage „Liebenwalder Str. 2-10 / Arendsweg 3-17 / Landsberger Allee 291-309“ ist als Standort für eine Sporthalle und eine Kindertageseinrichtung vorgesehen. Die verbleibende Restfläche ist laut Landschaftsrahmenplan Lichtenberg als Abgabefläche erfasst. Somit entfällt der Standort der öffentlichen Grünfläche mittelfristig.

Im Süden des Plangebiets befindet sich der Landschaftspark „Herzberge“. Innerhalb des Landschaftsparks „Herzberge“ befinden sich neben dem Evangelischen Krankenhaus Königin Elisabeth Herzberge mehrere größtenteils gewidmete Grünanlagen, wie die Grünfläche „Rhinstraße am Marzahn-Hohenschönhausener Grenzgraben“ (siedlungsnaher Grünfläche) mit einer Fläche von ca. 4,3 ha. Die Parkanlage ist über die Rhinstraße erreichbar. Weiterhin

---

<sup>7</sup> AAB – Archäologie Berlin, VU Fundplatz 1322/1 Kurzbericht vom 21.03.2018; Archäologie Manufaktur GmbH: Kurzbericht Ausgrabung Ferdinand-Schultze-Straße 1-31/ Landsberger Allee vom 11.08.2020. 331-3432, vom 11.08.2020.

<sup>8</sup> FIS-Broker Kartenanzeige „Grünanlagenbestand Berlin (einschließlich der öffentlichen Spielplätze)“, Zugriff am 04.04.2016.

<sup>9</sup> Ebenda.

befinden sich nördlich des Evangelischen Krankenhauses Königin Elisabeth Herzberge mehrere miteinander verbundene Grünanlagen mit einer Gesamtfläche von ca. 10,6 ha, die über die Zufahrtsstraße westlich des Globus Fachmarkts zu erreichen sind. Dies sind der „Park Herzberge nördlich der Krankenhausschule“, der „Park Herzberge nördlich Grünzug“, der „Grünzug ehemaliges Zeltlager“ und die „Herzbergstraße 79 / nördlich“. <sup>10</sup>

Das Plangebiet ist Teil des Planungsraums „Weiße Taube“ (Nr. 11020516). Dieser Planungsraum wird im Monitoring Soziale Stadtentwicklung<sup>11</sup> nicht als „Gebiet mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf“ bewertet. Der Status wird mit „hoch“ bewertet. Dies deutet nicht auf eine überdurchschnittlich hohe soziale Benachteiligung der Bewohner hin. Die Dynamik im Planungsraum wird als „stabil“ bewertet.

### **3. Planerische Ausgangssituation**

#### **3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Der Grundsatz aus § 5 Abs. 1 und 2 des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) 2007<sup>12</sup> legt die vorrangige Siedlungsentwicklung innerhalb raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche fest. Darüber hinaus soll die Innenentwicklung den Vorrang vor der Außenentwicklung genießen. Der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen kommt eine erhöhte Bedeutung zu.

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.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Hauptkarte des LEP HR innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung im Bereich der Metropole Berlin (Z 3.4). Gemäß den Grundsätzen (G) der Raumordnung (§ 5 LEP HR) soll sich die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentrieren (G 5.1).

Das Ziel 5.6 legt fest, dass in Berlin und im Berliner Umland der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist. In diesen Bereichen ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen möglich.

Der Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan stellt die südlich angrenzende Landsberger Allee als übergeordnete Verkehrsstraße dar.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 17. Februar 2016 mitgeteilt, dass das beabsichtigte Vorhaben zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt. Im weiteren Verfahren erfolgte insbesondere aufgrund einer Erhöhung der Wohnungsanzahl sowie Änderungen in der Gebäudestruktur eine Änderung der Planung. Am 02.05.2018 teilte die Gemeinsame

---

10 A.a.O., Zugriff am 22.09.2016.

11 Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin 2015, Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin.

12 LEPro 2007 vom 15. Dezember 2007, GVBl. S. 629.

Landesplanungsabteilung auf der Grundlage der geänderten Planung erneut mit, dass derzeit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen sei.

Der Grundsatz der Raumordnung aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007 zur Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung ist bei der weiteren Konkretisierung der Planung im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Das Ziel der Raumordnung aus 1.2 FNP Berlin zum Erhalt und zum Ausbau der Netzstruktur und der Flächen von übergeordneten Hauptverkehrsstraßen ist bei der weiteren Konkretisierung zu beachten.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung äußerte mit Schreiben vom 23. Februar 2016 keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung.

Der zwischenzeitlich geltende LEP HR, der weitestgehend identische Zielstellungen mit dem LEP B-B aufweist, lässt nach gegenwärtigem Zeitpunkt ebenfalls keinen Widerspruch zu den Zielen der Planung des Bebauungsplanes 11-118VE erkennen.

Mit der Lage an der Landsberger Allee als übergeordnete Straßenverbindung im Bestand und als geplante großräumige Straßenverbindung (Einstufung 2025)<sup>13</sup> sowie durch die Straßenbahn entlang der Landsberger Allee werden gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB dringende Gesamtinteressen Berlins berührt. Aus Sicht der überbezirklichen Verkehrsplanung ist es unabdingbar, eine Verkehrsuntersuchung zu erarbeiten und die Auswirkungen der Belastungen für das übergeordnete Straßennetz und die bestehenden Anschlüsse zu ermitteln.

### 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin<sup>14</sup> ist der Teilbereich nördlich der (gedachten) Verlängerung der Heldburger Straße als Wohnbaufläche W2 mit einer GFZ bis zu 1,5 dargestellt. Für den südlich angrenzenden Teilbereich ist eine gemischte Baufläche M2 dargestellt. Die angrenzende Landsberger Allee wird als übergeordnete Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet. Im Flächennutzungsplan ist eine U-Bahntrasse (U11) verzeichnet, die in diesem Abschnitt dem Straßenverlauf der Landsberger Allee folgt. Zudem ist ein U-Bahnhof im Bereich Landsberger Allee/ Arendsweg dargestellt.

---

<sup>13</sup> Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Abteilung IV (Verkehr): Übergeordnetes Straßennetz, Planung 2025, Stand: Dezember 2017

<sup>14</sup> FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. 2021 S. 147)

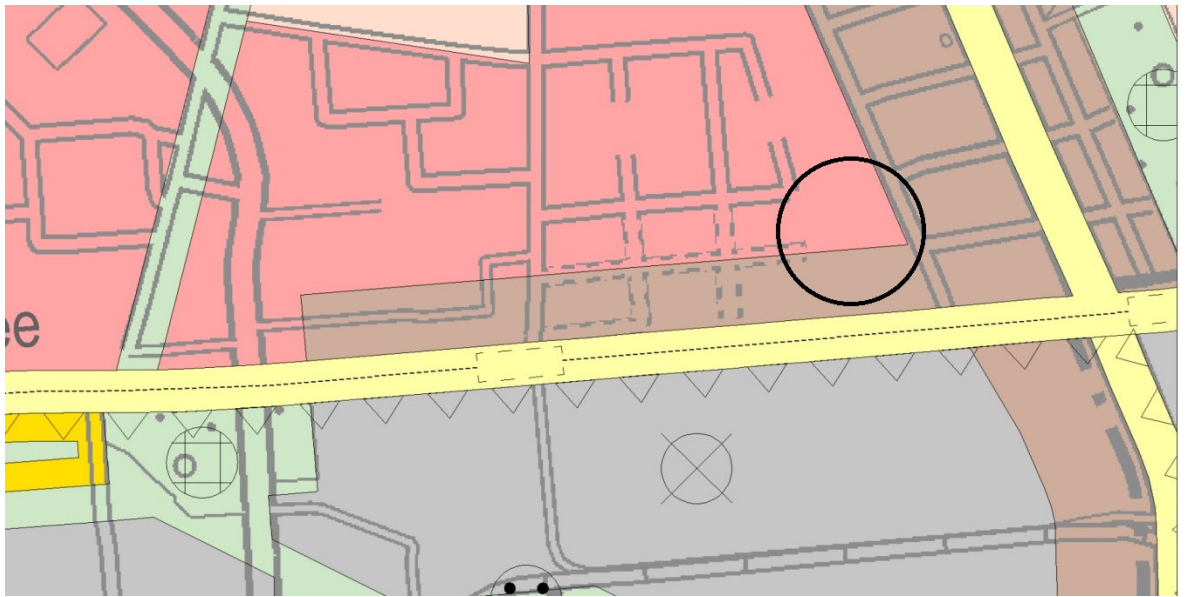


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem FNP o.M., Stand: Neubekanntmachung 2015. Die ungefähre Lage des Plangebiets ist mit einem schwarzen Kreis markiert.

Informationen zur Entwickelbarkeit der vorliegenden Planung aus dem Flächennutzungsplan können dem Kapitel III 2 („Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan“) entnommen werden.

### 3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Die Aussagen des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm Berlin<sup>15</sup> sind dem Umweltbericht zu entnehmen (vgl. Kap. II 1.2.2).

#### Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan wurde 2006 für den Bezirk Lichtenberg aufgestellt und dessen Fortschreibung am 23.04.2015 von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen. Er ist die "grüne" Agenda für den Bezirk für die nächsten 20 Jahre. Er behandelt alle biotischen und abiotischen Schutzgüter. Zu jedem Schutzgut wurden Bewertungen vorgenommen sowie die erforderlichen Maßnahmen dargestellt. Die Karten geben einen genauen Überblick, wo sich der Bestand befindet und Maßnahmen durchgeführt werden.

Für den nördlichen Bereich des Plangebiets sieht der Landschaftsrahmenplan die Neuanlage einer Grünfläche vor.

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplans Lichtenberg können dem Umweltbericht entnommen werden (vgl. Kap. II 1.2.2).

### 3.4 Stadtentwicklungsplanung (StEP) Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 wurde vom Berliner Senat am 20. August 2019 beschlossen. Der StEP Wohnen 2030 löst damit den im Jahr 2014 beschlossenen StEP

---

15 Landschaftsprogramm Berlin vom 5. April 2016 (ABl. 24/2016, S.1314).

Wohnen 2025 ab und schreibt diesen auf der Grundlage neuer Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognosen fort. Der StEP Wohnen 2030 dient als Masterplan für die Wohnungsbauentwicklung im Land Berlin. Aufgabe des Stadtentwicklungsplans Wohnen ist es festzustellen, wie hoch der Bedarf an Wohnungen ist, wie viel Neubau notwendig ist, um diesen Bedarf zu decken, und wo geeignete Potenziale dafür liegen. Ziel ist eine bedarfsgerechte und ausreichende Flächenvorsorge für den Wohnungsneubau im gesamten Stadtgebiet bis 2030. Dabei benennt der StEP Wohnen 2030 Schwerpunkträume in der Stadt. In ihnen soll sich die Entwicklung vorrangig vollziehen, weil hier die Voraussetzungen günstig sind und stadtentwicklungspolitische Kriterien besonders zum Tragen kommen. Zudem stuft der Plan zeitlich ein, wann mit der Realisierung auf den Flächen zu rechnen ist, und benennt geeignete Instrumente und Maßnahmen, um den notwendigen Wohnungsbau entsprechend den stadtentwicklungspolitischen Zielen umzusetzen. Besonderes Augenmerk liegt darauf, preiswerten Wohnraum zu sichern und zusätzlichen Wohnraum sowohl in den bestehenden Quartieren als auch an neuen Standorten zu schaffen. Dabei gilt es, die Erfordernisse des Wohnungsbestandes und der Bezahlbarkeit des Wohnens angemessen zu berücksichtigen. Ein besonderer Fokus liegt deshalb auf der Gemeinwohlorientierung des Wohnungsneubaus. Der StEP Wohnen ist Grundlage für alle weiteren wohnungsbezogenen Planungen in der Stadt und bildet einen Orientierungsrahmen für die Bauleitplanung.

Im StEP Wohnen 2030 werden für den Geltungsbereich folgende Aussagen getroffen:

- Wohnungsneubaustandort mit mehr als 200 und mehr als 1000 Wohneinheiten
- kurzfristiger Realisierungszeitraum – überwiegend nicht landeseigen

Den o. g. Zielen des Stadtentwicklungsplans Wohnen 2030 wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE in besonderer Weise Rechnung getragen.

Nach dem StEP Wohnen 2030 sind ferner Monostrukturen zu vermeiden und soziale und funktionale Vielfalt als wesentliche Faktoren für lebendige Quartiere zu fördern. Vielfältige Bewohnerstrukturen werden ausgehend von der Projektplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE mit einem Wohnungsmix mit unterschiedlich großen Wohnungen mit unterschiedlicher Zimmeranzahl gefördert. Hauptsächlich werden kleine Ein- und Zweiraumwohnungen entstehen, die einem bestehenden starken Bedarf nachkommen sollen. Der hohe Anteil an Ein- und Zweiraumwohnungen ist somit an der starken Nachfrage und Notwendigkeit von kleinen Wohnungen ausgerichtet. Dennoch werden mit einem Anteil von insgesamt rd. 20 % auch Drei- und Vierraumwohnungen entstehen.

Zudem werden, ausgehend von den projektierten Nutzungen, innerhalb des Plangebiets gewerbliche Nutzungen sowie eine Kindertagesstätte in den Erdgeschossbereichen zu einer funktionalen Vielfalt beitragen.

Weiterhin wird auch das Planungsumfeld auf die zukünftige Bewohnerschaft wirken: Östlich der Ferdinand-Schultze-Straße befindet sich individueller Wohnungsbau, der zu einer breiteren Vielfalt der Bewohnerschaft beiträgt. Westlich und nördlich vom Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE werden durch die Bebauungspläne 11-116 VE und 11-117 VE sowie 11-94 VE weitere Bebauungsplanverfahren zur Schaffung von Wohnraum durchgeführt und wurden zum Teil bereits festgesetzt (vorhabenbezogener Bebauungsplan 11-94 VE). Für die Bebauungspläne 11-116 VE und 11-94 VE ist ein Wohnungsmix mit mehreren Aufenthaltsräumen bereits in den geschlossenen Durchführungsverträgen verbindlich geregelt und Bestandteil der Baugenehmigungen.

### **Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 – Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich**

Der Senat hat am 30. April 2019 den Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 (StEP Wirtschaft 2030) beschlossen. Er wurde federführend durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung



und Wohnen gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe erarbeitet. Der StEP Wirtschaft 2030 baut auf dem StEP Industrie und Gewerbe aus dem Jahr 2011 auf und schreibt diesen fort. Mit dem StEP Wirtschaft 2030 werden Flächen für die produzierenden Wirtschaftsunternehmen ausgewiesen sowie für eine Aktivierung und Entwicklung vorbereitet. Er enthält mit Bezug auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-118 VE keine Zielsetzungen.

### **Stadtentwicklungsplan Zentren 2030**

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung am 12. März 2019 den Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 beschlossen. Zu den Aufgaben des StEP Zentren zählt die Umsetzung bundesrechtlicher Regelungen, die darauf zielen, eine verbrauchernahe Versorgung zu sichern, das Stadtbild zu erhalten und zu gestalten sowie Funktions- und Nutzungsanforderungen aller Bevölkerungsgruppen in der städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen. Der Stadtentwicklungsplan Zentren stellt die Zentrenhierarchie im Land Berlin dar. Er beinhaltet die gesamtstädtisch relevanten Steuerungsgrundsätze, welche die planungsrechtliche Grundlage für die Zentrenentwicklung und Einzelhandelssteuerung in den Berliner Bezirken bilden.

Die nächstgelegenen, im Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (Zentrenhierarchie) dargestellte Zentren sind das westlich des Plangebiets gelegene Ortsteilzentrum Landsberger Allee / Genslerstraße in ca. 1.100 m Entfernung sowie das nördlich des Plangebiets gelegene Ortsteilzentrum Alt-Hohenschönhausen / Hauptstraße in 1.500 m Entfernung. Das Plangebiet selbst ist im Zentrenkonzept nicht dargestellt.

Die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE stehen in keinem Widerspruch zu den Festlegungen des StEP Zentren 2030.

### **Stadtentwicklungsplan Verkehr**

Der Senat hat am 02.03.2021 den neuen Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 (StEP MoVe) verabschiedet. Der StEP MoVe definiert, beschreibt und konkretisiert als verkehrsträger- und themenübergreifendes Planwerk für Berlin die strategische Leitlinie und den künftigen Handlungsbedarf der Verkehrspolitik des Senats. Der StEP MoVe dient als Rahmen für weitere Planwerke (etwa zu Nahverkehr, Radverkehr, Fußverkehr, Wirtschaftsverkehr), die damit auf den gleichen Annahmen und Zielstellungen aufbauen.

Der neue StEP MoVe weist vor dem Hintergrund, eine klimafreundliche und umweltschonende Mobilität zu fördern, gesamtstädtische Ziele, Handlungserfordernisse und notwendige Maßnahmen für einen Planungshorizont bis 2030 aus. Ziel ist es, mit den zahlreichen Maßnahmen zur Stärkung von ÖPNV, Rad- und Fußverkehr für das Jahr 2030 bereits einen Mindestanteil von 82 Prozent des Umweltverbunds am Gesamtverkehr zu erreichen. Darunter soll der Fußverkehr 30 Prozent, der ÖPNV 29 Prozent und der Radverkehr 23 Prozent aufweisen. Zugleich wird ein noch höherer Anteil dieser drei stadtverträglichen, umwelt- und klimaschonenden Verkehrsarten im Modal Split angestrebt.

Wichtigste Zielstellung des StEP MoVe ist es, Berlin zu einer hochmobilen und zugleich lebenswerten Stadt mit menschenfreundlichen, umweltverträglichen, klimaschonenden und sozial gerecht ausgestalteten Verkehrsangeboten zu entwickeln. Dies ist zugleich der Leitgedanke nachhaltiger Verkehrspolitik für die Mobilitätswende.

Die einzelnen Ziele gliedern sich auf in:

- Soziale Ziele: Gewährleistung gleicher Mobilitätschancen, unabhängig von Lebenssituation, Mobilitätseinschränkungen, Geschlecht, Alter und Einkommen.
- Räumliche Ziele: Erhalt der Berliner polyzentrischen Struktur durch Verbesserung der Nahmobilität und einer städtischen Entwicklung entlang bestehender Schienen-Verkehrsverbindungen, Sicherstellung der Leistungsfähigkeit für alle ÖPNV-Nutzenden

in der inneren Stadt, Ausbau der Infrastruktur mit Qualitätssteigerungen und Angebotsausweitungen insbesondere für den ÖPNV in der äußeren Stadt.

- Ökologische Ziele: Reduzierung des Anteils fossiler Kraftstoffe im Verkehr, Reduzierung des Flächenverbrauchs, Anteilssteigerung des Umweltverbunds am Modal Split.
- Ökonomische Ziele: Verbesserung insbesondere schienen- und wasserstraßengebundener Transportwege im Waren-Fernverkehr, Entwicklung stadtverträglicher Sammel-, Verteil- und Umschlagstandorte mit klimaschonender Logistik. Optimierte Abwicklung touristischer Verkehre.
- Institutionelle Ziele: Effiziente ressort-, länder- und akteursübergreifende Abstimmungen von Maßnahmen, Transparente Beteiligung und Information der Öffentlichkeit.

### **Übergeordnetes Straßennetz von Berlin (Bestand 2016 / Planung 2025)**

Die unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzende Landsberger Allee sowie die ca. 300 m weiter östlich gelegene Rhinstraße sind in der Karte des übergeordneten Straßennetzes (Bestand 2016) als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) gekennzeichnet. Die unmittelbar an das Plangebiet östlich angrenzende Ferdinand-Schultze-Straße ist als Ergänzungsstraße (Straße von besonderer Bedeutung) gekennzeichnet. In der Karte Straßennetz Planung 2025 wird die Landsberger Allee vom Bestand abweichend als großräumige Straßenverbindung (Stufe I) dargestellt. Für die Rhinstraße und die Ferdinand-Schultze-Straße erfolgt keine vom Bestand abweichende Darstellung.

Die künftige Bedeutung der Landsberger Allee als großräumige Straßenverbindung und die damit voraussichtlich einhergehende Zunahme der Verkehrsmengen haben in die Parameter der verkehrstechnischen Untersuchung und des schalltechnischen Gutachtens Eingang gefunden.

Auswirkungen des Vorhabens auf das umliegende Straßennetz wurden im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung untersucht (siehe Punkt I.4.3 „Verkehrstechnische Untersuchung“ S. 30).

### **StEP Klima**

Der Senat von Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima beschlossen. Der StEP Klima liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen, der eine Hilfestellung für die Anpassung von gesamtstädtischen Planungen an den Klimawandel liefern soll. Damit stellt er keine „detaillierte Gebrauchsanweisung“ zur Lösung konkreter Fragestellungen dar, sondern soll eher Abwägungs- und Steuerungsaufgaben wahrnehmen.

Im Maßnahmenplan Bioklima-Handlungsräume liegt der südliche Teilbereich des Plangebiets im Bereich „Siedlungsräume mit überwiegender Arbeitsplatznutzung und aktuell prioritärem Handlungsbedarf“. Gemäß Maßnahmenplan sollen Maßnahmen an Gebäuden erfolgen (Erhöhung der Albedowerte von Dächern, Fassaden und befestigten Flächen, Fassaden- und Dachbegrünung), Stadtbäume neu gepflanzt, Flächen entsiegelt sowie Chancen zur Verschattung und Kühlung beim Neubau genutzt werden (z.B. die Pflanzung schatten spendender Gehölze). Hitze- und trockenstressrelevante Gehölze sollten verwendet werden.

Im Maßnahmenplan Grün- und Freiflächen-Handlungsräume liegt das Plangebiet in einem Bereich, der als übrige Grün- und Freifläche gekennzeichnet ist.

Im Maßnahmenplan Bioklima, Grün- und Freiflächen-Potenziale wird für das Plangebiet keine Maßnahme genannt.

Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum erfolgt die Wiedernutzbarmachung einer städtischen Brachfläche. In der Gesamtbetrachtung wird somit den Belangen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ein Vorrang gegenüber den Zielen des Klimaschutzes eingeräumt.

Eine nördliche Teilfläche soll künftig als klimawirksame öffentliche Parkanlage umgestaltet werden und dauerhaft erhalten bleiben.

Im Maßnahmenplan Gewässerqualität und Starkregen liegt das Plangebiet innerhalb des Handlungsraums Trennsystem; es soll vorrangig die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung ausgeweitet werden.

Für das Handlungsfeld Klimaschutz werden folgende planungsrelevante Maßnahmen benannt:

- Vorrangige Entwicklung von Neubaugebieten in ÖPNV-Nähe
- Energetisch optimierte Planung und Realisierung von Neubauten

Das Vorhaben wird an einem Standort entwickelt, der sich durch ÖPNV-Nähe auszeichnet. Es befinden sich Haltepunkte von Tramlinien in einem Radius von in der Regel weniger als 300 m (siehe Kapitel I.2.5 „Verkehrerschließung“ S. 8).

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 (etwa Dach- oder Fassadenbegrünung, Albedo) in ihrer Wirkung optimieren lassen. Es werden des Weiteren auch die unterschiedlichen Stadtstrukturen erläutert, anhand derer die Bedeutung von Vegetation oder Durchlüftungsmöglichkeiten für das Klima einschließlich Bioklima aufgezeigt wird.

### **3.5 Lärminderungsplanung**

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung am 20. Januar 2009 den von der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz auf Grund des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetzes - BImSchG ("Lärmaktionspläne" - Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie) aufgestellten Aktionsplan 2008<sup>16</sup> für das Land Berlin beschlossen. Der Aktionsplan enthält eine Vielzahl von Lärminderungsstrategien und –konzepten im Kfz-Verkehr. Für die Bauleitplanung ist der konzeptionelle Baustein „Stadtentwicklung“ relevant. Im Mittelpunkt dieses Konzeptbausteins stehen Entwicklungsansätze für eine lärmarme Stadtentwicklung sowie für die Entwicklung geeigneter „lärmrobuster“ städtebaulicher Strukturen zur Schaffung gesunder Lebensbedingungen.

Eine lärmarme Stadtentwicklung zeichnet sich durch eine verträgliche Zuordnung von Nutzungen (einschließlich Verkehrsnutzungen) im Sinne des Trennungsgrundsatzes gemäß § 50 BImSchG sowie durch Ansätze für die Entwicklung verkehrsvermeidender Strukturen („Stadt der kurzen Wege“) aus.

Der Begriff der Lärmrobustheit bezieht sich dagegen auf eine städtebauliche Struktur, die sich mit der Belastungssituation an der schallzugewandten Seite auseinandersetzt sowie ruhige, schallabgeschirmte Bereiche schafft. Sie erfordert im engeren Sinn ein städtebauliches Konzept, das insgesamt eine hohe Qualität und ruhige, von den Hauptverkehrsachsen abgewandte Bereiche ermöglicht.

---

16 Senatsverwaltung Berlin für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Lärminderungsplanung für Berlin – Aktionsplan, Berlin 2008.

Im Rahmen der Fortschreibung des Lärmaktionsplanes bzw. der Lärminderungsplanung wurde eine Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung<sup>17</sup> erarbeitet, in der die Kriterien für lärmrobuste städtebauliche Strukturen ausgearbeitet worden sind.

Der Aktionsplan 2008 enthält konkretisierend einen Maßnahmenkatalog zur Lärminderung im Kfz-Verkehr. Dieser setzt sich aus insgesamt 12 Konzeptgebieten mit 6 Konzeptstrecken zusammen. Da das Plangebiet außerhalb der Konzeptgebiete und -strecken liegt, sind mangels konkreter Maßnahmenvorschläge die bereits benannten gesamtstädtischen Lärminderungsstrategien des Konzeptbausteins „Stadtentwicklung“ zu beachten.

Der Senat von Berlin hat den Lärmaktionsplan Berlin 2013-2018 am 6. Januar 2015 beschlossen.<sup>18</sup> Darin werden die Strategien der bisherigen Lärmaktionsplanung fortgeschrieben und die beabsichtigten Schwerpunkte der Arbeit in den nächsten Jahren benannt. Konkrete Maßnahmen oder Handlungsanweisungen für das Plangebiet sind daraus nicht ableitbar.

Im Kapitel 5.2 (Integration der Lärminderungsplanung in alle Planungsebenen) wird im Fazit darauf hingewiesen, dass die Integration der Lärmaktionsplanung in allen Planungsebenen beständig fortzuführen und die entwickelte Handreichung anhand neuester Entwicklungen zu prüfen und zu aktualisieren sind.

Zwischenzeitlich fand mit dem Lärmaktionsplan 2019 - 2023 eine Aktualisierung und Überarbeitung des Lärmaktionsplanes 2013-2018 statt. Der Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023 enthält ein umfassendes Arbeitsprogramm für die kommenden Jahre, dessen Realisierung zum Gesundheitsschutz der Bewohnerinnen und Bewohner und zur Attraktivität der Stadt beitragen wird. Mit dem Senatsbeschluss vom 23.06.2020 ist der Lärmaktionsplan 2019-2023 in Kraft getreten. Der Lärmaktionsplan identifiziert Handlungsfelder und Maßnahmen, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden. Dazu zählen die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30 Konzept, Ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr. Der Lärmaktionsplan geht den Ursachen des Lärms auf den Grund und sucht nach Möglichkeiten, den Lärm trotz des zunehmenden Verkehrs in der Stadt nicht mitwachsen zu lassen. Dazu waren die Bürgerinnen und Bürger der Stadt aufgerufen, eigene Vorschläge, Ideen und Diskussionsbeiträge einzubringen. In dem vorliegenden Auswertungsbericht der öffentlichen Auslegung (Anlage 4b des Lärmaktionsplans 2019-2023) können Stellungnahmen und entsprechende Hinweise zu den einzelnen Maßnahmen und Projektgebieten eingesehen werden.

Das Plangebiet bzw. die unmittelbare Umgebung des Plangebietes findet auch in dem Auswertungsbericht keine Erwähnung.

Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs 11-118 VE beachten die Lärmaktionsplanung unter den örtlichen Gegebenheiten. Ferner geht der „Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“<sup>19</sup> ein. Der Leitfaden stellt die Vorgehensweise bei der Bewertung von Lärmsituationen dar und zeigt die rechtlichen Rahmenbedingungen auf. Dabei werden verschiedene Lärmarten, wie Verkehrslärm, Gewerbelärm sowie Freizeit- und Sportlärm unter Beachtung der Anforderungen der einschlägigen Regelwerke berücksichtigt.

---

17 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und LK Argus, Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung – Aspekt Lärminderung. Lärminderungsplanung Berlin, Fortschreibung des Lärmaktionsplans, Berlin 2013.

18 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Lärmaktionsplan 2013-2018, Berlin 16.12.2014.

19 „Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen / Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Hrsg.), Berlin, Mai 2017),

### 3.6 Luftreinhalteplanung 2011-2017 und 2. Fortschreibung 2019

Im Rahmen der Bauleitplanung sind stadtklimatologische Belange zu berücksichtigen. Grundlage hierfür bildet der am 18. Juni 2013 vom Senat beschlossene Luftreinhalteplan 2011-2017.<sup>20</sup>

Der Luftreinhalteplan benennt mehrere Maßnahmen der Luftreinhaltung für die Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung:

*Maßnahme 1.1: Räumliche Planung unter Berücksichtigung der Stadtklimatologie und des Luftaustausches:*

Es sollen bestehende Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch berücksichtigt werden und u.a. keine neuen Barrieren für den Luftaustausch entstehen. Die Maßnahme steht in engem Zusammenhang mit den Zielen des Stadtentwicklungsplans Klima.

Im Bereich des Plangebiets sieht der Maßnahmenplan Bioklima, Grün- und Freiflächen keine Sicherung der Funktionsfähigkeit von Kaltluftaustauschgebieten oder die Ausschöpfung sonstiger Potenziale zur bioklimatischen Entlastung im Siedlungsbestand vor.

*Maßnahme 1.2: Vermeidung neuer Belastungspunkte:*

Städtebauliche Planungen sollen nach Möglichkeit die Entstehung von „Straßenschluchten“ vermeiden, da hier die Luftbelastung besonders hoch ist.

In der Landsberger Allee ist aufgrund der bestehenden breiten Straßenquerschnitte nicht mit einer Entstehung von Straßenschluchten zu rechnen. In der auszubauenden Hofheimer Straße ist angesichts ihrer untergeordneten Erschließungsfunktion nicht mit der Entstehung von Belastungspunkten zu rechnen. Die Entstehung von Belastungspunkten kann auch für Ferdinand-Schultze-Straße ausgeschlossen werden. Diese übernimmt zwar die Funktion einer Entlastungsstraße, weist aber entlang der Ostseite im Bestand offene Bebauungsstrukturen auf. Den Belangen der Luftreinhaltung wird somit hinreichend Rechnung getragen.

*Maßnahme 1.3: Grün in der Straße:*

Nach dieser Maßnahme sollen Straßenbäume gepflanzt bzw. erhalten werden, da sich Bäume positiv auf die Luftqualität auswirken. Fassaden- und Dachbegrünungen sollen erprobt werden.

Die geplante Festsetzung einer kleinen Straßenverkehrsfläche im Bereich der Ferdinand-Schultze-Straße/ Nebenstraße der Landsberger Allee von rd. 8 m<sup>2</sup> sowie die Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit parallel zur Hofheimer Straße erfolgt nur in einem untergeordneten Teil des Plangebiets. Möglichkeiten zur Pflanzung von Bäumen in diesen Bereichen bestehen nicht.

Die Anlage von Fassadenbegrünung ist grundsätzlich möglich, eine Festsetzung auf Ebene der Bebauungsplanung wird aus städtebaulichen Gründen aber nicht als zwingend erforderlich erachtet. Hingegen erfolgt die Festsetzung einer Dachbegrünung. Dies kann sich positiv auf das Klima auswirken.

Die Obergrenze des § 17 der Baunutzungsverordnung wird durch die geplante Grundfläche baulicher Anlagen eingehalten.

---

20 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Luftreinhalteplan 2011 bis 2017 für Berlin, Berlin 2013.

*Maßnahme 1.4: Immissionssensitive Entwicklung der Standorte des Stadtentwicklungsplans (StEP) Industrie und Gewerbe:*

Die Maßnahme besitzt für das Bebauungsplanverfahren keine Relevanz. Der StEP Industrie und Gewerbe (neu: StEP Wirtschaft 2030) enthält für das Plangebiet keine Darstellungen.

*Maßnahme 1.5 Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 3*

Gemäß dieser Maßnahme sollen die Nahversorgung gestärkt, motorisierte Einkaufsverkehre reduziert sowie keine zusätzlichen Grenzwertüberschreitungen bei der Neuansiedlung von Einzelhandel erfolgen.

Die Planung trägt zur Stärkung der Nahversorgung bei. Gemäß Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE sollen im Geltungsbereich Läden zulässig sein, die der Versorgung des Gebiets dienen. Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel ist nicht vorgesehen.

*Maßnahme 1.6: Verkehrssparende Raumentwicklung:*

Gemäß dieser Maßnahme soll bei der Entwicklung von Standorten die Nachverdichtung unter Nutzung bereits vorhandener Erschließung Priorität haben.

Die Erschließung des Plangebiets ist bereits vorhanden. Die geplanten Tiefgaragen werden direkt über die Ferdinand-Schultze-Straße erschlossen.

*Maßnahme 1.7: Beteiligung bei Verfahren der Bauleitplanung:*

Soweit durch die Planungen Konflikte mit den Zielen der Luftreinhaltung, d.h. Grenzwertüberschreitungen, nach Abwägung aller Interessen hingenommen werden sollen, sind Ausgleichsmaßnahmen in den Plan aufzunehmen. Durch diese sind Grenzwertüberschreitungen zu vermeiden. Soweit eine Vermeidung nicht mit verhältnismäßigen Maßnahmen möglich ist, sind Höhe und Dauer der Überschreitungen zu reduzieren.

Konflikte der Planung mit den Zielen der Luftreinhaltung sind nicht erkennbar. Auf Grundlage der Prognosen des Luftreinhalteplans für die Konzentration der Luftschadstoffe NO<sub>2</sub> und PM<sub>10</sub> (Jahresmittelwerte) für die Jahre 2015 und 2020 kann eine künftige Überschreitung von Grenzwerten für das Plangebiet ausgeschlossen werden.

Aktuell liegt die Überarbeitung des Luftreinhalteplans (2018-2025) vor. Mit der 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans werden zusätzliche Maßnahmen benannt und ergriffen, um die gesetzlichen Grenzwerte für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und bei ungünstiger Wetterlage auch für Feinstaub (PM<sub>10</sub>) einzuhalten und somit eine nachhaltige Luftverbesserung in Berlin zu erreichen. Mitte Juli 2019 wurde die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans verabschiedet und es befinden sich bereits erste Maßnahmen in der Umsetzung. Neben stadtweit wirkenden Maßnahmen zur Senkung des Schadstoffausstoßes (u.a. Flottenmodernisierung von Linienbussen und Kommunalfahrzeugen) werden an besonders hoch belasteten Straßen auch lokale Maßnahmen, wie Tempo 30 Zonen oder Durchfahrtsverbote für ältere Dieselmotoren, ergriffen.

### **3.7 Hochhausleitbild für Berlin**

Derzeit besteht in Berlin ein erheblicher Druck auf den Wohnungsmarkt, aber auch auf die Standorte gewerblicher Nutzungen. Hochhäuser sind daher ein wichtiger werdendes Element der sehr dynamischen städtebaulichen Entwicklung in Berlin, um bei vergleichsweise geringer Bodeninanspruchnahme eine hohe Nutzungsintensität zu erzeugen. Zudem können damit Bereiche von städtebaulicher Bedeutung betont und im Stadtraum ablesbar gemacht werden.

Um die Errichtung und Entwicklung von Hochhausprojekten städtebaulich besser steuern zu können, wurde der Berliner Senat durch das Abgeordnetenhaus aufgefordert, für Berlin einen Hochhaus-Entwicklungsplan zu erarbeiten. Ziel ist es, Hochhäuser als Bestandteile einer integrierten Stadtentwicklung zu verankern, die mit hoher städtebaulicher Qualität und innovativen Nutzungskonzepten Mehrwerte für das Umfeld und die Allgemeinheit generieren.

Eine Prüfung ergab, dass das Hochhausleitbild für das vorhabenbezogene Bebauungsplanungsverfahren 11-118 VE nicht anzuwenden ist. Aus der Projektplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, die verbindlich in den Nachtrag zum Durchführungsvertrag eingeht, betragen die maximalen obersten Fußbodenhöhen bis zu 24,04 m. In Innenstadtbereichen wird im Regelfall ab einer Höhe von 35 m das „Berliner Hochhaus“ definiert. Weiterhin sind im Bebauungsplangebiet die obersten Geschosse mindestens um 1,5 m zurückgesetzt, sodass das oberste Geschoss baulich weniger prägend auf die Umgebung wirkt.

Mit einer Geschossigkeit von 3 bis 8 Vollgeschossen knüpft die Planung ferner an die nördlichen und westlichen Bestandsgebäude an und setzt sie fort. Die angrenzende westliche Bebauung (Bereich Hofheimer, Sollstedter, Plauener Str.) weist maximal 6 Geschosse mit einer Gebäudehöhe von rund 21 m auf. In der Karte Gebäude- und Vegetationshöhen 2009/2010 des Umweltatlas Berlin wird für den nordwestlich gelegenen Geschosswohnungsbau eine Gebäudehöhe von 12-22 m angegeben.

Damit handelt es sich im Sinne des Hochhausleitbilds nicht um ein Hochhaus, sodass das Hochhausleitbild keine Anwendung findet.

### **BerlinStrategie 3.0 – Fortschreibung des Leitbildes**

Die BerlinStrategie ist das gesamtstädtische, ressortübergreifende Leitbild des Berliner Senats für die Metropole Berlin. Als ein Kursbuch zeichnet sie die wesentlichen Handlungsfelder und Strategien der Entwicklung Berlins bis 2030 vor und integriert die Aktivitäten der verschiedenen Senatsfachverwaltungen. Ausgehend von den Richtlinien der Regierungspolitik wurde 2014 das Stadtentwicklungskonzept 2030, die erste BerlinStrategie, erarbeitet. In acht strategischen Themenfeldern und in zehn Transformationsräumen beschreibt die BerlinStrategie ein Zukunftsbild für das Jahr 2030.

Aufgrund des hochdynamischen Wachstums Berlins, welches auch aus dem Zuzug von Geflüchteten resultierte, wurde die BerlinStrategie 2016 ergänzt. Als BerlinStrategie 2.0 setzt diese mit ihrer Aktualisierung auf die Schwerpunkte "Arbeiten", "Wohnen" und "offene Stadtgesellschaft". Im laufenden Arbeitsprozess werden seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die Transformationsräume der ersten BerlinStrategie neu definiert, um als Schwerpunkträume der Stadtentwicklung einen Beitrag zur BerlinStrategie 3.0 zu leisten.

Der Geltungsbereich ist als Potenzialfläche Wohnen ausgewiesen. Grundsätzlich zielt das StEK 2030 auf die Schaffung von mindestens 15.000 bis 20.000 Wohnungen jährlich mit einer städtebaulich und architektonisch anspruchsvollen Planung ab, die ressourcen- und kostensparend ist. Ebenso werden zur Anbindung der Stadtquartiere an einen leistungsfähigen öffentlichen Nahverkehr entsprechende Infrastrukturen geschaffen werden, um zusätzlichen motorisierten Individualverkehr zu vermeiden. Die bestehende Stadt soll verdichtet werden, um neue urbane Qualitäten und Identitäten vor allem in der äußeren Stadt zu erreichen und qualitätsvolle Freiräume zu schaffen und zu erhalten.

Der Fokus der BerlinStrategie liegt auf den zehn Transformationsräumen, die den Geltungsbereich aber nicht direkt betreffen. Der nächstgelegene Transformationsraum Marzahn-Hellersdorf im Osten liegt außer Reichweite.

Insgesamt stehen die Ziele der BerlinStrategie in keinem Widerspruch zu der Zielsetzung der Planung.

### **3.8 Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen**

#### **3.8.1 Bereichsentwicklungsplanung Hohenschönhausen–Süd (BEP)**

Die Bereichsentwicklungsplanung Hohenschönhausen-Süd, von der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) am 25. Oktober 2007 beschlossen, stellt für den südlichen Teilbereich des Plangebiets Mischgebiet dar. Nördlich dieser Fläche wird „Wohnen-W2, GFZ bis 1,5“ dargestellt. In Verlängerung der bestehenden Parkanlage der Wohnanlage zwischen Arendsweg und Hofheimer Straße wird „Parkanlage, intensive Gestaltung und Pflege“ dargestellt.

Die Fläche des Plangebiets wird im Maßnahmenkonzept als private Maßnahme ausgewiesen. Konkretisierend wird für das Plangebiet eine „Entwicklungsfläche zur Veräußerung, Baupotenziale“ (Maßnahmennummern EB 5 und EB 6) ausgewiesen. Die Entwicklungsfläche wird durch die Flächen „öffentlicher Raum – Verkehr“ (ÖV 7) in Verlängerung der Heldburger Straße und der Sollstedter Straße unterbrochen. Die Maßnahme Nr. ÖV 7 umfasst die Verlängerung der Plauener, Sollstedter und Heldburger Straße zwischen Hofheimer und Ferdinand-Schultze-Straße. Ferner wird die Entwicklungsfläche auch durch die Maßnahme „öffentlicher Raum – Grün“ (ÖG 4) in Verlängerung der bestehenden Parkanlage unterbrochen. Das Maßnahmenkonzept sieht hier die Ergänzung der bestehenden öffentlichen Grünfläche unter Bezugnahme auf die bestehende städtebauliche Struktur vor.

Die Entwicklungsfläche Nr. EB 5 trägt die Bezeichnung „Weiße Taube (südliche Blockreihen)“. Hier ist die Entwicklung eines Misch-/Kerngebietes auf der Grundlage des städtebaulichen Vertrages bzw. des städtebaulichen Konzeptes „Weiße Taube“ vorgesehen. Als städtebauliches Instrumentarium werden die Bebauungspläne XXII-3a bzw. XXII-3b mit mittelfristigem Realisierungszeitraum benannt. Die Entwicklungsfläche Nr. EB 6 wird als „Weiße Taube (nordöstliche Blöcke)“ bezeichnet. Hier sind die Entwicklung eines Wohngebietes sowie eine Ergänzung der öffentlichen Grünfläche unter Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes „Weiße Taube“ vorgesehen. Als städtebauliches Instrumentarium wird der Bebauungsplan XXII-3b mit mittel- bis langfristigem Realisierungszeitraum genannt. Der bisher für Schule/Sport vorgehaltene Gemeinbedarfsstandort wird auf einer anderen Fläche in der Nähe der Entwicklungsfläche „Weiße Taube“ berücksichtigt werden müssen, um die aufkommenden Bedarfe zu decken.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-118 VE konkretisiert die dargestellten Maßnahmen und Flächen. Für den Bereich der Maßnahme Nr. EB 5 ist der Bereichsentwicklungsplan Hohenschönhausen-Süd (BEP) entsprechend fortzuschreiben.

#### **3.8.2 Bezirkliches Zentren- und Einzelhandelskonzept (ZEK)**

Durch das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept ZEK (Stand 2011) wird das Ziel verfolgt, die Versorgungssicherheit für die Bürger herzustellen und qualitativ hochwertige Zentren auf Bereichs- oder Ortsteilebene zu erhalten bzw. zu fördern. Demzufolge wurde eine Orientierung jeglicher Einzelhandelsansiedlungen auf die zentralen Versorgungsbereiche festgelegt. Ziel ist die Stärkung dieser Standorte durch Ausschöpfung ihrer jeweiligen Potenziale.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einzugsbereichs des ca. 1.500 m westlich gelegenen Ortsteilzentrums „Landsberger Allee / westlich Rheinstraße“.

Nördlich des Kreuzungsbereichs Heldburger Straße / Schalkauer Straße ist gemäß ZEK ein Nahversorgungszentrum (NVZ) vorgesehen. Im Erläuterungsbericht wird dazu ausgeführt, dass die gewachsenen Quartiere im Wohngebiet „Weiße Taube“ mit Entfernungen zum nächsten Zentrum bzw. Nahversorgungsangebot einen noch weiter zunehmenden



Nachfragedruck hinsichtlich eines eigenen kleinen Nahversorgungszentrums (Einzugsbereich bis 6.800 EW) erzeugen, das Teil der Neuinvestitionen im B-Plan-Gebiet XXII-3a sein könnte.

Das Plangebiet würde sich dann im Einzugsbereich des neuen Nahversorgungszentrums befinden.

Im Einzugsbereich des Ortsteilzentrums „Landsberger Allee / westlich Rhinstraße“ bzw. des geplanten Nahversorgungszentrums Heldburger Straße / Schalkauer Straße werden weitere Streuangebote (Lebensmittelmärkte) als zentrenschädliche Vorhaben gewertet. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> und mehr.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE soll festgesetzt werden, dass Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, im 1. Vollgeschoss zulässig sind. Diese Läden unterschreiten die Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE verfolgte Zielsetzung einer lokalen Gebietsversorgung steht in keinem Widerspruch zum ZEK.

Das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept ZEK mit Stand vom 2011 liegt in einer aktualisierten Fassung vom Juni 2016 vor. Die aktualisierte Fassung vom Juni 2016 ist von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen worden. Eine Bekanntmachung ist noch nicht erfolgt, da es einen Dissens mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gibt, der aber nicht das Plangebiet betrifft.

### **3.9 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne**

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich die Geltungsbereiche folgender festgesetzter Bebauungspläne:

- Bebauungsplan XXII-3a (Grundstücke zwischen Landsberger Allee, Arendsweg, Schleizer Str., und westlicher Grundstücksgrenze der Grundstücke Ferdinand-Schultze-Str. 1/45) mit dem Planungsziel der Festsetzung von Kerngebiet, allgemeinem Wohngebiet und öffentlicher Parkanlage.
- Bebauungsplan XXII-10 (Gelände zwischen Landsberger Allee 315/343, Ferdinand-Schultze-Str., Landsberger Allee (Straßenmitte) und Arendsweg) mit dem Planungsziel der Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsfläche.
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan XXII-VE2 (für das Gelände zwischen Allendorfer Weg, Rhinstraße, Landsberger Allee und Ferdinand-Schultze-Straße) mit dem Planungsziel der Festsetzung von Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Autohaus mit Werkstatt“
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan 11-49 VE (Grundstücke Landsberger Allee 364, Landsberger Allee 360/362 (teilweise) und Rhinstraße 157/163 (teilweise) einschließlich des südlich gelegenen Abschnitts der Bahntrasse mit dem Planungsziel der Festsetzung von Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan 11-94 VE (für eine Teilfläche des Geländes westlich Ferdinand-Schultze-Str. / südlich Schleizer Str.) mit dem Planungsziel der Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet und Sicherung von öffentlichen Verkehrsflächen

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich die Geltungsbereiche folgender im Verfahren befindlicher Bebauungspläne:

- Bebauungsplan 11-61 (Grundstück Landsberger Allee 358) mit dem Planungsziel der Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Fachmarkt mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment“.
- Bebauungsplan 11-96 (Teilfläche des Grundstücks Landsberger Allee 364 (Flurstück 1046)) mit dem Planungsziel der Festsetzung Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbel, Bau-/Gartencenter“.
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan 11-49 VE-1 (Grundstücke Landsberger Allee 364, Landsberger Allee 360/362 (teilweise) und Rhinstraße 157/163 (teilweise) einschließlich des südlich gelegenen Abschnitts der Bahntrasse) mit dem Planungsziel der Erweiterung der Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Sortimente.
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan 11-116 VE (Grundstück Landsberger Allee 315/319) mit dem Planungsziel der Festsetzung eines Wohngebietes
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan 11-117 VE (Grundstück Landsberger Allee 323/339) mit dem Planungsziel der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und Sicherung von Flächen für Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan 11-123 VE (Grundstücke Landsberger Allee 358 (teilweise), Landsberger Allee 360, 362 sowie die südlich angrenzenden Flurstücke 1049 (Flur 110) und 3029 (Flur 11) mit dem Planungsziel der Festsetzung von Sondergebiet „Bau-, Garten-, Möbelfachmärkte

In der nachfolgenden Abbildung sind die Geltungsbereiche der festgesetzten Bebauungspläne (in rot) und die Geltungsbereiche der Bebauungspläne, die sich derzeit noch im Aufstellungsverfahren (in blau) befinden, dargestellt.

Die hier noch ersichtlichen B-Planverfahren XXII-3ba und XXII-3bb wurden eingestellt.

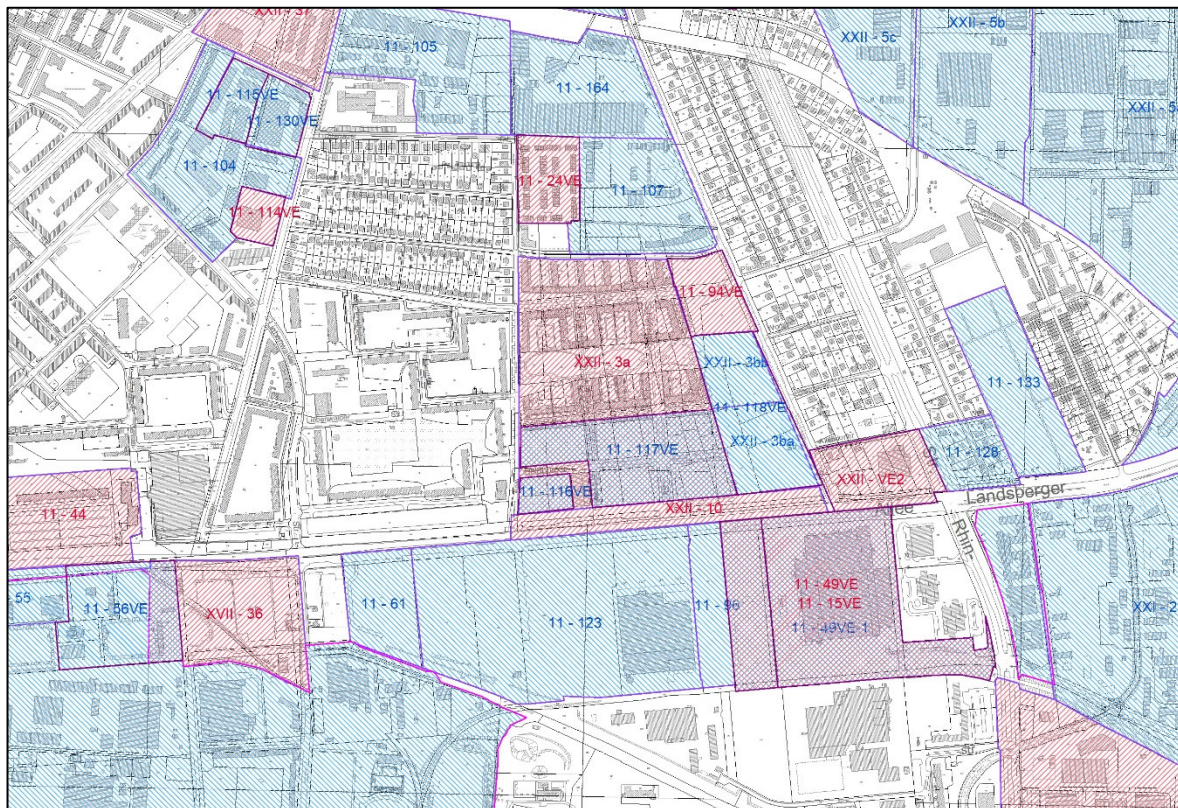


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Fis-Broker o.M., Darstellung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne im Planungsumfeld, Zugriff am 01.02.2021.

### **3.10 Sonstiges**

#### **3.10.1 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung**

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“<sup>21</sup> stellt die Praxis beim Abschluss städtebaulicher Verträge im Zusammenhang mit Wohnungsbauprojekten auf eine landesweit einheitliche Basis. Es zielt auf die Verpflichtung zur Kostenübernahme durch den Begünstigten der Planung für Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge von Wohnungsbauprojekten sind.

Neben einer ausreichenden verkehrlichen Erschließung fehlt bei Wohnungsbauprojekten häufig auch eine bedarfsgerechte soziale Infrastruktur, die deren Voraussetzung bzw. Folge ist. Das Land Berlin kann die Kosten für eine ausreichende Erschließung und eine bedarfsgerechte soziale Infrastruktur derzeit nicht alleine aufbringen und müsste sich deshalb auf die Entwicklung von Flächen mit bestehender Erschließung und infrastruktureller Versorgung beschränken.

Durch die Ausweisung neuer Baugebiete für den Wohnungsbau soll auch die Versorgung von Haushalten mit geringem Einkommen verbessert werden. Zugleich soll sichergestellt werden, dass eine sozial ausgewogene und stabile Bevölkerungsstruktur in Berlin erhalten bzw. entwickelt wird. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Notwendigkeiten und Zielsetzungen in dem jeweiligen Plangebiet und seinem Umfeld soll der Projektträger Mietpreis- und Belegungsbindungen für einen Anteil von grundsätzlich nunmehr 30 Prozent der geplanten Wohnungen übernehmen. Als Grundlage dafür dienen die jeweils geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus.

Eine kurzfristige Entwicklung vorhandener Flächenpotenziale ist daher nur möglich, wenn Projektträger sich auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags in angemessener Höhe an diesen Kosten beteiligen.

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ ist anzuwenden, da eine Zulässigkeit von Vorhaben nach geltendem Planungsrecht ausschließlich auf Grundlage des § 35 BauGB zu beurteilen und daher die Aufstellung des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit des Wohnbauvorhabens mit einer geplanten Geschossfläche von bis zu 92.050 m<sup>2</sup> erforderlich ist.

Nähere Informationen über die Auswirkungen der vorliegenden Planung können dem Kapitel IV 3 (Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur) entnommen werden.

#### **3.10.2 Gewidmete Verkehrsflächen**

Im Plangebiet sind Verkehrsflächen vorhanden, die sich eigentumsrechtlich auf privaten Flächen befinden. Hierbei handelt es sich um Teile der Fahrbahn und des Gehwegs der nicht gewidmeten, aber benannten Hofheimer Straße sowie ein kleiner Teil des Gehwegs der Landsberger Allee. Die kleine Verkehrsfläche des Gehwegs im südöstlichen Geltungsbereich wird künftig als öffentliche Verkehrsfläche an das Land Berlin übertragen. Es ist die unentgeltliche Übertragung dieser Flächen an das Land Berlin vorgesehen. Die Teile der Fahrbahn und des Gehwegs der nicht gewidmeten Hofheimer Straße im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE bleiben im privaten Eigentum und werden nicht als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Mit der Vorhabenträgerin wurden vertragliche

<sup>21</sup>

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.), Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, Berlin, April 2015.

Regelungen zum Ausbau des betreffenden Abschnitts der Hofheimer Straße vereinbart, die eine einheitliche Qualität mit dem vorhandenen Straßen-Erschließungsnetz sicherstellt.

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

##### **4.1 Planerische Vorgeschichte**

Die Grundstücke des Plangebiets liegen innerhalb eines Areals, auf dem sich Produktionsanlagen der Zwischenbetrieblichen Einrichtung (ZBE) „Berliner Blumen“ befanden. Diese wurden zu Beginn der 2000er Jahre abgetragen.

Aufgrund der zu erwartenden wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung wurde ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ausgelöst. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans XXII-3 sollte eine geordnete städtebauliche Entwicklung der brachgefallenen Flächen der ehemaligen Gärtnerei gewährleistet und planungsrechtlich gesichert werden.

Nach Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans erfolgte auf dessen Grundlage der Beschluss des Bezirksamts vom 16. Juni 1992 zur Aufstellung des Bebauungsplans XXII-3. Planungsziel war die Ausweisung von Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie für den Wohnungsbau und die Festsetzung einer Fläche für einen Schulstandort. Parallel zum Aufstellungsverfahren wurde das städtebauliche Seminar „Weiße Taube“ durchgeführt, das in einem von allen Beteiligten mitgetragenen städtebaulichen Konsensplan mündete. Als wesentliche Konsenspunkte enthielt dieser Plan die städtebauliche Figur sowie Aussagen zur Bauweise, Bebauungsdichte und Nutzungsverteilung.

Im Zuge der weiteren Grundstücksentwicklung wurden durch private Umlegung 27 neue Baugrundstücke gebildet. Für eine ca. drei Viertel umfassende Teilfläche, zu der das Plangebiet selbst aber nicht zählt, schlossen das Land Berlin und die Investorengemeinschaft ein städtebauliches Vertragswerk ab. Der innerhalb des Vertragsgebiets beabsichtigte Wohnungsbau wurde auf Grundlage des § 33 BauGB genehmigt und bis zum Jahr 1998 fertiggestellt. Neben zwei Kindertagesstätten wurden außerdem die öffentlichen Verkehrsflächen, privaten Erschließungsflächen sowie die zentrale öffentliche Parkanlage (Grünzug „Weiße Taube“) realisiert. Der Bebauungsplan XXII-3a wurde festgesetzt.

Mit Beschluss des Bezirksamts vom 5. Juli 2005 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans XXII-3 in die Geltungsbereiche der Bebauungspläne XXII-3a und XXII-3b geteilt. Das vorhandene städtebauliche Konzept sollte ausschließlich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XXII-3a beibehalten werden, da die darin liegenden Grundstücke vom städtebaulichen Vertrag erfasst wurden. Für die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans XXII-3b bedurfte es hingegen einer grundlegenden Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes, da u.a. der Bedarf für die ursprünglich vorgesehene Schule und eine Kindertagesstätte als Gemeinbedarfseinrichtung zum damaligen Zeitpunkt nicht mehr existierte.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XXII-3b wurde durch Beschluss des Bezirksamts vom 15.05.2012 entlang der gedachten Verlängerung der Sollstedter Straße in die Geltungsbereiche der Bebauungspläne XXII-3ba und XXII-3bb geteilt. Ziel des Bebauungsplans XXII-3ba war die Festsetzung von Mischgebiet, allgemeinem Wohngebiet und öffentlichen Verkehrsflächen. Ziel des Bebauungsplans XXII-3bb war die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet sowie öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen.

Für den nördlich ab Höhe der Worbiser Straße gelegenen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XXII-3bb erfolgte durch Beschluss des Bezirksamts vom 13. Mai 2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-94 VE. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-94 VE war die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet und die Sicherung von öffentlichen Verkehrsflächen. Die Festsetzung ist inzwischen erfolgt.

Der Bezirk beschloss am 02.02.2021 die Einstellung der Bebauungsplanverfahren XXII-3ba und XXII-3bb (veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 7/ 19. Februar 2021).

## 4.2 Städtebauliches Konzept

Die Vorhabenträgerin „ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH“ beabsichtigt die Errichtung von Wohnungen auf den Grundstücken Landsberger Allee 341/343, Ferdinand-Schultze-Straße 1/31 und die westlich angrenzenden Flurstücke 579, 581, 583 und 585. Hierzu wurde im Auftrag der Vorhabenträgerin ein städtebauliches Konzept erarbeitet (siehe hierzu Anlage C.4).

Das Konzept sieht auf den Baugrundstücken mehrere hofbildende Baukörper entlang der Ferdinand-Schultze-Straße sowie eine Zeilenbebauung/ Riegelbebauung entlang der Hofheimer Straße bzw. ihrer gedachten südlichen Verlängerung vor. Die obersten Vollgeschosse sind großteils als Staffelgeschosse und somit baulich zurückgesetzt zu den darunterliegenden Geschossen ausgebildet. Die Fläche zwischen Hof- und Zeilenbebauung übernimmt die Funktion einer Promenade, die sich von der Landsberger Allee bis zu einer nördlich anschließenden geplanten öffentlichen Parkfläche erstreckt.

Die Adressbildung des Quartiers erfolgt durch die Lage an der Landsberger Allee. Es soll ein nach Süden hin orientierter Vorplatz entstehen. Die Eingangssituation in das Wohnquartier soll durch repräsentative Gebäude unterstrichen werden: einen 8-geschossigen Bau am Südende der Zeilenbebauung sowie eine 8-geschossige Hofbebauung im östlichen Bereich zur Landsberger Allee. In den Erdgeschossen der geplanten südlichen Gebäude ist die Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben vorgesehen.

Die Gebäude mit Ausrichtung zur Landsberger Allee übernehmen eine den Verkehrslärm der Landsberger Allee abschirmende Funktion. Die Südfassade der Hofbebauung ist im Sinne eines lärmrobusten Städtebaus parallel zur Landsberger Allee angeordnet, während sich die Riegelbebauung parallel entlang der Hofheimer Straße anordnet. Zwischen der Hofbebauung und dem Gebäuderiegel erfolgt die Errichtung eines 4,40 m hohen Tordurchgangs mit Einfriedung. Der Tordurchgang soll den Eingang in das Wohnquartier akzentuieren.

Die nördlich folgende Hofbebauung entlang der Ferdinand-Schultze-Straße wird durch 7-geschossige Vorderhäuser und 8-geschossige Seitenflügel gebildet, wobei das oberste 8. Vollgeschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird. Entlang der Westseite werden die Wohnhöfe durch eine 3-geschossige Bebauung räumlich gefasst. Der nördliche Abschnitt der westlichen Wohnzeile ist als 7-geschossige Gebäudeabschnitte ausgebildet.

Im nördlichen Bereich der Riegelbebauung an der Hofheimer Straße soll eine Kindertagesstätte untergebracht werden. Die erforderlichen Freiflächen der Kindertagesstätte befinden sich an der Promenade. Weiterhin grenzt nördlich der geplanten Kindertagesstätte die geplante öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage und öffentlicher Spielplatz an.

Die zwischen Hof- und Zeilenbebauung hindurchführende Promenade dient der fußläufigen Erschließung des Wohnquartiers.

Der durch das Vorhaben erzeugte ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht, die über eine Zufahrt an der Ferdinand-Schultze-Straße erschlossen wird. Aufgrund der Verkehrserschließung ausschließlich über die Ferdinand-Schultze-Straße ist die ursprünglich im Konsensplan bzw. in der Bereichsentwicklungsplanung des Bezirks vorgesehene östliche Verlängerung der Heldburger und Sollstedter Straße bis zur Ferdinand-Schultze-Straße nicht mehr erschließungsnotwendig und kann daher entfallen. Die Hofheimer Straße wird nach

Süden bis zur Nebenfahrbahn der Landsberger Allee verlängert. Sie soll keine öffentliche Erschließungsfunktion übernehmen. Es ist eine Inanspruchnahme für Benutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke sowie für die für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmensträger vorgesehen. Die Unterbringung von ebenerdigen Stellplätzen für das Vorhaben ist nicht vorgesehen.

Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes ist ein Freianlagenplan (siehe hierzu Anlage C.4). Dieser beinhaltet wesentliche Aussagen zur künftigen Gestaltung der Außenanlagen des Vorhabens. Die sich aus dem Umweltbericht ergebenden grünordnerischen Maßnahmen wurden in den Freianlagenplanungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE berücksichtigt.

### 4.3 Verkehrstechnische Untersuchung

Zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde im Auftrag der Vorhabenträgerin von der StadtPlan Ingenieur GmbH ein Verkehrsgutachten erstellt.<sup>22</sup> Das Verkehrsgutachten wurde auf der Grundlage des geänderten Vorhabens mit geänderten Planungszielen (siehe Punkt V.7 „Änderung der Planung gemäß § 5 AGBauGB“ S. 151) fortgeschrieben. In Ergänzung zur Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung wurde der Nachweis erbracht, dass für die Knotenpunkte Landsberger Allee/ Rhinstraße und Landsberger Allee / Ferdinand-Schultze-Straße ausreichende Kapazitäten bestehen.

Die verkehrstechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass keine verkehrlichen Bedenken gegen das Vorhaben bestehen.

Im Verkehrsgutachten wird errechnet, dass für die geplante Wohnnutzung ein Gesamtverkehrsaufkommen von rd. 1.638 Kfz/24 h im MIV entsteht (1000 Kfz-Fahrten pro Tag als Quellverkehr und 1000 Kfz-Fahrten pro Tag als Zielverkehr).

Für die gewerbliche Nutzung wurde ein Gesamtverkehrsaufkommen im MIV, das den Beschäftigtenverkehr, den Kundenverkehr und Besucherverkehr sowie den Wirtschaftsverkehr umfasst, von 341 Kfz-Fahrten/24 h ermittelt.

In der Summe wird durch die Bebauung im Plangebiet ein tägliches Gesamtverkehrsaufkommen von rund 2.000 Kfz-Fahrten entstehen.

#### **Räumliche Verteilung des MIV**

In dem Gutachten werden zunächst Annahmen zur räumlichen Verteilung des MIV getroffen. Das Zentrum von Berlin wird für die zukünftigen Bewohner des Plangebietes als Zielgebiet eine besonders wichtige Rolle spielen und somit einen erheblichen Anteil des Quell- und des Zielverkehrs anziehen. Allerdings wird es aufgrund der Restriktionen, die im Zentrum von Berlin für den ruhenden Verkehr (MIV) bestehen, dazu führen, dass der auf das Zentrum von Berlin bezogene MIV unterdurchschnittlich sein wird im Vergleich zu dem auf dieses Gebiet bezogenen Gesamtverkehr.

Deshalb wurde im Gutachten der Anteil des MIV, der aus dem Plangebiet über die Ferdinand-Schultze-Straße zur Landsberger Allee in Richtung Zentrum (und umgekehrt) fährt, nur mit einem Anteil von 40 % angesetzt.

---

22 StadtPlan Ingenieur GmbH, Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE im Bezirk Lichtenberg von Berlin (Schlussfassung), Dezember 2020.

Für die drei weiteren Richtungen über die Rhinstraße nach Norden, über die Landsberger Allee nach Osten und über die Rhinstraße nach Süden wurden für die Aufteilung des MIV jeweils Anteile von 20 % im Gutachten angenommen. 02.April

### Verkehrliche Auswirkungen

Für die nachfolgenden Betrachtungen wurde davon ausgegangen, dass der gesamte Quellverkehr aus und der gesamte Zielverkehr in das Plangebiet im MIV über die Ferdinand-Schultze-Straße abgewickelt werden. Diese Annahme liegt auf der sicheren Seite, denn aus gutachterlicher Sicht kann nicht generell ausgeschlossen werden, dass auch Parkplatzmöglichkeiten außerhalb des Bebauungsplangebiets 11-118 VE im Umfeld der Planung vereinzelt durch die zukünftigen Anwohner genutzt werden. Allerdings wird dieser Anteil als sehr gering eingeschätzt.

Unter den genannten Voraussetzungen würde die Ferdinand-Schultze-Straße südlich der Anbindung der geplanten Tiefgarage maximal durch einen Anteil von 80 % und nördlich davon maximal durch einen Anteil von 20 % des erwarteten Quell- und des Zielverkehrs zusätzlich belastet. Zusammen mit der bestehenden Verkehrsbelastung ergeben sich im südlichen Abschnitt der Ferdinand-Schultze-Straße Querschnittbelastungen im MIV von 8.800 Kfz/24h und von 7.500 Kfz/24h im nördlichen Abschnitt. Beide Verkehrsstärken liegen deutlich unterhalb der Kapazität einer einbahnigen, zweistreifigen Stadtstraße.

Die für den Zeithorizont 2030 prognostizierten Verkehrsstärken im MIV<sup>23</sup> sind in der Tabelle 1 aufgelistet. Sie zeigen im Vergleich zum Bestand für die Landsberger Allee und für die Rhinstraße deutliche Erhöhungen der Verkehrsstärken. Den von der Senatsverwaltung zur Verfügung gestellten Daten konnte nicht entnommen werden, ob für diese Prognose auch die bauliche Entwicklung im Plangebiet berücksichtigt wurde. Geht man davon aus, dass dies nicht der Fall ist, muss das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Plangebietes zu den prognostizierten Verkehrsstärken hinzugerechnet werden.

Straße	Prognostizierte Verkehrsstärke (in Kfz/24h)	Prognostizierte Zunahme (in Kfz/24h)
Landsberger Allee westlich der Rhinstraße	57.700	800
Landsberger Allee östlich der Rhinstraße	56.900	400
Rhinstraße nördlich der Landsberger Allee	34.200	400
Rhinstraße südlich der Landsberger Allee	34.300	400

Tabelle: 1: Erwartete Zunahmen der Verkehrsstärken im MIV in der Landsberger Allee und in der Rhinstraße-Quelle: StadtPlan Ingenieur GmbH, Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE im Bezirk Lichtenberg von Berlin (Schlussfassung), Dezember 2020.

Die erwartete relative Zunahme der Verkehrsstärke in der Landsberger Allee und in der Rhinstraße, die durch das Vorhaben erzeugt wird, beträgt maximal 1,4 %. Die Zunahmen der Verkehrsstärken in der Landsberger Allee und in der Rhinstraße ist sowohl absolut als auch relativ als gering einzustufen.

23

E-Mail der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abteilung Verkehr an GfP Gesellschaft für Planung vom 10.Oktober 2019 mit Angaben zu den DTV w-Werten für die Prognose 2030, nicht veröffentlicht.

In einem Straßennetz ist nicht die Kapazität der Strecken, sondern die Kapazität der Knotenpunkte maßgebend. Deshalb wird zukünftig die Zunahme der kritischen Knotenstrombelastungen an der Kreuzung Landsberger Allee / Rheinstraße die Aufnahmefähigkeit der angeschlossenen Straßenzüge für Zusatzbelastungen im MIV bestimmen.

Eine Zunahme der durchschnittlichen, täglichen Verkehrsstärke wird im MIV erfahrungsgemäß nicht zu einer entsprechenden Zunahme der Verkehrsstärke in der Spitzenstunde, sondern zu einer Verlängerung der Verkehrsspitzenzeit, zu einer Verlagerung auf andere Routen und zu einer Änderung des Modal Split führen. Das sind normale Veränderungen im städtischen Verkehrsgeschehen einer wachsenden Stadt und sollen deshalb nicht als Begründung dienen, die beabsichtigte Bebauung im Plangebiet nicht zu realisieren.

Die Ferdinand-Schultze-Straße ist bereits ausgebaut. Eine bauliche Veränderung ist grundsätzlich nicht erforderlich, da die erwartete Verkehrsstärke deutlich unter der Kapazität einer zweistreifigen, einbahnigen Stadtstraße liegen wird.

Auch im Zuge der Plauener Straße und im Allendorfer Weg werden Zunahmen der Verkehrsbelastungen im MIV erwartet. Deshalb wurden im September 2016 Verkehrszählungen in beiden Straßenzügen durchgeführt.<sup>24</sup>

Für die Plauener Straße wurde an einem mittleren Wochentag eine Gesamtverkehrsstärke von rund 2.250 Kfz/24h ermittelt. Als zusätzliche Verkehrsstärke werden in der Plauener Straße jeweils 20 % des Quell- und des Zielverkehrs in / aus Richtung Rheinstraße Nord erwartet. Das entspricht einem Tagesverkehrsaufkommens von 400 Kfz/24h. Damit würde die Verkehrsstärke in der Plauener Straße um rund 20 % zunehmen und die Gesamtverkehrsstärke auf rund 2.650 Kfz/24h steigen.

Die Plauener Straße ist mit einer zweistreifigen, einbahnigen Fahrbahn, mit einem einseitigen Gehweg ausgebaut. Sie ist gemäß RASt 06<sup>25</sup> als Erschließungsstraße einzustufen, für die Verkehrsstärken von 400 Kfz/h bis 800 Kfz/h angegeben werden. Bei einem Spitzenstundenanteil von 8 % würde die zu erwartende Spitzenverkehrsstärke in der Plauener Straße mit rund 210 Kfz/h deutlich unter den zuvor genannten Werten der Verkehrsstärke in der Spitzenstunde für eine Erschließungsstraße liegen.

Für den Allendorfer Weg wurde an einem mittleren Wochentag eine Gesamtverkehrsstärke von rund 500 Kfz/24h ermittelt. Als zusätzliche Verkehrsstärke werden im Allendorfer Weg jeweils 20 % des Quellverkehrs in Richtung Rheinstraße Süd und in Richtung Landsberger Allee Ost erwartet. Das entspricht einem Tagesverkehrsaufkommen von 400 Kfz/24h. Damit würde die Gesamtverkehrsstärke im Allendorfer Weg auf rund 900 Kfz/24h steigen.

Der Allendorfer Weg ist mit einer zweistreifigen Fahrbahn und auf der Südseite mit einem einseitigen Gehweg ausgebaut. Gemäß RASt 06 ist der Allendorfer Weg der Straßenkategorie einer Erschließungsstraße (Wohnstraße) zuzuordnen. Als Verkehrsstärke für diese Straßenkategorie wird ein Wert unter 400 Kfz/h angegeben. Mit einem Spitzenstundenanteil von 8 % ergäbe sich eine zu erwartende Verkehrsstärke von 70 Kfz/h. Dieser Wert liegt erheblich unter der in der RASt 06 aufgeführten Verkehrsstärke für diese Straßenkategorie.

---

<sup>24</sup> StadtPlan Ingenieur GmbH, Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE im Bezirk Lichtenberg von Berlin (Schlussfassung), Dezember 2020.

<sup>25</sup> Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), Ausgabe 2006. Hrsg.: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Köln, 2006



Die zuvor beschriebenen Zunahmen der Verkehrsstärken sowohl in der Plauener Straße als auch im Allendorfer Weg werden im Hinblick auf die Verkehrserschließung als unbedenklich angesehen.

Unabhängig von diesen gutachterlichen Einschätzungen forderte die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz des Landes Berlin, die Kapazität der Knotenpunkte Landsberger Allee / Rhinstraße und Landsberger Allee/ Ferdinand-Schultze-Straße zu untersuchen.

Die Ergebnisse der Kapazitätsbetrachtung<sup>26</sup> werden im folgenden Abschnitt erläutert.

### **Kapazitätsbetrachtung**

#### Kreuzung Landsberger Allee / Rhinstraße

Für die Kreuzung konnte unter Berücksichtigung der verkehrsabhängigen Steuerung bereits für den Prognose-Nullfall keine ausreichende Kapazität ermittelt werden. Mit der erwarteten Zunahme der Verkehrsbelastungen durch das Vorhaben würde sich diese Situation weiter verschlechtern.

Von der zuständigen Fachabteilung der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz des Landes Berlin wird kein Optimierungspotenzial hinsichtlich eines möglichen Ausbaus der Verkehrsanlagen und hinsichtlich der Anpassung der verkehrsabhängigen Steuerung gesehen.

Die vom Gutachter<sup>27</sup> empfohlene Maßnahmen zur Steigerung der Kapazität könnte nur mit einer Einschränkung des ÖPNV erreicht werden, da die Kreuzung Landsberger Allee/Rhinstraße bereits vollständig ausgebaut ist und deshalb ein weiterer Ausbau ausscheidet. Die Einschränkung des ÖPNV würde den derzeitigen Bemühungen des Berliner Senats widersprechen, den Anteil des MIV am Gesamtverkehrsaufkommen zu verringern. Zusätzlich würde die gute Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV verschlechtert.

Es ist davon auszugehen, dass die erwartete Überlastung der Kreuzung Landsberger Allee/Rhinstraße zu entsprechenden Verhaltensänderungen der betroffenen Verkehrsteilnehmer und der zukünftigen Bewohner im Plangebiet führen wird.

#### Einmündung Landsberger Allee/Ferdinand-Schultze-Straße

Für den Prognose-Planfall werden unter Berücksichtigung der verkehrsabhängigen Steuerung ausreichende Kapazitäten erwartet. Allerdings übersteigt die erwartete Rückstaulänge für den von der Landsberger Allee in die Ferdinand-Schultze-Straße nach rechts abbiegenden Kfz-Strom die Länge des bestehenden rechten Abbiegestreifens. Um ein Überstauen des Rechtsabbiegestreifens zu vermeiden, sollte die verkehrsabhängige Steuerung so angepasst werden, dass in den Signalumläufen ohne ÖPNV-Eingriffe die Freigabezeiten für diesen Kfz-Strom verlängert werden. Unter dieser Voraussetzung kann für die Einmündung Landsberger Allee/Ferdinand-Schultze-Straße eine ausreichende Kapazität nachgewiesen werden.

#### Kreuzung Plauener Straße / Rhinstraße

Der Verkehrsablauf an der Kreuzung Plauener Straße / Rhinstraße wird durch eine Lichtsignalanlage geregelt. Die erwarteten Mehrbelastungen liegen sowohl in der vormittäglichen als

---

<sup>26</sup> StadtPlan Ingenieur GmbH, Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE im Bezirk Lichtenberg von Berlin (Schlussfassung), Dezember 2020.

<sup>27</sup> StadtPlan Ingenieur GmbH, Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE im Bezirk Lichtenberg von Berlin (Schlussfassung), Dezember 2020.

auch in den nachmittäglichen Spitzenstunden deutlich unter einem Kfz pro Signalumlauf. Allerdings reicht die Fahrbahnbreite der Plauener Straße nicht aus, um das Parken von Fahrzeugen im Abschnitt zwischen der Rhinstraße und der Straße 133 zuzulassen, wenn gleichzeitig die Begegnung von aus Richtung Rhinstraße abfließenden Kfz und auf die Einfahrt in den Knotenpunkt wartenden Kfz gewährleistet werden soll.

Dies könnte nur mit einem absoluten Halteverbot in dem genannten Straßenabschnitt sichergestellt werden. Um die Länge eines entsprechenden absoluten Halteverbotes festzulegen und anordnen zu können, sollte die erwartete Rückstaulänge in der Plauener Straße ermittelt werden.

### **Abschließende Bewertung**

Gegen die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE geplante Bebauung der Grundstücke Landsberger Allee 341 / 343 und Ferdinand-Schultze-Straße 1-31 bestehen keine verkehrlichen Bedenken.

Die Verkehrsuntersuchung kam weiterhin zu folgendem Ergebnis: Die bestehende Verkehrsinfrastruktur kann unter der Voraussetzung, dass die verkehrsabhängige Steuerung der Lichtsignalanlage an der Einmündung Landsberger Allee / Ferdinand-Schultze-Straße angepasst wird und dass in der Plauener Straße ein absolutes Halteverbot angeordnet wird, die erforderliche Verkehrserschließung des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewährleisten.

### **Funktionsfähigkeit Verkehrserschließung**

Zur Prüfung der Funktionsfähigkeit der äußeren Erschließung erfolgte eine gutachterliche Bewertung<sup>28</sup>:

#### Befahrbarkeit für die Hofheimer Straße

Die Hofheimer Straße kann im Abschnitt zwischen der Anliegerfahrbahn nördlich der Landsberger Allee und der Sollstedter Straße nur teilweise mit einer 3,4 m breiten Fahrbahn ausgebaut werden. Deshalb wurde die Befahrbarkeit für das 3-achsige Müllfahrzeug als Bemessungsfahrzeug für das Fahrmanöver Rechtsabbiegen von der Anliegerfahrbahn der Landsberger Allee in die teilausgebaute Hofheimer Straße und für das Fahrmanöver Linkseinbiegen von der teilausgebauten Hofheimer Straße in die Sollstedter Straße geprüft.

Das Rechtsabbiegen von der Anliegerfahrbahn der Landsberger Allee in die teilausgebaute Hofheimer Straße kann nur gewährleistet werden, wenn der fahrbahnbegleitende Gehweg entlang der Hofheimer Straße überfahren wird. Dazu muss diese Fläche überfahrbar hergestellt werden. Um das Überfahren des Gehweges zu vermeiden, sollte zwischen dem östlichen Fahrbahnrand der teilausgebauten Hofheimer Straße mit dem nördlichen Fahrbahnrand der Anliegerfahrbahn der Landsberger Allee eine Eckausrundung mit einem Radius von mindestens 6,00 m vorgesehen werden.

Das Linkseinbiegen von der teilausgebauten Hofheimer Straße in die Sollstedter Straße wäre nur möglich, wenn das Flurstück 374 in Anspruch genommen werden könnte, um den westlichen Fahrbahnrand der teilausgebauten Hofheimer Straße mit dem südlichen Fahrbahnrand der Sollstedter Straße ausrunden zu können. Falls das Flurstück 374 nicht zur Verfügung steht, ist das Fahrmanöver nur mit Überfahren des östlich an die Fahrbahn der Hofheimer Straße angrenzenden Gehweges möglich.

28

StadtPlan Ingenieur GmbH, Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE im Bezirk Lichtenberg von Berlin (Schlussfassung), Dezember 2020.

#### Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage

Bei der Nutzung der Tiefgaragen ist die Freihaltung von Sichthindernissen zu beachten, um die Anfahrtsicht zu gewährleisten. Da die Sichtfelder von Hindernissen mit einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m freizuhalten sind, müssen am westlichen Fahrbahnrand der Ferdinand-Schultze-Straße nördlich der Tiefgaragenausfahrt fünf bestehende Längsparkstände entfallen. Zusätzlich entfallen zwei weitere Längsparkstände im Bereich der Grundstückszufahrt für die geplante Tiefgarage. In diesem Bereich besteht auch ein Straßenbaum, der gefällt werden muss, um die Grundstückszufahrt herzustellen.

Auf der Westseite der Ferdinand-Schultze-Straße besteht im Seitenraum ein Radweg, der hinter Parkständen und Straßenbäumen verläuft. Um ausreichende Sichtbedingungen herzustellen, sollte aus gutachterlicher Sicht der Radweg nördlich der Zu- / Ausfahrt der Tiefgarage im Bereich der entfallenden Parkstände an oder auf die Fahrbahn verschwenkt werden. Das Straßen- und Grünflächenamt teilte mit, dass eine Verschwenkung des Radwegs nicht erfolgen soll, insbesondere um den Straßenbäume zu erhalten. Eine zwingende Notwendigkeit für eine Verschwenkung des bestehenden Radwegs besteht aus Sicht des Fachamtes nicht.

#### **4.4 Schalltechnisches Gutachten**

Aufgrund der Lage des Plangebiets an der Landsberger Allee ist von erhöhten Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr auszugehen. Gemäß Strategischer Lärmkarte treten entlang der zur Landsberger Allee ausgerichteten Südfassaden des geplanten Wohnbauvorhabens Beurteilungspegel von tagsüber bis zu 67,3 dB(A) auf.<sup>29</sup> Während des Nachtzeitraums erreichen die prognostizierten Beurteilungspegel bis zu 59,1 dB(A).<sup>30</sup>

Zur Bewältigung der mit den Überschreitungen einhergehenden Konflikte ist eine eingehende Beurteilung der Lärmsituation erforderlich. Eine Verlagerung auf die Ebene der Genehmigungsplanung ist nicht zulässig.

Im Sinne einer sachgerechten Beurteilung der Immissionsbelastung im vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren 11-118 VE erfolgte auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Peutz Consult. Gegenstand der Untersuchung waren die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sowie die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmsituation in der Umgebung (siehe hierzu Kap. I 4.4.1).

Aufgrund der im Umfeld vorhandenen Gewerbebetriebe wurde der Untersuchungsumfang des Schallgutachtens um den potentiell auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärm ergänzt (siehe hierzu Kap. I 4.4.2).

Aufgrund der städtebaulichen Veränderungen im Rahmen der Änderung der Planungsziele (siehe Punkt „V.7 Änderung der Planung gemäß § 5 AGBauGB“ S. 151) wurde auch das schalltechnische Gutachten geändert.<sup>31</sup> Weiterhin erfolgte eine schalltechnische Einschätzung zum veränderten Verkehrsaufkommen (siehe Punkt 4.3 „Verkehrstechnische Untersuchung“ S. 30).

---

<sup>29</sup> FIS-Broker Kartenanzeige „Strat. Lärmkarte L\_DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Straßenverkehr 2017 (UA)“, Zugriff am 25.02.2021.

<sup>30</sup> FIS-Broker Kartenanzeige „Strat. Lärmkarte L\_N (Nacht-Index) Straßenverkehr 2017 (UA)“, Zugriff am 25.02.2021.

<sup>31</sup> Peutz Consult: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE vom 05.02.2021.

#### 4.4.1 Verkehrslärm

##### Grundlagen

Die Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes erfolgte rechnerisch unter Zugrundelegung der Verkehrsbelastung der Straßen- und Schienenverkehrswege mit einem digitalen Simulationsmodell. Die rechnerisch ermittelten Verkehrslärmimmissionen wurden im Hinblick auf die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 geprüft.

Grundlage für die Verkehrsbelastung durch den Straßenverkehr bilden die Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung (siehe hierzu Kap. I 4.3).

Hinsichtlich des Schienenverkehrs wurden die durch die Straßenbahnvorbeifahrten in unmittelbarer Nähe südlich des Plangebiets (Linien M6 und M16) verursachten Schallemissionen nach der Richtlinie Schall 03-2012 berücksichtigt. Der sogenannte Schienenbonus von 5 dB(A) wurde bei der Berechnung der Beurteilungspegel für den von den Straßenbahnen verursachten Schienenverkehrslärm nicht berücksichtigt.

Ausgehend von den berechneten Emissionspegeln wurden die Immissionen in Form des Beurteilungspegels an Immissionsorten berechnet. Die Ermittlung der Beurteilungspegel erfolgte für die geplanten Gebäude im Plangebiet über Einzelpunktberechnungen an insgesamt 20 Immissionsorten (IP 1-20), getrennt nach Tages- und Nachtzeitraum. Die Einzelpunktberechnungen erfolgten sowohl unter Zugrundelegung einer abschirmenden Wirkung der geplanten Gebäude als auch unter der Annahme einer freien Schallausbreitung.

Einzelpunktberechnungen wurden auch für insgesamt 20 Immissionspunkte im Umfeld des Plangebiets (IP 25 - 45) durchgeführt. Hierbei wurde eine Berechnung der Verkehrslärmimmissionen für den „Prognose-Ohne-Fall“ und für den „Prognose-Mit-Fall“ durchgeführt, um die Auswirkungen der Planung beurteilen zu können.

Mit der Planänderung (siehe Punkt V.7 „Änderung der Planung gemäß § 5 AGBauGB“ S. 151) wurde auch die schalltechnische Untersuchung angepasst. Weiterhin wurde das aufgrund der Planungsänderung geänderte Verkehrsaufkommen (siehe Punkt 4.3 „Verkehrstechnische Untersuchung“ S. 30) in die Betrachtung einbezogen.

##### Berechnungsergebnisse

Innerhalb des Plangebiets kommt es nahezu an allen betrachteten Immissionsorten zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht.

Die höchsten Beurteilungspegel ergeben sich an der zur Landsberger Allee zugewandten Seite der geplanten Gebäude mit Beurteilungspegeln von bis zu 67,4 dB(A) am Tag und 61,3 dB(A) in der Nacht. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden hier um bis zu 12,4 dB (tags) bzw. 16,3 dB (nachts) überschritten.

An den Fassaden der geplanten Gebäude entlang der Ferdinand-Schultze-Straße liegen die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete am Tag bei bis zu 10 dB bzw. 14 dB in der Nacht.

Durch die Verkehrszunahme in der Landsberger Allee und in der Ferdinand-Schultze-Straße entsteht mit der Planung nur eine verhältnismäßige geringe Zunahme der Immissionspegel. Auf dem Allendorfer Weg (bis zu 1 dB) und der Plauener Straße (bis zu 0,4 dB) fällt die relative Erhöhung durch den Ziel- und Quellverkehr stärker aus. Die Planung führt in der

Umgebung des Plangebiets nicht zu einer Überschreitung der Beurteilungspegel von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht.

Durch die geplante 8-geschossige Bebauung entlang der Landsberger Allee und die geplante 7- bis 8-geschossige Bebauung an der Ferdinand-Schultze-Straße werden jedoch die dahinterliegenden Fassaden effektiv vom Verkehrslärm abgeschirmt und vergleichsweise ruhige Innenhoflagen geschaffen. An den zu den Innenhöfen orientierten Fassaden werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete weitgehend eingehalten.

Das Schallgutachten kommt für die geplanten Gebäude innerhalb des Plangebiets zu dem Ergebnis, dass in Fällen, in denen die errechneten Lärmbelastungen oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte liegen, Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen getroffen werden sollten (siehe hierzu Kap. III 3.5).

In der Umgebung des Plangebiets werden an einer Vielzahl der betrachteten Immissionsorte die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl für den „Prognose-Ohne-Fall“ als auch für den „Prognose-Mit-Fall“ um bis zu 8,3 dB überschritten.

Die höchsten Beurteilungspegel im Umfeld des Plangebiets werden am Allendorfer Weg Ecke Ferdinand-Schultze-Straße mit Werten von bis zu 64,4 dB(A) am Tag und 58,3 dB(A) in der Nacht erreicht. Beurteilungspegel von mehr als 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht werden an keinem betrachteten Immissionsort erreicht.

Zur Ermittlung der planbedingten Auswirkungen erfolgte durch den Gutachter eine Gegenüberstellung der Beurteilungspegel ohne die Durchführung der Planung und der Beurteilungspegel mit der Durchführung der geplanten Bebauung. Weiterhin erfolgte die Ermittlung von Pegeldifferenzen.

Gemäß Berliner Leitfaden ergibt sich schon bei einer geringen planbedingten Pegelzunahme außerhalb des Plangebietes ein erhöhtes Abwägungserfordernis.

Bis wann eine Pegelzunahme gering ist, hängt von der Höhe der Vorbelastung ab. Zur groben Orientierung sind im Berliner Leitfaden Schwellen definiert, bis zu denen von einer geringen Pegelzunahme gesprochen werden kann.

Beispielsweise ist eine geringe Pegelzunahme gegeben, wenn der Orientierungswert eines Kerngebietes (65/55 dB(A)) nicht überschritten wird und die Pegelzunahme maximal 1 dB (A) umfasst. Erfolgt eine Überschreitung des Orientierungswerts eines Kerngebietes gilt die Pegelzunahme als gering, wenn sie maximal 0,5 dB(A) umfasst.

Die planbedingte Pegelzunahme beträgt beim straßenzugewandten Fassadenbereich bei den Bestandsgebäuden im Allendorfer Weg maximal 1 dB(A). Da jedoch für die konkrete Fassade mit einer Pegeldifferenz von 1 dB der Orientierungswert für ein Kerngebiet gem. § 7 BauNVO von 65/55 dB(A) gem. DIN 18005 nicht überschritten wird, ist eine Pegelzunahme bis 1 dB(A) noch als gering zu bewerten.

An einem Immissionsort im Allendorfer Weg wird der Orientierungswert für Misch- und Kerngebiete von 55 dB(A) im Nachtzeitraum zwar überschritten, jedoch ist der Pegelanstieg geringer als 0,5 dB(A). Das Gleiche gilt für alle anderen betrachteten Immissionsorte in der Umgebung des Plangebiets, d.h. an den Gebäuden, an denen die Orientierungswerte für Kerngebiete nicht überschritten werden, beträgt die Pegelzunahme < 1 dB und an den Gebäuden, an denen die Orientierungswerte des Kerngebiets überschritten werden, beträgt die planbedingte Pegelerhöhung < 0,5 dB (A). Die Pegelzunahme in der Umgebung kann also gemäß Berliner Leitfaden als gering eingestuft werden.

Im Gutachten ist benannt, dass eine Erhöhung des Verkehrslärms um 1 bis 2 dB für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar ist. Somit kann nach Einschätzung des Gutachters eine entsprechende planbedingte Anhebung des Verkehrslärms bei den Bestandsgebäuden im Umfeld des Plangebiets hingenommen werden.

Weiterhin ist zu beachten, dass durch die Abschirmwirkung der geplanten Bebauung zudem Pegelminderungen an den Bestandsgebäuden westlich des Plangebietes ermittelt wurden. Die Pegelminderungen umfassen bis zu 0,7 dB(A). Auch an Bestandsgebäuden im Bereich der Ferdinand-Schultze-Straße, in der Witzenhauser Straße sowie Worbiser Straße 16 nördlich und östliche des Bebauungsplangebiets 11-118 VE werden Pegelminderungen prognostiziert.

Zur Beurteilung der planbedingten Auswirkungen sei weiterhin zu beachten, dass durch die Nähe der umliegenden Bestandsbebauung zur vielbefahrenen Landsberger Allee und Rhinstraße bereits in der Bestandsituation Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht) eintreten. Somit können bereits aufgrund der bestehenden Lärmeinwirkungen passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) getroffen worden sein. Punktuell bestehen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete (MK) (65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht). Die Überschreitungen sind im vorliegenden Fall auf die Landsberger Allee und die Rhinstraße zurückzuführen. Die planbedingte Pegelerhöhung beträgt hier maximal 0,5 dB(A).

Die von der Rechtsprechung bekannten Pegelwerte von mehr als 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht, ab denen eine Gesundheitsgefährdung der Betroffenen durch den Verkehrslärm nicht ausgeschlossen werden kann, werden nicht überschritten.

Die gemäß Berliner Leitfaden einzuhaltenden zulässigen Maximalpegel in der Umgebung des Planvorhabens werden am Tag und in der Nacht generell eingehalten. Den Ergebnissen der Immissionsberechnungen im Umfeld des Plangebietes ist ferner zu entnehmen, dass es im Nachtzeitraum an den Immissionsorten direkt gegenüber der Tiefgaragenaus- / -einfahrt zu Beurteilungspegeln von bis zu 45,9 dB (A) kommt. Die TA Lärm wird zur Bewertung von rein für Wohnzwecke genutzten Tiefgaragen gutachterlich nur hilfsweise zur Beurteilung herangezogen. Auf Grund der Beurteilungspegel von bis zu 45,9 dB(A) (0,9 dB über MI Immissionsrichtwerten der TA Lärm) in der Umgebung wird gutachterlich empfohlen, die Rampeneinfahrt schallabsorbierend auszuführen.

Weiterhin werden an den Fassaden im Plangebiet die hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete der TA Lärm nachts um bis zu 10 dB überschritten.

Bei schallabsorbierenden Ausführungen der Innenwände und der Decke des geschlossenen Teils der Rampenzufahrt ist eine Verringerung der Schallabstrahlung von ca. 2 dB möglich.

Ferner sollen das Rolltor und die Regenrinnen nach dem Stand der Lärminderungstechnik ausgestattet werden, um Lärm zu vermeiden. Es erfolgten daher entsprechende Regelungen zur schallabsorbierenden Ausführung der Tiefgarage sowie zur Ausführung des Rolltors und der Regenrinnen im Durchführungsvertrag (siehe Punkt III.3.8 „Durchführungsvertrag“ S. 118), um Lärmauswirkungen zu vermeiden.

#### **4.4.2 Gewerbelärm**

##### **Grundlagen**

Die Ermittlung der Schallimmissionen erfolgt rechnerisch getrennt für den Tages- und Nachtzeitraum auf Grundlage vorhandener Messdaten / Literaturdaten sowie unter

Berücksichtigung der Planunterlagen. Die immissionsrelevanten Geräuschquellen werden im Simulationsmodell in Form von Ersatzlinien-, Ersatzpunkt- und Ersatzflächenschallquellen berücksichtigt. Für nachfolgende Betriebe wurden die Nutzungen berücksichtigt:

- Ikea-Möbelhaus, Landsberger Allee 364
- Globus Baumarkt, Landsberger Allee 360-362
- Höffner+Sconto, Landsberger Allee 358
- Dürkop Autohaus, Landsberger Allee 357
- Total-Tankstelle, Rhinstraße 157
- Mietlager „Pickens Storage“ (Selfstorage), Landsberger Allee 321

Bei den innerhalb der vorliegenden Untersuchung berücksichtigten immissionsrelevanten Gewerbelärmquellen handelt es sich um

- Fahrt-, Rangier- und Abstellvorgänge von Lkw-Lieferverkehr,
- Fahrt-, Rangier- und Abstellvorgänge von Transporter-Lieferverkehr,
- Fahrt- und Parkbewegungen von Pkw auf Parkplätzen,
- Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen in Einkaufswagensammelboxen,
- Verladevorgänge im Bereich von Anlieferungen etc.,
- Haustechnische und zusätzliche Anlagen (Lüfter, Müllpressen etc.),
- Zapfsäulengeräusch, Luftstation, Mattenklopfer, Waschhalle (Tankstelle) und Werkstatttore.

Zur Bestimmung der Frequentierungen der Gewerbe durch Lkw, Pkw und Transporter etc. wurden Planunterlagen zu Bebauungsplänen, schalltechnische Gutachten, Betriebsbeschreibungen, Angaben der Betreiber sowie Erfahrungswerte herangezogen.

Die Beurteilungsschalleistungspegel der Geräuschquellen des Höffner und Sconto Möbelmarktes wurden einer schalltechnischen Untersuchung entnommen, die durch die Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft erarbeitet wurde.

### **Berechnungsergebnisse**

Wie die Berechnungsergebnisse zum Gewerbelärm im Plangebiet zeigen, ergeben sich maximale Werte an den Fassaden, die zum Ikea-Möbelhaus hin orientiert sind. Hier erreichen die Beurteilungspegel Werte tagsüber von maximal bis zu 51 dB(A) und nachts maximal von bis zu 43,7 dB(A).

Der zum Tageszeitraum in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässige Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird somit eingehalten. Der zum Nachtzeitraum zulässige Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) wird an den zum Ikea-Möbelhaus hin orientierten Fassaden um bis zu 3,7 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen liegen bei Werten zwischen 0,6 dB(A) und 4,7 dB(A).

Mit einem maximalen Beurteilungspegel von 43,7 dB(A) im Nachtzeitraum liegen die Werte jedoch noch unterhalb der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (MI) von 45 dB(A). In Mischgebieten sind Wohnungen, so wie sie mit der Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE vorgesehen sind, allgemein zulässig.

Die maßgebliche Geräuschquelle im Nachtzeitraum sind die Fahrbewegungen der Lkw zur Anlieferung des Ikea-Möbelmarktes. Abgesehen hiervon werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete an den übrigen Fassaden im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten.

Die zum Tages- und Nachtzeitraum kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen werden an nahezu allen Immissionsorten eingehalten. Lediglich an zwei Immissionsorten im Südosten des

Plangebiets werden die in der Nacht kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen aufgrund des Haltevorgangs und des Anfahrgeräusches der Lkw auf dem Gelände von Ikea um 0,9 dB überschritten.

Die TA Lärm berücksichtigt zur Minderung von Gewerbelärm keine passiven Schallschutzmaßnahmen, sondern nur aktive Maßnahmen zur Minderung auf dem Ausbreitungsweg.

Der Gutachter benennt als mögliche Maßnahmen daher nicht öffentbare Fenster oder Fenster mit vormontierten, feststehenden Prallscheiben.

Der zum Nachtzeitraum zulässige Richtwert von Gewerbelärmimmissionen der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) wird an den zum Ikea-Möbelhaus hin orientierten Fassaden entlang der Landsberger Allee und in einem kleinen Bereich um die Gebäudeecke herum (Ferdinand-Schultze-Straße) überschritten, sodass sich an den Baugrenzen in Richtung Landsberger Allee / Ikea Beurteilungspegel von bis zu 43,7 dB(A) im Nachtzeitraum ergeben.

Da die Geräuschcharakteristik der Anlieferung/LKW weitgehend mit dem des Verkehrslärms übereinstimmt und die Verkehrslärmgeräusche einen weitaus höheren Pegel verursachen, wurde geprüft, ob der 95 % Überschreitungspegel des Verkehrslärms den Beurteilungspegel des Anlagenlärms im Sinne der Nummer 3.2.1 der TA Lärm überschreitet und von einer Überdeckung ausgegangen werden kann. Im Rahmen des Gutachtens wurde trotz der Überschreitung der Emissionsrichtwerte der TA Lärm im Nacht- Zeitraum festgestellt, dass für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE von einer Überdeckung der Anlagengeräusche von IKEA durch die Landsberger Allee gemäß TA Lärm 3.2.1 ausgegangen werden kann. Entsprechende Festsetzungen für Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm sind demnach nicht notwendig.

Die zum Tages- und Nachtzeitraum kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen aufgrund von Gewerbelärm werden an nahezu allen Immissionsorten eingehalten. Lediglich an zwei Immissionsorten im Südosten des Plangebiets werden die in der Nacht kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen aufgrund des Haltevorgangs und des Anfahrgeräusches der Lkw auf dem Gelände von Ikea um 0,9 dB überschritten. Hieraus ergibt sich nach den Ausführungen der schalltechnischen Untersuchungen für das Bebauungsplanverfahren kein Regelungsbedarf. Bei Flächen- und Linienschallquellen (beispielsweise Fahrweg-LKW) wird in der Berechnungsroutine für den Spitzenpegel an einem Immissionsort automatisch die Erzeugung des Maximalpegels an der dem Immissionsort nächstgelegenen/am ungünstigsten gelegenen Stelle der Fläche beziehungsweise Linie angesetzt. Bezüglich des LKW-Fahrweges wird beispielsweise so automatisch für jeden Immissionsort der Spitzenpegel berechnet, der sich bei Entlüftung des Bremssystems (anhaltend) des LKW an der jeweils für den Emissionsort ungünstigsten Stelle auf dem Fahrweg (Linien-Schallquelle) ergibt. Der maximale Pegelansatz des LKW-Fahrweges ist demnach überschätzt, da an der ungünstigsten Stelle auf dem Fahrweg im Regelfall nicht mit einem Brems- beziehungsweise Abstellvorgang zu rechnen ist. Die Geräuschcharakteristik entspricht demnach weitgehend der des Verkehrslärms auf der Landsberger Allee. Die Anliefer-Zone des IKEA Marktes selbst trägt nicht wesentlich zum Spitzenpegel an den betrachteten Immissionsorten im Plangebiet bei.

#### **4.5 Planungsalternativen**

Alternative Planungen lagen in Verbindung mit den Planungszielen bisher lediglich mit den inzwischen eingestellten Bebauungsplanverfahren XXII-3ba und XXII-3bb vor.

Der Bebauungsplanentwurf XXII-3bb sah eine Umsetzung der mit dem Rahmenplan „Weiße Taube“ verfolgten städtebaulichen Konzeption vor. Mittels reiner Baukörperausweisung wurde die vorhandene Gebäudestruktur aufgenommen und unter weitestgehender



Beachtung der Obergrenzen der BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung weiterentwickelt. Es wurde eine Errichtung der Gebäude entlang der Erschließungsflächen angestrebt, um großzügige grüne Blockinnenbereiche zu schaffen.

Die Höhe der Gebäude sollte sich am westlich gelegenen Bestand orientieren, aber an der Ferdinand-Schultze-Straße sollte auch die gegenüberliegende Wohnbebauung mit ein und zwei Vollgeschossen berücksichtigt werden. Es war eine Vermittlung zwischen den fünf- und sechsgeschossigen Gebäuden im Westen und der ein- und zweigeschossigen Wohnbebauung im Osten vorgesehen, so dass einer geplanten geschlossenen Gebäudestruktur Rechnung getragen werden konnte.

Mit Blick auf die Obergrenzen der BauNVO sollten nur Gebäude mit zwingend 4 und 5 Geschossen, entlang der Ferdinand-Schultze-Straße zwingend mit 3 und 4 Geschossen planungsrechtlich zulässig sein.

Wie in den bereits westlich vorhandenen Wohngebieten sollten Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sein. Ziel war die Abdeckung des Stellplatzbedarfs in den Verkehrsflächen und den Tiefgaragen.

Der westlich vom Arendsweg kommende 60 m breite Grünzug (öffentliche Parkanlage) sollte bis zur Ferdinand-Schultze-Straße fortgesetzt werden.

Die Struktur des Straßennetzes des rechtsverbindlichen Bebauungsplans XXII-3a sollte in Übereinstimmung mit dem Bereichsentwicklungsplan (BEP) Hohenschönhausen-Süd grundsätzlich aufgenommen und weitergeführt werden. Es war eine Ergänzung des öffentlichen Straßennetzes durch private Verkehrsflächen vorgesehen, die sich an dem bereits vorhandenen privaten Erschließungssystem der westlichen Bebauung orientieren sollte. Darüber hinausgehende konkretisierende Planungen lagen für den Bereich des Plangebiets zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE nicht vor.

Das Planungsziel der Schaffung von Wohnraum soll im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 11-118 VE verändert weiterverfolgt werden. Mit einer höheren baulichen Ausnutzung soll der erheblichen Wohnungsnachfrage in Berlin Rechnung getragen werden. Mit dem zulässigen baulichen Maß der Nutzung werden Wohnungsbaupotenziale im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE effektiv genutzt, sodass mit der Planung ein geeigneter Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs geleistet werden soll.

Die nun angestrebte bauliche Entwicklung berücksichtigt zudem die stadträumliche Lage des Plangebiets und die gute Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr. Eine niedrigere bauliche Nutzung des Plangebiets könnte einer nachhaltigen Flächennutzung entgegenstehen.

## **II. Umweltbericht nach Anlage 1 zu §§ 2 Abs. 4, § 2a BauGB**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

##### **Intention des Plans**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE sollen in erster Linie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnungen auf einer brachliegenden Fläche geschaffen werden. Hierzu liegt ein städtebauliches Konzept zur Errichtung von Wohnungen im Plangebiet vor, das eine 3- bis 8-geschossige Bebauung mit mehreren aufeinanderfolgenden Wohnhöfen entlang der Ferdinand-Schultze-Straße sowie eine 7- bis 8-geschossige Zeilenbebauung entlang der Hofheimer Straße vorsieht. Im Norden des Plangebiets soll der westlich anschließende Grünzug bis zur Ferdinand-Schultze-Straße fortgesetzt werden.

Bei der Planaufstellung sollen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Verhältnis zur stark befahrenen Landsberger Allee, die Anforderungen an eine angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sowie die Belange der Weiterentwicklung des Ortsbildes, des Verkehrs und des Umweltschutzes berücksichtigt werden.

##### **Angaben zum Standort**

Das Plangebiet liegt im Bezirk Lichtenberg im Süden des Ortsteils Alt-Hohenschönhausen nördlich der Landsberger Allee. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Landsberger Allee 341/343 und Ferdinand-Schultze-Straße 1/31 sowie die westlich angrenzenden Flurstücke 579, 581, 583 und 585 sowie 614. Es wird westlich von der Hofheimer Straße und östlich von der Ferdinand-Schultze-Straße begrenzt. Die nördliche Grenze des Plangebietes verläuft entlang des Nachbargrundstücks Ferdinand-Schultze-Straße 41-43 in Höhe der Worbiser Straße.

Das Ortsteilzentrum von Alt-Hohenschönhausen befindet sich ca. 1,7 km nördlich des Plangebiets.

Das Plangebiet ist Bestandteil des bisher unbebauten Teils der in den 1930er Jahren geplanten Stadtrandsiedlung Hohenschönhausen und befindet sich unmittelbar östlich des großflächigen Areals der ehemaligen Gärtnereiproduktionsgenossenschaft „Weiße Taube“, deren Betriebsflächen und Einrichtungen sich ursprünglich über das Gebiet zwischen Landsberger Allee, Arendsweg und Schleizer Straße erstreckten. Auf der Fläche des Plangebiets befanden sich Produktionsanlagen der Zwischenbetrieblichen Einrichtung (ZBE) „Berliner Blumen“, die zu Beginn der 2000er Jahre abgetragen wurden. Teile des Geländes wurden zwischenzeitlich als Festplatz (u. a. für saisonale Zirkusveranstaltungen) genutzt.

Die Fläche ist zum Teil mit Beton bzw. Betonplatten versiegelt. Auf den unversiegelten Flächen hat sich sukzessiv Spontanvegetation (Ruderalfluren / Gehölzaufwuchs) entwickelt. Auch in den Fugen der befestigten Flächen und auf überwachsenen Flächen siedelt sich zunehmend Pflanzenbewuchs an. Das Gebiet ist mit einem Maschendrahtzaun eingezäunt und somit nicht öffentlich zugänglich.

Zur Umgebung des Plangebiets gehört die westlich angrenzende, 1998 fertiggestellte Wohnanlage zwischen dem Arendsweg und der Hofheimer Straße. Die 6-geschossige Wohnanlage wird heute durch eine zentrale, in Ost-West-Richtung verlaufende ca. 1,5 ha große Grünanlage (Grünanlage „Arendsweg / Grünzug ‚Weiße Taube‘“) in einen nördlichen und

südlichen Siedlungsteil gegliedert. Die offenen Blockstrukturen werden sowohl straßenseitig als auch über begrünte Höfe erschlossen.

Die Kerngebietsflächen südlich der Sollstedter Straße sind mit Ausnahme des Grundstücks Landsberger Allee 321 unbebaut. Neben den der Erschließung der bestehenden Wohnblöcke dienenden Straßen wurden mittlerweile die geplanten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen südlich der Wohnbebauung bis an die Landsberger Allee hergestellt. Die Hofheimer Straße wurde nur innerhalb eines kurzen Abschnitts bis Höhe Sollstedter Straße zur Erschließung der bereits realisierten Wohnanlage errichtet.

Eine unbebaute Fläche nördlich des Plangebiets wird derzeit durch Container genutzt, die aufgrund der Nähe zur Kfz-Zulassungsstelle zur Herstellung und zum Verkauf von Kfz-Schildern aufgestellt wurden.

Die Grundstücke östlich der Ferdinand-Schultze-Straße zwischen Worbiser Straße und dem Allendorfer Weg sind durch eine offene Einzelhausbebauung geprägt. Zwischen dem Allendorfer Weg und der Landsberger Allee befindet sich ein Autohaus mit einer westlich vorgelegerten Stellplatzanlage.

Unmittelbar südlich an das Plangebiet grenzen die parallel zueinander verlaufenden Verkehrsanlagen der Landsberger Allee mit beiderseitigen Erschließungsstraßen, Geh- und Radwegen, einer zweigleisigen Straßenbahntrasse und sechsspürigen Fahrbahn mit dazwischen liegenden Grünstreifen. Die Landsberger Allee dient als breite Magistrale der Verbindung der östlichen Vororte mit dem Zentrum Berlins. Südlich davon erstreckt sich ein Gewerbegebiet mit großflächigem Einzelhandel und vorgelagerten großflächigen Stellplatzanlagen. Südlich an das Gewerbegebiet grenzt der Landschaftspark Herzberge an.

Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt daher auf Grundlage von § 35 BauGB. Aufgrund der fehlenden maßstabbildenden Bebauung und der räumlichen Zäsur, die durch die Ferdinand-Schultze-Straße gebildet wird, kann das Bestehen bzw. die Fortsetzung eines Bebauungszusammenhangs nicht angenommen werden. Deshalb ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Realisierung der Planungsziele erforderlich.

## **Festsetzungen des Plans**

### Art und Maß der Nutzung

Dem wesentlichen Planungsziel entsprechend sollen Wohnnutzungen in den überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden. Zur Förderung freiberuflich Tätiger sollen innerhalb der Wohngebäude auch Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger zulässig sein. Dies gilt auch für sonstige Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art wie freiberuflich Tätige ausüben.

Zur Förderung von Trägern sozialer und kultureller Einrichtungen soll festgesetzt werden, dass soziale und kulturelle Nutzungen zulässig sind.

Zur lokalen Gebietsversorgung sollen im Bereich der Erdgeschosszone (1. Vollgeschoss) Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sein. Um eine Ansiedlung von wohngebietsverträglichen Gewerbebetrieben zu ermöglichen, soll deshalb festgesetzt werden, dass im 1. Vollgeschoss auch nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind.

Zur Sicherung eines gewerblichen Nutzungsschwerpunktes entlang der Landsberger Allee sollen dort im Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) Wohnnutzungen ausgeschlossen werden. Gemäß Vorhabenplanung sind in diesem Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen vorgesehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als erweiterte Baukörperausweisungen durch Baugrenzen festgesetzt. Ferner wird textlich festgesetzt, dass ein Vortreten von Gebäudeteilen einschließlich Terrassen der Staffageschosse bis zu 1,5 m vor die Baugrenze zulässig ist, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Länge der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Darüber hinaus dürfen Eingangstrepfen und für die Erschließung notwendige Rampen sowie Terrassen im Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) und auf den dreigeschossigen Gebäudeabschnitten die Baugrenzen überschreiten. Geplant ist entlang der Ferdinand-Schultze-Straße eine sieben- bis achtgeschossige Bebauung mit mehreren aufeinanderfolgenden Wohnhöfen. Diese nach Südwesten ausgerichteten Wohnhöfe werden durch dreigeschossige Gebäude geschlossen. Im Westen des Grundstücks entlang der Hofheimer Straße ist eine sieben- bis achtgeschossige Zeilenbebauung vorgesehen.

Zwischen Hof- und Zeilenbebauung ist eine Wegeverbindung geplant, die sich in Form einer Promenade von der Landsberger Allee bis zur nördlich anschließenden Parkfläche erstreckt und im südlichen Bereich durch einen Tordurchgang hindurchführt. Weiterhin ist eine Wegeverbindung von der Heldburger Straße und der Ferdinand-Schultze-Straße vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die geplante textliche Festsetzung einer zulässigen Grundfläche von maximal 13.200 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von maximal 92.050 m<sup>2</sup> bestimmt.

Zur verbindlichen Regelung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen erfolgt die Festsetzung von zulässigen Vollgeschossen als Höchstmaß sowie von zulässigen Gebäudeoberkanten als Höchstmaß in m über NHN. Darüber hinaus wird mit einer textlichen Festsetzung geregelt, dass die Obergrenzen in einem begrenzten Umfang überschritten werden dürfen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können daher Schornsteine, Lüftungsanlagen und Aufzugsanlagen sowie einzelne Dachaufbauten die festgesetzten Oberkanten um maximal 3 m überschreiten. Weitere Überschreitungen für Schornsteine und Lüftungsanlagen können als Ausnahme zugelassen werden.

Durch textliche Festsetzung erfolgt ein Ausschluss von Stellplätzen und Garagen im Plangebiet. Ziel der Festsetzung ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ausschließlich innerhalb von Tiefgaragen. Die Zulässigkeit von Tiefgaragen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird auf die Flächen TGa 1 beschränkt. Die Erschließung der Tiefgarage soll ausschließlich über eine Zufahrt an der Ferdinand-Schultze-Straße gemäß zeichnerischer und textlicher Festsetzung erfolgen.

#### Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen und öffentliche Verkehrsfläche

Teilflächen des Plangebiets entlang des als Hofheimer Straße benannten Verkehrswegs sind bereits als Fahrbahn und Gehweg ausgebaut worden. In Verlängerung dieses Teils der Hofheimer Straße soll diese bis zur Anliegerfahrbahn nördlich der Landsberger Allee weitergeführt werden. Hierzu werden die Fahr- und Gehrechte durch zeichnerische und textliche Festsetzung planungsrechtlich gesichert. Weiterhin erfolgt die Festsetzung eines Leitungsrechts.

Eine sehr kleine südöstliche Teilfläche der Baugrundstücke ist Bestandteil des Gehwegs im Kreuzungsbereich Landsberger Allee und Ferdinand-Schultze-Straße. Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Erschließungsfunktion ist hier die Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsfläche erforderlich.

### Immissionsschutz

Die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmbelastungen sollen durch die geplanten Baukörperfestsetzungen bereits deutlich minimiert werden. Durch die von der Landsberger Allee wahrnehmbar zurückspringende Bebauung wird der Abstand zu den potentiellen Lärmquellen erhöht, was bereits zu einer Verringerung des Schallpegels an den geplanten Gebäuden führt. Darüber hinaus wird durch die Baukörperfestsetzungen für die geplante Wohnnutzung eine Lärm und Schadstoffe abschirmende Wirkung im Sinne einer lärmrobusten Anordnung der Baukörper verbindlich geregelt.

Durch die hofartige Bebauung im Osten des Plangebiets erfolgt mit der geplanten Gebäudehöhe und der Stellung der Baukörper eine effektive Eigenabschirmung, so dass ruhige Wohnhöfe realisiert werden können.

An den Außenfassaden kommt es jedoch unabhängig von der gewählten Baukörperanordnung zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1, denen durch weitere Festsetzungen Rechnung getragen wird.

Weitere geplante Immissionsschutzfestsetzungen erfordern besondere Fensterkonstruktionen.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien und Terrassen), bei denen eine Überschreitung der gesundheitlichen Schwellenwerte oberhalb eines Pegels von 65 dB(A) zu erwarten wäre, wird über eine textliche Festsetzung verbindlich geregelt, dass in den betroffenen Bereichen im Plangebiet mit den Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen nur als verglaste Vorbauten oder als verglaste Loggien zulässig sind. Für die betroffenen Gebäudeabschnitte im Plangebiet, die über eine vom Schall abgewandte Fassade verfügen, gilt die Verpflichtung nur, sofern nicht ein weiterer Außenwohnbereich der gleichen Wohnung an einer von der Ferdinand-Schultze-Straße bzw. der Landsberger Allee abgewandten Außenwand vorhanden ist. Damit ist ein hinreichender Schallschutz für diese Bauteile gesichert.

Den Bewohnern stehen darüber hinaus weitere schallgeschützte Bereiche in den Wohnhöfen zur Verfügung.

### Grünordnerische Festsetzungen

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs wird eine rd. 6.840 m<sup>2</sup> große Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage, öffentlicher Spielplatz“ festgesetzt.

Die Freiraumplanung der öffentlichen Grünfläche (Anlage C.5 „Freianlagenplan vom 4. März 2021“ S. 169) sieht zudem öffentliche Wege vor, die von Pflegefahrzeugen befahren werden können und mit einer Gehwegüberfahrt an die öffentliche Straße der Ferdinand-Schultze-Straße angebunden sind.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß textlicher Festsetzung mindestens 10.000 m<sup>2</sup> der Dachflächen mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm extensiv zu begrünen. Die begrüneten Dachflächen sind durch mindestens 1 Biotop-Element je 10 m<sup>2</sup> Gründachfläche, davon mindestens 50 % Totholz-Elemente auszustatten.

Im Plangebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen. Nicht überbaubare Flächen über Tiefgaragen müssen mit einer mindestens 0,6 m starken Erdschicht überdeckt sein. Auf mindestens 25 % der Tiefgaragenflächen ist zusätzlich zur 0,6 m starken Erdschicht eine 0,2 m starke Erdschicht aufzubringen. Die Verpflichtung zur Herstellung einer Erdschicht über unterirdischen Tiefgaragen gilt allerdings nicht für Wege,

Zufahrten, Feuerwehraufstellflächen und Fluchttreppenhäuser oder für untergeordnete Bauteile (wie Attiken, Lüftungsanlagen und Entrauchungsanlagen). Zudem können neben den genannten Ausnahmen weitere Ausnahmen im geringfügigen Umfang zugelassen werden.

Auf dem Baugrundstück sind innerhalb der Fläche KLNOPQRSK je angefangene 900 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm sowie ein Strauch zu pflanzen, zu erhalten und nach Abgang nachzupflanzen.

Die an der Landsberger Allee liegende Fläche MNOPQRSTUM ist als Aufenthaltsbereich mit Bepflanzungen, Wegen und Zufahrten anzulegen. Innerhalb dieser Fläche ist je 300 m<sup>2</sup> angefangener Fläche mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu pflanzen, zu erhalten und nach Abgang nachzupflanzen.

Vorhandene Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm sind hierbei einzurechnen.

Zur Minimierung der Versiegelungswirkung erfolgt eine Festsetzung zugunsten wasser- und luftdurchlässiger Befestigungen von Wegen und Zufahrten. Im Plangebiet ist daher eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Zudem sind auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen unzulässig. Von dieser Festsetzung ist die Fahrbahn entlang der Hofheimer Straße ausgenommen.

### **Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

In dem rd. 39.310 m<sup>2</sup> umfassenden Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE ist eine bebaubare Grundfläche von 13.200 m<sup>2</sup> zulässig.

Die Flächengrößen der geplanten Nutzungen zeigt folgende Tabelle (Zahlen gerundet):

Baugrundstück, - davon zulässige Grundfläche: 13.200 m <sup>2</sup>	32.460 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	10 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage, öffentlicher Spielplatz	6.840 m <sup>2</sup>
<b>Summe (Geltungsbereich)</b>	<b>39.310 m<sup>2</sup></b>

Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch Zufahrten innerhalb der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht um bis zu 65 % überschritten werden. Für andere Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung darf die Grundfläche lediglich bis zu 50 % überschritten werden.

Daraus ergibt sich folgende zulässige Bodenversiegelung innerhalb des Baugrundstücks:

Zulässige Grundfläche	13.200 m <sup>2</sup>
Zulässige Überschreitung der Grundfläche 65 %, darin enthalten sind die Flächen für Geh- und Fahrrechte	8.580 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtversiegelung des Baugrundstücks</b>	<b>21.780 m<sup>2</sup></b>

Unversiegelte Flächen im Geltungsbereich:

Nicht überbaubare Flächen des Baugrundstücks	10.680 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche (ohne Berücksichtigung von Wegen und kleinflächigen Befestigungen durch Spielflächen)	6.840 m <sup>2</sup>

<b>Summe naturhaushaltswirksamer Flächen, ca.</b>	<b>17.520 m<sup>2</sup></b>
---	-----------------------------

## 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

### 1.2.1 Gesetze und Verordnungen

Im Folgenden werden die für die Planung relevanten rechtlichen Grundlagen des Umweltschutzes, die darin formulierten Ziele und deren Berücksichtigung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE dargestellt.

<b>Rechtliche Grundlage und Ziele</b>	<b>Berücksichtigung im Bebauungsplan</b>
<p>Baugesetzbuch § 1 Abs. 5 (BauGB): Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Die zu betrachtenden Umweltschutzgüter sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführt.</p>	<p>Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltschutzgüter werden im Verlauf des Verfahrens untersucht und im Umweltbericht dargestellt.</p>
<p>§ 1a Abs. 2 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Bundesnaturschutzgesetz § 1 Abs. 5 Satz 2 (BNatSchG): Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich.</p>	<p>Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Wiedernutzung einer brach liegenden und teilweise versiegelten Fläche mit hoher Lagegunst für den Wohnungsbau ermöglicht. Dies entspricht den Anforderungen an die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich.</p>
<p>§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB: Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. § 18 BNatSchG: Über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz im Sinne der naturschutzrechtlichen</p>	<p>Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden im Rahmen des Umweltberichts untersucht und bewertet. Als Entscheidungsgrundlage über die Vermeidung und den Ausgleich im Rahmen der Abwägung werden die geplanten naturhaushaltswirksamen und landschaftsgestalterischen Maßnahmen dem Eingriff gegenübergestellt.</p>

Rechtliche Grundlage und Ziele	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Eingriffsregelung ist gemäß § 18 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.	
§ 44 BNatSchG regelt den Schutz für die besonders und streng geschützten Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13, 14 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Europäische Artenschutzverordnung, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, Europäische Vogelschutz-Richtlinie).	Die Betroffenheit von besonders oder streng geschützten Arten wurde in einem Artenschutzfachbeitrag untersucht. Aus den Ergebnissen wurden Maßnahmen abgeleitet, durch die drohende Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vermieden werden können. Die Umsetzung der Maßnahmen wird durch vertragliche Regelungen gewährleistet.
Baumschutzverordnung für Berlin (BaumSchVO): Nach § 1 der BaumSchVO ist der Baumbestand in Berlin als geschützter Landschaftsbestandteil wegen der Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere zur Erhaltung der Lebensgrundlagen wildlebender Tiere sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbilds, zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen geschützt. Gemäß § 4 BaumSchVO ist es verboten, geschützte Bäume (§ 2 BaumSchVO) ohne erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen oder auf sonstige Weise in ihrem Bestand zu beeinträchtigen.	Die im Geltungsbereich vorhandenen geschützten Bäume werden ermittelt. Zum Ausgleich der nicht vermeidbaren Baumfällungen sind Neupflanzungen vorgesehen.
Bundesbodenschutzgesetz § 1 (BBodSchG): Ziel des Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden umweltanalytische Bodenuntersuchungen auf Basis der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung durchgeführt.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und seine Verordnungen: Zweck dieses Gesetzes ist es gemäß § 1 Abs. 1, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Planungsgrundsatz fest, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen.	Die Möglichkeiten einer Planung gemäß des Trennungsgrundsatzes und Maßnahmen des aktiven Schallschutzes wurden geprüft. Die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmbelastungen werden durch die geplanten Baukörperfestsetzungen deutlich minimiert. Weiterhin erfolgen zusätzliche Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche. Ferner sind besondere Fensterkonstruktionen und andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung geplant.  Damit können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.
Gesetz über öffentliche Kinderspielplätze (Kinderspielplatzgesetz): Nach § 2 des Gesetzes sollen für die durch Bebauungsplan festgesetzten Wohngebiete (u. a.) öffentliche Spielplätze für Kinder angelegt werden.	Die Einrichtung eines öffentlichen Spielplatzes wird in Zusammenhang mit der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage, öffentlicher Spielplatz“ gewährleistet.



Rechtliche Grundlage und Ziele	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Berliner Wassergesetz: Zweck des (WHG) ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer (wozu auch das Grundwasser gehört) als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Durch das Berliner Wassergesetz wird das WHG konkretisiert.	Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Die Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung des Niederschlagsabflusses wurden geprüft und entsprechende naturhaushaltswirksame Maßnahmen werden festgesetzt.

## 1.2.2 Übergeordnete Planungen und Fachpläne

### Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin (LaPro)

Das LaPro (2016) stellt im Zusammenspiel mit dem Flächennutzungsplan (FNP) eine behördenverbindliche, vor allem auf qualitative Ziele und Anforderungen bezogene Ergänzung der vorbereitenden Bauleitplanung dar. Es beinhaltet in vier Teilplänen Vorgaben, Ziele und Anforderungen, die bei allen weitreichenden räumlichen Planungen und Abwägungsverfahren einzubeziehen sind. Das Landschaftsprogramm (LaPro) weist als Ergänzung zum FNP Entwicklungsziele und Maßnahmen hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege aus. Für den Geltungsbereich ergeben sich aus den Anforderungen der vier Teilpläne des LaPro folgende Ziele.

#### Teilplan „Biotop- und Artenschutz“

Im Teilplan „Biotop- und Artenschutz“ ist das überplante Gebiet als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen gekennzeichnet. Die für diese Gebiete genannten Entwicklungsziele und Maßnahmen und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan zeigt folgende Gegenüberstellung.

Ziele/Maßnahmen	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt	Das Ziel wird durch die Nutzungs- und Grünfestsetzungen konkretisiert.
Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z. B. Pfuhe, Gräben) in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten	Im Plangebiet sind keine entsprechenden Elemente vorhanden.
Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen, durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung	Durch die Eingriffsregelung, die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage, Festsetzungen zur Dachbegrünung und Begrünung nicht überbaubarer Flächen einschließlich Baumpflanzungen erfolgt die planungsrechtliche Sicherung neuer Lebensräume für Flora und Fauna. Dabei wird auf der Grundlage der Ergebnisse eines Artenschutzfachbeitrags auch den Anforderungen an spezielle Lebensräume unter dem Gesichtspunkt des besonderen Artenschutzes Rechnung getragen.
Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen	Integraler Bestandteil des städtebaulichen Konzepts ist eine Freiflächenplanung. Die Dachflächen sind gemäß textlicher Festsetzung zu begrünen. Die Herstellung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage, öffentlicher Spielplatz“ erfolgt auf Kosten der Vorhabenträgerin in Abstimmung mit dem Bezirk.

Ziele/Maßnahmen	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (besonders großkronige Parkbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten)	Dem Ziel wird durch die Festsetzungen zur Pflanzung von standortgerechten Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm Rechnung getragen.
Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen	Keine Relevanz im Plangebiet
Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen	Der westlich vom Arendsweg kommende Grünzug (öffentliche Parkanlage) wird durch Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage bis zur Ferdinand-Schultze-Straße fortgesetzt. Die Vernetzung von Lebensräumen wird für Arten städtischer Siedlungsbereiche auch über Vorgartenbereiche und gärtnerisch zu gestaltende Flächen mit Pflanzgeboten bis in die Hofflächen hinein gesichert.

### Teilplan „Landschaftsbild“

Die Fläche des Bebauungsplangebietes ist im Programmplan als „Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ dargestellt. Die für diese Gebiete genannten Entwicklungsziele und Maßnahmen und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan zeigt folgende Gegenüberstellung.

Ziele/Maßnahmen	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung	Auf einer innerstädtischen Gewerbebrache werden funktionale Bindungen und stadträumliche Bezüge zum Umfeld hergestellt. Zur Umnutzung bzw. Wiedernutzbarmachung des Areals wurde eine umfassende städtebauliche Neuordnung angestrebt, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden soll. Durch Festsetzung der öffentlichen Grünanlage wird eine markante Grünstruktur geschaffen, die sich an den bereits vorhandenen Grünzug anschließt.
Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge (Volksparks, Gartenplätze, Siedlungsbereiche der 20er und 30er Jahre)	Der westlich vom Arendsweg kommende Grünzug (öffentliche Parkanlage) wird durch Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage bis zur Ferdinand-Schultze-Straße fortgesetzt.
Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen	Keine Relevanz im Plangebiet
Erhalt des Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofringes als Element der Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen	Keine Relevanz im Plangebiet
Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünungen, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen)	Keine Relevanz im Plangebiet
Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen	Das Landschafts- und Stadtbild der innerstädtischen Brachfläche wird auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts neu gestaltet und aufgewertet.

Ziele/Maßnahmen	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftsbildelemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung	Die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage, die Schaffung von Vorgartenzonen und die textlichen Grünfestsetzungen (gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Freiflächen, Baumpflanzungen) entsprechen diesen Zielen.

#### Teilplan „Naturhaushalt und Umweltschutz“

Der südliche Teil des Plangebiets bis zur Höhe Sollstedter Straße ist als „Grün- und Freifläche“ dargestellt, der nördlich davon liegende Teil als „Siedlungsgebiet“. Bei Nutzungsänderung gemäß Flächennutzungsplan gelten die Ziele und Maßnahmen für die neue Nutzung. Daraus ergeben sich folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen für das künftige Siedlungsgebiet:

Ziele/Maßnahmen (Siedlungsgebiet)	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung)	Der Anteil naturhaushaltswirksamer Flächen wird durch Festsetzung von Dachbegrünung, Erdüberdeckung eines Teils der Tiefgaragenflächen und die Herstellung von Wegen und Zufahrten in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau so weit wie möglich planungsrechtlich gesichert.
Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung	Durch die geplanten Grünfestsetzungen wird eine Kompensation im Plangebiet angestrebt.
Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgten eine Baugrunduntersuchung und eine umwelanalytische Untersuchung aufgrund eines Altlastenverdachts. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind bei der Realisierung des Vorhabens zu berücksichtigen. Darauf wird im Umweltbericht hingewiesen.
Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung	Der Oberflächenabfluss wird durch Substratüberdeckung der Tiefgaragen, Dachbegrünung und Bepflanzung nicht überbaubarer Flächen minimiert. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde gemäß Geotechnischem Bericht geprüft und die Ergebnisse der Untersuchung werden im Umweltbericht dargestellt.
Förderung emissionsarmer Heizsysteme	Im Bebauungsplan sind hierzu keine Regelungen vorgesehen.
Erhalt/Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege	Baumpflanzungen und deren Pflege sind gemäß textlichen Festsetzungen vorgesehen.
Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung	Der westlich vom Arendsweg kommende Grünzug (öffentliche Parkanlage) wird durch Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage bis zur Ferdinand-Schultze-Straße fortgesetzt. Eine Öffnung der Gebäudestruktur nach Norden zur öffentlichen Parkanlage wird planungsrechtlich gesichert. Zusätzlich wirken sich Dachbegrünung und die gärtnerische Anlage nicht überbauter und unterbauter Flächen einschließlich Baumpflanzungen auf das Kleinklima und damit auf die bioklimatische Situation im Plangebiet aus.
Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen	Der westlich vom Arendsweg kommende Grünzug (öffentliche Parkanlage) wird bis zur Ferdinand-Schultze-Straße fortgesetzt. Im Baugebiet werden durch Dachbegrünung und Bepflanzung nicht überbaubarer Freiflächen klimawirksame Grün- und Freiflächen geschaffen, die mit der Umgebung vernetzt sind.

Ziele/Maßnahmen (Siedlungsgebiet)	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Vernetzung klimawirksamer Strukturen	Neupflanzung und Erhalt von Bäumen tragen in Verknüpfung mit Freiflächen zur Vernetzung klimawirksamer Strukturen bei.
Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo)	Im Bebauungsplan sind hierzu keine Regelungen vorgesehen.

Für die geplante öffentliche Parkanlage gelten die angestrebten Maßnahmen für Grün- und Freiflächen:

Ziele/Maßnahmen (Öffentliche Parkanlage, öffentlicher Spielplatz)	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Erhalt und Entwicklung aus Gründen des Bodenschutzes, des naturnahen Wasserhaushalts, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit	Eine Umsetzung der Ziele wird durch die geplante Nutzung „Öffentliche Parkanlage“ ermöglicht. Eine Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Freiflächengestaltung.
Anpassung an den Klimawandel	
Rückhalt des Wassers in der Landschaft	
Sicherung einer ausreichenden Wasserversorgung / Versickerung von Regenwasser benachbarter versiegelter Flächen	
Beseitigung von Barrieren, die den Kaltluftabfluss behindern	Keine Relevanz im Plangebiet
Klimaangepasste Pflanzenverwendung, Bevorzugung hitze- und trockenstresstoleranter Arten	Eine Umsetzung der Ziele wird durch die geplante Nutzung „Öffentliche Parkanlage“ ermöglicht. Eine Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Freiflächengestaltung .
Vermeidung von Schadstoffemissionen in Kaltluftentstehungsgebieten	Keine Relevanz im Plangebiet

Gemäß Programmplan „Naturhaushalt und Umweltschutz“ liegt das Plangebiet außerdem in einem „Vorsorgegebiet Klima“. Für diese Gebiete gelten folgende Zielsetzungen:

Ziele/Maßnahmen	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume	Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs wird als Verlängerung eines vorhandenen Grünzugs die derzeitige Brachfläche als öffentliche Parkanlage festgesetzt. Für nicht überbaubare Flächen innerhalb des geplanten Wohngebiets werden Pflanzgebote textlich festgesetzt.
Vernetzung von Freiflächen	Der westlich vom Arendsweg kommende Grünzug (öffentliche Parkanlage) wird bis zur Ferdinand-Schultze-Straße fortgesetzt. Im Baugebiet werden durch Dachbegrünung und Bepflanzung nicht überbaubarer Freiflächen klimawirksame Grün- und Freiflächen geschaffen, die mit der Umgebung vernetzt sind.
Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches, Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen	Großräumige Luftleitbahnen sind nicht betroffen. Die negativen Auswirkungen auf das bodennahe Windfeld durch die geplante Bebauung mit in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Gebäuderiegeln werden durch die Öffnung der Hofstruktur zur Grünanlage hin gemindert. Die aufgrund der festgesetzten Baugrenzen zulässige Anordnung der

Ziele/Maßnahmen	Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Baukörper ermöglicht ferner eine Durchströmung in Ost-West-Richtung.
Sanierung/Profilierung öffentlicher Grünflächen	Eine Profilierung und Konkretisierung der öffentlichen Grünanlage erfolgt durch die Freiflächenplanung, die Bestandteil des Vorhabens ist.
Erhalt/Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege	Entsprechende Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans.
Sicherung der Funktionen des Waldes als Treibhausgassenke und Trinkwasserentstehungsgebiet	Keine Relevanz im Plangebiet
Dauerhafte Sicherung der Funktionen klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen	Keine Relevanz im Plangebiet
Verbesserung der lufthygienischen Situation	Diverse Festsetzungen zum Schutz vor Lärm dienen gleichzeitig dem Schutz der Bewohner des Plangebiets vor verkehrsbedingten Luftschadstoffen.
Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung	Die zusätzliche Neuversiegelung wird ermittelt und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich werden im Plangebiet festgesetzt.

Der südliche Teil des Plangebiets bis in Höhe der Sollstedter Straße liegt zudem in einem Bereich, der als „Sonstiger Boden mit besonderer Leistungsfähigkeit“ gekennzeichnet ist. Dies ist auf den momentan geringen Versiegelungsgrad der westlich angrenzenden Flächen zurückzuführen, was sich aufgrund der bestehenden Versiegelungen im Plangebiet selbst relativiert. Folgende Ziele sind zu beachten:

Ziele/Maßnahmen	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion	Die Obergrenze des § 17 BauNVO bezogen auf die Grundflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten (0,41) wird nur sehr gering überschritten; Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen und zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen werden festgesetzt.
Vorsorgender Bodenschutz bei Bauvorhaben, ggf. bodenkundliche Baubegleitung	Umweltanalytische Bodenuntersuchungen wurden durchgeführt. Auf die Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse bei der Baudurchführung wird im Umweltbericht hingewiesen.
Vermeidung von Bodenverdichtung Fachgerechter Abtrag, Lagerung und Wiedereinbau von Ober- und Unterboden	Die Maßnahmen sind bei der Baudurchführung zu berücksichtigen. Im Umweltbericht wird darauf hingewiesen.
Minimierung von Grundwasserabsenkungen bei grundwasserbeeinflussten Böden	Der Hauptgrundwasserleiter ist wegen des hohen Flurabstandes im Plangebiet nicht betroffen.

#### Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“

Der nördliche Teil des Plangebiets (Höhe Worbiser Straße bis Höhe Sollstedter Straße) ist als „Bebauter Bereich/Wohnquartier mit Stufe IV nach Dringlichkeit der Freiraumversorgung“ dargestellt. In diesen Gebieten wird die Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume durch folgende Maßnahmen angestrebt:

Ziele/Maßnahmen	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturf lächen	Ein Teil einer innerstädtischen Brachfläche wird als öffentliche Parkanlage / öffentlicher Kinderspielplatz planungsrechtlich gesichert. Innerhalb des Baugebiets sind Freiräume mit Aufenthaltsqualität geplant.
Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum; Vernetzung von Grün- und Freiflächen	Der westlich vom Arendsweg kommende Grünzug (öffentliche Parkanlage) wird bis zur Ferdinand-Schultze-Straße fortgesetzt. Die Vernetzung mit dem Baugebiet erfolgt durch nicht überbaubare Flächen gemäß Festsetzung von Baugrenzen.
Erhöhung des privaten Freiraumes im Bereich von Zeilen- und Großformbebauung durch Mietergärten	Im Baugebiet sind für die Bewohner nutzbare Freiräume vorgesehen. Eine einschränkende Nutzung für Mietergärten soll im Bebauungsplan nicht festgelegt werden.
Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum	Die Anlage eines Aufenthaltsbereichs ist entlang der parallel zur Landsberger Allee verlaufenden Erschließungsstraße einschließlich Ecke Ferdinand-Schultze-Straße gemäß Festsetzung geplant.

Der südliche Teil des Plangebiets (bis Höhe Sollstedter Straße) ist als „Sonstige Freifläche“ mit Nutzungsänderung gemäß Flächennutzungsplan dargestellt. Dem entsprechend sind die Anforderungen an Wohnquartiere sowie sonstige Siedlungsgebiete mit folgenden Maßnahmenvorschlägen zu beachten:

Ziele/Maßnahmen	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Anlage zusammenhängender Grünflächen/Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (wohnungs- und siedlungsnahes Grün)	Der westlich vom Arendsweg kommende Grünzug (öffentliche Parkanlage) wird bis zur Ferdinand-Schultze-Straße fortgesetzt. Im Baugebiet werden ruhige, nicht überbaubare Flächen gärtnerisch gestaltet.
Anlage nutzbarer privater und halböffentlicher Freiräume	
Anbindung/Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen und Wegen	
Entsprechende Maßnahmenbündel für sonstige Siedlungsgebiete sind zu berücksichtigen.	

#### Zusatzplan „Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption“

Mit dem Programmplan Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption werden Suchräume und Flächen bestimmt, für die aus gesamtstädtischer Sicht ein besonderes Handlungserfordernis besteht. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Ausgleichs- und Kompensationsflächen bestimmt.

#### Grundlagenplan „Zielartenverbreitung“

In dem Teilplan werden keine Aussagen für das Plangebiet getroffen.

#### **Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Bezirk Lichtenberg**

Ein weiteres behördenverbindliches Instrument der Freiraumplanung ist der im Juni 2006 beschlossene LRP für den Bezirk Lichtenberg, in dem eine Bewertung der biotischen und abiotischen Schutzgüter vorgenommen wird und die erforderlichen Maßnahmen für den Bezirk dargestellt sind. Derzeit wird eine Fortschreibung der Fassung von 2014 durchgeführt.

Gemäß der Bestandskarte des LRP sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE keine öffentlichen Grün- und Freiflächen vorhanden. In der Biotopverbundkarte ist keine Biotopverbundfunktion für Leitarten dargestellt, sondern lediglich als Planung eine Grünanlagenfläche am nördlichen Rand des Geltungsbereichs. Dem entsprechend ist die Fläche in der Kategoriekarte als Flächenzugewinn verzeichnet. Dieselbe Fläche ist in der Karte Landschaftsbild als geplante Sanierungsfläche und in der Maßnahmen- und Entwicklungskarte als geplante Grünanlage (Neuerwerb) dargestellt. Die südlich davon liegende Fläche ist mit dem Signet für geplante Wohnbaustandorte als Übernahme- fläche aus anderen Planungen (Bereichsentwicklungsplanung) gekennzeichnet. In der Karte Bestand, Versorgung und Entwicklung öffentlicher Spielflächen liegt der Geltungsbereich in der mittleren Versorgungsstufe 3 innerhalb der Skala von Stufe 1 bis Stufe 5.

Die geplanten Festsetzungen stimmen mit den Darstellungen und geplanten Maßnahmen des LRP überein.

Zum Ausgleich des im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE entstehenden Kompensationsdefizits verpflichtet wird als mögliche externe Ersatzmaßnahme seitens der unteren Naturschutzbehörde die Renaturierung der Ackersölle (gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG) in der Falkenberger Feldmark (Gemarkung Wartenberg) im Bezirk Lichtenberg vorgeschlagen. Sölle sind als temporäre Kleingewässer ideale Laichgewässer und Lebensraum für Amphibien. Im Landschaftsrahmenplan wird auf die Notwendigkeit erforderlicher Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen in geschützten Biotopen hingewiesen, um den Bestand bestehender Amphibienpopulationen zu erhalten und zu fördern. Konkret wird hier für die Erweiterung des Biotopverbundsystems im Norden Lichtenbergs, der Ankauf und Erhalt bzw. die Renaturierung der Ackersölle als Trittsteinbiotope benannt.

### **Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima**

Stadtentwicklungspläne sind Instrumente der städtebaulichen Planung mit strategischer Wirkung. Sie zielen auf die langfristige Entwicklung insbesondere folgender Nutzungen der Gesamtstadt ab: Wohnen, Industrie und Gewerbe, Einzelhandel, Klima sowie Verkehr. Stadtentwicklungsplanung hat grundsätzlich Empfehlungscharakter für alle an der Planung beteiligten Stellen.

Für das den Umweltbericht betreffende Schutzgut Klima ist der StEP Klima zu beachten. Er widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin. Er rückt dabei die Anpassung an den Klimawandel in den Mittelpunkt, ergänzt aber auch die Anstrengungen im Klimaschutz. Für die Handlungsfelder Bioklima, Grün- und Freiflächen, Gewässerqualität und Starkregen sowie Klimaschutz zeigt der StEP Klima eine abgestufte, räumlich differenzierte Kulisse auf und benennt Möglichkeiten.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine Prüfung und Abwägung, inwieweit geeignete Maßnahmen der folgenden Maßnahmenpläne für den Geltungsbereich festgesetzt werden können.

### Maßnahmenplan Bioklima

Die Verschlechterung des Bioklimas ist eine gravierende Folge des Klimawandels. Die bioklimatische Belastung am Tag ist in Berlin bereits heute hoch: 27 Prozent der besiedelten Gebiete sind belastet – vor allem die dicht bebaute Innenstadt. Im Maßnahmenplan Bioklima liegt der südliche Bereich des Plangebiets im Bereich der Siedlungsräume mit überwiegender Arbeitsplatznutzung und aktuell prioritärem Handlungsbedarf. Folgende Maßnahmen sind geeignet, der bioklimatischen Belastung in der Stadt entgegenzuwirken:

- Bäume an Straßen und auf Höfen als Schattenspenden erhalten und neue pflanzen,

- die Albedo (also die Rückstrahlwirkung) und die Wärmespeicherung von Dächern, Fassaden und befestigten Flächen durch die Wahl gering wärmeleitender Materialien und heller Farben erhöhen,
- beim Neubau Chancen zur Verschattung und Kühlung nutzen,
- Fassaden wo immer möglich begrünen und Dächer begrünen,
- Hofflächen und geeignete Flächen im Straßenraum (Parkplätze etc.) entsiegeln,
- kleinere Grün- und Freiflächen in den Quartieren schaffen und qualifizieren,
- auf stadtklimatisch bedeutsamen Grünflächen offene Wiesen erhalten und sie zum Stadtraum öffnen,
- Kaltluftentstehungsgebiete und -zustrom sichern und verbessern.

#### Maßnahmenplan Grün- und Freiflächen

In diesem Maßnahmenplan wird das Plangebiet als Bereich, in dem die Potenziale zur Entsigelung unbebauter Flächen auszuschöpfen sind, gekennzeichnet. Des Weiteren besteht, in Bezug auf die Stadtbäume im Siedlungsraum, aktuell prioritärer Handlungsbedarf.

#### Maßnahmenplan Gewässerqualität und Starkregen

Im Maßnahmenplan Gewässerqualität und Starkregen liegt das Plangebiet innerhalb des Handlungsraums Trennsystem; es soll vorrangig die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung ausgeweitet werden.

#### Berücksichtigung der Maßnahmenvorschläge im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE findet die Handlungskulisse für die Bauleitplanung folgenderweise Berücksichtigung:

- Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird aufgrund der starken verkehrsbedingten Lärmimmissionen entlang der Landsberger Allee dem Lärmschutz Vorrang vor einer offenen Bauweise eingeräumt. Eine Öffnung der Gebäudestruktur nach Norden zur öffentlichen Parkanlage, die Bestandteil eines Grünzugs ist, wird jedoch planungsrechtlich gesichert. In Ost-West-Richtung wird über der Tiefgaragenfläche ebenfalls ein Korridor von Bebauung freigehalten und begrünt. Ferner werden Vorgartenbereiche planungsrechtlich gesichert, in denen , mit Ausnahme von Zufahrten, Zugänge, Einfriedungen, Rampen und Treppen sowie Müllunterflurbehälter, die Errichtung von Nebenanlagen sowie Stellplätze nicht zugelassen wird.
- Durch das Maß der baulichen Nutzung wird der Anteil der bebauten Grundstücksflächen reguliert. Darüber hinaus werden zu pflanzende Bäume und zu begrünende Dachflächen sowie begrünete Tiefgaragenflächen festgesetzt.
- Die Versiegelung wird durch eine Festsetzung zur Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau minimiert.

#### Klimaschutz

Die Klimaschutzpolitik zielt in erster Linie darauf, Treibhausgasemissionen zu reduzieren. Da dies den Klimawandel nicht verhindern kann, tritt neben die Aufgabe des Klimaschutzes die der Anpassung an den Klimawandel als neue stadtpolitische Aufgabe. Für das Handlungsfeld Klimaschutz werden folgende planungsrelevante Maßnahmen benannt:

- Vorrangige Entwicklung von Neubaugebieten in ÖPNV-Nähe
- Energetisch optimierte Planung und Realisierung von Neubauten



Das Vorhaben wird an einem Standort entwickelt, der sich durch ÖPNV-Nähe auszeichnet. Anschlüsse an das Netz des ÖPNV bestehen über die in der Landsberger Allee verkehrende Tramlinie 16 mit den Endstellen Ahrensfelde und S- und U-Bahnhof Frankfurter Allee und die Metro-Tramlinie M 6 mit den Endstellen Riesaer Straße und Landsberger Allee / Petersburger Straße bzw. S-Bahnhof Hackescher Markt. An den Kreuzungsbereichen Landsberger Allee / Rhinstraße und Rhinstraße / Plauener Straße verkehren in Nord-Süd-Richtung die Tramlinie 27 mit den Endstellen Krankenhaus Köpenick und Pasedagplatz und die Metro-Tramlinie M 17 mit den Endstellen Falkenberg und S-Bahnhof Schöneweide. Alle Tramhaltestellen liegen in einem Radius des Plangebiets von maximal 300 m von den überbaubaren Grundstücksflächen entfernt und sind somit fußläufig gut erreichbar.

Eine energetisch optimierte Planung ist mittlerweile durch entsprechende Gesetze (Energieeinsparungsgesetz, Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) und Verordnungen (Energieeinsparverordnung) strikt vorgegeben und kann vor allem in der Objektplanungs- und Ausführungsphase beeinflusst werden. Auf der Ebene des Bebauungsplans können beispielsweise die städtebauliche Kompaktheit, Stellung der Baukörper / Orientierung von Fassaden Berücksichtigung finden. Bezüglich dieser Kriterien sind jedoch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE vorrangig lärmindernde Aspekte ausschlaggebend.

### **Energie- und Klimaschutzprogramm**

Der Berliner Senat verfolgt das langfristige Ziel, Berlin bis zum Jahr 2050 zu einer klimaneutralen Stadt zu entwickeln und die Kohlendioxidemissionen um mindestens 85 Prozent bezogen auf das Basisjahr 1990 zu reduzieren. Mit einem Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK) soll ein zentrales und ganzheitliches Instrument zur Erreichung der energie- und klimaschutzpolitischen Ziele der Hauptstadt geschaffen werden. Auf der Grundlage der im April 2014 fertiggestellten Machbarkeitsstudie „Klimaneutrales Berlin 2050“ beziehen sich die zu entwickelnden Handlungsstrategien und Maßnahmen auf die fünf politik- und praxisnahen Handlungsfelder Energieversorgung, Gebäude und Stadtentwicklung, Wirtschaft, private Haushalte und Konsum sowie Verkehr. Die Flächenentwicklung, die über die Bauleitplanung gesteuert wird, ist dabei eine wesentliche Stellgröße der Stadtentwicklung und des Verkehrs.

Die Planung entspricht dem Leitsatz der Innenentwicklung und dem Ziel „Stadt der kurzen Wege“. Darüber hinaus sind keine Festsetzungen zu Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung im Bebauungsplan vorgesehen.

### **Lärminderungsplanung**

Mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärminderungsplänen soll die durch Verkehrslärm verursachte Umweltbelastung vermindert werden. In der Lärmaktionsplanung werden entsprechende Strategien festgeschrieben. In Bezug auf Bebauungspläne sind zunächst insbesondere die Vermeidung zusätzlicher Belastungen an lärmbelasteten Standorten sowie die Vermeidung und Verminderung von Lärmbetroffenheit an lärmbelasteten Standorten zu berücksichtigen. Bei zu erwartenden Lärmbelastungen sollten mit einer verkehrlichen und schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan integrierte Lösungsansätze zur Verkehrs- und Lärmvermeidung bzw. zur städtebaulichen Bewältigung der Lärmbelastungen entwickelt oder ggf. vertieft werden.

Im Lärmaktionsplan Berlin 2013-2018 werden die Strategien der bisherigen Lärmaktionsplanung fortgeschrieben und die beabsichtigten Schwerpunkte der Arbeit in den nächsten Jahren benannt. Insbesondere soll die Lärmbelastung im Berliner Hauptstraßennetz sukzessiv verbessert werden.

Im Kapitel 5.2 (Integration der Lärminderungsplanung in alle Planungsebenen) wird im Fazit darauf hingewiesen, dass die Integration der Lärmaktionsplanung in allen Planungsebenen beständig fortzuführen und die entwickelte Handreichung anhand neuester Entwicklungen zu prüfen und zu aktualisieren ist.

Eine lärmarme Stadtentwicklung zeichnet sich durch eine verträgliche Zuordnung von Nutzungen (einschließlich Verkehrsnutzungen) im Sinne des Trennungsgrundsatzes gemäß § 50 BImSchG sowie durch Ansätze für die Entwicklung verkehrsvermeidender Strukturen („Stadt der kurzen Wege“) aus.

Der Begriff der Lärmrobustheit bezieht sich dagegen auf eine städtebauliche Struktur, die sich mit der Belastungssituation an der schallzugewandten Seite auseinandersetzt sowie ruhige, schallabgeschirmte Bereiche schafft. Sie erfordert im engeren Sinn ein städtebauliches Konzept, das insgesamt eine hohe Qualität und ruhige, von den Hauptverkehrsachsen abgewandte, Bereiche ermöglicht.

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE befindet sich in keinem der gemäß Lärmaktionsplan 2013-2018 Abbildung 1 dargestellten Maßnahmenbereiche. Aufgrund der zu erwartenden Lärmbelastungen im Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in einen Katalog von Festsetzungen mündeten. Die Lärmaktionsplanung wird unter den örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt.

### **Luftreinhalteplanung**

Im Luftreinhalteplan 2011 bis 2017 wurde ein Maßnahmenpaket entwickelt, das sowohl die Fortführung zahlreicher bereits laufender Maßnahmen, als auch zusätzliche neue Konzepte zur Reduzierung des Schadstoffausstoßes und der Verbesserung der Luftqualität umfasst. Folgende Maßnahmen im Bereich der Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung (Planungsinstrumente) sind zu berücksichtigen:

- Räumliche Planung unter Berücksichtigung der Stadtklimatologie und des Luftaustauschs,
- Vermeidung neuer Belastungsschwerpunkte,
- Erhalt sowie die Entwicklung von Grün in der Straße,
- immissionssensitive Entwicklung der Standorte des StEP Industrie und Gewerbe,
- Berücksichtigung der Ziele des StEP Zentren sowie
- verkehrssparende Raumentwicklung,
- Beteiligung bei Verfahren der Bauleitplanung.

Zu diesen Maßnahmen gehört, dass bestehende Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch berücksichtigt werden und u. a. keine neuen Barrieren für den Luftaustausch entstehen. Die Maßnahme steht in engem Zusammenhang mit den Zielen des Stadtentwicklungsplans Klima. Zur Vermeidung neuer Belastungspunkte soll beispielsweise die Entstehung von „Straßenschluchten“ bei städtebaulichen Planungen vermieden werden, weil dort besonders hohe Schadstoffkonzentrationen erreicht werden. Da sich Bäume positiv auf die Luftqualität auswirken, sollen Straßenbäume gepflanzt bzw. erhalten werden sowie Fassaden- und Dachbegrünungen zur Schadstoffminderung erprobt werden.

Dem Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 3 entsprechend sollen die Nahversorgung gestärkt, motorisierte Einkaufsverkehre reduziert sowie keine zusätzlichen Grenzwertüberschreitungen bei der Neuansiedlung von Einzelhandel erfolgen.

Im Bereich des Plangebiets sieht der Maßnahmenplan Bioklima, Grün- und Freiflächen keine Sicherung der Funktionsfähigkeit von Kaltluftaustauschgebieten oder die Ausschöpfung sonstiger Potenziale zur bioklimatischen Entlastung im Siedlungsbestand vor.

In der Landsberger Allee ist aufgrund der bestehenden breiten Straßenquerschnitte nicht mit einer Entstehung von Straßenschluchten zu rechnen. In der auszubauenden Hofheimer Straße ist angesichts ihrer untergeordneten Erschließungsfunktion nicht mit der Entstehung von Belastungspunkten zu rechnen. Die Entstehung von Belastungspunkten kann auch für die Ferdinand-Schultze-Straße ausgeschlossen werden. Diese übernimmt zwar die Funktion einer Entlastungsstraße, weist aber entlang der Ostseite im Bestand offene Bebauungsstrukturen auf.

Durch die Neubebauung wird zwar das bodennahe Windfeld verändert. Zwischen den an der Landsberger Allee angeordneten Gebäudekörpern ist allerdings eine mindestens 4,4 m hohe Einfriedung mit Tordurchgang geplant, die auch eine abschirmende Wirkung gegenüber verkehrsbedingten Schadstoffen hat. Die Bebauungsstrukturen sind jedoch in Nord-Süd und Ost-West-Richtung geöffnet, so dass ein Luftaustausch mit den angrenzenden Freiflächen und offenen Bebauungsstrukturen ermöglicht wird.

Gemäß Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll im Geltungsbereich kein großflächiger Einzelhandel zulässig sein. Die Zulässigkeit von Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, trägt hingegen zur Stärkung der Nahversorgung und somit zu einer Vermeidung von Verkehrsemissionen bei. Für die Erschließung des Plangebiets sind keine neuen Straßen erforderlich, da die geplanten Tiefgaragen direkt über die Ferdinand-Schultze-Straße erschlossen werden.

Auf Grundlage der Prognosen des Luftreinhalteplans für die Konzentration der Luftschadstoffe NO<sub>2</sub> und PM<sub>10</sub> (Jahresmittelwerte) in den Karten zum Luftreinhalteplan 2011-2017 für die Jahre 2015 und 2020 kann eine künftige Überschreitung von Grenzwerten für das Plangebiet ausgeschlossen werden.

Konflikte der Planung mit den Zielen der Luftreinhaltung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit**

##### Vorhandene Nutzung und funktionale Bindungen

Das derzeit unbebaute Plangebiet liegt im Süden des Ortsteils Alt-Hohenschönhausen nördlich der Landsberger Allee. Das Ortsteilzentrum von Alt-Hohenschönhausen befindet sich ca. 1,7 km nördlich des Plangebiets entfernt. Funktionale Bindungen und stadträumliche Bezüge der Fläche zum Umfeld sind nicht vorhanden.

Nordwestlich und östlich des Plangebiets grenzt Wohnbebauung an. Die im Nordwesten vorhandene 6-geschossige Wohnanlage zwischen dem Arendsweg und der Hofheimer Straße wurde 1998 fertiggestellt. Die Grundstücke östlich der Ferdinand-Schultze-Straße zwischen Worbiser Straße und dem Allendorfer Weg sind durch eine offene Einzelhausbebauung geprägt. Zwischen dem Allendorfer Weg und der Landsberger Allee befindet sich ein Autohaus.

Das Plangebiet wird über die Nebenfahrbahn der Landsberger Allee sowie die Ergänzungsstraße Ferdinand-Schultze-Straße erschlossen. Anschlüsse an das Netz des ÖPNV bestehen über zwei in der Landsberger Allee und zwei an den Kreuzungsbereichen Landsberger Allee / Rhinstraße und Rhinstraße / Plauener Straße verkehrende Tramlinien. Im Verkehrsgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE zeigen die mit einem Durchmesser von 300 m Luftlinie eingetragenen Haltestellen-Einzugsbereiche, dass das Plangebiet durch den ÖPNV sehr gut erschlossen ist.

### Lärm- und Schadstoffbelastung

Eine wesentliche Vorbelastung des Plangebiets besteht durch Lärm und Luftschadstoffe aus dem Verkehr der Landsberger Allee, wobei die Feinstaubbelastung nach Angaben des Umweltatlas Berlin (Geoportal) aus dem Jahr 2009 als „mäßig“ bewertet wird. Die Belastung mit Stickoxiden wird ebenfalls als „mäßig“ bewertet.<sup>32</sup>

Als potenzielle Lärmbelastungsquellen wurden neben dem Verkehrslärm im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung folgende nahe gelegenen vorhandenen und geplanten Betriebe berücksichtigt (Gewerbelärm):

- Ikea-Möbelhaus, Landsberger Allee 364
- Globus Baumarkt, Landsberger Allee 360-362
- Höffner+Sconto, Landsberger Allee 358
- Dürkop Autohaus, Landsberger Allee 357
- Total-Tankstelle, Rhinstraße 157
- Mietlager „Pickens Storage“ (Selfstorage), Landsberger Allee 321

Planungsrelevante Vorbelastungen durch Fluglärm, Lärm von Sport- oder Freizeitanlagen sind im Wirkraum des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht vorhanden.

### Soziale Infrastruktur und Erholungsflächen

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich eine Grundschule in der Liebenwalder Straße 22 sowie eine Integrierte Sekundarschule in der Werneuchener Str. 15.

Die nächstgelegene Kindertagesstätte befindet sich in der Schalkauer Straße 25a, eine weitere in der Schleizer Straße 62. Eine weitere Kita ist neben der bisherigen Grünanlage „Liebenwalder Str. 2-10 / Arendsweg 3-17 / Landsberger Allee 291-309“ geplant.

Öffentliche Grünflächen müssen ungehindert zugänglich sein und eine Mindestgröße von ca. 5.000 m<sup>2</sup> (wohnungsnahe Freiraumtypen) aufweisen<sup>33</sup>, um den Kriterien für Erholungseignung zu entsprechen. Als „wohnungsnahe“ gilt eine maximale Entfernung von 500 m zur Wohnung (ca. 450 m Radius Luftlinie). Die unmittelbar nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Grünanlage „Arendsweg / Grünzug Weiße Taube“ mit einer Gesamtfläche von ca. 14.000 m<sup>2</sup> erfüllt diese Anforderungen. Der Grünzug „Weiße Taube“ ist mit mehreren öffentlichen Spielplatzanlagen ausgestattet.

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befindet sich die ebenfalls noch als wohnungsnahe zu bezeichnende öffentliche Grünanlage „Joachimsthaler Str. 12-16 / Biesenthaler Str.“ (ca. 5.910 m<sup>2</sup>, gewidmet).

Die bisherige Grünanlage „Liebenwalder Str. 2-10 / Arendsweg 3-17 / Landsberger Allee 291-309“ steht mittelfristig als öffentliche Grünfläche nicht mehr zur Verfügung, da sie teilweise als Standort für eine Sporthalle eingeplant ist. Die verbleibenden Flächen sollen den angrenzenden Wohnungsbauten zugeordnet werden.

Ausgedehnte siedlungsnahen Grünflächen befinden sich südlich des Plangebiets zwischen dem Gewerbestandort südlich der Landsberger Allee, der Bebauung an der Rhinstraße und

---

32 FIS-Broker Kartenanzeige „Umweltgerechtigkeit Karte 2: Kernindikator Luftbelastung (Umweltatlas)“, Zugriff am 04.04.2016.

33 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: 06.05 Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen (Ausgabe 2013)

dem Zentralfriedhof Friedrichsfelde südöstlich, dem Wohngebiet Lindenhof im Süden sowie dem Stadion Siegfriedstraße, dem Gewerbegebiet Herzbergstraße und dem Straßenbahnhof südwestlich des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE. Die Distanz zwischen der südlichen Grenze des Bebauungsplans und den nördlichen Teilen dieser Grünflächen beträgt ca. 550 m (Luftlinie). Diese zusammenhängenden Grünflächen sind als Landschaftsschutzgebiet<sup>34</sup> mit der Bezeichnung „Landschaftsschutzgebiet Herzberge“ (LSG-55) festgesetzt. Das LSG umfasst ca. 61 ha und ist für die Erholung von besonderer Bedeutung. Einer der 20 grünen Hauptwege, der „Lindenberger Korridor“, läuft in Teilen durch das Gebiet.

## 2.1.2 Schutzgut Tiere/Pflanzen, Fläche und die biologische Vielfalt

### Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Landschaftsbestandteile

Die untersuchte Fläche hat keine Überschneidung mit Schutzgebieten nach Naturschutzrecht. Geschützter Biotopbestand ist nicht betroffen.

Zu den geschützten Landschaftsbestandteilen zählen die gemäß Baumschutzverordnung geschützten Bäume (s. Biotopbestand, Einzelbäume und Baumgruppen).

### Biotopbestand

Zur Erfassung und Bewertung des Biotopbestandes wurde am 15.07.2015 eine Begehung des Planungsraumes durchgeführt. Eine weitere Begehung zur Überprüfung des Zustands des Biotopbestandes wurde am 25.05.2017 durchgeführt. Die Zuordnung der Vegetation zu Biotoptypen erfolgte auf der Grundlage des aktuellen Vermessungsplans im Maßstab 1:1.000 nach der Biotoptypenliste Berlin anhand der zum Zeitpunkt der Kartierung nachweisbaren kennzeichnenden Pflanzenarten. Dabei wurden die Biotopflächen anhand der Ergebnisse der Erfassung repräsentativer Flächen mit Hilfe des Farbluftbildes aus dem Jahr 2014 und des Color-Infrarot-Luftbildes aus dem Jahr 2010 (SenStadtUm, FIS-Broker) abgegrenzt. Soweit erforderlich wurden Bestimmungsbücher für einzelne Pflanzenarten herangezogen. Die ökologischen Funktionsbeziehungen zur Umgebung des Plangebiets wurden auf der Grundlage des Umweltatlas, des LaPro und durch Besichtigung der an das Plangebiet angrenzenden Flächen eingeschätzt.

Als Bewertungskriterien gelten für den Grundwert (Situationswert) der Biotoptypen

- Hemerobie (Maß der menschlichen Beeinflussung),
- Vorkommen gefährdeter Arten,
- Seltenheit bzw. Gefährdung des Biotoptyps und
- Vielfalt von Pflanzen- und Tierarten.

Zusätzlich werden

- Risikowert (Dauer der Wiederherstellbarkeit der Lebensgemeinschaft eines Biotoptyps),
- Risiko der technischen Wiederherstellbarkeit der abiotischen Standortbedingungen sowie
- Lagewert (Lage im Biotopverbund) eingeschätzt.

34

Verordnung zum Schutz von Teilen der Landschaft Herzberge im Bezirk Lichtenberg von Berlin. Vom 21. Dezember 2018 (GVBl. S. 5/2019)

Die Einzelkriterien werden in der vorliegenden Untersuchung einer fünfstufigen Wertskala zugeordnet (sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch), wobei der jeweils höchste Wert eines Einzelkriteriums den Gesamtwert des Biotoptyps bestimmt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfassten Biotoptypen sind im Anhang (Biotoptypenkarte) zeichnerisch dargestellt.

Nachfolgend werden die Biotoptypen unter Angabe des Biotopcodes und der Gesamtbewertung beschrieben.

#### *Zwei- und mehrjährige ruderale Staudenfluren*

0324212 *Möhren-Steinkleefluren, mit Gehölzbewuchs, typische Ausprägung (mittel)*

0324211 *Möhren-Steinkleefluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs, typische Ausprägung (mittel)*

Möhren-Steinkleefluren gehören zu den ausdauernden Ruderalfluren der Klasse *Artemisiaetea*, die sich nach einer Pionierbesiedlung auf stickstoffreichen Ruderalstandorten einstellen. Bei der Kartierung wurden folgende Arten erfasst, von denen die meisten für die typische Ausprägung des Biotoptyps kennzeichnend sind: *Artemisia vulgaris* (Gewöhnlicher Beifuß), *Berteroa incana* (Graukresse), *Calamagrostis epigejos* (Land-Reitgras), *Centaurea stoebe* (Rispen-Flockenblume), *Cirsium vulgare* (Gewöhnliche Kratzdistel), *Daucus carota* (Wilde Möhre), *Hypericum perforatum* (Tüpfel-Johanniskraut), *Oenothera biennis* (Gewöhnliche Nachtkerze), *Picris hieracioides* (Gewöhnliches Bitterkraut), *Rumex thyrsofloris* (Straußblütiger Ampfer), *Silene latifolia* (Weiße Lichtnelke), *Solidago canadensis* (Kanadische Goldrute), *Tanacetum vulgare* (Rainfarn) und andere, wie *Urtica dioica* (Große Brennnessel, kommt nur stellenweise gehäuft vor), verwilderte Gartenpflanzen wie *Spiraea x billardi* und diverse Gräserarten. Der Gehölzaufwuchs setzt sich vor allem aus folgenden Arten zusammen: *Acer negundo* (Eschen-Ahorn), *Ailanthus altissima* (Götterbaum), *Betula pendula* (Birke), *Populus hybr.* (Hybrid-Pappel) und *Rubus*-Arten (Brombeere, Kratzbeere).

Der Biotoptyp der Möhren-Steinkleefluren bietet einer reichen Schmetterlings- und Käferfauna Lebensraum und ist potenzielles Jagdgebiet für Fledermäuse. Des Weiteren ist von Vorkommen der im Stadtgebiet verbreiteten Säugetierarten auszugehen, für die weder die Umzäunung noch die umgebenden kleineren Straßen eine unüberwindbare Barriere darstellen, beispielsweise Feldmaus und Marder.

Trocken-warm geprägte Brachebiotope mit unterschiedlichen Kleinstrukturen gelten auch als Lebensraum für die streng geschützte Zauneidechse als Leitart. Zufallsfunde oder sonstige Hinweise auf Zauneidechsenvorkommen sind bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zu verzeichnen. Voraussetzung für die Existenz einer überlebensfähigen Zauneidechsenpopulation ist die Anwesenheit aller für den Jahreszyklus der Art erforderlichen Strukturen im Plangebiet. Zusätzlich müssen aber auch geeignete Biotopverbundstrukturen zu anderen Zauneidechsenhabitaten vorhanden sein. Diese Voraussetzungen sind nur bedingt gegeben, da trocken-warme Standortverhältnisse im Wesentlichen auf die Bereiche mit Teilversiegelung beschränkt und Biotopverbundstrukturen nur suboptimal vorhanden sind.

#### *Rasenflächen*

05162 *Artenarmer Zierrasen (gering)*

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs gibt es eine Überschneidung mit einer intensiv gepflegten Grünfläche, die als artenarmer Zierrasen ausgeprägt ist. Neben Gräsern befinden sich nur wenige krautige Arten im Bestand, vor allem *Achillea millefolium* (Schafgarbe), *Taraxacum spec.* (Löwenzahn-Arten) und *Trifolium repens* (Weiß-Klee), in geringer Artenzahl *Geranium pyrenaicum* (Pyrenäen-Storchschnabel) und *Medicago lupulina* (Gelbklee). Die faunistische Bedeutung ist vor allem auf Bodenlebewesen innerhalb einer geringen Horizontschicht beschränkt.

#### *Einzelbäume und Baumgruppen*

- 0715212 *Sonstige Einzelbäume, heimische Baumart, mittleres Alter (>10 Jahre) (mittel)*  
0715221 *Sonstige Einzelbäume, nicht heimische Baumart, Altbaum (geschätzt >80 Jahre) (hoch)*  
0715222 *Sonstige Einzelbäume, nicht heimische Baumart, mittleres Alter (>10 Jahre) (mittel)*  
0715322 *Einschichtige oder kleine Baumgruppen, nicht heimische Baumarten), überwiegend mittleres Alter (>10 Jahre) (mittel)*

Zu o. g. Biotoptypen gehören gemäß Vermessungsplan 21 Bäume, die aufgrund ihrer Stammumfänge (StU) nach den Bestimmungen der Berliner Baumschutzverordnung geschützt sind. Es handelt sich dabei überwiegend um Bäume mittleren Alters der Arten *Ailanthus altissima* (Götterbaum), *Betula pendula* (Hängebirke), *Populus* (Hybrid-Pappel), *Robinia pseudoacacia* (Robinie). Bäume mit besonderen Habitatfunktionen (z. B. Totholz für holzwohnende Käfer, Horste oder bedeutende Bruthöhlen) befinden sich nicht darunter. Nur ein vitaler Baum erhält aufgrund seines Alters und vitalen Zustandes eine hohe Bewertung (StU 2,7 m).

#### *Vorwälder*

- 082824 *Robinien-Vorwald frischer Standorte (mittel)*

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs hat sich im Verlauf der Sukzession auf ruderalem Standort ein Robinien-Vorwald entwickelt. Der Aufwuchs bildet einen nahezu geschlossenen Bestand, teilweise unterbrochen durch versiegelte Flächen. Die Gehölze haben noch keine Stammholzstärke erreicht, so dass der Biotoptyp noch nicht den Pionierwäldern zuzuordnen ist. Der Unterwuchs entspricht weitgehend den angrenzend kartierten ruderalen Staudenfluren. Die Gehölz- und Bodenvegetation bildet noch keinen stabilen Bestand, sondern entspricht einem Sukzessionsstadium. Als Brutplatz kommt das Gehölz aktuell nur für allgemein vorkommende Gebüschbrüter in Betracht.

#### *Straßen und sonstige versiegelte Flächen*

- 12610 *Straßen (sehr gering)*  
12750 *Sonstige versiegelte Flächen (gering)*

Im nordwestlichen Teil überschneidet sich der Geltungsbereich mit Straßenflächen der Hofheimer Straße, einer als Sackgasse endenden Erschließungsstraße mit Parkbuchten. Bei den sonstigen versiegelten Flächen handelt es sich um teilweise überwachsene Befestigungen mit Beton oder Betonplatten innerhalb der Brachfläche, deren Fugen mit der Vegetation der Ruderalfluren verzahnt sind. Sie weisen sowohl Arten der Möhren-Steinkleefluren (s. oben) als auch einjährige Pionierarten auf. Stellenweise breitet sich *Sedum album* (Weißer Mauerpfeffer) flächenhaft aus.

#### Fläche

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE waren im Geltungsbereich des Bebauungsplans ca. 14.830 m<sup>2</sup> versiegelt (ca. 38 %, Ermittlung auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung). Die ca. 1,5 ha versiegelte Flächen weisen einen geringen Fugenanteil auf. Weitere Angaben zum Schutzgut Fläche können dem Schutzgut Boden und Wasser entnommen werden.

#### Fauna und biologische Vielfalt

Zur Ermittlung der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten wurde zunächst eine Erfassung von Reptilien sowie eine Potenzialeinschätzung der Vorkommen von Brutvögeln durchgeführt. Auf der Basis des aktuellen Biotoptypenbestandes wurde darüber hinaus das Potenzial für weitere artenschutzrechtlich relevante Arten beurteilt. Die Untersuchung der planungsrelevanten Arten wurde im Rahmen des artenschutzrechtlichen Gutachtens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE fortgeführt<sup>35</sup>. Die Ergebnisse des Artenschutzfachbeitrags geben gleichzeitig Aufschluss über die Bedeutung der Fläche für die biologische Vielfalt, weil Vorkommen besonders geschützter Arten auch Indikatoren für intakte Ökosysteme sind, die neben der jeweils nachgewiesenen gefährdeten Art einer Vielzahl anderer Pflanzen- und Tierarten als Lebensraum dienen.

Im Jahr 2016 fand zunächst eine Potenzialeinschätzung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorkommenden Vogelarten statt. Eine flächendeckende Erfassung aller Brutvogelarten (Revierkartierung) im Untersuchungsgebiet erfolgte im Zeitraum März bis Juli 2019. Die Brutvogelkartierung erbrachte mit 20 nachgewiesenen Vogelarten, von denen 11 innerhalb des Gebiets brüten, ein geringes Artenspektrum.

Als Quartierstandort für Fledermäuse ist das Plangebiet kaum geeignet. Gebäude sind nicht vorhanden. Mit Ausnahme einzelner Pappelgruppen sind die relativ wenigen Gehölzstrukturen jüngerer Alters. Erkennbare Höhlen wurden an den Bäumen nicht erfasst. Eine Kartierung der Fledermäuse im Plangebiet war daher nicht erforderlich. Da jedoch im Rahmen der Brutvogelerfassung auch Höhlenbrüter nachgewiesen wurden, sind einzelne Strukturen, die Fledermäusen temporär als Quartier dienen können, nicht auszuschließen. Die Artengruppe der Fledermäuse wurde daher im Hinblick auf eine mögliche Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände geprüft.

Die Reptilien-Erfassung umfasste das gesamte Untersuchungsgebiet, konzentrierte sich jedoch auf die Bereiche mit einer grundsätzlichen Habitatausstattung für die Zauneidechse als einzige zu erwartende streng geschützte Reptilienart. Es konnten weder die Zauneidechse noch andere Reptilienarten nachgewiesen werden.

Weitere Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie aus den Gruppen der Säugetiere, Amphibien, Fische, Tagfalter, Nachtfalter, Libellen, Käfer und Weichtiere sind gemäß Gutachten im Untersuchungsgebiet aufgrund dessen Habitatausstattung nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zeichnet sich somit nicht durch eine überdurchschnittliche Artenvielfalt aus. Von einer mittleren Artenvielfalt ist aufgrund der mehr oder weniger gehölzreichen Möhren-Steinkleefluren auszugehen, da diese von vielen Insektenarten besiedelt werden.

### 2.1.3 Schutzgut Boden

#### Geologie

Das Plangebiet liegt regionalmorphologisch auf der Barnim-Hochfläche, die im Süden durch das Berliner Urstromtal begrenzt wird. Hier stehen weichselkaltzeitliche Geschiebelehme und –mergel aus schluffigen und tonigen Sanden an, die durch Schmelzwassersande überdeckt sind.

#### Kennzeichnung des Bodens gemäß Umweltatlas

---

<sup>35</sup> Ökoplan (im Auftrag der ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH): Artenschutzfachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE September 2020



In der Karte der Bodenarten ist das Plangebiet als Siedlungsfläche auf Geschiebemergel (zum Teil auf Aufschüttung) dargestellt. Als Hauptbodenart ist Mittelsand im Oberboden vorherrschend, daneben Feinsand und lehmiger Sand. Im Unterboden ist stark lehmiger Sand vorherrschend, als Nebenbodenart ist stark sandiger Lehm vorhanden.

Nach Bodenschutzkategorien hat der Boden eine mittlere Schutzwürdigkeit. Aufgrund dieser Bodenschutzkategorie sollen Eingriffe vermieden oder ausgeglichen werden, d. h. Planungen sollen optimiert und Nettoverluste an Fläche und Funktionen vermieden oder ausgeglichen werden.

#### Versickerungsfähigkeit

Aufgrund der schwach durchlässigen Geschiebelehme und -mergel unter den sandigen Deckschichten ist im Plangebiet mit dem Auftreten von Schichtenwasser zu rechnen und die Versickerungsfähigkeit ist eingeschränkt. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung<sup>36</sup> wurde die Versickerungsfähigkeit geprüft. Dabei wurde in den meisten Bohrungen Schichtenwasser in unterschiedlichen Tiefenlagen erbohrt, so dass in Abhängigkeit der Niederschlagssituation mit einem relativ starken Schichtenwasserzulauf gerechnet werden kann. Von einer Versickerung im gebäudenahen Bereich wird deshalb gemäß Gutachten abgeraten, um eine weitere Beeinträchtigung der Tragfähigkeit der anstehenden Böden zu vermeiden. Da gleichzeitig Einleitbeschränkungen im vorhandenen Regenwassernetz bestehen, wurde für das Bauvorhaben ein Entwässerungskonzept erstellt (vgl. Schutzgut Wasser). Im Bereich der geplanten Grünanlage weisen die sandigen Auffüllungen und natürlichen Sande größere Mächtigkeiten als an den meisten südlicheren Bohrstellen, so dass dieser Bereich besser für eine Versickerung von Niederschlägen geeignet ist.

#### Vorbelastung durch Altlasten und Kampfmittel

Das Baugrundstück ist Teil einer größeren Fläche, die im Bodenbelastungskataster unter der Nr. 9327 erfasst ist. Die Eintragung erfolgte aufgrund der langjährigen ehemaligen gewerblichen Nutzung durch die Gärtnerische Produktionsgenossenschaft „Weiße Taube“ bis 1991 bzw. Plantiflor Zierpflanzen GmbH Berlin 1991 bis 1992. Die Gesamtfläche von ca. 200.000 m<sup>2</sup> wurde in den 90er-Jahren saniert und im BBK als „sanierte Fläche“ eingetragen, wobei punktuelle Restverunreinigungen des Bodens nicht ausgeschlossen werden konnten. Zur Beurteilung der Altlastensituation im Geltungsbereich wurde deshalb eine Altlastenerkundung durchgeführt<sup>37</sup>. Es wurden insgesamt 45 Bodenmischproben gemäß dem Untersuchungsumfang der BBodSchV, Anhang 2, Abschnitt 1.4 – Prüfwerte „Wirkungspfad Boden – Mensch“ im Feststoff analysiert.

Nach den Ergebnissen der Untersuchung weisen die oberflächennahen Auffüllungen teilweise Merkmale anthropogener Verunreinigungen in Form vereinzelter, meist relativ feiner Beton-, Ziegel-, Glas- und Schlackereste auf. Die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden – Mensch werden jedoch sowohl für Wohngebiete als auch für Kinderspielflächen bei allen analysierten Bodenproben eingehalten.

In den letzten Wochen des 2. Weltkrieges war das Plangebiet vermutlich Kampfgebiet. Eine Belastung mit Kampfmitteln kann deshalb nicht ausgeschlossen werden. Es liegt in der Verantwortung des Eigentümers, im Zuge der Baumaßnahmen hier geeignete Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.

---

<sup>36</sup> BOLAB Analytik Ingenieurgesellschaft mbH, Geotechnischer Bericht – Vorabzug – Bauvorhaben 13055 Berlin-Lichtenberg Landsberger Allee 341-343 Braugrunduntersuchung, Berlin 2016.

<sup>37</sup> BOLAB Analytik Ingenieurgesellschaft mbH, Umweltanalytischer Bericht Bauvorhaben 13055 Berlin-Lichtenberg Landsberger Allee 341-343 Altlastenerkundung, Berlin 2016.

Nach Auskunft der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Schreiben vom 16.12.2019), ist das Plangebiet im Sinne des § 1 Abs. 3 Nr. 7 KampfmittelIV aufgrund von Anhaltspunkten als Kampfmittelverdachtsfläche einzustufen. Die Luftbildauswertung hat für den Geltungsbereich die Anhaltspunkte Bombentrichter, Erdloch, Deckung, Splittergraben, Flakstellung) ergeben, die auf das Vorhandensein von Kampfmitteln hinweisen.

Die vorgenannten Erkenntnisse begründen im Rechtssinne noch keine konkrete Gefahr, da in den weit überwiegenden Fällen keine Kampfmittel in den ermittelten Merkmalen /Anhaltspunkten gefunden wurden und werden. Insbesondere bei Eingriffen in den Boden (Baumaßnahmen, Erdarbeiten o. ä.) können akute Gefahrensituationen entstehen, denen angemessen zu begegnen ist.

#### **2.1.4 Schutzgut Wasser und Fläche**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasser- oder Hochwasserschutzgebieten.

Die Regelungsfunktion des Bodens für den Wasserhaushalt wird gemäß Umweltatlas im Plangebiet innerhalb einer dreistufigen Bewertung (gering, mittel, hoch) als mittel eingestuft.

Nach Ergebnissen der Baugrunduntersuchung steht der Hauptgrundwasserleiter gespannt unterhalb des hier > 40 m mächtigen Geschiebemergelkomplexes an und hat keinen Einfluss auf die Baumaßnahme. Es wurde auf und in den bindigen Böden jedoch ein teilweise relativ starker Schichtenwasserzulauf beobachtet.

Aufgrund des hohen Flurabstandes des Hauptgrundwasserleiters unter einer bindigen Deckschicht ist dieser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen gut geschützt. Dem entsprechend ist die Empfindlichkeit gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen gering.

Aufgrund der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit gemäß Baugrundgutachten<sup>38</sup> und der gleichzeitig bestehenden Einleitbeschränkung von 10 l/s\*ha in das vorhandene Entwässerungsnetz wurde für das Baugrundstück ein Entwässerungskonzept erstellt.

#### **2.1.5 Schutzgut Klima/Luft**

Gemäß Programmplan „Naturhaushalt und Umweltschutz“ des Berliner Landschaftsprogramms liegt das Plangebiet in einem „Vorsorgegebiet Klima“.

Im „Maßnahmenplan Bioklima“ des Stadtentwicklungsplans Klima liegt das Plangebiet im Bereich der Siedlungsräume mit überwiegender Arbeitsplatznutzung und aktuell prioritärem Handlungsbedarf.

In der „Klimaanalysekarte 2015“ des Umweltatlas Berlin (Geodatenkatalog) ist der Geltungsbereich mit Ausnahme des bereits geplanten Straßenrasters als Grünfläche mit Grünflächenanteilen „mit überdurchschnittlich hohem Kaltluftvolumenstrom“ dargestellt, dem entsprechend in der Karte „Planungshinweise Stadtklima 2015 – Hauptkarte“ als Grünfläche mit höchster Schutzwürdigkeit. Diese Grünflächen mit höchster Schutzwürdigkeit umfassen die für die gegenwärtige Siedlungsstruktur besonders wichtigen klimaökologischen

---

<sup>38</sup> BOLAB Analytik Ingenieurgesellschaft mbH, Geotechnischer Bericht – Vorabzug – Bauvorhaben 13055 Berlin-Lichtenberg Landsberger Allee 341-343 Braugrunduntersuchung, Berlin 2016.

Ausgleichsräume. Ihre Klimafunktionen sind von sehr hoher Bedeutung. Bauliche Eingriffe sollten vermieden oder, sofern bereits planungsrechtlich vorbereitet, unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen. Zur Optimierung der Ökosystemdienstleistung sollten eine gute Durchströmbarkeit der angrenzenden Bebauung, eine Vernetzung mit benachbarten Grün- und Freiflächen sowie ggf. eine Erhöhung der Mikroklimavielfalt angestrebt werden. Es handelt sich um Flächen, die im Kaltlufteinwirkungsbereich in Siedlungsräumen liegen bzw. um Flächen mit überdurchschnittlich hohem Kaltluftvolumenstrom in Grünflächen, aber nicht um großräumige Luftaustauschbahnen zwischen Kaltluftentstehungsgebieten und belasteten Siedlungsräumen gemäß Klimamodell Berlin. Dennoch haben solche Flächen für die gegenwärtige Siedlungsstruktur eine besonders wichtige klimaökologische Ausgleichsfunktion. Bauliche Eingriffe sollten, sofern bereits planungsrechtlich vorbereitet, unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen. Zur Optimierung der Ökosystemdienstleistung sollten eine gute Durchströmbarkeit der angrenzenden Bebauung, eine Vernetzung mit benachbarten Grün- und Freiflächen sowie ggf. eine Erhöhung der Mikroklimavielfalt angestrebt werden.

Als vorhandene Belastungsquelle der Luft ist im Geltungsbereich insbesondere die verkehrsbedingte Schadstoffbelastung entlang der Landsberger Allee zu nennen.

### 2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Berliner Landschafts- und Artenschutzprogramm (LaPro) versteht unter Landschaftsbild die räumliche Struktur, Ausstattung und Gestaltung von Freiflächen im weitesten Sinne. Dabei spielt die Erholungsfunktion von Freiflächen aufgrund des großen Nutzungsdruckes, der auf diesen Flächen liegt, eine wichtige Rolle. Dabei ist zu beachten, dass bei der Betrachtung der Eignung städtischer Freiräume für die natur- und landschaftsgebundene Erholung der Naturbegriff auch kulturell überformte oder künstlerisch überhöhte Natur und anthropogene Elemente einschließt.

Die Bewertung des Schutzgutkomplexes erfolgt nach folgenden Kriterien, die auch im Rahmen der Eingriffsregelung (gemäß Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin) als Wertträger betrachtet werden:

- Erkennbarkeit des Stadt- und/oder Naturraumes
- Anteil landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente sowie Nutzungs- und Strukturvielfalt
- Visuelle Ungestörtheit
- Freiflächenversorgung
- Innere und äußere Erschließung/Verbindungsfunktion
- Freiheit von akustischen und/oder geruchlichen Beeinträchtigungen

Die Kriterien „Freiflächenversorgung“, „innere und äußere Erschließung / Verbindungsfunktion“ sowie Freiheit von akustischen und/oder geruchlichen Beeinträchtigungen“ sind hier nicht relevant, weil die Brachfläche für die Öffentlichkeit nicht zugänglich ist. Aufgrund der früheren Nutzung und der zwischenzeitlich eingetretenen Brache ist die Fläche als Stadt- und Naturraum einerseits stark beeinträchtigt, andererseits konnte sich auf den nicht versiegelten Flächen die Vegetation sukzessiv entwickeln, so dass der Anteil naturräumlich geprägter Landschaftsteile an der Fläche des Eingriffsraumes als hoch zu bezeichnen ist. Zu den landschaftstypischen Elementen können allerdings nur Baum- und Vorwaldbestände gezählt werden, so dass der Anteil der landschaftstypischen Elemente gemäß Bewertungsrahmen im mittleren Bereich liegt. Die visuelle Ungestörtheit ist aufgrund starker anthropogener Überformungen und des Fehlens identitätsstiftender Sichtbeziehungen gering.

## 2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß Stellungnahme des Landesdenkmalamts vom 30.06.2016 war davon auszugehen, dass sich die archäologische Befund- und Fundlage, die auf den unmittelbar nördlich anschließenden Grundstücken dokumentiert wurde, im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE fortsetzt. Deshalb wurde seitens der Denkmalfachbehörde eine bauvorbereitende Prospektion beauftragt, die 2017/2018 durchgeführt wurde mit dem Ziel, die Ausdehnung des bronzezeitlichen Fundplatzes (Bodendenkmal 1322) festzustellen und dessen archäologisch relevanten Hinterlassenschaften zu dokumentieren. Diese vorbereitende Untersuchung ergab Hinweise für ein breites Fundspektrum, das dem nördlich angrenzenden Fundplatz vergleichbar sei. Der Fundort wurde deshalb durch eine weitere Untersuchung im Jahr 2020 konkretisiert.<sup>39</sup> Dabei wurden Reste einer urgeschichtlichen Kulturschicht nachgewiesen und die Befunde dokumentiert. Die Nachweise werden im Gutachten dahingehend interpretiert, dass es sich um die Ausläufer einer spätbronze- / früheisenzeitlichen Siedlung handelt, die ihr Zentrum wahrscheinlich weiter nördlich / nordöstlich hatte.

Als neuzeitliche Befunde wurden sogenannte Bodenverbesserungsgräben festgestellt, die vermutlich mit der vormaligen Nutzung als Kleingarten und Gärtnereiflächen im Zusammenhang stehen und um 1900 angelegt wurden.

## 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

### 2.2.1 Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins des geplanten Vorhabens

#### Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die Erholung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-118 VE schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung zusätzlicher Wohnungsbaupotenziale, die zu einer deutlichen Verbesserung der Wohnraumversorgung im Bezirk beitragen werden. Gemäß textlicher Festsetzung müssen die Wohngebäude mindestens je angefangener 400 m<sup>2</sup> wohnbezogener Geschossfläche eine Wohnung enthalten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Gemäß Durchführungsvertrag sollen 222 Wohnungen in ihrer Größe und ihrem Zuschnitt den Wohnungsbauförderbestimmungen für förderfähige Wohnungen entsprechen.

Durch die künftig der Öffentlichkeit zur Verfügung stehende öffentliche Parkanlage wird für die Bewohner des Plangebiets und der umgebenden Wohnquartiere eine qualitativ hochwertige wohnungsnaher Grünfläche mit hohem Erholungswert geschaffen.

Mit der Entstehung zusätzlicher Wohnungen sind erweiterte Anforderungen an die Versorgung mit Wohnfolgeeinrichtungen verbunden. Die folgenden Kenngrößen und die davon abgeleiteten Bedarfszahlen sind dem Kapitel IV 3 der Begründung entnommen und basieren auf dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan insgesamt festgesetzte Geschossfläche beträgt maximal 92.050 m<sup>2</sup>. Von dieser Fläche sind insgesamt 88.781 m<sup>2</sup> für Wohnnutzungen vorgesehen. Die letztgenannte Fläche ergibt sich aus der textlichen Festsetzung Nr. 2, gemäß der für den Bereich der Landsberger Allee im Erdgeschoss Wohnnutzungen ausgeschlossen

---

<sup>39</sup> Archäologie Manufaktur GmbH (im Auftrag der Mundial AG): 2. Archäologische Voruntersuchung der Maßnahme Berlin-Lichtenberg Ferdinand-Schultze Straße / Landsberger Allee 25.05.-13.07.2020

werden (siehe hierzu Kap. IV 3). Bei einer nunmehr projektierten Fläche für Wohnen von 88.781 m<sup>2</sup> ergeben sich bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 100 m<sup>2</sup> (gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung.) insgesamt 888 Wohneinheiten (WE). Weiterhin wird eine Belegungsdichte von 2,0 EW / WE angenommen, aus der sich ca. 1.776 m<sup>2</sup> neue Einwohner im Plangebiet ergeben.

Auf der Grundlage der prognostizierten Zunahme der Zahl der Einwohner wird ein zusätzlicher Bedarf an ca. 80 Plätzen der Kindertagesbetreuung ermittelt. Die Errichtung einer Kindertagesstätte mit mindestens 80 Plätzen einschließlich der erforderlichen Spielfreiflächen ist Bestandteil des Vorhabens, zu deren Errichtung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Das Vorhaben führt nach den Berechnungen des Berliner Modells zu einem zusätzlichen Bedarf von 96 Grundschulplätzen. Ein Ausgleich des durch das Vorhaben 11-118 VE entstehenden Defizits über bestehende Schulen im Umfeld des Vorhabens ist gemäß der Stellungnahme des Schul- und Sportamts vom 23.07.2018 nicht möglich. Ebenso wird eine Standorterweiterung der Brodowin-Schule ausgeschlossen. Stattdessen soll der Bedarf über einen Neubau einer 3-zügigen Grundschule in der Schleizer Str. 67 gedeckt werden. Dieser Schulstandort soll mit dem B-Planverfahren 11-107 planungsrechtlich gesichert werden. Die öffentliche Auslegung hat stattgefunden und das Bezirksamt hat die Auswertung und das Ergebnis dieses Verfahrensschrittes sowie den Bebauungsplan beschlossen. Derzeit erfolgt die Rechtsprüfung bei der für Stadtentwicklung zuständigen Senatsverwaltung.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Übernahme der Bau- und Baunebenkosten für die Herstellung der anteiligen Grundschulplätze gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung.

Zur Deckung des entstehenden zusätzlichen Bedarfs an wohnungsnahen Grünflächen erfolgt im Durchführungsvertrag eine verbindliche Regelung der kostenfreien Überlassung einer rd. 6.840 m<sup>2</sup> große Teilfläche im Norden des Plangebiets an den Bezirk. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich ferner im Rahmen des Durchführungsvertrags die öffentliche Grünfläche herzustellen.

#### Auswirkungen auf das Landschafts-/Stadtbild

Bei Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt eine Aufwertung des Plangebiets durch

- Anlage von öffentlichen und privaten Grünflächen auf vorher nicht zugänglichem Gelände einer Stadtbrache
- Verbesserung der Erkennbarkeit des Stadtraumes aufgrund der Anordnung der Baukörper in Verbindung mit architektonischer und grünplanerischer Gestaltung, Schaffen von ruhigen Wohnhöfen
- Erhöhung des Anteils landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente sowie der Nutzungs- und Strukturvielfalt durch die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung

#### Auswirkungen auf sonstige Kultur- und Sachgüter

Das Vorhaben liegt im Bereich eines Ausläufers einer nördlich gelegenen bronzezeitlichen Siedlung. Die Fundstelle wird durch die vorgesehene Baumaßnahme zerstört. Durch die bereits erfolgten Grabungsarbeiten wurden entsprechenden Fundstücke geborgen und die Ergebnisse der Untersuchung dokumentiert. Die denkmalpflegerischen Voraussetzungen für die geplante Nutzung des Grundstücks wurden damit erfüllt. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind jedoch weiterhin bei Bodenarbeiten zu beachten, da weitere Funde nicht ausgeschlossen sind.

## 2.2.2 Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst rd. 39.310 m<sup>2</sup>. Davon werden rd. 32.460 m<sup>2</sup> als künftiges Baugrundstück ausgewiesen. Auf dem geplanten Baugrundstück kommt es durch Flächeninanspruchnahme zu Funktionsverlusten der natürlichen Ressourcen Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und der biologischen Vielfalt.

Die Ausweisung einer rd. 6.840 m<sup>2</sup> großen Fläche als öffentliche Parkanlage dient u. a. (neben der planungsrechtlichen Sicherung von wohnungsnahen Grünflächen) dem Erhalt natürlicher Ressourcen.

### Auswirkungen auf den Boden durch Flächeninanspruchnahme und Versiegelung

Aus der Festsetzung der zulässigen Grundfläche gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung von 13.200 m<sup>2</sup> und deren zulässiger Überschreitung durch Grundflächen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 11 ergibt sich eine mögliche maximale Gesamtversiegelung des Baugrundstücks von 21.780 m<sup>2</sup> (65 % des Baugrundstücks).

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE waren im Geltungsbereich des Bebauungsplans ca. 14.830 m<sup>2</sup> versiegelt (ca. 38 %, Ermittlung auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung). Nach dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung ist somit von einer Netto-Neuversiegelung von 6.950 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich des Bebauungsplans (einschließlich der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) auszugehen.

Durch Versiegelung gehen sämtliche natürliche Bodenfunktionen verloren:

- Verlust des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und Tiere
- Verlust der Regelungsfunktion (Fähigkeit des Bodens, Säuren zu puffern, Schadstoffe zu binden oder zu filtern, Wasser zu speichern oder durchzulassen für die Grundwasserneubildung)

Die zu erwartenden Funktionsverluste des Bodens sollen im Geltungsbereich durch folgende Maßnahmen gemindert und ausgeglichen werden:

- Befestigung von Wegen und Zufahrten (außer der Tiefgaragenzufahrt) nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau
- Extensivbegrünung von Dachflächen (10.000 m<sup>2</sup>)
- Gärtnerische Anlage nach Auftrag einer mindestens 0,6 bzw. mindestens 0,8 m starken Erdschicht auf mindestens 25 % der nicht überbaubaren Flächen über Tiefgaragen
- Verbesserung der durchwurzelbaren Bodenschicht durch Pflanzgebot (insgesamt mindestens 39 Baumpflanzungen nach den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Fläche Wohnen)

Die Überbauung und Versiegelung des Bodens ist ein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt. Die Bewertung des Eingriffs im naturschutzrechtlichen Sinn und die Gegenüberstellung des Ausgleichs erfolgen gesondert in Kapitel II 2.5.

### Bodenaushub/Bodenbewegungen/Umgang mit belastetem Boden

Aufgrund der Anlage der Tiefgaragen fallen große Mengen an Boden an, die nicht im Geltungsbereich wiederverwendet werden können, sondern abtransportiert werden müssen. Berechnungen des Bodenaushubs liegen derzeit nicht vor.

Die oberflächennahen Auffüllungen weisen teilweise Merkmale anthropogener Verunreinigungen in Form vereinzelter, meist relativ feiner Beton-, Ziegel-, Glas- und Schlackereste auf. Die Prüfwerte der BBodSchV sowohl für Wohngebiete als auch für Kinderspielflächen im Wirkungspfad Boden-Mensch werden dabei eingehalten. Hinsichtlich des zu entsorgenden bzw. im Baufeld nicht wieder verwendbaren Bodenmaterials sind jedoch bei der Ausführung die einschlägigen Bestimmungen (LAGA TR Boden) zu beachten.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Durch flächenhafte Neuversiegelung (netto ca. 6.950 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich) wird die Grundwasserneubildung verringert und der Oberflächenabfluss von Niederschlägen erhöht. Zur Umsetzung des Vorhabens wurde in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern und Versorgungsträgern ein Entwässerungskonzept erstellt mit dem Ziel, möglichst wenig Regenwasser von den Grundstücken in die Kanalisation einzuleiten.<sup>40</sup>

Von der Versickerung des Niederschlagswassers im Bereich der Baugrundstücke wurde nach den Ergebnissen des Baugrundgutachtens<sup>41</sup> abgeraten. Aufgrund der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit und der gleichzeitig bestehenden Einleitbeschränkung von 10 l/s\*ha in das vorhandene Entwässerungsnetz sind verschiedene Maßnahmen zur Reduzierung des Niederschlagsabflusses zu ergreifen. Im Entwässerungskonzept wurden die zur Minderung des Abflusses geplanten Festsetzungen berücksichtigt. Das von den überbauten Flächen abfließende Regenwasser soll gemäß Entwässerungskonzept über insgesamt 4 Regenwasserrigolen, die gleichzeitig die Funktion eines Regenwasserrückhaltebeckens haben, auf dem Grundstück gesammelt und zum Teil versickert werden; darüber hinaus anfallendes Wasser soll kontrolliert ins öffentliche Netz geleitet zu werden.

Das zwischen dem Arendsweg und der Hofheimer Straße neu angelegte Straßennetz wurde mit Regenwasserkanälen ausgestattet. In der Hofheimer Straße ist derzeit kein Regenwasserkanal verlegt. Eine Ableitung des anfallenden Regenwassers kann über einen Regenwasserkanal im neu herzustellenden südlichen Abschnitt der Hofheimer Straße erfolgen.

Eine Verzögerung und Verringerung des Niederschlagsabflusses erfolgt durch

- Befestigung von Wegen und Zufahrten (außer Tiefgaragenzufahrten) nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau
- Extensivbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm auf Dachflächen (10.000 m<sup>2</sup>)
- Auftrag einer mindestens 0,6 bzw. mindestens 0,8 m starken Erdschicht über Tiefgaragen
- Verdunstungsleistung der Vegetation auf gärtnerisch angelegten Freiflächen (gemäß Freiflächenplan)
- Anlagen der Regenrückhaltung gemäß Entwässerungskonzept (siehe oben)

Die Wasserbehörde des Landes Berlin teilte am 04.03.2021 mit, dass keine Einwände gegen das vorliegende Entwässerungskonzept bestehen und insofern die Entwässerung für das Plangebiet gesichert ist.

---

<sup>40</sup> Entwässerungskonzept KG 400 Technische Anlagen Stand 07.09.2018 und überarbeiteter Stand 14.08.2020  
<sup>41</sup> BOLAB Analytik Ingenieurgesellschaft mbH, Geotechnischer Bericht – Vorabzug – Bauvorhaben 13055 Berlin-Lichtenberg Landsberger Allee 341-343 Braugrunduntersuchung, Berlin 2016.

### Eingriffe in den Grundwasserkörper

Der Hauptgrundwasserleiter wird aufgrund des hohen Flurabstandes (> 40 m) durch die Anlage von Tiefgaragen nicht verändert. Da aber oberflächennah Schichtenwasser vorhanden ist, kommt es voraussichtlich bei dem Aushub der Baugruben und der Anlage der Tiefgaragen zu Benutzungen des Grundwassers im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis bedürfen. Dies betrifft jedoch nicht die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sondern entsprechende Regelungen sind im Rahmen der Vorhabenrealisierung zu berücksichtigen.

### Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere durch Flächenbedarf und Auswirkungen auf die biologische Vielfalt (anlage- und baubedingt)

Anlagebedingt kommt es zu Flächeninanspruchnahmen durch Überbauung und Versiegelung, durch die Lebensräume von Tieren und Pflanzen vollständig und dauerhaft verloren gehen. Zusätzlich erfolgen Veränderungen der Habitatstrukturen aufgrund der geplanten Nutzung auf verbleibenden, neu zu gestaltenden Freiflächen. Baubedingte Flächeninanspruchnahmen erfolgen durch die Baufeldfreimachung.

Bei der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist von einer vollständigen Umgestaltung aller vorhandenen Strukturen und von bleibenden Funktionsverlusten innerhalb der Baugebietsfläche auszugehen.

Auch im Bereich der geplanten öffentlichen Parkanlage ist im Zuge der Parkgestaltung und Anlage des öffentlichen Spielplatzes von einer Veränderung des vorhandenen Lebensraums für Tiere und Pflanzen auszugehen. Dort werden jedoch auch neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere hergestellt, deren Habitatqualität jedoch sehr stark von der Nutzungsintensität, Pflanzenauswahl, Gestaltung und Pflege abhängt.

Teile der Vegetation des Geltungsbereichs sind mittlerweile im Rahmen der Altlastenerkundung entfernt worden. Im Vergleich zu der Situation zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt ein vollständiger Verlust der vorhandenen

- zwei- und mehrjährigen ruderalen Staudenfluren mit mittlerer Bedeutung und des
- Robinien-Vorwaldes frischer Standorte, ebenfalls mit mittlerer Bedeutung.
- Daneben sind kleinere Rasenflächen mit geringer Bedeutung und
- Einzelbäume und Baumgruppen unterschiedlichen Alters betroffen.

Die Biotopverluste stellen einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Bewertung des Eingriffs im naturschutzrechtlichen Sinn und die Gegenüberstellung des Ausgleichs erfolgen gesondert in Kapitel II 2.5. Die Prognose der Wirkung der geplanten grünordnerischen Maßnahmen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen wird hier dargestellt.

Durch folgende Maßnahmen werden neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen hergestellt:

- Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage, öffentlicher Spielplatz
- Dachbegrünung
- gärtnerische Anlage von nicht überbaubaren Freiflächen mit Bodenanschluss
- gärtnerische Anlage von nicht überbaubaren Flächen über Tiefgaragen
- Baumpflanzungen

Die Anlage und Entwicklung der rd. 6.840 m<sup>2</sup> großen öffentlichen Parkanlage mit öffentlichem Spielplatz wird zu unterschiedlichen Biotopen hinsichtlich der Ausprägung und Qualität



führen. Nach vorliegendem Lageplan zum Nachtrag zum Durchführungsvertrag (Entwurfsplanung Stand 04.02.2021) ist auf der Gesamtfläche von ca. 6.840 m<sup>2</sup> die Anlage folgender Flächentypen geplant:

Spielplätze (Sand, Pflaster, Fallschutzbelag)	916 m <sup>2</sup>
Spielwiese	2.186 m <sup>2</sup>
Wege	899 m <sup>2</sup>
Wiese	2.250 m <sup>2</sup>
Strauchflächen	592 m <sup>2</sup>
Einzelbäume (Hochstamm-Neupflanzungen, StU 18/20 cm)	25 Stück

Aufgrund der hohen Anforderungen an die Erholungsnutzung und die Deckung des Spielflächenbedarfs ist in der öffentlichen Grünfläche ein geringer bis mittlerer Biotopwert zu erwarten.

Die extensiv begrünten Dächer (Mindestfläche 10.000 m<sup>2</sup>) werden als Sonderstandorte zur Biotopvernetzung beitragen und als Lebensräume für Insekten in Verbindung mit trockenheitsresistenten Pflanzen dienen. Mittels einer Substratstärke von mindestens 15 cm werden grundlegende Bodenfunktionen auch als Standort für die Vegetation wahrgenommen, so dass sich angepasste und vielfältige Lebensgemeinschaften dauerhaft etablieren können. Weiterhin wird die Dachfläche durch eine Ausstattung mit z. B. Totholz in Form von Baumstämmen bzw. –stammabschnitten, einzeln oder gestapelt; Steinelementen in Form von Steinhäufen, Trockenmauern; feuchten Senken, Teichen; Nisthilfen, wie Insektenhotels, aufgewertet. Diese Art der Begrünung soll gemäß Freianlagenplan auch auf dem Dach der Tiefgaragenzufahrt durchgeführt werden (170 m<sup>2</sup>).

Der Biotopwert der übrigen gärtnerisch zu gestaltenden Flächen ist stark von der Nutzung und Pflege abhängig. Hier ist von anhaltend starken anthropogenen Einflüssen und einem geringeren Biotopwert auszugehen. Gemäß Freianlagenplan werden rd. 8.600 m<sup>2</sup> auf nicht unterbauten Flächen gärtnerisch angelegt (ohne befestigte Wege, Spielflächen etc.). Hinzu kommen rd. 2.970 m<sup>2</sup> gärtnerisch angelegte Freiflächen über der Tiefgarage mit einem Bodenaufbau von mindestens 60 bis 80 cm Höhe. Von diesen Grünflächen werden ca. 4.280 m<sup>2</sup> mit Sträuchern / Bodendeckern / Stauden und Hecken bepflanzt. Rund 6.020 m<sup>2</sup> werden mit Rasen angesät.

Auf dem Baugrundstück inklusive Vorplatz werden 50 standortgerechte Bäume (mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm) und 32 Kleinbäume auf nicht unterbauten Flächen sowie 18 Kleinbäume auf unterbauten Standorten gepflanzt.

Aufgrund dieser Maßnahmen ist im Vergleich zum Bestand zwar von einer Veränderung des Artenspektrums, aber nicht von einer Verringerung der biologischen Vielfalt auszugehen. Eine artenschutzrechtliche Bewertung erfolgt gesondert auf der Grundlage der Ergebnisse des vorliegenden Artenschutzfachbeitrags in Kapitel II 2.6.

#### Verlust von geschützten Bäumen

Innerhalb der Baugrenzen befinden sich geschützte Laubbäume, die nicht erhalten werden können.

Gemäß Ausnahmegenehmigung vom 27.06.2017 sind folgende Ersatzpflanzungen notwendig, wenn keine Ausgleichsabgabe entrichtet wird:

33 heimische Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, davon

8 Stück mit Mindest-Stammumfang 18/20 cm,  
11 Stück mit Mindest-Stammumfang 16/18 cm,  
14 Stück mit Mindest-Stammumfang 14/16 cm.

Die Festsetzungen zur Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen in der Pflanzqualität 18/20 cm erfolgt vorwiegend aus städtebaulichen Gründen. Gleichzeitig wird durch die Neupflanzungen auch der Ausgleich im Sinne der Baumschutzverordnung erzielt. Die vorgesehenen Baumpflanzungen decken die erforderlichen Ersatzpflanzungen ab und leisten darüber hinaus einen Beitrag zum naturschutzrechtlich begründeten Ausgleich.

#### Rohstoffverbrauch und Einsatz bestimmter Baustoffe

Die Errichtung von Gebäuden ist mit einem hohen Rohstoffverbrauch verbunden. Wesentliches Ziel ist daher die Ressourceneffizienz. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gibt es hierzu keinen Regelungsbedarf. Hilfestellung bei der Auswahl nachhaltiger und ökologischer Baustoffe bieten u.a. Produktdeklarationen, z. B. die Umweltproduktdeklaration (Environmental Product Declaration, EPD) für Bauprodukte sowie weitere Baustoffinformationssysteme oder Baustoffdatenbanken.

### **2.2.3 Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen**

*(von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen)*

#### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf Menschen durch verkehrsbedingten Lärm und Luftschadstoffe

Trotz der vorhandenen Lärm- und Schadstoffbelastung durch den Verkehr auf der Landsberger Allee sollen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden. Nach den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung wird die Lärmbelastung im Geltungsbereich durch folgende Baukörperfestsetzungen im Sinne eines lärmrobusten Städtebaus bereits deutlich minimiert:

- Die Baukörperanordnung wird durch die geplanten Baukörperfestsetzungen verbindlich geregelt. Dadurch können wesentliche abschirmende Effekte erzielt werden.
- Durch die von der Landsberger Allee zurückspringende Bebauung wird der Abstand zu den potentiellen Lärmquellen deutlich erhöht. Dies führt bereits zu einer Minimierung der Lärmwirkungen an den geplanten Gebäuden.
- Durch die hofartige Bebauung im Osten des Plangebiets erfolgt durch die geplante Gebäudehöhe und die Stellung der Baukörper eine effektive Eigenabschirmung, so dass ruhige Wohnhöfe realisiert werden können.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse den vorhandenen Orientierungswerten der DIN 18005-1 entsprechend zu gewährleisten, sind die Festsetzung von besonderen Fensterkonstruktionen sowie die Errichtung von Außenwohnbereichen als verglaste Vorbauten zum Schallschutz vorgesehen.

Außenwohnbereiche, zu denen insbesondere Balkone, Loggien und Terrassen zählen, sind als nutzbare und der Erholung dienende Außenräume von Wohnungen ebenfalls in die Betrachtung der auf sie einwirkenden Schallemissionen einbezogen worden. Zum Schutz dieser Außenwohnbereiche wird daher über eine textliche Festsetzung verbindlich geregelt, dass in den betroffenen Bereichen im Plangebiet mit den Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen nur als verglaste Vorbauten oder als verglaste Loggien zulässig sind. Den Bewohnern stehen darüber hinaus nutzbare Freiflächen in den Innenhöfen zur Verfügung, die durch die Bebauung vom Verkehrslärm abgeschirmt sind.

### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf Menschen durch Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung oder sonstige Belästigungen

Wesentliche Auswirkungen durch Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung oder sonstige Belästigungen sind durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht zu erwarten.

#### Baubedingte Auswirkungen auf Menschen

Im Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Wohngebäude kann es zu bauzeitlichen Belästigungen durch Lärm und Staub kommen. Diese sind tageszeitlich und auf die Bauzeit begrenzt. Aufgrund der tageszeitlichen Begrenzung, der Begrenzung auf die Bauzeit und der geltenden Regelungen für den Baubetrieb werden diese Auswirkungen als nicht erheblich beurteilt.

#### Anlagebedingte Gefährdung und Störungen von Tieren (insbes. Vogelarten)

Eine Verwendung großflächig verglasteter Gebäudefronten, mit Glas gestaltete Durchgänge sowie aus Glas gestaltete Lärmschutzwände sind im Rahmen des Vorhabens nicht vorgesehen, so dass durch die Art der Bebauung keine zusätzliche Gefährdung von Tieren erfolgen wird.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen auf die Fauna durch Licht

Die Beleuchtung von Außenanlagen kann während der Dämmerung und in der Nacht Tiere, wie z. B. nachaktive Insekten und Vögel, empfindlich beeinflussen und stören. Zur Minimierung von Beeinträchtigungen wurde daher die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchten mit Richtcharakteristik durch entsprechende Abschirmung und die Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

### **2.2.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

Mit der Realisierung des Bebauungsplans sind keine besonderen Risiken, beispielsweise durch Unfälle oder Havarien für die menschliche Gesundheit verbunden.

Die vorgesehene Baumaßnahme liegt nach Ergebnissen der archäologischen Ausgrabung im Bereich des ortsfesten Bodendenkmals 1322, konkret im Bereich eines Ausläufers einer bronzezeitlichen Siedlung. Durch die Prospektion wurden die Funde geborgen, ausgewertet und dokumentiert. Der Fundort wird zwar durch die Baumaßnahme zerstört, aber die Zeugnisse der vorgeschichtlichen Bedeutung des Fundorts werden bewahrt.

### **2.2.5 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima**

Gemäß Programmplan „Naturhaushalt und Umweltschutz“ liegt das Plangebiet in einem „Vorsorgegebiet Klima“. Bebauung ist durch Baumassen und nutzungsbedingte Emissionen grundsätzlich mit klimatischen Belastungsfaktoren verbunden. Aufgrund des Klimawandels gewinnen die Handlungsfelder Bioklima, Grün- und Freiflächen, Gewässerqualität und Starkregen sowie Klimaschutz zunehmend an Bedeutung. Auf die Anforderungen an den vorsorgenden Klimaschutz wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE durch verschiedene Maßnahmen reagiert.

Ein klimatisch wirksamer Freiraum wird durch Festsetzung einer Fläche als öffentliche Parkanlage erhalten und als Teil eines westlich des Plangebiets vorhandenen Grünzuges fortgesetzt. Ergänzt wird diese Maßnahme durch die planungsrechtliche Sicherung von

Vorgartenbereichen, die Festsetzung von Dachbegrünung und Pflanzgeboten (Baumpflanzungen) auf nicht überbaubaren und durch die Tiefgarage unterbauten Flächen.

Durch Festsetzung der Baugrenzen werden die Baukörper so angeordnet, dass sowohl eine Vernetzung mit dem nördlich verlaufenden Grünzug als auch eine Durchströmung in Ost-West-Richtung im südlichen Drittel der bebauten Fläche möglich ist.

Diese Maßnahmen wirken den mit der geplanten Bebauung verbundenen Wirkungen zur negativen Veränderung des Kleinklimas durch Bebauung und Versiegelung entgegen, so dass die Belastung nach Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans des Kleinklimas, insbesondere die bioklimatischen Belastung, gering gehalten wird.

Neben der Vermeidung von Treibhausgasemissionen erfordern Planungen zunehmend eine Anpassung an den Klimawandel, der nicht mehr verhindert werden kann. Bei Extremwetterlagen können beispielsweise Freiflächen ihre Kühlwirkungen nicht entfalten, wenn Pflanzen nicht ausreichend mit Wasser versorgt sind oder die Risiken der urbanen Überflutung nach Starkregen nehmen zu. Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist aufgrund des Standorts oder der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen und die Minimierung der Versiegelung durch luft- und wasserdurchlässige Befestigungen leisten einen Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel durch Beschattung durch Bäume sowie Retention, Versickerung und Verdunstung der Vegetation.

## 2.2.6 Wechselwirkungen

Die Abschirmung der Innenflächen des Baugrundstücks durch Baukörper führt einerseits zu einer Entlastung für die künftigen Bewohner des Plangebiets und sogar für Teile der benachbarten Wohngebäude durch Verringerung der Lärm- und Schadstoffbelastung der Landsberger Allee. Andererseits wird durch eine geschlossene Bebauung die Durchströmung des Plangebiets mit Frischluft erschwert, so dass die bioklimatische Belastung für die Bewohner erhöht werden könnte. Im vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE wird teilweise der Gestaltung einer Eingangssituation Vorrang eingeräumt, indem die südlichen Baukörper mit einer mindestens 4,40 m hohen Einfriedung mit Tordurchgang verbunden werden. Den Anforderungen an die Durchlüftung des Plangebiets wird jedoch durch die Vernetzung der Freiflächen mit dem nördlich angrenzenden Grünzug und durch unterbaute, nicht überbaubare Freiflächen, die sich zwischen der Ferdinand-Schultze-Straße und der Verlängerung der Hofheimer Straße erstrecken, weit möglichst Rechnung getragen.

## 2.2.7 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich die Geltungsbereiche folgender festgesetzter und im Verfahren befindlicher Bebauungspläne:

B-Plan Nr.	Lage	Planungsziel	Status
XXII-3a	zwischen Landsberger Allee, Arendsweg, Schleizer Str., und westlicher Grundstücksgrenze der Grundstücke Ferdinand-Schultze-Str. 1/45	Kerngebiet, allgemeines Wohngebiet und öffentliche Parkanlage	festgesetzt
XXII-10	zwischen Landsberger Allee 315/343, Ferdinand-Schultze-Str., Landsberger Allee (Straßenmitte) und Arendsweg	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	festgesetzt
XXII-VE2	zwischen Allendorfer Weg, Rhinstraße, Landsberger Allee und Ferdinand-Schultze-Straße	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Autohaus mit Werkstatt“	festgesetzt

B-Plan Nr.	Lage	Planungsziel	Status
11-49 VE	Landsberger Allee 364, Landsberger Allee 360/362 (teilweise) und Rhinstraße 157/163 (teilweise) einschließlich des südlich gelegenen Abschnitts der Bahntrasse	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“	festgesetzt
11-61	Landsberger Allee 358	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachmarkt mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment“	im Verfahren
11-96	Teilfläche des Grundstücks Landsberger Allee 364	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbel, Bau-/ Gartencenter“	im Verfahren
11-49 VE-1	Landsberger Allee 364, Landsberger Allee 360/362 (teilweise) und Rhinstraße 157/163 (teilweise) einschließlich des südlich gelegenen Abschnitts der Bahntrasse	Erweiterung der Verkaufsfläche	im Verfahren
11-94 VE	Teilfläche des Geländes westlich Ferdinand-Schultze-Str. / südlich Schleizer Str.	allgemeines Wohngebiet und Sicherung von öffentlichen Verkehrsflächen	festgesetzt
11-116 VE	Landsberger Allee 315/319	Wohngebiet	im Verfahren
11-117 VE	Landsberger Allee 323/339	Allgemeine Wohngebiete und Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe	im Verfahren
11-123 VE	Für die Grundstücke Landsberger Allee 358 (teilweise), Landsberger Allee 360, 362 sowie die südlich angrenzenden Flurstücke 1049 (Flur 110) und 3029 (Flur 11)	Sondergebiet Bau-, Garten-, Möbelfachmärkte	im Verfahren

Eine umfangreiche städtebauliche Neuordnung dieses Gebiets ist seit Beginn der 1990er Jahre Ziel des Bezirks Lichtenberg. Kumulierende Umweltwirkungen können daher prinzipiell nicht ausgeschlossen werden. Die Umweltauswirkungen werden jedoch jeweils ermittelt und in den Regelverfahren wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Über den BVV-Ausschuss Ökologische Stadtentwicklung und Mieterschutz wird auch die Öffentlichkeit regelmäßig über die Bau- und Planungsvorhaben informiert.

## 2.2.8 Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtdurchführung der Planung bedeutet den Erhalt des Status quo. Der dringend benötigte Wohnraum würde weiterhin fehlen. Eine öffentliche Grünanlage würde nicht geschaffen. Die Vegetationsentwicklung würde sich bei anhaltender Nichtnutzung nach und nach zu einem Sukzessionswald entwickeln, jedoch nur wenn Rodungs- oder sonstige Pflegemaßnahmen weiterhin unterbleiben. Mit zunehmendem Reifegrad würde die ökologische Wertigkeit der Fläche steigen.

## **2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **2.3.1 Maßnahmen zum Immissionsschutz**

Die Umsetzung der im schalltechnischen Gutachten aufgeführten Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor schädlichen Auswirkungen des Verkehrslärms wird durch geplante Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie durch verbindliche Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert (siehe Punkt I.4.4 „Schalltechnisches Gutachten“).

#### Lärmrobuste Anordnung der Baukörper

Die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmbelastungen können durch die geplanten Baukörperfestsetzungen bereits deutlich minimiert werden. Zunächst wird durch die von der Landsberger Allee zurückspringende Bebauung der Abstand zu den potentiellen Lärmquellen deutlich erhöht, was zu einer Minimierung der Lärmwirkungen an den geplanten Gebäuden führt. Darüber hinaus werden durch die im Bebauungsplan festgesetzte Baukörperanordnung wesentliche abschirmende Effekte erzielt. Mit der hofartigen Bebauung im Osten des Plangebiets erfolgt durch die geplante Gebäudehöhe und die Stellung der Baukörper eine effektive Eigenabschirmung, so dass ruhige Wohnhöfe realisiert werden können.

#### Besondere Fensterkonstruktionen

Zur Gewährleistung eines ungestörten Nachtschlafs und einer ausreichenden Belüftung von Schlafräumen müssen zusätzlich entlang von Außenwänden, vor denen gemäß schalltechnischer Untersuchung die Beurteilungspegel einen Wert von 45 dB(A) im Nachtzeitraum überschreiten, durch besondere Fensterkonstruktionen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die sicherstellen, dass unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

In den betreffenden Wohnungen im Plangebiet sind entlang der festgesetzten Linien für mindestens einen Aufenthaltsraum (in Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) die o.g. Vorkehrungen zu treffen.

#### Schutz der Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche, zu denen insbesondere Balkone, Loggien und Terrassen zählen, dienen nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen und sind daher nur tagsüber schutzwürdig. Grundlage für die Beurteilung ist die „Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt“, nach der die Einhaltung des Tagwertes gemäß DIN 18005 (für allgemeine Wohngebiete 55 dB(A)) anzustreben ist. Bis zum Erreichen der gesundheitlichen Schwellenwerte oberhalb eines Pegels von 65 dB(A) werden Außenwohnbereiche ohne weitere Schallschutzmaßnahmen für verträglich eingeschätzt. Oberhalb 65 dB(A) sollten bauliche Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden und oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) auf zur Schallquelle ausgerichtete Außenwohnbereiche verzichtet werden.

Zum Schutz dieser Außenwohnbereiche wird daher über textliche Festsetzung verbindlich geregelt, dass in den betroffenen Bereichen im Plangebiet mit den Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen nur als verglaste Vorbauten oder als verglaste Loggien zulässig sind.

Für die betroffenen Gebäudeabschnitte im Plangebiet, die über eine vom Schall abgewandte Fassade verfügen, gilt die Verpflichtung nur, sofern nicht ein weiterer Außenwohnbereich der gleichen Wohnung an einer von der Ferdinand-Schultze-Straße bzw. der Landsberger Allee

abgewandten Außenwand vorhanden ist. Damit ist ein hinreichender Schallschutz für diese Bauteile gesichert.

Den Bewohnern stehen darüber hinaus vom Verkehrslärm abgeschirmte nutzbare Freiflächen in den Wohnhöfen zur Verfügung.

Nach den Ergebnissen des Schallgutachtens werden die Schallpegel in den zu schützenden Bereichen durch die geplanten Festsetzungen so weit gemindert, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewahrt werden.

Textliche Festsetzungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen erübrigen sich, da seit dem 1. August 2020 die DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 als technische Baubestimmungen bauaufsichtlich eingeführt wurden. Es wurde der Schallschutznachweis<sup>42</sup> gegenüber Außenlärm gemäß DIN 4109-1:2018 geführt. Der Nachweis ist Bestandteil des 2. Nachtrags zum Durchführungsvertrag.

### 2.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

#### a) Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden sollen

##### Öffentliche Parkanlage, öffentlicher Spielplatz

Die geplante Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage mit öffentlichem Spielplatz im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist in der Verlängerung des westlich des Plangebiets vorhandenen Grünzugs bis zur Ferdinand-Schultze-Straße vorgesehen. Die Fläche ist momentan teilversiegelt.

Mit der Maßnahme werden folgende Ziele konkretisiert:

- Landschafts-/stadtbildgerechte Anlage von Freiraumstrukturen
- Schaffen einer wohnungsnahen Grünanlage zur Erhöhung der Wohnqualität und wohnungsnahen Erholung
- Herstellung öffentlicher Spielflächen
- Erhalt und Entwicklung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen
- Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt
- Herstellen von Biotopverbundstrukturen
- Erhalt einer stadtklimatisch bedeutenden Ausgleichsfläche
- Erhalt und Verbesserung des Boden- und Wasserhaushalts

Durch die Maßnahme werden Ziele des LaPro und des StEP Klima umgesetzt. Versiegelte Teilflächen können entsiegelt werden. Da die Fläche in erster Linie Erholungszwecken der Bevölkerung und der notwendigen Bereitstellung von Spielflächen dient, wird der Einfluss durch Besucher und Pflegemaßnahmen relativ hoch sein. Der Flächennachweis erfolgt im Freiflächenplan wie folgt:

- Spielplätze 916 m<sup>2</sup>,
- Spielwiese 2.186 m<sup>2</sup>,
- Wege 899 m<sup>2</sup>,
- Grünflächen, davon Wiesen ca. 2.250 m<sup>2</sup>,
- Strauchflächen 592 m<sup>2</sup>
- Einzelbäume 25 Stück (Stammumfang 18/20 cm).

<sup>42</sup>

Peutz Consult: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE vom 05.02.2021.

Die Herstellung der öffentlichen Parkanlage erfolgt auf Kosten der Vorhabenträgerin in Abstimmung mit dem Bezirk. Die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen ist Bestandteil des Durchführungsvertrags.

### Dachbegrünung

Im Plangebiet sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mindestens 10.000 m<sup>2</sup> der Dachflächen extensiv zu begrünen (TF Nr. 19). Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind dabei nicht mitzurechnen.

Die begrünten Dachflächen sind auf einer mindestens 15 cm dicken Substratschicht anzulegen und durch mindestens 1 Biotop-Element (wie zum Beispiel Totholz in Form von Baumstämmen bzw. –stammabschnitten, einzeln oder gestapelt; Steinelementen in Form von Steinhäufen, Trockenmauern; feuchten Senken, Teichen; Nisthilfen wie Insektenhotels) je 10 m<sup>2</sup> Gründachfläche, davon mindestens 50 % Totholz-Elemente, auszustatten.

Mit der Maßnahme werden folgende Funktionen angestrebt:

- Schaffen eines Lebensraums für Tiere und Pflanzen
- Vernetzung von Pflanzen- und Tierlebensräumen im Siedlungsgebiet
- Verzögerung und Verringerung des Niederschlagsabflusses
- Erhöhen der Verdunstungsrate
- Verbesserung der kleinklimatischen Situation
- Filtern und Binden von Luftschadstoffen

Durch die Maßnahme werden Ziele des LaPro und des StEP Klima umgesetzt. Sie dient der Erhöhung bzw. teilweise Wiederherstellung von Naturhaushaltsfunktionen und ist im Rahmen der Eingriffsregelung anrechenbar.

### Gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Im Plangebiet sollen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Baugrundstücks gärtnerisch angelegt werden (TF 21). Das gilt auch, wenn unter diesen Tiefgaragen hergestellt werden. Nicht überbaubare Flächen über Tiefgaragen sollen mit einer mindestens 0,6 bzw. mindestens 25 % mit einer 0,8 m starken Erdschicht überdeckt sein. Insgesamt werden in der Fläche für Wohnen gemäß Freiflächenplan ca. 8.600 m<sup>2</sup> Vegetationsflächen auf nicht unterbauten und ca. 2.970 m<sup>2</sup> auf unterbauten Standorten gärtnerisch angelegt. Die Wege und sonstigen nutzbaren Freiflächen auf unterbauten und nicht unterbauten Standorten werden luft- und wasserdurchlässig hergestellt.

Mit der Maßnahme werden folgende Funktionen angestrebt:

- Erhöhen der Aufenthaltsqualität für die Bewohner
- Gestaltung des Außenraumes des Siedlungsgebiets zur Verbesserung des Landschafts-/Stadtbildes
- Schaffen von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen
- Erhalt der biologischen Vielfalt
- Vernetzung von Pflanzen- und Tierlebensräumen im Siedlungsgebiet
- Verzögerung und Verringerung des Niederschlagsabflusses
- Erhöhen der Verdunstungsrate
- Verbesserung der kleinklimatischen Situation
- Filtern und Binden von Luftschadstoffen



Durch die Maßnahme werden Ziele des LaPro und des StEP Klima umgesetzt. Sie dient der landschaftsgerechten Gestaltung und der Erhöhung bzw. Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und ist im Rahmen der Eingriffsregelung anrechenbar.

Eine Kontrolle der Umsetzung sollte durch Teilnahme eines Vertreters des Stadtentwicklungsamts bei der Abnahme der Bauleistung und nach Beendigung der Fertigstellungspflege erfolgen.

#### Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Baugrundstück (Fläche für Wohnen)

(1) Auf der von Bebauung frei gehaltenen Fläche entlang der Landsberger Allee (Abgrenzung im Bebauungsplan als Fläche MNOPQRSTUM) soll ein Aufenthaltsbereich mit Bepflanzungen, Wegen und Zufahrten angelegt werden (TF 23). Je angefangene 300 m<sup>2</sup> der Fläche sollen mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm sowie zwei Sträucher gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Daraus ergibt sich auf der ca. 1.690 m<sup>2</sup> großen Fläche ein Pflanzgebot für mindestens 6 Bäume und mindestens 12 Sträucher. Gemäß Freiflächenplan ist die Pflanzung von 13 standortgerechten Bäumen und 12 Einzelsträuchern vorgesehen. Ferner ist auf der Fläche gemäß Freiflächenplan eine anteilige Pflanzfläche mit Sträuchern, Bodendeckern und Stauden auf 800 m<sup>2</sup> eingeplant.

(2) Auf den übrigen gärtnerisch zu gestaltenden Freiflächen, innerhalb der Fläche KLNOPQRSK, sollen je angefangene 900 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm sowie ein Strauch gepflanzt und dauerhaft erhalten werden (TF 22). Daraus ergibt sich eine Mindestanzahl von 33 Bäumen und 33 Sträuchern. Vorhandene Bäume können bei der Zahl der zu pflanzenden Bäume mit einbezogen werden. Gemäß Freiflächenplan ist die Pflanzung von 37 standortgerechten Bäumen mit Stammumfängen 18/20 cm vorgesehen, 32 Kleinbäumen sowie 18 Bäumen über Tiefgaragenflächen geplant. Auf die Fläche entfallen außerdem 2.933 m<sup>2</sup> Pflanzflächen mit Bodendeckern, Stauden und 37 Einzelsträuchern.

Mit den beiden genannten Maßnahmen werden folgende Funktionen angestrebt:

- Erhöhen der Aufenthaltsqualität für Bewohner und Besucher/Kunden
- Gestaltung des Außenraumes des Siedlungsgebiets zur Verbesserung des Landschafts-/Stadtbildes
- Schaffen von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen
- Erhalt der biologischen Vielfalt
- Vernetzung von Pflanzen- und Tierlebensräumen im Siedlungsgebiet
- Erhöhen der Verdunstungsrate
- Verbesserung der kleinklimatischen Situation
- Filtern und Binden von Luftschadstoffen

Durch die Maßnahmen werden Ziele des LaPro und des StEP Klima umgesetzt. Sie dienen der landschaftsgerechten Gestaltung und der Erhöhung bzw. Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und sind im Rahmen der Eingriffsregelung und als Ersatz für Baumfällungen gemäß Baumschutzverordnung anrechenbar.

Eine Kontrolle der Umsetzung sollte durch Teilnahme eines Vertreters des Stadtentwicklungsamts bei der Abnahme der Bauleistung und nach Beendigung der Fertigstellungspflege erfolgen.

#### Nisthilfen an Bäumen und Gebäuden

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind an Bäumen und an den neu zu errichtenden Gebäuden unmittelbar nach deren Fertigstellung geeignete Nisthilfen nach Maßgabe des Artenschutzfachgutachtens anzubringen.

Für **Blaumeise und Kohlmeise** sind je eine geeignete Nisthilfe, für den Star zwei Nistkästen an Bäumen im Plangebiet anzubringen. Insgesamt sind somit vier Nistkästen an Bäumen aufzuhängen. Es können handelsübliche Nisthöhlen verwendet werden. Bei einem Verlust der Bäume werden die Nistkästen an geeignete Standorte im Plangebiet umgesetzt. Sollten keine **geeigneten** Bäume zur Verfügung stehen, werden die Ersatzniststätten an den Gebäuden angebracht.

Für den **Hausrotschwanz** sind dauerhaft zwei geeignete Nisthilfen an Gebäuden im Plangebiet anzubringen bzw. in die Fassade zu integrieren (Fassadenkästen oder Niststeine). Als Übergangslösung werden zeitlich vorgezogen zwei Nistkästen an einer 3,5 m hohen Holzkonstruktion mit überdachter Bretterwand und Prädatorschutz (Manschette mit Metallspießen) angebracht. Die Bretterwand wird im rückwärtigen Teil der geplanten Grünfläche installiert.

Die fachgerechte Einrichtung, Wartung und Kontrolle der Funktionsfähigkeit der Nisthilfen sollte von einer vogelkundlich ausgebildeten Person durchgeführt werden, um die Wirksamkeit sicherzustellen. Eine entsprechende Regelung ist Bestandteil des Durchführungsvertrags.

#### Luft- und wasserdurchlässige Befestigung von Wegen und Zufahrten

In der Fläche für Wohnen und in der öffentlichen Grünfläche soll die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig sein (20). Ferner sind auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen unzulässig. Durch die geplante Festsetzung einer Befestigung von Wegen und Zufahrten im Plangebiet in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau werden der Niederschlagsabfluss von Wegen und Zufahrten verzögert und verringert sowie Funktionsverluste des Bodens gemindert, so dass nachteilige Wirkungen auf die Umwelt minimiert werden können. Im Freiflächenplan werden dem entsprechend folgende Flächen auf dem bebauten Grundstück nachgewiesen:

c	Fläche (m <sup>2</sup> )
- Pflasterbelag, luft- und wasserdurchlässig, nicht unterbaut	3.713
- Pflasterbelag, luft- und wasserdurchlässig, unterbaut	1.111
- Plattenbelag, luft- und wasserdurchlässig, nicht unterbaut	1.031
- Plattenbelag, luft- und wasserdurchlässig, unterbaut	641
- Asphaltfläche	875
- Wassergebundene Wegedecke, nicht unterbaut	55
- Wassergebundene Wegedecke, unterbaut	2
- Rasenliner, Rasenpflaster, nicht unterbaut	149
- Rasenliner, Rasenpflaster, unterbaut	154
- Kunststoff (Fallschutzbelag), nicht unterbaut	226
- Holzhäcksel, nicht unterbaut	409
- Holzhäcksel, unterbaut	295
- Sand, nicht unterbaut	181
- Sand, unterbaut	289
Öffentliche Parkanlage, öffentlicher Spielplatz:	
- Pflasterflächen, luft- und wasserdurchlässig	1.040
- Sandfläche	668
- Wassergebundene Wegedecke	83
- Kunststoff (Fallschutzbelag)	16
- Rasenliner/Rasenpflaster	8

Mit der Maßnahme werden folgende Funktionen angestrebt:

- Verringerung des Niederschlagsabflusses
- Erhöhung der Verdunstung

Durch die Maßnahmen werden Ziele des LaPro und des StEP Klima umgesetzt. Die Beeinträchtigung des Bodens und des Wasserhaushalts wird gemindert.

**b) Maßnahmen, die im Durchführungsvertrag, in den weiteren Planungsphasen und bei der Realisierung zu beachten sind**

Die folgenden Maßnahmen zur Bauzeitenregelung/Baufeldfreimachung, Kontrolle auf Fledermausbesatz und zur Gestaltung von Balkonen resultieren aus dem Artenschutzfachbeitrag<sup>43</sup> und sind durchzuführen, um Gefährdungen von europäischen Vogelarten oder Fledermäusen bei der Umsetzung des Vorhabens zu vermeiden. Die Beurteilung der unmittelbar geltenden Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG erfolgte unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen.

Bauzeitenregelung bei der Baufeldfreimachung

Um Gelege- und Individuenverluste bei Brutvögeln zu vermeiden, ist die Beseitigung von Strukturen, in denen Vögel brüten können, nur außerhalb der Brutsaison durchzuführen. Um eine Tötung von Fledermäusen in evtl. vorhandenen Zwischenquartieren zu vermeiden, sind nicht vermeidbare Baumfällungen im Zeitraum Anfang Dezember bis Ende Februar durchzuführen. Das Fällen und Abschneiden der übrigen Gehölze ist nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG). Das Beseitigen von Steinhäufen, Abbruchmaterial u. ä. kann entsprechend der Brutperiode des nachgewiesenen Hausrotschwanzes bereits ab Mitte September erfolgen.

Kontrolle zu fällender Bäume auf Fledermausbesatz

Sollen die Bäume vor Dezember gefällt werden, sind diese vorher auf Strukturen zu prüfen, die als Fledermausquartier relevant sein können. Die quartierrelevanten Strukturen werden durch einen Fledermausexperten auf Besatz von Fledermäusen untersucht. Ist eine Quartiereignung vorhanden und die Baumhöhlen sind bei der Kontrolle nicht besetzt, können die Öffnungen verschlossen und die Bäume in den Wintermonaten gefällt werden. Ist ein Quartier besetzt, so kann bei Temperaturen über 10°C z. B. durch einen Einwegeverschluss ein Ausfliegen erzwungen werden. Ist dies nicht möglich oder kann ein Besatz nicht ausgeschlossen werden, ist die Fällung fledermausverträglich unter Beisein eines Fledermausspezialisten durchzuführen, so dass trotz der Vorsichtsmaßnahmen in Höhlen unentdeckt verbliebene Tiere fachgerecht versorgt werden können. Sollten bei den Baumfällungen Fledermausquartiere gefunden werden, ist eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde Lichtenberg einzuholen. Eine evtl. notwendige Umsetzung von Fledermäusen erfolgt nur mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.

„Vogelfreundliche“ Gestaltung von verglasten Balkonen

Glasscheiben bergen prinzipiell die Gefahr des Vogelschlags, wenn die Glasflächen von den Vögeln aufgrund ihrer Transparenz (Durchsicht auf Bäume, Himmel, Landschaftsausschnitt

---

<sup>43</sup> Ökoplan – Institut für ökologische Planungshilfe: Artenschutzfachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, September 2020.

hinter der Glasscheibe), durch Spiegelungen oder bei Beleuchtung nicht wahrgenommen werden. Je größer die Glasflächen, desto größer ist das damit verbundene Risiko.

Im Vorhabenfall ist eine kleinteilige Fenstergestaltung geplant. Eine Verwendung großflächig verglasteter Gebäudefronten, mit Glas gestalteter Durchgänge sowie aus Glas gestalteter Lärmschutzwände ist nicht vorgesehen. Durchsichtsmöglichkeiten durch ein zweites Fenster an der Rückwand der Gebäude ergeben sich nicht. Wenn eine Verglasung von Balkonen vorgesehen ist, werden die Seitenflächen durch geeignete Markierungen oder durch Verwendung von nicht transparentem Material für die Vögel sichtbar gestaltet. Dies wird im Nachtrag zum Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Es gibt eine Vielzahl von Markierungen, z. B. Punkte, Raster, Linien. Außenseitig angebrachte Markierungen sind wirkungsvoller, weil sie Spiegelungen brechen. Die Markierungen müssen einen geeigneten Deckungsgrad aufweisen.

#### Bauüberwachung zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotverletzungen bezüglich der Wechselkröte

Das Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamts Lichtenberg wies in seiner Stellungnahme zu artenschutzrechtlichen Belangen vom 12.08.2015 darauf hin, dass die Abschiebung des Oberbodens zur Baufeldfreimachung häufig das Entstehen von temporären Gewässern begünstigt, die insbesondere im Frühjahr und Sommer als Habitate für die Wechselkröte dienen. So sind beispielsweise jenseits der Landsberger Allee südlich des Plangebiets im Zuge von Baumaßnahmen Vorkommen der Wechselkröte bekannt geworden. Sollte im Verlauf der geplanten Baumaßnahmen ebenfalls eine Besiedlung durch die Wechselkröte festgestellt werden, unterliegen diese dem Tötungsverbot. Alle Maßnahmen, die den Bestand der Wechselkröten betreffen, müssen mit der Obersten Naturschutzbehörde in der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz abgestimmt werden.

Zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 (BNatSchG) bezüglich der Wechselkröte wird eine Baubegleitung durch Fachpersonal empfohlen, das die erforderlichen biologischen und artenschutzrechtlichen Kenntnisse über Amphibien hat.

#### Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Beleuchtung von Außenanlagen kann während der Dämmerung und in der Nacht Tiere, wie z. B. nachaktive Insekten und Vögel, empfindlich beeinflussen und stören. Zur Minimierung von Beeinträchtigungen wird daher die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchten mit Richtcharakteristik durch entsprechende Abschirmung und die Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten empfohlen.

#### Baumschutz

Im Rahmen der Freianlagenplanung wurde geprüft, inwieweit vorhandene Bäume, die der Baumschutzverordnung unterliegen, auf nicht überbaubaren Flächen erhalten und in das Freianlagenkonzept integriert werden können. Bei einem vorgesehenen Erhalt sind während der Bauzeit geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

#### Bodenschutz

Zu entsorgendes bzw. im Baufeld nicht wieder verwendbares Bodenmaterial ist vor der Abfuhr mittels Haufwerksbeprobungen gemäß LAGA TR Boden zu untersuchen und zu bewerten. Hierzu müssen gemäß Merkblatt 4 „Mineralische Bauabfälle“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Haufwerke zu je max. 500 m<sup>2</sup> Aushubmaterial gebildet und jeweils mittels 2 Mischproben aus je 18 Einzelproben beprobt werden. Ist aus Platzmangel anstelle einer Haufwerksbeprobung eine Rasterfeldbeprobung (in situ-Beprobung) des

Aushubmaterials mittels Schürfen vorgesehen, so ist diese Vorgehensweise in der Regel mittels eines Beprobungskonzeptes bei der zuständigen Abfallbehörde zu beantragen.

#### Weitere Regelungen für den Baubetrieb

Die einschlägigen Regelungen und DIN-Normen für den Baubetrieb zum Schutz von Vegetationsflächen, Baumschutz, Umgang mit Oberboden etc. sind einzuhalten.

#### **c) Externe Maßnahme zur Vermeidung von Verbotsverletzungen des besonderen Artenschutzrechts**

Zum Ausgleich der potenziellen Brutrevierverluste von Bluthänfling und Sumpfrohrsänger werden nach Maßgabe des Artenschutzfachgutachtens Maßnahmen auf 5.500 m<sup>2</sup> bisheriger Ackerfläche in der Gemarkung Hönow durchgeführt. Dort werden zwei je 100 m<sup>2</sup> große Gebüsche (insgesamt 200 m<sup>2</sup>) gepflanzt, 3.300 m<sup>2</sup> dichte Hochstaudenbestände angelegt und ein ca. 10 m breiter Streifen als Ackerrandstreifen mit niedrigwüchsiger, karger Ruderalvegetation entwickelt (2.000 m<sup>2</sup>).

Die Maßnahme ist im Artenschutzfachbeitrag detailliert beschrieben und wird im Durchführungsvertrag gesichert. Sie beinhaltet Pflegemaßnahmen sowie ein Habitat- und Bestandsmonitoring.

#### **d) Ersatzmaßnahme zum Ausgleich des Kompensationsdefizits gemäß Bilanzierung**

Zum Ausgleich des im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE entstehenden Kompensationsdefizits verpflichtet sich die Vorhabenträgerin eine externe Kompensationsmaßnahme durchzuführen. Als mögliche Ersatzmaßnahme wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde die Renaturierung der Ackersölle in der Falkenberger Feldmark (Gemarkung Wartenberg) im Bezirk Lichtenberg vorgeschlagen. Auf einer Fläche von insgesamt 4.175 m<sup>2</sup> soll die Wiederherstellung von Ackersöllen erfolgen. Innerhalb der Fläche befinden sich zwei Ackersölle, die weitgehend verlandet sind. Im Rahmen der Gewässersanierung besteht die Möglichkeit einer angepassten Sohlvertiefung, so dass vorhandenes Schichten- und Regenwasser sich als offene Wasserfläche temporär sammeln kann. Zur Gewässerherstellung soll eine Gehölzrodung und Mahd und die Modellierung der Teichsohle- und Böschung sowie die Rasenaussaat erfolgen. Die umgebenden Flächen werden entsprechend ihrer Wertigkeit in die Pflege und Entwicklung der Fläche einbezogen.

Eine konkrete Maßnahmenplanung erfolgt im weiteren Verfahren unter Abstimmung mit den Sachgebieten Naturschutz und Gewässerschutz des Umwelt- und Naturschutzamts. Die Durchführung der Maßnahme soll vertraglich geregelt und durch Hinterlegung einer Bürgschaft gesichert werden. Die Höhe der Bürgschaft bemisst sich nach der Monetarisierung des nach Wertpunkten ermittelten Kompensationsdefizits im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbewertung.

Die Vorhabenträgerin verpflichtete sich ausgehend von den Ergebnissen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bereits zur Durchführung einer externen Maßnahme im Wert von 333.788 €.

## **2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungen lagen in Verbindung mit den Planungszielen der im Aufstellungsverfahren befindlichen und inzwischen eingestellten Bebauungspläne XXII-3ba und XXII-3bb vor (siehe Kapitel I.4.5 „Planungsalternativen“ S. 40). Diese Bebauungsplanverfahren umfassten großzügige begrünte Blockinnenbereiche und eine Vermittlung zwischen den fünf- und sechsgeschossigen Gebäuden im Westen und der ein- und zweigeschossigen

Wohnbebauung im Osten, indem Geschossigkeiten von 3-5 Vollgeschossen festgesetzt werden sollten. Weiterhin sollte der westlich vom Arendsweg kommende 60 m breite Grünzug (öffentliche Parkanlage) bis zur Ferdinand-Schultze-Straße fortgesetzt werden.

Darüber hinausgehende konkretisierende Planungen lagen für den Bereich des Plangebiets zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE nicht vor, so dass eine belastbare Gegenüberstellung der Auswirkungen auf die Umwelt nicht möglich ist.

Zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens bestanden zwar Überlegungen ein Punkthaus im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche zu errichten. Diese Ideen wurden aber zugunsten einer zusammenhängenden Grünfläche nicht weiterverfolgt.

Die nun angestrebte bauliche Entwicklung im Plangebiet berücksichtigt die stadträumliche Lage des Plangebiets und die gute Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr sowie den erheblichen Wohnraumbedarf. Eine geringere bauliche Ausnutzung wurde daher für das Plangebiet im Sinne einer nachhaltigen Flächennutzung nicht weiter verfolgt.

Im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE wurden Maßnahmen des aktiven Schallschutzes (z. B. Schallschutzwände) geprüft. Um alternativ zu den getroffenen Lärmschutzfestsetzungen eine ausreichende Wirkung durch Lärmschutzwände zu erzielen, müssten diese in Abhängigkeit verschiedener Variablen eine beträchtliche Länge und Höhe haben. Damit würden sie sich sowohl städtebaulich als auch gestalterisch nachteilig auf die geplante Wohnanlage und die nähere Umgebung auswirken, weshalb davon Abstand genommen wurde. Die für den städtischen und einladenden Charakter des geplanten Wohnquartiers notwendige Abfolge von belebtem Straßenraum, öffentlich genutzter Aufenthaltsfläche und Gebäudenutzung wäre unterbrochen. Darüber hinaus würden von der Schallschutzwand visuelle Wirkungen ausgehen, die das Erscheinungsbild des geplanten Wohnquartiers sowohl von außen als auch aus Sicht der dort lebenden Menschen massiv beeinträchtigen würden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf 11-118 VE sah aufgrund der hohen Anforderungen an den Lärmschutz zunächst eine dreiseitig geschlossene Bebauung mit Hofinnenflächen vor. Dieser Entwurf wurde aufgrund der ebenfalls hohen Anforderungen an die Durchlüftung geändert. Im vorliegenden Entwurf wurden die Baugrenzen dahingehend angepasst, dass eine Öffnung der Baukörper sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung besteht. Im Süden ist eine mindestens 4,40 m hohe Einfriedung mit Tordurchfahrt vorgesehen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 11-118 VE waren aufgrund eines anfänglichen Brutverdachts der Haubenlerche und einer erst später erfolgten Klärung der Eignung und Verfügbarkeit der externen Maßnahmenfläche Maßnahmen zum Ausgleich für die Haubenlerche und potenzielle Brutrevierverluste von Bluthänfling und Sumpfrohrsänger im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehen. Hierzu sollte eine gesonderte Ausgleichsfläche am Rande der geplanten öffentlichen Parkanlage eingerichtet werden und auf den Dachflächen sollten Habitatstrukturen entwickelt werden. Da sich das Vorkommen der Haubenlerche als Brutvogel nicht bestätigt hat und eine geeignetere externe Ausgleichsfläche für Bluthänfling und Sumpfrohrsänger gesichert werden konnte, wurde auf diese Maßnahmen im Plangebiet verzichtet und der Flächenanteil der Ausgleichsfläche anteilig der Parkanlage und den Freiflächen des Baugebiets zugeteilt. Dadurch wurde zwar das bereits bestehende Kompensationsdefizit im Geltungsbereich für den Naturhaushalt, insbesondere für das Schutzgut Tiere / Pflanzen noch erhöht, aber andererseits verbessert sich die Nutzungsmöglichkeit der öffentlich zugänglichen Freiflächen für die Bewohner, während das Management für eine sensible Naturschutzfläche nahe dem Neubaugebiet schwer umsetzbar gewesen wäre.

## 2.5 Bewertung des Eingriffs

Die vorhandenen Funktionen der Schutzgüter von Natur und Landschaft wurden in den Kapiteln 2.1.2 (Tiere/Pflanzen, Fläche und biologische Vielfalt), 2.1.3 (Boden), 2.1.4 (Wasser), 2.1.5 Klima/Luft) und 2.1.6 (Landschaft) dargestellt. Die Auswirkungen der Planung auf diese Schutzgüter wurden in den Kapiteln 2.2.1 (Erholung, Landschaftsbild) 2.2.2 (Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt sowie 2.2.5 (Klima) beschrieben.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung (nach § 1 Abs. 7 BauGB) zu berücksichtigen. Die Eingriffsregelung ist auf Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hervorgerufen werden, anzuwenden (§ 1a Abs. 3 BauGB und § 18 BNatSchG).

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig sind (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Da derzeit kein Baurecht im Geltungsbereich besteht, sind die Beeinträchtigungen maßgeblich, die bei Realisierung der Planung im Vergleich zum Zustand von Natur und Landschaft zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zu erwarten sind.

Eine tabellarische Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nach Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung befindet sich im Anhang. Bei der Bilanzierung wurden die einzelnen Wertträger des Naturhaushalts und der Landschaft gemäß Bewertungsrahmens des Berliner Verfahrens (Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen in der überarbeiteten Fassung von Februar 2020) zur ausführlichen Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen erfasst und bewertet. Verbal-argumentative Grundlage hierfür sind die Erläuterungen des Umweltberichts zu den maßgeblichen Schutzgütern, die nach Maßgabe der Handlungsanweisung im Rahmen des Fachbeitrags ergänzt wurden.

Die Ergebnisse dieser Bilanzierung werden hier zusammenfassend dargestellt:

Für die Wertträger „Qualität des Landschafts- und Stadtbildes“ sowie „Bedeutung der Grünflächen und des Stadt-, Freiraumes für die Erholung“ (Schutzgut Landschaftsbild/Erholung) entsteht ein Wertzuwachs der durch die Herstellung einer öffentlichen Parkanlage und die Neugestaltung eines Stadtraums auf der Grundlage einer qualifizierten Freianlagenplanung entstehen wird. Dieser Wertzuwachs darf grundsätzlich nicht mit den übrigen Schutzgütern (biotische und abiotische Schutzgüter des Naturhaushalts) verrechnet werden.

Für die Funktionsträger „Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte“ (Schutzgut Boden) sowie „Luftaustausch“ (Schutzgut Klima/Luft) entstehen Defizite nach Realisierung der Planung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Auch für den Funktionsträger „Biotoptypen“ (Schutzgut Pflanzen/Tiere) entsteht trotz umfangreicher Minimierungsmaßnahmen und der Anrechnung der Aufwertung im Rahmen der externen Artenschutzmaßnahme ein Defizit.

Der nach den Bestimmungen der Baumschutzverordnung entstehende Ausgleichsbedarf kann über den Bedarf hinaus im Plangebiet ausgeglichen werden und wird auf die Wertträger gemäß Leitfaden angerechnet.

Die Defizite ergeben sich vor allem aus dem Verlust einer überwiegend unversiegelten Freifläche durch die Behinderung der Luftaustauschfunktion durch Überbauung. Trotz umfangreicher Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs, die sich in einem qualifizierten Freiflächenplan zeigen, kann der vorherige Wert nicht vollständig im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und unter Anrechnung der externen Artenschutzmaßnahme

wiederhergestellt bzw. ausgeglichen werden, obwohl die geplante Bebauung mit den übrigen fachgesetzlichen Zielen vereinbar ist. Dies erklärt sich vor allem damit, dass eine intensivere Nutzung meist mit einer niedrigeren Einstufung der Werträger des Naturhaushalts einhergeht und für die Entwicklung der Biotopfunktion ein längerer Zeitraum notwendig ist, bis die neu angelegten (Ziel-)Biotope den Wert entsprechender Bestandsbiotope erreichen. Dieser zeitlichen Lücke wird durch die jeweiligen Punktwerte Rechnung getragen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE, zum Ausgleich des im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entstehenden Kompensationsdefizits eine externe Kompensationsmaßnahme durchzuführen, die ihm das Fachamt zuweist. Als Ersatzmaßnahme ist die Renaturierung von Ackersöllen in der Falkenberger Feldmark (Gemarkung Wartenberg) vorgesehen. Durch die Aufwertung der Ersatzfläche kann ein weiterer Ausgleich für das Schutzgut Pflanzen/Tiere und das Landschaftsbild erzielt werden, der rechnerisch über das erforderliche Maß hinaus geht. Über den Umgang mit dem verbleibenden Defizit für die abiotischen Schutzgüter des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Klima) wird im Rahmen der Abwägung im weiteren Verfahren entschieden.

## 2.6 Artenschutzrechtliche Bewertung

Da bei Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen zu erwarten sind, wurde ein Artenschutz-Fachbeitrag<sup>44</sup> erarbeitet. In dem Gutachten wurde geprüft, inwieweit

- artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) erfüllt sind,
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG vorliegen, sofern Verbotstatbestände erfüllt werden.

Zur Ermittlung der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten) im Bebauungsplangebiet wurde eine Erfassung von Brutvögeln und Reptilien durchgeführt. Auf der Basis des aktuellen Biotopbestands wurde darüber hinaus das Potenzial für weitere artenschutzrechtlich relevante Arten beurteilt. Die nachgewiesenen und potenziell vorkommenden Arten wurden hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG geprüft.

Zusammenfassende Darstellung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der nachgewiesenen Arten gem. Artenschutzfachbeitrag:

---

<sup>44</sup> Ökoplan – Institut für ökologische Planungshilfe (im Auftrag von Lichtenberg Berlin 1.-7. BV): Artenschutzfachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE "Lichtenberg", Stand September 2020



Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG			Ausnahmeprüfung erforderlich
		Tötung	Störung	Zerstörung	
Girlitz		- (V)	-	-	-
Höhlenbrüter					-
• Blaumeise		- (V)	-	- (CEF)	-
• Kohlmeise		- (V)	-	- (CEF)	-
• Star		- (V)	-	- (CEF)	-
• Hausrotschwanz		- (V)	-	- (CEF)	-
Weit verbreitete Brutvögel der Gehölze (Freibrüter)		- (V)	-	-	-
Gastvögel		- (V)	-	-	-
Fledermäuse		- (V)	-	-	-
Legende: X            Verbotstatbestand erfüllt –            Verbotstatbestand nicht erfüllt V            Vermeidungsmaßnahme erforderlich CEF        CEF-Maßnahme erforderlich					

Darüber hinaus kamen vor der Teilberäumung des Plangebiets Bluthänfling und Sumpfrohrsänger potenziell als Brutvögel vor. Für beide Arten ist der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erfüllt. Ausgleichsmaßnahmen werden von der Vorhabenträgerin freiwillig durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der im Fachgutachten dargestellten Vermeidungs-/Minderungs- und CEF-Maßnahmen (s. auch Kap. 2.3.2) treten bei Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die weiteren nachgewiesenen europäischen Vogelarten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ein.

### 3. Zusätzliche Angaben

#### 3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

*(sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind)*

Der Umweltbericht wurde auf der Grundlage mehrerer örtlicher Begehungen und vorhandener Unterlagen, insbesondere des digitalen Umweltportals Berlin (FIS-Broker) und Fachgutachten erstellt. Im Rahmen der Biotoptypenkartierung erfolgten Begehungen durch die Bearbeiterin des Umweltberichts am 15.07.2015 und am 25.05.2017.

Zu den Fachgutachten gehören:

- Biotoptypenkartierung mit artenschutzrechtlicher Ersteinschätzung
- Artenschutz-Fachbeitrag
- Geotechnischer Bericht
- Umweltanalytischer Bericht zur Altlastenerkundung
- Entwässerungskonzept
- Verkehrsuntersuchung
- Schallschutzgutachten
- Grabungsbericht der 2. Archäologischen Voruntersuchung.

Die in diesen Untersuchungen verwendeten Methoden und Verfahren sind dem jeweiligen

Fachgutachten zu entnehmen.

Die Daten des digitalen Umweltportals werden in unterschiedlichen Zeitabständen aktualisiert, so dass während eines längeren Bearbeitungszeitraumes des Umweltberichts trotz Aktualisierung nach einzelnen Planungsschritten bis zu einer Überprüfung durch Behörden oder Bürger und Bürgerinnen Abweichungen zur Fundstelle vorkommen können.

Die Prognosen zur Entwicklung der Zielbiotope und Ansiedlung bestimmter Arten entsprechen dem heutigen Wissensstand. Eine sichere Vorhersage ist jedoch kaum möglich, da die ökosystemaren Zusammenhänge sehr komplex sind und nicht alle Faktoren bekannt sind.

### **3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

#### Öffentliche Parkanlage

Die Herstellung der öffentlichen Parkanlage erfolgt auf Kosten der Vorhabenträgerin in Abstimmung mit dem Bezirk. Die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen wurde im Durchführungsvertrag geregelt.

#### Dachbegrünung

Die Umsetzung und Überwachung der Dachbegrünung sind vertraglich zu regeln. Die Biotopelemente sind dauerhaft zu sichern. Hierbei sind Totholz-Elemente in regelmäßigen Abständen zu erneuern und eine regelmäßige Funktionskontrolle durchzuführen.

#### Gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstückflächen einschließlich Baum- und Strauchpflanzungen

Die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstückflächen einschließlich Baum- und Strauchpflanzungen erfolgt nach den Festsetzungen im Bebauungsplan sowie dem Regelungsinhalt des Durchführungsvertrags.

#### Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter

Um eine Wirksamkeit der Nisthilfen sicherzustellen, sollte die Umsetzung von einer vogelkundlich ausgebildeten Person durchgeführt und durch je eine Kontrolle im Jahr bis zum ersten Bruterfolg überwacht werden. Eine entsprechende Regelung ist Bestandteil des Durchführungsvertrags.

#### Monitoring der externen Artenschutzmaßnahme

Die Vorhabenträgerin hat sich verpflichtet, nach der Herstellung der Fläche im Rahmen eines Monitoring einen Nachweis über die Funktionsfähigkeit der externen Maßnahme zum Artenschutz zu beginnen.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

#### Ziele und Inhalte des Plans

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE sollen in erster Linie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnungen auf einer seit vielen Jahren brachliegenden Fläche nördlich der Landsberger Allee geschaffen werden. Hierzu liegt ein städtebauliches Konzept vor, das eine 3- bis 8-geschossige Bebauung mit mehreren aufeinanderfolgenden Wohnhöfen entlang der Ferdinand-Schultze-Straße sowie eine 7- bis 8-geschossige Zeilenbebauung entlang der Hofheimer Straße vorsieht.

In dem rd. 39.310 m<sup>2</sup> umfassenden Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine bebaubare Grundfläche von 13.200 m<sup>2</sup> zulässig. Im nördlichen Teil ist eine rd. 6.840 m<sup>2</sup> große öffentliche Parkanlage mit öffentlichen Spielplatzflächen geplant. Diese setzt den westlich angrenzenden Grünzug fort.

Zwischen Hof- und Zeilenbebauung ist eine Wegeverbindung vorgesehen, die sich von der Landsberger Allee bis zur nördlich anschließenden Parkfläche erstreckt und im südlichen Bereich zwischen einer mindestens 4,40 m hohen Einfriedung mit Tordurchgang hindurchführt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Dem wesentlichen Planungsziel entsprechend sollen hauptsächlich Wohnnutzungen textlich festgesetzt werden, untergeordnet auch Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger oder Gewerbe ähnlicher Art. Im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) sollen auch Nutzungen von Trägern sozialer und kultureller Einrichtungen zugelassen werden können, sowie Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Zur Sicherung eines gewerblichen Nutzungsschwerpunktes entlang der Landsberger Allee sollen dort im Erdgeschoss Wohnnutzungen ausgeschlossen werden.

Für den ruhenden Verkehr ist eine Tiefgarage mit einer Zufahrt von der Ferdinand-Schultze-Straße vorgesehen.

Bei der Planaufstellung sollen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Verhältnis zur stark befahrenen Landsberger Allee, die Anforderungen an eine angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sowie die Belange der Weiterentwicklung des Ortsbildes, des Verkehrs und des Umweltschutzes berücksichtigt werden. Hierzu werden auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung Regelungen zum Lärmschutz festgesetzt.

#### Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens 11-118 VE ist eine Umweltprüfung. Hierzu wurde der vorliegende Umweltbericht erstellt. Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt erfolgt dabei anhand der geltenden gesetzlichen Regelungen und der lokalen Umweltschutzziele, die in verschiedenen übergeordneten Fachplanungen dargestellt sind.

In einer Bestandsaufnahme wird zunächst die aktuelle Umweltsituation des Plangebiets dargestellt. Daraufhin wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes erstellt, die aufgrund der geplanten Nutzung nach Umsetzung der Planung eintreten wird. Nach den Ergebnissen dieser Untersuchung ist mit folgenden Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen.

#### a) Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die Erholung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-118 VE schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung zusätzlicher Wohnungsbaupotenziale für 888 (nach den Berechnungen des Berliner Modells für kooperative Baulandentwicklung) neue Wohnungen, die zu einer deutlichen Verbesserung der Wohnraumversorgung im Bezirk beitragen werden. Durch die künftig der Öffentlichkeit zur Verfügung stehende öffentliche Parkanlage wird für die Bewohner des Plangebiets und der umgebenden Wohnquartiere eine qualitativ hochwertige wohnungsnaher Grünfläche mit hohem Erholungswert geschaffen.

Der Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen und Spielflächen wird durch die im nördlichen Teil des Plangebiets vorgesehene öffentliche Parkanlage nicht vollständig gedeckt. Größere Grünanlagen sind zur Erholung in der Umgebung des Plangebiets vorhanden.

Mit der Entstehung zusätzlicher Wohnungen sind erweiterte Anforderungen an die Versorgung mit Wohnfolgeeinrichtungen verbunden, insbesondere Plätze der Kinderbetreuung und Grundschulplätze. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag zur Errichtung einer Kindertagesstätte mit mindestens 80 Plätzen einschließlich der erforderlichen Spielfreiflächen. Er verpflichtet sich außerdem zur Übernahme der anteiligen Kosten für 96 Grundschulplätze, die dem Bezirk Lichtenberg aus der geplanten Errichtung eines Neubaus zur Schaffung einer Grundschule in der Schleizer Str. 67 entstehen.

#### b) Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst rd. 39.310 m<sup>2</sup>. Davon werden rd. 32.460 m<sup>2</sup> als Baugebiet ausgewiesen. Die Gebäudeflächen werden auf maximal 13.200 m<sup>2</sup> begrenzt.

Die Ausweisung einer rd. 6.840 m<sup>2</sup> großen Fläche als öffentliche Parkanlage dient neben der planungsrechtlichen Sicherung von wohnungsnahen Grünflächen zur Erholung auch dem Erhalt natürlicher Ressourcen.

Auf dem geplanten Baugrundstück kommt es durch Flächeninanspruchnahme zu Funktionsverlusten der natürlichen Ressourcen Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere, Pflanzen und der biologischen Vielfalt. Aus der zulässigen Nutzung ergibt sich eine Gesamtversiegelung des Baugrundstücks von bis zu 21.780 m<sup>2</sup>, während bisher ca. 14.830 m<sup>2</sup> versiegelte Flächen im gesamten Plangebiet vorhanden sind. Nach der Durchführung der Planung werden somit ca. 6.950 m<sup>2</sup> Boden zusätzlich versiegelt. Dadurch gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie klimatisch wirksame Grünflächen verloren, außerdem werden der Niederschlagsabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung verringert. Bei Umsetzung des Vorhabens wird die gesamte Fläche des Geltungsbereichs umgestaltet, so dass der Vegetationsbestand der Brache in der vorhandenen Ausprägung vollständig verschwindet und in einem festgelegten Umfang durch neu anzulegende Grünflächen ersetzt wird.

Der Hauptgrundwasserleiter, der in einer Tiefe von ca. 40 m unter Flur ansteht, ist von der Anlage von Tiefgaragen nicht betroffen. Oberflächennah kann jedoch gestautes Wasser vorhanden sein, das aus der Baugrube abgeleitet werden muss. Der Bodenaushub muss abtransportiert und bis zu einer fachgerechten Wiederverwendung gelagert werden.

#### c) Schutz der Bewohner vor Verkehrslärm und Schadstoffen

Zunächst wird durch die von der Landsberger Allee zurückspringende Bebauung der Abstand zu den Lärmquellen (Straße und Tram) deutlich erhöht, was zu einer Minimierung der Lärmwirkungen an den geplanten Gebäuden führt. Darüber hinaus werden durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Anordnung und Höhe der Baukörper wesentliche abschirmende Effekte erzielt. Mit der hofartigen Bebauung im Osten des Plangebiets erfolgt durch die geplante Gebäudehöhe und die Stellung der Baukörper eine effektive Eigenabschirmung, so dass ruhige Wohnhöfe realisiert werden können, die auf diese Weise auch von verkehrsbedingten Luftbelastungen abgeschirmt sind.

Zusätzlich erfolgen textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz, so dass gesundes Wohnen und Arbeiten gewährleistet werden kann.

#### d) Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Die negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden durch folgende geplante Maßnahmen minimiert und teilweise ausgeglichen (siehe Anlage C.5 „Freianlagenplan vom 4. März 2021“ S. 169)

<b>Geplante Flächen</b>	<b>Flächengröße [m<sup>2</sup>]</b>
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage, öffentlicher Spielplatz“, insgesamt 6.840 m <sup>2</sup> , davon	
- Pflasterflächen, luft- und wasserdurchlässig	1.040
- Sandfläche	668
- Wassergebundene Wegedecke	83
- Spielflächen Spielwiese	2.186
- Sonstige Wiesenflächen	2.250
- Gehölzfläche	592
- Kunststoff (Fallschutzbelag)	16
- Rasenliner/Rasenpflaster	8
Private Grün- und Freiflächen auf dem Baugrundstück, Grundstücksgröße 32.460 m <sup>2</sup> , davon	0
- Pflasterbelag, luft- und wasserdurchlässig, nicht unterbaut	3.713
- Pflasterbelag, luft- und wasserdurchlässig, unterbaut	1.111
- Plattenbelag, luft- und wasserdurchlässig, nicht unterbaut	1.031
- Plattenbelag, luft- und wasserdurchlässig, unterbaut	641
- Asphaltfläche	875
- Wassergebundene Wegedecke, nicht unterbaut	55
- Wassergebundene Wegedecke, unterbaut	2
- Rasenliner, Rasenpflaster, nicht unterbaut	149
- Rasenliner, Rasenpflaster, unterbaut	154
- Kunststoff (Fallschutzbelag, wasserdurchlässig), nicht unterbaut	226
- Holzhäcksel, nicht unterbaut	409
- Holzhäcksel, unterbaut	295
- Sand, nicht unterbaut	181
- Sand, unterbaut	289
- Rasen/Wiese, nicht unterbaut	4.604
- Rasen/Wiese, unterbaut	1.415
- Sträucher, BodendeckerStauden, nicht unterbaut	3.154
- Sträucher, Bodendecker, Stauden, unterbaut	578
- Verdunstungsbeet (bewässert) nicht unterbaut	150
- Hecke, nicht unterbaut	538
- Hecke, unterbaut	10
Überbaute Flächen, max. 13.200 m <sup>2</sup> , davon	
- Extensiv begrünte Dachflächen	10.000
- Extensiv begrünte Dachflächen Tiefgaragenzufahrt	170
- Verbleibende überbaute Flächen	1.992
<b>Flächensumme</b>	<b>39.313</b>

Die geplante öffentliche Parkanlage dient insbesondere als Freiraum für Erholung und für die Anlage von Kinderspielflächen.

Im Plangebiet sind einige Bäume vorhanden, die unter die Bestimmungen der Baumschutzverordnung fallen. Diejenigen Bäume, die nicht erhalten werden können, werden durch Neupflanzungen ausgeglichen.

Für die Beeinträchtigungen, die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE nicht ausgeglichen werden können, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung einer Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebiets. Vorgesehen ist eine Renaturierung von Ackersöllen in der Falkenberger Feldmark (Gemarkung Wartenberg) im Bezirk Lichtenberg mit Einbeziehung angrenzender Flächen zur Sicherung für den Natur- und Artenschutz einschließlich des Gewässerschutzes. Hierzu erfolgen weitere Regelungen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE.

Die besonderen artenschutzrechtlichen Anforderungen sind nach den Ergebnissen eines Artenschutz-Fachbeitrags Bestandteil der Maßnahmenplanung, zu der eine externe Maßnahmenfläche in der Gemarkung Hönow gehört.

Mit der ortsbildgerechten Herstellung eines Wohngebiets und einer öffentlichen Parkanlage erfolgt eine deutliche Aufwertung des Landschafts-/Ortsbildes im Vergleich zu der vorhandenen Brachfläche insbesondere durch die Herstellung und Gestaltung hochwertiger wohnungsnaher Grün- und Freiflächen.

### **III. Planinhalt und Abwägung**

#### **1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnungen auf der bisher brachliegenden und ungenutzten Fläche des Plangebietes geschaffen werden.

Zur Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens soll die Festsetzung von Wohnnutzungen erfolgen.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 11-118 VE liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, das die Errichtung einer 3- bis 8-geschossigen Bebauung mit drei Wohnhöfen entlang der Ferdinand-Schultze-Straße sowie eine 7-geschossige Zeilenbebauung und eine 8-geschossige Zeilenbebauung entlang der Hofheimer Straße vorsieht. Zwischen Hof- und Zeilenbebauung ist eine Wegeverbindung geplant, die sich von der Landsberger Allee bis zur nördlich anschließenden Parkfläche erstreckt und im südlichen Bereich zwischen einer Einfriedung durch einen Tordurchgang hindurchführt. Insgesamt ist durch die Vorhabenträgerin die Errichtung von 1.404 bis 1.436 Wohneinheiten geplant. Nach den Kennwerten des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung ergeben sich 888 Wohneinheiten. Für die Berechnung nach dem Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung wurde die durch die Vorhabenträgerin geplante Geschossfläche für Wohnen zu Grunde gelegt.

Eine ca. 6.840 m<sup>2</sup> umfassende nördliche Teilfläche des Plangebiets soll in eine öffentliche Grünfläche umgestaltet und dem Bezirk überlassen werden.

Das Plangebiet ist einer Lärmbelastung insbesondere aufgrund der unmittelbar südlich angrenzenden Landsberger Allee und der Ferdinand-Schultze-Straße ausgesetzt. Mit dem Vorhaben werden daher umfassende Schallschutzmaßnahmen insbesondere für die Wohnungen erfolgen, die nur zu verlärmten Fassadenabschnitten ausgerichtet sind. Ferner sollen vom Verkehrslärm abgeschirmte Wohninnenhöfe geschaffen werden. Der durch das Vorhaben erzeugte ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht, so dass vom Parksuchverkehr ausgehende Immissionen auf den Grundstücksfreiflächen vermieden werden können.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-118 VE soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE sollen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Verhältnis zur stark befahrenen Landsberger Allee, die Anforderungen an eine angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sowie die Belange der Weiterentwicklung des Ortsbildes, des Verkehrs und des Umweltschutzes berücksichtigt werden.

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

Im Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin<sup>45</sup> ist der Teilbereich nördlich der gedachten Verlängerung der Heldburger Straße als Wohnbaufläche W2 (ca. 2,9 ha) mit einer GFZ bis zu 1,5 dargestellt. Für den südlich angrenzenden Teilbereich ist gemischte Baufläche M2 (ca.

---

45 FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. 2021 S. 147).

1,2 ha) dargestellt. Die angrenzende Landsberger Allee wird als übergeordnete Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet. Ferner wird innerhalb der Landsberger Allee die projektierte U-Bahntrasse U11 dargestellt.

Für den Bereich der Wohnbaufläche W2 ist eine grundsätzliche Entwickelbarkeit von Wohnnutzungen gegeben. Innerhalb der M2-Fläche soll gemäß AV-FNP<sup>46)</sup> vorrangig eine Mischung von Nutzungen entwickelt werden. Hierzu gehören neben Mischgebieten auch andere Baugebiete, soweit sie durch ihr Zusammenwirken bezogen auf die M2-Fläche des FNP ebenfalls eine Mischnutzung ohne prägende Hauptnutzung bilden.

Nach Punkt 2.2.1 der AV FNP ist entsprechend der spezifischen Charakteristik der M2-Flächen vorrangig eine Mischung von Nutzungen zu entwickeln. Die Projektplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt, eine Mischung, indem im südlichen Bereich gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen vorgesehen sind.

Für den südlichen Bereich entlang der Nebenfahrbahn der Landsberger Allee ist im Erdgeschoss ein grundsätzlicher Ausschluss von Wohnungen vorgesehen, stattdessen sind hier nach der Projektplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE gewerbliche Nutzungen geplant. Somit prägen die gewerblichen Nutzungen den Stadtraum auf der Höhe der Fußgänger die öffentliche Wahrnehmung, während die darüber geplanten Geschosse mit Wohnungen weniger stark auf die öffentlichen Bereiche wirken. Weiterhin ist zur Einschätzung der Entwicklungsfähigkeit der Entwicklungsgrundsatz 1 der AV FNP zur Bewertung der Entwickelbarkeit heranzuziehen. Nach dem Entwicklungsgrundsatz 1 können andere Baugebiete kleiner als drei Hektar (ha) entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben.

Die innerhalb der M2-Fläche geplante Wohnnutzung liegt unterhalb der Darstellungsschwelle von 3 ha. Funktion und Wertigkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche können im Sinne ihrer Nutzungsstruktur sowie der quantitativen und qualitativen Bedeutung als gewahrt angesehen werden.

Hinsichtlich der umgebenden Nutzung ist auf die bestehende gewerbliche Nutzung eines Autohauses östlich des Plangebiets im Bereich der Landsberger Allee hinzuweisen. Weiterhin ist mit einem sechsgeschossigen Mietlager westlich vom Plangebiet eine weitere gewerbliche Nutzung im Umfeld vorhanden. Eine Mischung von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung wird ferner durch die bestehenden planungsrechtlich festgesetzten Kerngebiete sowie die im Aufstellungsverfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungspläne 11-116 VE und 11-117 VE westlich vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE erzielt. Die Nutzungsart der Entwurfsstände beider vorhabenbezogener Bebauungspläne umfasst in den Bereichen der FNP-Darstellung „gemischte Baufläche“ neben dem Wohnen in einem eingeschränkten Umfang auch die Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen.

Damit ist Planung mit Umgebung vereinbar und negative stadtstrukturelle Auswirkungen auf die Nutzungsstruktur können vermieden werden.

Eine weitere Einbeziehung von gewerblichen Nutzungen zum Zweck einer stärkeren Nutzungsmischung soll nicht erfolgen. Dies würde eine zusätzliche Lärmbelastung für das Plangebiet bedeuten und soll daher im Sinne der Anforderungen des Immissionsschutzes im Plangebiet selbst nicht erfolgen. Um innerhalb des Plangebiets eine sinnvolle Verbindung von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen herzustellen, würde ein großer Anteil der

---

46 Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV – FNP) vom 8. September 2006 (ABl. S. 3673).



bestehenden Wohnungen entfallen. Dies würde dem Planungsziel der Schaffung von dringend benötigten Wohnungen entgegenstehen.

Gemäß AV-FNP Kap. A 3.2.3 ist für M 2-Flächen die Festsetzung des zulässigen Nutzungsmaßes der planerischen Konkretisierung im Rahmen der Regelungen der BauNVO überlassen. Im Regelfall werden aus gemischter Baufläche gem. Abbildung A Zeile 3 der Ausführungsverordnung Misch-, Dorf- oder Kerngebiete entwickelt. Diese Baugebiete weisen eine GRZ von 0,6-1,0 und eine GFZ von 1,2-3,0 auf.

Gemäß AV-FNP Kap. A 2.3 wird dem Typ W 2-Flächen eine GFZ von bis zu 1,5 zugeordnet.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE werden eine Grundfläche von 13.200 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von 92.050 m<sup>2</sup> gemäß geplanter textlicher Festsetzung Nr. 2 zulässig. Hierzu ergibt sich rechnerisch eine GRZ von 0,41 und eine GFZ von 2,90. Damit wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE eine Bebauungsdichte ermöglicht, die die mit den Darstellungen intendierte Bebauungsdichte signifikant überschreitet.

Als herausragender Grund für eine Nutzungsmaßüberschreitung ist die Herstellung von dringend benötigtem Wohnraum zu benennen. Bei einer geringeren Geschossfläche könnten im Plangebiet nicht die geplante Wohnungsanzahl realisiert werden.

Weiterhin sind als städtebauliche Begründung für die angestrebte bauliche Dichte anzuführen:

- Die geplante bauliche Dichte ermöglicht eine Abschirmung von Lärm.
- Die anrechenbare Grundstücksfläche wird durch die Errichtung einer öffentlichen Parkanlage verringert, sodass die resultierende Grund- und Geschossflächenzahl erhöht wird.
- Es besteht eine hohe Lagegunst zur Entwicklung des Wohnstandorts.

Eine detaillierte städtebauliche Begründung zur Nutzungsmaßüberschreitung erfolgt im Kapitel III 3.2.1 "Grund- und Geschossfläche" S. 98.

Insgesamt bleibt mit der Planung die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

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

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE sollen die zulässigen Nutzungen entsprechend der Vorhabenplanung festgesetzt werden. Die geplante Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist erforderlich, da keine verbindlichen Bebauungsplanregelungen im Sinne des § 30 BauGB bestehen.

Die verbindliche Regelung der zulässigen Nutzungen innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die geplante textliche **Festsetzung Nr. 1**.

Durch das geplante Vorhaben soll dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Entsprechend sollen Wohnnutzungen in den überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden. Zur Förderung freiberuflich Tätiger sollen innerhalb der Wohngebäude auch Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger zulässig sein. Dies gilt auch für sonstige Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art wie freiberuflich Tätige ausüben.

Zur Förderung von Trägern sozialer und kultureller Einrichtungen soll festgesetzt werden, dass soziale und kulturelle Nutzungen zulässig sind.

Zur lokalen Gebietsversorgung sollen im Bereich der Erdgeschosszone Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sein. Um eine Ansiedlung von wohngebietsverträglichen Gewerbebetrieben zu ermöglichen, soll festgesetzt werden, dass im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind.

Zur Sicherung eines gewerblichen Nutzungsschwerpunktes entlang der Landsberger Allee sollen für einen Bereich innerhalb der Flächen A 1 und A 2 Wohnnutzungen innerhalb des 1. Vollgeschosses ausgeschlossen werden (**textliche Festsetzung Nr. 2**). Gemäß Vorhabenplanung sind dort vorrangig Ladennutzungen mit entsprechendem Kundenverkehr vorgesehen. Eine Durchmischung des Erdgeschosses mit Wohnungen wird daher als unverträglich angesehen und soll unterbleiben.

Da die Art der Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE allgemein festgesetzt wird, ist gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB zugleich festzusetzen, dass nur solche Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat (**textliche Festsetzung Nr. 28**).

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **3.2.1 Grund- und Geschossfläche**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die geplante Festsetzung der maximal zulässigen Grund- und Geschossfläche im Sinne des § 16 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 BauNVO bestimmt (**textliche Festsetzung Nr. 3**).

Da der Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, ist der Bezirk Lichtenberg nicht unmittelbar an die Vorgaben der Baunutzungsverordnung gebunden.

Vorhabenbezogene Bebauungspläne unterliegen jedoch gleichfalls den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu wahren. Auch wenn die Baunutzungsverordnung keine unmittelbare Anwendung findet, besitzt diese dennoch eine Orientierungsfunktion.

Die in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung sind daher zu berücksichtigen. Aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzung ist es naheliegend, die Dichtewerte eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO heranzuziehen. Diese liegen bei 0,4 (Grundflächenzahl) und 1,2 (Geschossflächenzahl).

Die Obergrenze für die Grundfläche baulicher Anlagen wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE im geringen Umfang überschritten. Die gemäß geplanter textlicher Festsetzung maximal zulässige Grundfläche von 13.200 m<sup>2</sup> entspricht einer Grundflächenzahl von 0,41.

Sollte eine Anrechenbarkeit der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bei der Nutzungsmaßberechnung nicht gegeben sein, so wird sich die GRZ rechnerisch auf eine 0,43 erhöhen.

Eine deutliche Überschreitung der o.g. Obergrenzen erfolgt durch die Geschossfläche von 92.050 m<sup>2</sup> (**textliche Festsetzung Nr. 3**). Die sich rechnerisch aus der festzusetzenden Geschossfläche ergebende Geschossflächenzahl beträgt 2,90. Sofern die Fläche für

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht in die Nutzungsmaßberechnung einbezogen werden kann, ergibt sich rechnerisch eine GFZ von 3,04.

Die Zulässigkeit der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze ist nur gegeben, wenn gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO städtebauliche Gründe vorliegen und durch ausgleichende Umstände oder Maßnahmen sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Zulässigkeit ist sowohl mit einer Einbeziehung der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in die Nutzungsmaßberechnung zur Ermittlung der Geschoss- und Grundflächenzahl als auch ohne Einbeziehung der Fläche zu prüfen.

Die Überschreitungen der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für die Geschossfläche und die Grundfläche baulicher Anlagen erfolgen aus folgenden städtebaulichen Gründen:

### **1. Städtebauliches Konzept und Lärmschutz**

Die Überschreitung der Obergrenzen für die Größe der Geschossfläche ist in der städtebaulichen Konzeption der geplanten Wohnanlage begründet, die u.a. auf eine den Lärm abschirmende Wirkung der Blockinnenbereiche durch die entlang der Landsberger Allee und der Ferdinand-Schultze-Straße zu errichtenden 7- bis 8-geschossigen Gebäude abzielt. Darüber hinaus stellt die geplante Bebauung einen Bezug zu der unmittelbar westlich geplanten Bebauung und zu der weiter westlich gelegenen Bebauung mit Hochhäusern und 11-geschossigen Zeilen in Plattenbauweise her.

Eine geringere Geschossigkeit könnte zwar ebenfalls eine Lärmabschirmung gewährleisten, allerdings würde eine reduzierte Geschossanzahl auch weniger Wohneinheiten ermöglichen. In Berlin wird Wohnungsbau allerdings dringend benötigt, sodass eine geringe Geschossigkeit nicht den Zielen der Stadtentwicklung entspricht. Genauere Beschreibungen zum städtebaulichen Konzept können dem Kapitel I.4.2 „Städtebauliches Konzept“ S. 29 entnommen werden.

### **2. Öffentliche Parkanlage**

Der Grundstückseigentümer wird eine rd. 6.840 m<sup>2</sup> große Fläche im nördlichen Teil des Plangebiets dem Bezirk als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage, öffentlicher Spielplatz“ überlassen. Hierdurch verringert sich die bisherige Grundstücksfläche deutlich. Dies hat Auswirkungen auf die resultierende Grund- und Geschossflächenzahl, die sich dadurch rechnerisch wesentlich erhöht. Mit Einbeziehung der geplanten öffentlichen Grünfläche würde eine GRZ von 0,33 und eine GFZ von 2,34 entstehen.

### **3. Innerstädtische Lage des Plangebietes, nachhaltige Stadtentwicklung**

Das Land Berlin und der Bundesgesetzgeber verfolgen die Zielstellung einer verstärkten städtebaulichen Entwicklung im Innenbereich (Innenentwicklung). Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE angestrebte Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche (ehemalige Gärtnereiproduktionsgenossenschaft) mit hoher Lagegunst zu einem Wohnstandort entspricht dieser politischen Zielstellung.

Gemäß § 1a Abs. 1 BauGB ist aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine hohe Ausnutzung der vorhandenen Bebauungspotenziale geboten. Dies stärkt die innerstädtische Wohnfunktion und macht sie für einen größeren Nutzerkreis verfügbar. Dies führt auch dazu, dass Flächen im Umland und in der städtischen Peripherie im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung von einer Inanspruchnahme durch die Siedlungsentwicklung entlastet werden können.

Die verkehrsgünstige Lage und die bestehende Anbindung an das Berliner Straßenbahnnetz ermöglichen eine gute und direkte Abwicklung des durch die geplanten Nutzungen entstehenden Verkehrs.

Die geplanten Überschreitungen der Obergrenzen für die Geschossfläche gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO durch Maßnahmen ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden:

- Durch die geplante Tiefgarage können der Parkierungs- und Parksuchverkehr auf den Grundstücksfreiflächen und in den umliegenden Straßen reduziert und Verkehrslärmemissionen gemindert werden, was sich positiv auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse auswirkt.
- Die Anordnung der Baugrenzen sowie die im Durchführungsvertrag verankerte Bauverpflichtung trägt dafür Sorge, dass die im städtebaulichen Konzept vorgesehene „lärmrobuste“ Bebauung vollumfänglich realisiert werden muss. Dies wirkt sich positiv auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus.
- Durch die künftig der Öffentlichkeit zur Verfügung stehende öffentliche Parkanlage wird für die Bewohner des Plangebiets und der umgebenden Wohnquartiere eine qualitativ hochwertige wohnungsnaher Grünfläche mit hohem Erholungswert geschaffen. Dies wirkt sich positiv auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie auf die Umwelt aus.
- Durch die geplante Festsetzung von Maßnahmen der Dachbegrünung wird eine extensive Dachbegrünung mit umfangreichen Biotopelementen (insbesondere Totholz) von mindestens 1 ha und mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm gesichert, so dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt minimiert werden. Die Sicherung der Dachbegrünung erfolgt zusätzlich durch verbindliche Regelungen im Durchführungsvertrag.
- Die geplante Festsetzung der gärtnerischen Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Verpflichtung zur Überdeckung der Tiefgarage mit einer Erdschicht von mindestens 0,6 m bzw. 0,8 m zu jeweils mindestens 25 vom Hundert bildet die Grundlage für eine qualitätsvolle Bepflanzung. Dies trägt zu einer Erhöhung des Vegetationsanteils bei und führt in Verbindung mit der Verdunstung von Niederschlagswasser zu einer Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen und des Wasserhaushalts. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können minimiert werden.
- Durch die geplante Festsetzung einer Befestigung von Wegen und Zufahrten im Plangebiet in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau wird der Niederschlagsabfluss von Wegen und Zufahrten verzögert und verringert sowie Funktionsverluste des Bodens gemindert, so dass nachteilige Wirkungen auf die Umwelt minimiert werden können.

Aufgrund der Höhe des Nutzungsmaßes und der Überschreitungen der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 geregelt, dass gem. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.

Hiermit soll eine weitere bauliche Verdichtung im Bebauungsplangebiet des B-Plans 11-118 VE vermieden werden.

Die Projektplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE sieht zwar nicht die Errichtung eines Nicht-Vollgeschoss oberhalb der Vollgeschosse vor, dennoch soll die Möglichkeit einer faktischen Erhöhung der nutzbaren Flächen vermieden werden. Dies auch vor dem Hintergrund der Sicherstellung der ausreichenden Versorgung mit Kita- und Schulplätzen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE richtet sich die zulässige Grundfläche nach der textlichen Festsetzung Nr. 3, die eine maximale Grundfläche von 13.200 qm zulässt. Abweichend von der Regelung für die Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 11 eine maximale Überschreitung um bis zu 65 % für die Grundfläche der Zufahrten innerhalb der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Für andere Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung darf die Grundfläche lediglich bis zu 50 % überschritten werden.

Um eine ausreichende Erschließung im Sinne der Funktionsfähigkeit des Wohnungsbauvorhabens im Plangebiets zu ermöglichen, soll somit eine maximal zulässige Überbauung durch Zufahrten innerhalb der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt werden.

Für die übrigen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung gilt in Anlehnung an § 19 Abs. 4 Satz 2 der Baunutzungsverordnung, dass sie die zulässige Grundfläche um bis zu 50 % überschreiten dürfen.

### **3.2.2 Höhe der baulichen Anlagen, Vollgeschosse, Oberkanten**

Zur verbindlichen Regelung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen erfolgt die geplante Festsetzung von zulässigen Vollgeschossen als Höchstmaß gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie von zulässigen Oberkanten als Höchstmaß in m über NHN gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO.

Die maximal zulässige Zahl der festzusetzenden Vollgeschosse im Bereich der Ferdinand-Schultze-Straße und der Hofheimer Straße orientiert sich an der 6-geschossigen Wohnanlage an der Plauener Straße.

Während im nördlichen und mittleren Baugebiet 3-8 Vollgeschosse geplant sind, ist entlang der Landsberger Allee eine Riegel- und Hofbebauung mit 8 Vollgeschossen vorgesehen. Entlang der Westseite werden die nördlichen zwei Wohnhöfe durch eine 3-geschossige Bebauung räumlich gefasst. Damit entsteht weiterhin eine Abtreppung der Geschossigkeit zum Freiraum zwischen der Hofbebauung und der nördlichen Zeilenbebauung. Die obersten Vollgeschosse werden Großteils als Staffelgeschosse und damit mit einem baulich zurückgesetzten obersten Geschoss ausgebildet.

Die geplanten Höhenfestsetzungen orientieren sich an der jeweils festzusetzenden Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie an den vorgesehenen Höhen der Projektplanung. Aufgrund der geplanten Höhenfestsetzungen wäre rechnerisch ein weiteres Geschoss, das kein Vollgeschoss im Sinne des landesrechtlichen Vollgeschossbegriffs ist (z. B. Staffelgeschoss), realisierbar. Die Realisierung eines weiteren Geschosses ist jedoch im Rahmen der Vorhabenplanung ausdrücklich nicht vorgesehen. Der durch die Höhenfestsetzung verbleibende Spielraum ist erforderlich, um in den Erdgeschossen (1. Vollgeschosse) und den 8. Vollgeschossen lichte Höhen von mehr als 3 m realisieren zu können. Abweichende Raumhöhen erfolgen dort mit dem Ziel, in den Erdgeschossen gewerbliche Nutzungen aufnehmen zu können sowie aufgrund der angestrebten Setzung eines architektonischen Akzents in den 8. Vollgeschossen.

Die festzusetzende Höhe der baulichen Anlagen ist unter Beachtung der erheblichen Wohnungsnachfrage in Berlin zu betrachten. Mit den geplanten Festsetzungen werden

bestehende Wohnungsbaupotenziale im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE aktiviert und effektiv genutzt, sodass mit der Planung ein wichtiger Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs geleistet wird. Die vorhandene städtebauliche Struktur westlich des Plangebiets soll daher im Plangebiet im Wesentlichen fortgeführt werden, sodass zur bestehenden städtebaulichen Struktur östlich der Ferdinand-Schultze-Straße eine Zäsur entsteht. Die Fortsetzung oder Orientierung an der aufgelockerten baulichen Dichte der Einzelhausstruktur östlich der Ferdinand-Schultze-Straße ist aufgrund der stadträumlichen Lage und der guten Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr nicht geeignet, da die Fortführung der aufgelockerten und niedriggeschossigen Bebauung nicht dem erheblichen Wohnraumbedarf in Berlin begegnen kann und nicht einer nachhaltigen Flächennutzung entsprechen würde. Außerdem entspricht eine derartige Bebauung nicht dem erforderlichen Städtebau an diesem Standort an einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße mit einer sehr guten ÖPNV-Erschließung.

Auf der Grundlage von § 16 Abs. 6 BauNVO können in Bebauungsplänen nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wird zur Regelung der Überschreitung der festgesetzten Oberkanten der Gebäude durch bestimmte Bauteile Gebrauch gemacht.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE wird eine Überschreitungsmöglichkeit mittels textlicher Festsetzung bestimmt.

Es ist vorgesehen, dass oberhalb der festgesetzten Oberkanten über NHN Dachaufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Aufzugsanlagen sowie einzelne Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme von technischen Einrichtungen dienen (Aufzüge, Haustechnik), zugelassen werden können (**textliche Festsetzung Nr. 5**). Diese Bauteile sind in der Regel für die Funktionsfähigkeit der Gebäude erforderlich und beeinflussen den Charakter des Hauptbaukörpers bei angemessener Dimensionierung nicht. Gleichwohl werden auch die Überschreitungsmöglichkeiten begrenzt. So kann die Überschreitung der festgesetzten Oberkanten maximal bis zu einer Höhe von 3 m über der festgesetzten Oberkante zulässig sein.

Ferner können für Schornsteine und Lüftungsanlagen Ausnahmen zulässig sein. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit besteht die Möglichkeit einer Einzelfallprüfung im bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren, um bspw. zu massive Aufbauten zu verhindern und um ein ausreichendes Zurücktreten sicherzustellen, sodass diese nicht bzw. kaum aus dem Straßenraum wahrnehmbar sind.

### 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als erweiterte Baukörperausweisungen durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Eine zusätzliche Regelung der Bauweise ist nicht erforderlich. Die Baugrenzen entlang der Hofheimer Straße und der Parallelfahrbahn der Landsberger Allee orientieren sich an den Baugrenzen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans XXII-3a. Auch der in Aufstellung befindliche und westlich angrenzende vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-117 VE führt die planerische Zielstellung einer geschlossenen Baustruktur im Bereich der Landsberger Allee und Hofheimer Straße fort. Zwischen der Riegelbebauung, die entlang der Hofheimer Straße ausgerichtet ist und der Hofbebauung, die sowohl an die Nebenfahrbahn der Landsberger Allee und der Ferdinand-Schultze-Straße angrenzt, besteht ein Freiraum der nach Norden fortläuft und an die geplante öffentliche Grünfläche anschließt. Weiterhin verläuft auf der Höhe der Heldburger Straße ein Freiraum durch das Plangebiet als Ost-West Verbindung. Hierdurch kann zum einen eine geeignete Belüftung im Plangebiet und zum anderen eine fußläufige Verbindung zur Ferdinand-Schultze-Straße sowie eine Anbindung an die geplante öffentliche Grünfläche übers Baugebiet erzielt werden.

Die Planung orientiert sich zudem am Gebäudebestand im Planungsumfeld. Sie führt im Bereich der Parallelfahrbahn der Landsberger Allee die Bauflucht des bestehenden Mietlagers westlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE fort. Weiterhin wird auch die geschlossene Bestandsstruktur nordöstlich der Hofheimer Straße im Plangebiet fortgeführt. Entlang der Ferdinand-Schultze-Straße und dem Bereich der geplanten nördlichen Grünflächen wird von der bestehenden Baustruktur abgewichen, um eine höhere bauliche Nutzung zur Schaffung von Wohnraum zu erzielen. Die planerische Absicht resultiert aus einem erheblichen Wohnraumbedarf, dem mit einer höheren baulichen Nutzung als im Planungsumfeld nachgekommen werden soll.

Bei der geplanten Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wurden die bauordnungsrechtlichen Vorschriften (i.S. § 6 BauO Bln) beachtet. Die Baugrenzen wurden in Verbindung mit der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen so gewählt, dass als Maß der Abstandsfläche  $0,4 H$  eingehalten wird. Es erfolgt keine Unterschreitung von Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 BauO Bln. Mit Einhaltung der Abstandsflächen werden keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechtes (z. B. Belichtung, Belüftung, Brandschutz) erwartet.

Innerhalb der Baugrenzen soll ein geringfügiger Spielraum für die architektonische Ausgestaltung (z.B. Anordnung von Balkonen und Loggien, Vor- und Rücksprünge von Fassaden, Lichtschächte) belassen werden.

Im Bereich der Landsberger Allee ist nach der Projektplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE ein Aufenthaltsbereich geplant, dementsprechend weichen die Baugrenzen von der Nebenfahrbahn der Landsberger Allee zurück.

Entlang der Ferdinand-Schultze-Straße und der Hofheimer Straße sind Vorgartenzonen mit unterschiedlich gestaffelten Tiefen vorgesehen. Aufgrund der vergleichsweise kompakten Anlage der Vorgartenzone entlang der Ferdinand-Schultze-Straße soll aus städtebaulich-freiraumgestalterischen Gründen gemäß § 23 Abs. 5 S. 1 BauNVO auf die Unterbringung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Tiefe von 5,0 m weitestgehend verzichtet werden. Davon ausgenommen sind lediglich Zufahrten, Zugänge, Rampen, Treppen und Müllunterflurbehälter sowie Einfriedungen (**textliche Festsetzung Nr. 9**).

Um in einem angemessenen Umfang Außenwohnbereiche in den einzelnen Geschossen zuzulassen, die eine Gliederung und Strukturierung der Fassaden herstellen, sollen für Balkone, Loggien oder Terrassen Überschreitungen der Baugrenze zum Teil zulässig werden. Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze durch Gebäudeteile (bis zu 1,5 m und über max. ein Drittel der jeweiligen Außenwand) ist daher zulässig. Die geplante **textliche Festsetzung Nr. 6** ermöglicht somit Überschreitungsmöglichkeiten, die den Regelungen nach § 6 Abs. 6 BauO Bln entsprechen.

Eine Einschränkung der Überschreitungsmöglichkeiten erfolgt allerdings im Bereich der Ferdinand-Schultze-Straße: Zwischen dem geplanten Geschosswohnungsbau im Plangebiet und der Einzelhausstruktur östlich der Ferdinand-Schultze-Straße besteht mit Umsetzung der Planung eine städtebauliche Zäsur. Um die benachbarte Siedlungsstruktur zu berücksichtigen, werden durch die zulässige Bauweise weitere Einschränkungen getroffen. So wurden die parallel zur Ferdinand-Schultze-Straße festzusetzenden Baugrenzen im Vergleich zur Vorentwurfsplanung zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung stärker abgerückt, so dass nun Mindestabstände von 5,0 m bzw. rd. 3,5 m zur Sicherung einer Vorgartenzone einzuhalten sind. Ferner werden Balkone, Loggien und Terrassen nur in dem zurückgesetzten Gebäudeabschnitt des südlichen Baukörpers zulässig, um einen geeigneten Abstand zu wahren.

Während also in der Fläche für Wohnen ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 1,5 m vor die Baugrenze zulässig ist, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Länge der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, ist ein solches Vortreten allerdings nicht entlang der Ferdinand-Schultze-Straße zulässig, um geeignete Abstände und die Herstellung von Vorgartenbereichen zu gewährleisten. Mit der geplanten Festsetzung Nr. 6 wird entlang der Ferdinand-Schultze-Straße ein Vortreten von Balkonen und Veranden vor die Baugrenze im südlichen Bereich der Ferdinand-Schultze-Straße zulässig. In diesem Bereich entsteht im Vergleich zum nördlichen rd. 120 m langen Baukörper ein kürzerer Gebäudeabschnitt, der sich zudem räumlich zur Landsberger Allee öffnet. Damit wird hier das Vortreten von Balkonen im zurückgesetzten Baukörperabschnitt als verträglich anerkannt.

Somit werden im Plangebiet in einem geeigneten Umfang Balkone und Terrassen sowie Loggien ermöglicht, die einerseits die Baukörper gliedern und andererseits die Wohnqualität durch Austrittsmöglichkeiten erhöhen. Zudem kann eine Belebung und Einsichtnahme öffentlicher Räume erzielt werden, die auch zur sozialen Kontrolle und Sicherheit auf den Freiflächen sowie Spielflächen beitragen kann.

Weiterhin sind für die Erschließung der Gebäude Eingangstreppe und -rampe erforderlich (**textliche Festsetzung Nr. 7**), die zum Teil in einer Tiefe von mehr als 1,5 m über die Baugrenzen hinausragen. Die Überschreitungen der Baugrenzen durch Eingangstreppe und Eingangsrampe werden daher generell im Plangebiet zulässig, da sie zur Erschließung der Gebäude notwendig sind. Damit wird die fußläufige Erschließung zu den einzelnen Hauseingängen sichergestellt.

Weiterhin berücksichtigt die **textliche Festsetzung Nr. 8** auch Terrassen im Erdgeschoss. Mittels zeichnerischer Festsetzung werden durch die Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO weitere Überschreitungen durch die Terrassen im Erdgeschoss bestimmt. Diese Terrassen sollen als privater Freiraum dienen und zur Nutzungsvielfalt und Belebung des Freiraums beitragen.

Darüber hinaus umfasst die Projektplanung auch Terrassen für die Staffelgeschosse. Die Terrassen ragen hierbei in die Hofbereiche sowie im Bereich der Landsberger Allee zum Teil über das darunterliegende Geschoss hinaus. Mittels der Festsetzung Nr. 8 wird daher ein Vortreten vor die Baugrenze für Terrassen von Staffelgeschossen bis zum darunterliegenden Gebäudeteil bis zu 1,5 m und bis zu einem Drittel der Länge der jeweiligen Außenwand zulässig. Weiterhin sollen die Dachfläche der 3-geschossigen Gebäudeteile des Bauteils 3 zum Teil als Terrassen für die anliegenden Wohnungen dienen, sodass sie bis zu 1,5 m über die Baugrenze treten dürfen.

Zur qualitativen Aufwertung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sollen oberirdische Garagen und Stellplätze ausgeschlossen (**textliche Festsetzung Nr. 11**) und eine Verpflichtung zur gärtnerischen Anlage festgesetzt werden (**textliche Festsetzung Nr. 21**). Den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs soll durch die Festsetzung von Tiefgaragen entsprochen werden.

Die Zulässigkeit von Tiefgaragen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird auf die Fläche TGa 1 (die Fläche -Umgrenzung der Tiefgaragenfläche mit Angabe der Geschosse-) beschränkt (**textliche Festsetzung Nr. 13**). Diese Fläche ist als zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplanentwurf 11-118 VE aufgenommen. Eine Tiefgarage wird somit ausschließlich innerhalb der Flächen TGa 1 sowie innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Damit wird ein schonender Bodenumgang angestrebt.

Durch die geplante Festsetzung soll in Verbindung mit der zeichnerischen Festsetzung von Flächen für Tiefgaragen (TGa1) weiterhin sichergestellt werden, dass eine Unterbauung der



Grundstücksfreiflächen beschränkt bleibt. Mit der eingeschossigen Tiefgarage konzentrieren sich die Tiefgaragenstellplätze im zentralen Bereich des Vorhabengebiets auf der Höhe zwischen Witzenhauser Straße und Allendorfer Weg. Damit bleiben die weiteren Bereiche der zwischen Landsberger Allee und öffentlicher Parkanlage verlaufenden Grün- und Fußwegeverbindung sowie teilweise die Wohnhöfe unbebaut. Hier soll eine hochwertige Freiflächengestaltung und Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen erfolgen.

### **3.4 Weitere Arten der Nutzung**

#### **3.4.1 Festsetzungen für Flächen für soziale Wohnraumförderung**

Die Entwicklung des Planungsgebiets wird nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt. Neben der Kostenbeteiligung für soziale und technische Infrastruktur wird zusätzlich auch ein Anteil mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums mit dem Projektträger vertraglich vereinbart. 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 durch die geplante Festsetzung eine sozial gemischte Bevölkerungsstruktur angestrebt. Das dient auch dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Ergänzend zu den Vereinbarungen im Durchführungsvertrag wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE zur Förderung des Wohnungsbaus und zur Umsetzung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB aufgenommen.

Die textliche Festsetzung Nr. 15 sieht vor, dass innerhalb der überbaubaren Flächen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mindestens je 400 m<sup>2</sup> wohnbezogener Geschossfläche eine Wohnung enthalten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Demnach sind nur solche Wohnungen zulässig, die die Anforderungen der entsprechenden gebäudebezogenen Förderungsvoraussetzungen erfüllen.

#### **3.4.2 Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen**

Durch geplante textliche Festsetzung erfolgt ein Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen im Plangebiet gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO (**textliche Festsetzung Nr. 12**). Von der Festsetzung ist ein notwendiger Stellplatz für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gebehinderung und Rollstuhlnutzende für die Kitanutzung ausgenommen.

Ziel der Festsetzung ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ausschließlich innerhalb der geplanten Tiefgarage, um vermeidbare Auswirkungen des Kfz-Verkehrs wie Lärm- und Luftschadstoffemissionen so gering wie möglich zu halten und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren. Aufgrund des damit verbundenen höheren Grün- und Freiflächenanteils kann die Aufenthaltsqualität auf den Grundstücksfreiflächen deutlich gesteigert und die Wohn- und Lebensqualität der Bewohner erhöht werden.

Die Erschließung der Tiefgarage auf dem Baugrundstück soll künftig ausschließlich über eine Zufahrt in der Ferdinand-Schultze-Straße zwischen den Punkten a1 und a2 erfolgen (**textliche Festsetzung Nr. 14**).

Die Positionierung der Ein- und Ausfahrt an der Ferdinand-Schultze-Straße trägt dafür Sorge, dass die Landsberger Allee von Grundstückszufahrten freigehalten wird. Der Verkehrsfluss auf dieser übergeordneten Straße wird somit nicht beeinträchtigt.

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des zusätzlich erzeugten Straßenverkehrs auf das umliegende Straßennetz untersucht (siehe Punkt I.4.3 „Verkehrstechnische Untersuchung“ S.30).

### 3.4.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Den verkehrlichen Belangen wird durch die geplante zeichnerische Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsfläche Rechnung getragen. Eine kleine südöstliche Teilfläche der Baugrundstücke ist Bestandteil des Gehwegs im Kreuzungsbereich der Anliegerfahrbahn der Landsberger Allee und der Ferdinand-Schultze-Straße. Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Erschließungsfunktion ist die geplante Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsfläche erforderlich.

Im Rahmen des Durchführungsvertrags zwischen der Vorhabenträgerin und dem Land Berlin wird geregelt, dass diese öffentliche Verkehrsfläche in das Eigentum des Landes Berlin übergeht.

### 3.4.4 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Hofheimer Straße soll künftig zwischen der öffentlichen Parkanlage und der Anliegerfahrbahn der Landsberger Allee als private Zufahrtsstraße für Anlieger und Besucher errichtet bzw. ausgebaut werden. Die östliche Fahrbahn einschließlich Gehweg liegt im Plangebiet. Die westliche Fahrbahn liegt auf dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück außerhalb des Plangebiets. Entlang der im Plangebiet liegenden Fahrbahn der Hofheimer Straße sind keine Stellplatzanlagen vorgesehen. Die Zufahrtsstraße kann jedoch zum kurzfristigen Be- und Entladen genutzt sowie durch die für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmensträger befahren werden. Zur Sicherung der o. g. privaten Erschließung wird eine mit beschränkten Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Benutzer, Besucher der anliegenden Grundstücke und der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmensträger festgesetzt.

Entlang der Hofheimer Straße ist eine öffentlich nutzbare Gehwegverbindung vorgesehen. Zur Sicherung der öffentlichen fußläufigen Erschließung wird eine Fläche festgesetzt, die mit Gehrechten für die Allgemeinheit zu belasten ist (**textliche Festsetzung Nr. 16**).

Die geplante Festsetzung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte schafft die Voraussetzungen zur Sicherung der Inanspruchnahme.

Die Breite, der mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche beträgt rd. 3,6 m und hält somit die erforderliche Breite für die Befahrbarkeit durch die BSR ein<sup>47</sup>. Somit kann auch ohne die Herstellung der westlichen Fahrbahn der Hofheimer Straße außerhalb des Geltungsbereichs die Befahrbarkeit für die BSR hergestellt werden. Um einen Abbiegevorgang in die Sollstedter Straße für die Fahrzeuge der BSR sowie andere 3-achsige Fahrzeugen zu ermöglichen, muss eine breitere Fläche im Abbiegebereich beachtet werden. Daher wird im Bereich der Sollstedter Straße eine Fläche F festgesetzt. Innerhalb der Fläche F soll sowohl ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke und der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmensträger als auch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden. Hier muss, sofern die Errichtung der westlichen Teilfläche der Hofheimer Straße außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 11-118 VE nicht zeitgleich mit der Errichtung der östlichen Teilfläche der Hofheimer Straße innerhalb des Geltungsbereichs die Erschließung erfolgt, ein Teil des Gehwegs innerhalb der Fläche F zum Abbiegen durch 3-achsige Fahrzeuge zur Verfügung stehen.

---

<sup>47</sup> Leistungsbedingungen der BSR (Amtsblatt Berlin Nr. 58/30.12.2016)

Innerhalb der Fläche F ist daher eine Bordsteinabsenkung im Bereich des Gehwegs vorgesehen und eine Mischnutzung durch Fuß- und Fahrzeugverkehr.

Wenn die westliche Hälfte Hofheimer Straße außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE hergestellt wird; ist von einer ausreichenden Straßenbreite auszugehen, sodass eine Beanspruchung der Fläche des Gehrechts beim Abbiegen von 3-achsigen Fahrzeugen nicht mehr notwendig sein wird.

### 3.4.5 Öffentliche Grünflächen

Auf Grundlage der Vorgaben des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung entstehen im Zuge des Vorhabens zusätzliche Bedarfe wohnungsnaher öffentlicher Grünflächen von insgesamt 10.656 m<sup>2</sup> und von öffentlichen Spielplatzflächen von 1.776 m<sup>2</sup>.

Zur Sicherstellung des öffentlichen Spielflächenbedarfs sowie zur Bereitstellung von wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen soll im nördlichen Teilbereich des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage, öffentlicher Spielplatz“ festgesetzt werden.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage, öffentlicher Spielplatz“ (Gesamtgröße rd. 6.840 m<sup>2</sup>) ist die Herstellung von Spielflächen auf einer Fläche von insgesamt rd. 3.100 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Spielfläche setzt sich aus Spielplatzfläche von rd. 915 m<sup>2</sup> und Spielwiesen mit einer Fläche von rd. 2.185 m<sup>2</sup> zusammen.<sup>48</sup>

Der weitere Bedarf an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen von rd. 3.820 m<sup>2</sup>, der durch die Planung entsteht, soll auf dem Vorhabengrundstück selbst durch eine entsprechende Gestaltung der Freiflächen und durch die nah gelegenen bestehenden Grünanlagen (siehe Kapitel I.2.9 „Soziale Infrastruktur, Grünflächen, soziostrukturelle Entwicklung“ S.12) gedeckt werden.

Das Umwelt- und Naturschutzamt teilte im Rahmen seiner Stellungnahme am 07.03.2019 mit, dass der übrige Bedarf an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen nicht durch die nahegelegenen Grünflächen gedeckt werden kann. Ein Bedarf bleibe offen. Nach Mitteilung des Umwelt- und Naturschutzamtes reichen die bestehenden wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen gerade für die bereits vorhandene Bevölkerung aus. Dennoch können diese nahegelegenen Grünflächen für die Erholung der zukünftigen Bewohner im vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet 11-118 VE mitgenutzt werden.

Nach den Angaben des Umweltatlas (06.05 Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen, Ausgabe 2017) wird davon ausgegangen, dass ein bestehendes Defizit in der Versorgung mit öffentlichen Grünanlagen teilweise durch private / halböffentliche Freiflächen kompensiert werden kann. Entsprechend werden die privaten Grünflächen innerhalb des Vorhabengebiets in die Betrachtung einbezogen.

Die Planung der öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE ermöglicht weiterhin auch eine Anbindung an das im Norden außerhalb des Geltungsbereichs geplante Wohngebiet.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Herstellung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage, öffentlicher Spielplatz“ in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

48

LANDA GmbH Landschaftsarchitektur: Wohnbebauung Landsberger Allee 341-343, Freiraumplanung, Entwurf, 04.03.2021.

Im Rahmen des Durchführungsvertrags wurden die Anforderungen an die Flächenübertragung an das Land Berlin als zukünftigen Alleineigentümer geregelt.

### 3.5 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebiets an der Landsberger Allee und der Ferdinand-Schultze-Straße kommt es zu erhöhten Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr. Neben dem Straßenverkehr stellen auch vorhandene Gewerbebetriebe insbesondere südlich der Landsberger Allee potentielle Lärmquellen dar. Im Sinne der gebotenen Konfliktbewältigung ist eine Auseinandersetzung mit den potentiellen Auswirkungen des umgebenden Verkehrs- und Gewerbelärms auf die geplante Wohnbebauung zu führen. Der Grundsatz der Konfliktbewältigung verlangt, grundsätzlich alle durch das Vorhaben ausgelösten Konflikte, die planerisch zu bewältigen sind, auch auf Ebene der Planung selbst zu regeln und diese nicht auf nachrangige Verfahren zu verlagern.

Es wurde daher ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem die Auswirkungen des Verkehrs- und Gewerbelärms auf das Plangebiet sowie zusätzliche Verkehrsbelastungen auf die Umgebung des Plangebiets untersucht wurden (siehe hierzu Kap. I 4.4)

Das Gutachten kommt hinsichtlich des Verkehrslärms zu dem Ergebnis, dass es innerhalb des Plangebiets an allen betrachteten straßenseitigen Immissionsorten zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht kommt. An der zur Landsberger Allee zugewandten Seite der geplanten Gebäude werden die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um bis zu 12,4 dB (tags) und 16,3 dB (nachts) überschritten. An den Fassaden der geplanten Gebäude in Richtung Ferdinand-Schultze-Straße liegen die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18805 für allgemeine Wohngebiete am Tag bei bis zu 10 dB bzw. 14 dB in der Nacht.

Durch die geplante 7- bis 8-geschossige Bebauung entlang der Landsberger Allee und der Ferdinand-Schultze-Straße werden jedoch die dahinterliegenden Fassaden vom Verkehrslärm abgeschirmt und vergleichsweise ruhige Innenhoflagen geschaffen. An den zu den Innenhöfen orientierten Fassaden werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete großteils eingehalten. Der gutachterlichen Untersuchung ist zu entnehmen, dass zum Teil Überschreitungen der Orientierungswerte im Nachtzeitraum insbesondere in den obersten Geschossen bei den Fassaden zu den Innenhöfen auftreten, sodass hier bauliche Schallschutzmaßnahmen wie besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (siehe textliche Festsetzung Nr. 18) erfolgen müssen.

Die Beurteilung des Gewerbelärms führt zu dem Ergebnis, dass der zum Nachtzeitraum zulässige Richtwert von Gewerbelärmimmissionen der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) an den zum Ikea-Möbelhaus hin orientierten Fassaden entlang der Landsberger Allee und in einem kleinen Bereich um die Gebäudeecke herum (Ferdinand-Schultze-Straße) überschritten wird, sodass sich an den Baugrenzen in Richtung Landsberger Allee / Ikea Beurteilungspegel von bis zu 43,7 dB(A) im Nachtzeitraum erheben.

Da die Geräuschcharakteristik der Anlieferung/LKW weitgehend mit dem des Verkehrslärms übereinstimmt und die Verkehrslärmgeräusche einen weitaus höheren Pegel verursachen, wurde geprüft, ob im Sinne der Nummer 3.2.1 der TA Lärm von einer Überdeckung der Lärmarten ausgegangen werden kann. Im Rahmen des Gutachtens wurde trotz der Überschreitung der Emissionsrichtwerte der TA Lärm im Nachtzeitraum festgestellt, dass für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE von einer Überdeckung der Anlagengeräusche

von IKEA durch die Landsberger Allee gemäß TA Lärm 3.2.1 ausgegangen werden kann und daher Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm demnach nicht notwendig sind. Die zum Tages- und Nachtzeitraum kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen aufgrund von Gewerbelärm werden an nahezu allen Immissionsorten eingehalten. Lediglich an zwei Immissionsorten im Südosten des Plangebiets werden die in der Nacht kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen aufgrund des Haltevorgangs und des Anfahrgeräusches der Lkw auf dem Gelände von Ikea um 0,9 dB überschritten. Hieraus ergibt sich nach den Ausführungen der schalltechnischen Untersuchungen für das Bebauungsplanverfahren kein Regelungsbedarf (siehe Punkt I.4.4.2 „Gewerbelärm“ S.38).

Durch die nachfolgenden geplanten Festsetzungen wird der Nachweis erbracht, dass trotz der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Die Immissionsschutzfestsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren wurden auf der Grundlage der Muster im Kapitel VI.3 des „Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“<sup>49</sup> entwickelt. Die Festsetzungen orientieren sich an einer bestimmten Abfolge von zu treffenden Schutzvorkehrungen gegen schädliche Lärmwirkungen. Zu diesen Vorkehrungen zählen

- die Prüfung des Trennungsgrundsatzes gem. § 50 BImSchG zur Einhaltung hinreichender Abstände bzw. der Zuordnung der Baugebiete,
- die Zielsetzung einer lärmrobusten Anordnung der geplanten Baukörper,
- die Prüfung der Durchführbarkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen,
- passive Schallschutzmaßnahmen sowie
- Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche.

Auf verbindliche Vorgaben für die Grundrissgestaltung wurde verzichtet, um eine umfassende Versorgung mit Wohnraum für kleine Haushalte mit Ein- und Zweizimmerwohnungen zu gewährleisten. Eine der wesentlichen Zielstellungen des Landes Berlin ist die Realisierung eines Anteils an stark nachgefragten kleineren Wohnungen. Ein hoher Gebäudeanteil mit Bindungen zum Durchstecken von Wohnungsgrundrissen stellt diese Zielstellung jedoch insbesondere im Hinblick auf eine wirtschaftliche Errichtung, die einen Beitrag zu moderaten Mietpreisen leisten kann, in Frage. Wirtschaftliche Gebäudegrundrisse und die Errichtung von mehreren kleinen Wohnungen bedingen unmittelbar einen möglichst geringen Erschließungsaufwand durch eine Reduzierung von Erschließungskernen. Wohnungen ohne durchgesteckte Grundrisse können mit weniger Treppenträumen auskommen und somit können mehr dringend benötigte kleine Wohnungen bereitgestellt werden.

Eine Grundrissbindung erfordert, dass Wohnungen entweder ausschließlich zur lärmabgewandten Seite auszurichten sind, oder die Wohnungen so groß auszuführen sind, dass mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume zur ruhigen Seite liegt. Dies führt entsprechend zu größeren Wohnungen, um die zur Lärmseite abgewandt liegende Mindestanzahl der Aufenthaltsräume der durchgesteckten Einheiten realisieren zu können. Generell erfordern durchgesteckte Grundrisse somit in der Regel größere Wohnungen. Jedoch dürfen Wohnungen nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen nicht zu groß sein, um förderfähig zu sein. Es bestehen Wohnflächengrenzen, die in Abhängigkeit der Raumanzahl maximal geförderte Wohnflächen umfassen.

49

„Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen / Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Hrsg.), Berlin, Mai 2017),

Die freie Grundrissausbildung ermöglicht die Herstellung einer geeigneten Anzahl von benötigten kleinen Wohnungen. Die Festsetzung einer Grundrissregelung soll daher nicht zu Anwendung kommen.

a) Prüfung § 50 BImSchG („Trennungsgrundsatz“)

Gemäß Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen, zu denen auch die Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen gehört, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Eine mögliche Lösung im Sinne des Trennungsgrundsatzes wäre die Ansiedlung zunächst von Industrie- und Gewerbebetrieben nach §§ 8 und 9 BauNVO entlang der Landsberger Allee. An diese würden sich dann gemischte Nutzungen anschließen (z. B. Mischgebiete und Kerngebiete nach §§ 6 und 7 BauNVO) und erst daran anschließend Wohngebiete (z. B. allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO) folgen. Durch die Einhaltung der genannten Abfolge von Baugebieten könnte eine weitestgehend störungsfreie Nachbarschaft zwischen den einzelnen Baugebieten erreicht werden.

Würde der o. g. Trennungsgrundsatz im konkreten Fall unmittelbar berücksichtigt, ergäbe sich aufgrund der vorhandenen Lärmbelastungen durch den Verkehrslärm entlang der Landsberger Allee das Erfordernis einer Ansiedlung von rein gewerblichen Nutzungen. Dies würde die Dominanz der gewerblichen Nutzungen auf diesem Abschnitt der Landsberger Allee weiter verstärken, da sich auf der südlichen Seite der Landsberger Allee bereits ein großflächiger gewerblicher Schwerpunkt (Möbelhäuser, Gartencenter und Baumarkt) befindet. Die gewerbliche Nutzung würde deutlich näher an die vorhandenen Wohnstandorte insbesondere östlich der Ferdinand-Schultze-Straße heranrücken und könnte diese beeinträchtigen. Dies soll jedoch vermieden werden. Unabhängig davon ist auf den Umstand zu verweisen, dass auf den Nachbargrundstücken westlich des Plangebiets entlang der Landsberger Allee eine Ansiedlung gewerblicher Nutzungen trotz seit 2009 bestehender planungsrechtlicher Zulässigkeit bisher nicht erfolgt ist. Der ausbleibenden gewerblichen Entwicklung steht die in den letzten Jahren sehr deutlich an Dringlichkeit zugenommene Nachfrage nach Wohnraum gegenüber.

Das Trennungsgebot ist zudem auch der Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB und dem städtebaulich und stadtsociologisch motivierten Ziel einer Durchmischung städtischer Funktionen wie Wohnen, Arbeit und Freizeit gegenüberzustellen. Auf innerstädtischen Grundstücken können im Sinne des Bodenschutzes beim Wohnungsneubau der Flächenverbrauch und der Erschließungsaufwand im Sinne einer ökologischen und wirtschaftlichen Nachhaltigkeit im Vergleich zu Stadtrandlagen gering gehalten werden. Das Ziel der Durchmischung städtischer Funktionen wird durch den Flächennutzungsplan Berlin unterstrichen, da dieser für den Bereich des Plangebiets entlang der Landsberger Allee Mischbaufläche M 2 darstellt.

Aufgrund der sich aus den zuvor genannten Erwägungen ergebenden Relativierung des Trennungsgrundsatzes ist die geplante Festsetzung von Wohnnutzungen unter den gegebenen Umständen begründbar. Hierzu sind jedoch weitere Voraussetzungen für die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen.

b) Lärmrobuste Anordnung der Baukörper

Das städtebauliche Konzept und die darin vorgesehene Anordnung der Baukörper weisen Merkmale eines schallrobusten Städtebaus auf. Durch das geplante Vorhaben können wesentliche abschirmende Effekte entlang der Hauptlärmquellen der Landsberger Allee und der

Ferdinand-Schultze-Straße erzielt werden. Die Baukörperanordnung wird durch die vorgesehenen Baukörperfestsetzungen (siehe hierzu Kap. III 3.3) verbindlich geregelt.

Zunächst wird durch ein räumliches Zurücksetzen der geplanten Bebauung von der Landsberger Allee der Abstand zu den potentiellen Lärmquellen auf der Landsberger Allee erhöht. Dies führt bereits zu einer deutlichen Minimierung der potentiellen Lärmwirkungen entlang der zur Landsberger Allee ausgerichteten Fassaden der geplanten Gebäude.

Der hofartige Baukörper im Osten des Plangebiets weist in Verbindung mit der geplanten Gebäudehöhe (siehe hierzu Kap. III 3.2.2) und der Stellung der Baukörper (siehe hierzu Kap. III 3.3) eine effektive Eigenabschirmung auf, so dass ruhige Wohnhöfe und Außenwohnbereiche geschaffen werden können. Entlang der hofseitigen Fassaden können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 während der Tageszeit und Nachtzeit im 1- bis 6 Vollgeschoss weitgehend eingehalten werden.

Auch im Übergangsbereich zwischen Zeilen- und Hofbebauung wird durch die geplante Einfriedung mit Tordurchgang ein gewisser Abschirmungseffekt (**siehe textliche Festsetzung Nr. 10**) erzeugt, der allerdings nicht die Funktion eines lärmrobusten Städtebaus wie im Bereich der Hofbebauung erfüllt.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmbelastungen können somit durch die geplanten Baukörperfestsetzungen bereits deutlich minimiert werden. Zur Gewährleistung der genannten Abschirmungseffekte wird ergänzend im Rahmen des Durchführungsvertrags der Bauablauf geregelt. Die Aufnahme einer bedingten Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, die eine Zulässigkeit der Wohnnutzung an die Errichtung einer lärmabschirmenden Bebauung knüpft, ist damit im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE nicht mehr erforderlich.

Hinsichtlich der Reihenfolge der Durchführung der Bebauung aus Gründen des Schallschutzes verpflichtete sich die Vorhabenträgerin, die Blockbereiche entlang der öffentlichen Straßen zuerst zu errichten.

Die zu den öffentlichen Straßen zugewandten baulichen Anlagen werden somit zuerst errichtet, sodass eine Lärmabschirmung für die lärmsensiblen Nutzungen im Blockinnenbereich erfolgt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die städtebauliche Figur nicht allein durch die Anforderungen an den Schallschutz bestimmt wurde. Der Städtebau ergibt sich auch aus einer sinnvollen Nutzung des Plangebietszuschnitts zur Schaffung einer geeigneten Wohnungszahl im Bereich des Plangebiets, das durch eine stadträumlich integrierte Lage gekennzeichnet ist und daher zur Schaffung von Wohnraum für kleine Haushalte besonders geeignet ist. Der der Planung zugrunde liegende Städtebau leitet sich ferner aus der umgebenen Bebauung im Bereich der Weißen Taube sowie im Bereich zwischen den Straßen Landsberger Allee, Liebenwalder Straße und Plauener Straße ab, die sowohl aus Zeilen als auch einer modifizierten Randbebauungsweise der Plattenbauten und gebildet wird.

Weiterhin ermöglicht der geplante Städtebau insbesondere Grundrisse zu allen Himmelsrichtungen, während ein allein nach den Prinzipien des Lärmschutzes ausgerichteter Städtebau vor allem Fassaden zur lärmbeeinträchtigten Landsberger Allee und nach Norden aufweisen würde, da sich der Baukörper parallel zur Straßenlärmquelle der Landsberger Allee ausrichten würde. Die Ausrichtung der Riegelbebauung ermöglicht mehr Wohnungen, die nicht zur verlärmten Landsberger Allee ausgerichtet sind.

Eine städtebauliche Struktur, die sich allein aus den Prinzipien eines lärmrobusten Städtebaus ableitet, wird daher nicht angestrebt. Stattdessen kommen zur Gewährleistung eines

hinreichenden Lärmschutzes passive Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet zur Anwendung.

Zudem ist zu beachten, dass die Öffnung zwischen den Baukörpern eine bessere Belüftung als mit grundsätzlich geschlossenen Baukörpern ermöglicht. Die Öffnung der Baukörper im Bereich der Nebenfahrbahn der Landsberger Allee wirkt somit mikroklimatisch begünstigend auf die Quartiersbelüftung.

Eine wesentliche Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 erfolgt jedoch insbesondere an den Außenfassaden entlang der Landsberger Allee, der Ferdinand-Schultze-Straße sowie der südlichen Hofheimer Straße.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher weitere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen zu treffen.

#### c) Aktiver Schallschutz

Maßnahmen des aktiven Schallschutzes (z.B. Schallschutzwände) wurden geprüft. Die Errichtung von Schallschutzwänden mit einer wirkungsvollen Höhe (mindestens 16 m) und Länge würde sich sowohl städtebaulich als auch gestalterisch nachteilig auf die geplante Wohnanlage und die nähere Umgebung auswirken. Die für einen städtischen und einladenden Charakter des geplanten Wohnquartiers notwendige Abfolge von belebtem Straßenraum, öffentlich genutzter Aufenthaltsfläche und Gebäudenutzung wäre unterbrochen. Darüber hinaus würden von der Schallschutzwand visuelle Wirkungen ausgehen, die das Erscheinungsbild des geplanten Wohnquartiers sowohl von außen als auch aus Sicht der dort lebenden Menschen massiv beeinträchtigen.

Aus den o.g. Gründen wird von der Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen abgesehen.

#### d) Bewertete Schalldämmmaße von Außenbauteilen

Zum Schutz vor Verkehrslärm sollte bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung ein entsprechendes bewertetes Schalldämm-Maß (erf.  $R'_{w, res}$ ) für die Außenbauteile festgesetzt werden, um einen Beurteilungspegel von maximal 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen sicherzustellen. Für Büroräume und ähnliche Räume sollte sichergestellt werden, dass ein Beurteilungspegel von 40 dB(A) nicht überschritten wird.

Die Festsetzung ist allerdings nicht mehr erforderlich. So kann u.a. aufgrund der aktuellen Änderung der Sach- und Rechtslage hinsichtlich der planungsrechtlichen Erfordernisse zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen (Rundschreiben von SenSW II C Nr. 3 / 2020) die diesbezügliche, bisher geplante textliche Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf gestrichen werden.

Hintergrund ist, dass mit Einführung der DIN 4109 als technischer Baubestimmung diese auf der Muster-TF Nr. 5.13 basierenden Festsetzung zum Immissionsschutz nicht mehr erforderlich ist. Die am 01.08.2020 als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 (siehe Anlage der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB Bln), ABl. Nr. 31 vom 24.07.2020, S. 4017) erreichen im Vergleich zu der an das Berechnungsverfahren der 24. BImSchV angelehnten Muster-TF Nr. 5.13 ein überwiegend etwas höheres Schutzniveau. Gleichzeitig wird durch die Anlage A 5.2/2 VV TB Bln zu DIN 4109-2 geregelt, dass der Schallschutznachweis zu führen ist.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entfällt somit das Erfordernis textlicher Festsetzungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen. Der



Schallschutznachweis ist im bauaufsichtlichen Verfahren auf Grundlage der im Land Berlin jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen.

e) Besondere Fensterkonstruktionen und andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung

Zur Gewährleistung eines ungestörten Nachtschlafs und einer ausreichenden Belüftung von Schlafräumen sind daher entlang von Außenwänden im Plangebiet, vor denen gemäß schalltechnischer Untersuchung die Beurteilungspegel einen Wert von 45 dB(A) im Nachtzeitraum überschreiten, durch besondere Fensterkonstruktionen Schallpegeldifferenzen zu erreichen, die sicherstellen, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Die Bezugnahme auf einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) innen erfolgt zur Konkretisierung der baulichen oder technischen Maßnahme an Elementen des Außenbauteils. Die schalldämmenden Eigenschaften von Außenbauteilen können danach über die Vorgabe des zu erreichenden Innenpegels genauer bestimmt werden. Hiermit soll dem Wohnbedürfnis des Schlafens bei gekipptem Fenster Rechnung getragen werden.

Unter der Bezeichnung "besondere Fensterkonstruktionen" werden alle baulich-technischen Ausführungen zusammengefasst, die ausschließlich das Element Fenster betreffen. Das Ziel der Maßnahme besteht immer darin, dem Nutzer eine Teilöffnung des Fensters bei gleichzeitig noch ausreichender Schalldämmung zur Einhaltung des Beurteilungspegels für im Inneren von 30 dB(A) in der Nacht zu ermöglichen.

Alternativ zur Herstellung von besonderen Fensterkonstruktionen können auch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung erfolgen. Vergleichbare Wirkungen können z.B. durch die Anordnung von Loggien oder Prallschutzscheiben vor den entsprechenden Fenstern von Schlafräumen erzielt werden.

Die geplante Festsetzung gilt nur für eine bestimmte Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen. Sie ist anzuwenden für mindestens einen Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. bei mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen).

Die geplante Festsetzung Nr. 18 zur Erstellung von besonderen Fensterkonstruktionen oder baulicher Maßnahmen gleicher Wirkung umfasst neben den Fassaden an der Ferdinand-Schultze-Straße, der Landsberger Allee und der Hofheimer Straße auch weitere Fassadenbereiche, sodass sie umfassend im Plangebiet angewendet wird.

Die Festsetzung bezieht allerdings einen Teil der Fassaden nicht mit ein, da hier keine oder lediglich geringe Überschreitungen beispielsweise bei den oberen Geschossen prognostiziert werden.

Weiterhin besteht für die Errichtung der lärmabschirmenden Bebauung eine Bauverpflichtung. Die Verpflichtung ist Bestandteil des Durchführungsvertrags.

Weiterhin ist die schalltechnische Untersuchung<sup>50</sup> Bestandteil des 2. Nachtrags zum Durchführungsvertrags. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung erfolgte unter anderem eine Nachweisführung zur Bestimmung des zu erwartenden Innenpegels aus Verkehrslärm

---

<sup>50</sup> Peutz Consult: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE vom 05.02.2021.

und der erforderlichen Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen eines Innenpegels von 30 dB (A) bei teilgeöffnetem Fenster im Nachtzeitraum. Die Berechnungsergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass Innenpegel von 30 dB (A) bei teilgeöffnetem Fenster bis zu einem nächtlichen Beurteilungspegel von 45 dB (A) möglich sind, wenn die Spaltbreite des Öffnungsfügel begrenzt und die Fensterlaibung absorbierend ausgeführt wird. Ab einem Beurteilungspegel von > 45 dB(A) nachts sind besondere Fensterkonstruktionen notwendig, die ein geeignetes Schalldämm-Maß im teilgeöffneten Zustand aufweisen müssen. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der teilgeöffneten Fenster zur Einhaltung eines Innenpegels von 30 dB (A) im Nachtzeitraum sind in der schalltechnischen Untersuchung dargestellt.

#### f) Schutz der Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche, zu denen insbesondere Balkone, Loggien und Terrassen zählen, sind als nutzbare und der Erholung dienende Außenräume von Wohnungen ebenfalls in die Betrachtung der auf sie einwirkenden Schallimmissionen einzubeziehen.

Sie dienen nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen und sind daher tagsüber schutzwürdig. Für Außenwohnbereiche sind vom Gesetz- und Ordnungsgeber keine spezifischen Anforderungen festgelegt worden. Die Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt<sup>51</sup> empfiehlt die Einhaltung des Tagwertes gemäß DIN 18005 (für allgemeine Wohngebiete 55 dB(A)) anzustreben. Bis zum Erreichen der gesundheitlichen Schwellenwerte oberhalb eines Pegels von 65 dB(A) werden Außenwohnbereiche ohne weitere Schallschutzmaßnahmen für verträglich eingeschätzt. Oberhalb eines Wertes von 65 dB(A) sollten bauliche Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden und oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) auf zur Schallquelle ausgerichtete Außenwohnbereiche verzichtet werden.

Eine Überschreitung von Tagwerten von 70 dB(A) kann im Plangebiet ausgeschlossen werden. Für Bereiche, in denen die Tagwerte 65 dB(A) überschreiten, wird zum Schutz der Außenwohnbereiche durch die geplante textliche Festsetzung verbindlich geregelt, dass in den betroffenen Bereichen mit den Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen nur als verglaste Vorbauten oder als verglaste Loggien zulässig sind (**textliche Festsetzung Nr. 17**). Dies gilt nicht für Wohnungen, die mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind.

Weiterhin sind bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur im betroffenen Bereich entlang der Ferdinand-Schultze-Straße und entlang der Landsberger Allee orientiert sind, mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

Den Bewohnern stehen darüber hinaus weitere vom Straßenlärm abgewandte ruhige Bereiche auf den Freiflächen im Plangebiet zur Verfügung.

#### g) Schallabsorbierende Ausführung von Tiefgaragenzufahrten

Die geplanten Festsetzungen ermöglichen die Errichtung einer Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage im Bereich der Ferdinand-Schultze-Straße zwischen den Punkten a1 und a2 (textliche Festsetzung Nr. 14).

---

<sup>51</sup> LK Argus GmbH im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin, Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung – Aspekt Lärminderung, Berlin März 2013, S. 23 f.

Der Schalltechnischen Untersuchung ist zu entnehmen, dass es im Nachzeitraum gegenüber der geplanten Tiefgaragenaus- / -einfahrt zu einem Beurteilungspegel von 45,9 dB(A) kommt.

Ferner werden bei der zugrunde gelegten Nutzung die hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete der TA Lärm im Tageszeitraum an den Fassaden der Plangebäude neben der Zufahrt eingehalten, jedoch im Nachtzeitraum überschritten (bis zu 10 dB).

In der Untersuchung wird daher empfohlen, eine schallabsorbierende Verkleidung der Rampeneinfahrt auszuführen. Es wird deshalb im Durchführungsvertrag geregelt, dass zum Schutz vor Lärm an den Innenseiten und der Decke der Tiefgaragenausfahrt eine hochabsorbierende Verkleidung anzubringen ist. Mit der Regelung kann die Einhaltung eines geeigneten Lärmschutzes gesichert werden (siehe Punkt III.3.8 „Durchführungsvertrag“ S.118).

#### h) Vorhangfassade aus Gründen des Schallschutzes

Der schalltechnischen Untersuchung ist zu entnehmen, dass für die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 auch in den oberen Geschossen der geplanten Wohnbebauung eine haushohe Lärmschutzwand notwendig wäre. Die gutachterlichen Ergebnisse zeigen auf, dass die Beurteilungspegel an den Fassaden direkt hinter den Lärmschutzwänden um bis zu 8 dB reduziert werden können. Die Wirkung einer haushohen Lärmschutzwand würde sich dabei im Kern auf die Fassadenbereiche der an der Landsberger Allee gelegenen Bauteile unmittelbar hinter einer möglichen Lärmschutzwand konzentrieren und würde in Richtung Norden mit zunehmendem Abstand abnehmen. Für die nördlicheren Bauteile würde im zentralen Bereich der vier Bauteile auf Höhe der Heldburger Straße durch eine haushohe Lärmschutzwand im Wesentlichen maximal eine Verringerung von 2 dB entstehen. Eine subjektiv deutlich wahrnehmbare Verbesserung in einer Größenordnung > 5 dB(A) durch die Errichtung einer haushohen Lärmschutzwand zwischen den Bauteilen an der Nebenfahrbahn der Landsberger Allee bliebe somit auf einen kleinen Bereich im Bebauungsplangebiet beschränkt.

Die erforderliche Lärmschutzwandhöhe würde allerdings ca. in der gleichen Höhe wie die Gebäudeplanungen an der Nebenfahrbahn der Landsberger Allee errichtet werden müssen. Die Gebäude weisen mit Brüstung eine Höhe von rd. 25 m (ohne zurückgesetztes Staffelschoss mit rd. 28 m Gebäudehöhe) auf. Die Errichtung einer solche Lärmschutzwand ist aus fachtechnischen und wirtschaftlichen Gründen nicht möglich. Die Errichtung von Lärmschutzwänden wird zumeist dann technisch machbar und wirtschaftlich vertretbar, wenn die Möglichkeit besteht, die Wand relativ dicht an der Lärmquelle zu errichten. Die maßgebliche gewerbliche Geräuschquelle sind allerdings die Lieferbewegungen des Ikea-Möbelmarktes südlich der Landsberger Allee und damit liegen diese Geräuschquellen außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE. Weiterhin wird die Errichtung einer Lärmschutzwand aus städtebaulichen Gründen nicht in Erwägung gezogen, da eine Lärmschutzwand als optische Barriere zwischen dem Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE und der Landsberger Allee wirken würde.

### **3.5.1 Lärmauswirkungen außerhalb des Vorhabengebietes**

Das Vorhaben verändert die Lärmsituation im Planungsumfeld. Insbesondere wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens eine Zunahme an öffentlichem Verkehr ermittelt. Weiterhin würde ohne die Umsetzung von Maßnahmen auch außerhalb des Bebauungsplangebiets betriebsbedingter Lärm aufgrund der geplanten Tiefgarage im Vorhabengebiet entstehen.

Außerhalb des Bebauungsplangebiets sind schutzbedürftige Nutzungen vorhanden. Mit der Planung erfolgt eine Zunahme von Verkehr, die in den umliegenden Straßen (siehe Kapitel A.1.4.4 „Schalltechnisches Gutachten“ S.35) zu einer Zunahme von Verkehrslärm führen. Die

maximalen Pegelzunahmen betragen im Allendorfer Weg bis zu 0,9 dB(A) am Tag und bis zu 0,8 dB(A) in der Nacht. Allerdings entstehen aufgrund der Planung auch Pegelverringerungen in Teilbereichen der Ferdinand-Schultze-Straße, Witzenhauser Straße, Worbiser Straße, Sollstedter Straße und Hofheimer Straße. Die Pegelabnahmen erfolgen zum einen aufgrund einer veränderten räumlichen Verteilung des motorisierten Individualverkehrs und zum anderen aufgrund einer Lärmabschirmung durch die geplante Bebauung zugunsten der Bestandgebäude im Bereich der Hofheimer und Sollstedter Straße.

Weiterhin könnte nach gutachterlicher Einschätzung im Bereich der geplanten Tiefgaragenzu-/ ausfahrt Beurteilungspegel von bis zu 45,9 dB (A) (siehe Punkt 1.4.4 „Schalltechnisches Gutachten“ S.35) an der benachbarten Bestandsbebauung außerhalb des Geltungsbereichs nachts entstehen. Weiterhin werden an den Fassaden im Plangebiet die hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete der TA Lärm nachts um bis zu 10 dB überschritten. Daher wird durch den Gutachter eine schallabsorbierende Ausführung der Innenwände und Decke der geschlossenen Rampenzufahrt empfohlen, um Lärmauswirkungen zu vermeiden. Bei schallabsorbierender Ausführung der Innenwände und der Decke des geschlossenen Teils der Rampenzufahrt mit einer geeigneten Schallabsorption ist von einer Verringerung der Schallabstrahlung des Tiefgaragentores von 2 dB auszugehen. Ferner sollen das Rolltor und die Regenrinnen nach dem Stand der Lärminderungstechnik ausgestattet werden, um Lärm zu vermeiden. Der Durchführungsvertrag hat daher eine entsprechende Regelung vorgesehen (siehe Punkt 3.8 „Durchführungsvertrag“ S.118).

### 3.6 Grünfestsetzungen

Das geplante Vorhaben führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die auf Grundlage der Eingriffsermittlung (siehe hierzu Kap. II 2.5) ausgeglichen werden müssen. Durch die geplante Versiegelung gehen naturhaushaltswirksame Flächen verloren, so dass auch nach Abzug bereits versiegelter Flächen eine Neuversiegelung mit Umsetzung der Planung bleibt. Zur wesentlichen Minderung des Eingriffs sollen grünordnerische Festsetzungen getroffen werden, die im Folgenden benannt werden.

Zur Erhöhung des Anteils an naturhaushaltswirksamen Flächen auf dem Baugrundstück soll ein Mindestanteil für die extensive Begrünung von Dachflächen von insgesamt 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt werden. Die Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind nicht mitzurechnen, da möglichst zusammenhängende Flächen auf den Dächern der Hauptanlagen begrünt werden sollen (**textliche Festsetzung Nr. 19**).

Zur Erhöhung der Naturwirksamkeit wird die extensive Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm und einer Ausstattung mit zum Beispiel Totholz in Form von Baumstämmen bzw. -stammabschnitten, einzeln oder gestapelt; Steinelementen in Form von Steinhäufen, Trockenmauern; feuchten Senken, Teichen; Nisthilfen wie Insektenhotels festgesetzt. Es ist ein Biotopelement auf 10 m<sup>2</sup> Gründachfläche herzustellen und mindestens 50 % der Biotopelemente müssen aus Totholz-Elementen bestehen.

Zur Verringerung des Niederschlagsabflusses von Wegen und Zufahrten, der Erhöhung der Verdunstung und des Erhalts von Lebensräumen für Bodenlebewesen soll festgesetzt werden, dass diese innerhalb der Fläche für Wohnen und innerhalb der öffentlichen Grünfläche nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind innerhalb des Vorhabengebiets (Fläche für Wohnen) sowie innerhalb der öffentlichen Grünfläche unzulässig. Von der geplanten Festsetzung ausgenommen ist die private Zufahrtsstraße/ Hofheimer Straße (Flächen B, F und C) (**textliche Festsetzung Nr. 20**).

Die Grundstücksfreiflächen sollen gärtnerisch angelegt und entsprechende Bedingungen für eine hochwertige und qualitätsvolle Bepflanzung der Flächen geschaffen werden. Zur Sicherstellung einer qualitätsvollen Bepflanzung auch der nicht überbaubaren Flächen über Tiefgaragen wird durch textliche Festsetzung bestimmt, dass über Tiefgaragen eine 0,6 m starke Erdschicht aufzubringen ist. Darüber hinaus sind mindestens 25 vom Hundert mit einer mindestens 0,8 m starken Erdschicht zu überdecken (**textliche Festsetzung Nr. 21**). Ein Aufbringen einer Erdschicht ist nicht generell möglich, da weitere Anforderungen im Baugebiet erfüllt werden müssen. Die Verpflichtung zur Herstellung einer Erdschicht über Tiefgaragen gilt daher nicht für Wege, Zufahrten, Feuerwehraufstellflächen und Fluchttreppenhäuser sowie für untergeordnete Bauteile, Lüftungsanlagen und Entrauchungsanlagen. Bei der Verpflichtung zur Herstellung einer Erdschicht über Tiefgaragen können zudem weitere Ausnahmen im geringfügigen Umfang zugelassen werden.

Auf den Freiflächen sollen qualitativ hochwertige Außenanlagen geschaffen werden. Zur städtebaulichen Aufwertung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll ein Pflanzgebot festgesetzt werden. Im Plangebiet sollen daher im südlichen Bereich des Geltungsbereichs, zwischen der geplanten Bebauung und der Nebenfahrbahn der Landsberger Allee, je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche die Pflanzung und Erhaltung eines standortgerechten Baums mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm sowie von zwei Sträuchern vorgesehen werden. In den Gebäuden entlang der Landsberger Allee sind im Erdgeschoss ausschließlich gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Die südlich vorgelagerten Flächen sollen daher als Aufenthaltsbereich für Nutzer und Anwohner gestaltet werden. Das Pflanzgebot dient somit der Sicherstellung einer hohen Aufenthaltsqualität.

Im übrigen Baugebiet sollen, mit Ausnahme der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen, je angefangene 900 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche die Pflanzung und Erhaltung eines standortgerechten Baums mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm sowie eines Strauchs vorgesehen (**textliche Festsetzung Nr. 22**) werden. Darüber hinaus werden innerhalb der öffentlichen Parkanlage, die nördlich des Baugebiets anschließt, im Plangebiet weitere Baumpflanzungen erfolgen.

Das Pflanzgebot fordert Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm.

Die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind im Freianlagenplan (Anlage C.5 „Freianlagenplan vom 4. März 2021 S.169) dargestellt.

Die geplanten grünordnerischen Festsetzungen erfolgen auch aus städtebaulichen Gründen als Ausgleich für die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung, so dass sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden können.

Die Umsetzung der geplanten Grünfestsetzungen wird durch Übernahme entsprechender verbindlicher Regelungen in den Durchführungsvertrag gesichert.

### 3.7 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Um eine geeignete Eingangssituation zu schaffen erfolgt die Festsetzung einer Einfriedung mit Tordurchgang im Bereich zur Landsberger Allee. Die geplante Festsetzung erfolgt gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 1 AGBauGB. Es soll eine Schließung der Gebäudestruktur mit einer mindestens 4,4 m hohen Einfriedung mit Tordurchgang entlang der Landsberger Allee erzielt werden. Der Tordurchgang mit einer Mindestbreite von 5,5 m soll die Eingangssituation in das Wohnquartier akzentuieren (**textliche Festsetzung Nr. 10**).

Hieraus ergibt sich zudem eine optische Abschirmung der dahinterliegenden Frei- und Wohnräume.

Im Osten und im Süden grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Ferdinand-Schultze-Straße und die Landsberger Allee an. Da in diesen Bereichen die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig ist (gemäß Planzeichenverordnung läge die Signatur außerhalb des Geltungsbereichs), wird durch textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB definiert, dass die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten c1-c9 und c10-c13 zugleich Straßenbegrenzungslinie ist (**textliche Festsetzung Nr. 25**).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE umfasst eine kleine Straßenverkehrsfläche, die zwingend zur Erweiterung des vorhandenen öffentlichen Straßenlandes zur Einrichtung eines sogenannten Sichtdreiecks notwendig ist. Diese Fläche des Geltungsbereichs beträgt rd. 10 m<sup>2</sup>. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE sein. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche obliegt dem zuständigen Fachplanungsamt, so dass auf eine Einteilung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens verzichtet wird (**textliche Festsetzung Nr. 26**).

Die geplanten Grünfestsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE sehen zum Teil die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern vor. Für die Strauch- und Baumpflanzungen wurde eine empfehlende Pflanzliste erstellt. Die Pflanzliste beinhaltet Bäume und Sträucher sowie Gräser und Stauden, die aufgrund der vorherrschenden Bodenbedingungen standortgerecht sind. Diese Arten sollten im Bebauungsplangebiet generell bevorzugt werden. Die Pflanzliste ist dem Anhang zu entnehmen (siehe C.2 „Empfehlende Pflanzliste“ S. 164)

### 3.8 Durchführungsvertrag

Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde gemäß § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen dem Land Berlin und der Vorhabenträgerin abgeschlossen. In ihm verpflichtet sich die Vorhabenträgerin u. a. zur Durchführung des Vorhabens entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan, den geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE, dem Projektplan einschließlich Projektbeschreibung und den Regelungen des Durchführungsvertrages. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE ist der von der Vorhabenträgerin vorgelegte und mit dem Bezirk abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Maßnahmen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchzuführen.

Für Vorhaben, deren Genehmigungsfähigkeit, wie auch vorliegend, ausschließlich über die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans herzustellen ist, ist zur Kostenbeteiligung der Vorhabenträgerin das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ anzuwenden. Mit dem im August 2014 eingeführten Modell sollen berlinweit einheitliche Regelungen bei der Planung und Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben hinsichtlich der Übernahme bzw. Beteiligung an Folgekosten für notwendige Maßnahmen der öffentlichen Erschließung, der sozialen Infrastruktur sowie zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum durch die Vorhabenträgerin getroffen werden.

Die Vorhabenträgerin wird gemäß Durchführungsvertrag alle für die Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen sowie deren Kosten übernehmen. Er übernimmt ferner die rechtliche und tatsächliche Freimachung bzw. Freilegung der im Vertragsgebiet gelegenen eigenen Grundstücke, soweit dies zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE erforderlich ist.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die erforderlichen Baumaßnahmen auf den Grundstücken des Vertragsgebiets entsprechend der Projektplanung einschließlich Projektbeschreibung in dem durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE ermöglichten Umfang und unter Beachtung der sich aus dem Durchführungsvertrag ergebenden Bindungen durchzuführen. Städtebaulich relevante Abweichungen von der Projektplanung sind nur mit Zustimmung des Stadtentwicklungsamts zulässig; Das Stadtentwicklungsamt wird ggf. prüfen, ob der Durchführungsvertrag zu ändern ist.

Der Durchführungsvertrag enthält weitere nachfolgend benannte wesentliche Regelungen:

- Die Übernahme der Planungskosten erfolgt durch die Vorhabenträgerin.
- Zur Deckung des mit der Planung ausgelösten Bedarfs an Kitaplätzen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin eine Kindertageseinrichtung in geeigneter Größe herzustellen.
- Herstellung einer „Öffentliche Grünfläche“ als Parkanlage mit öffentlichem Spielplatz und unentgeltliche, kosten- und lastenfreie Übertragung an das Land Berlin. Die Flächenübertragung ist Gegenstand eines gesonderten Vertrags.
- Erstmalige Herstellung eines öffentlichen Gehwegs nördlich der Nebenfahrbahn zur Landsberger Allee zwischen Ferdinand-Schultze-Straße und Hofheimer Straße (inklusive öffentlicher Beleuchtung und Baumpflanzungen)
- Verpflichtung zur Schließung eines Vertrags zur Übertragung einer Teilfläche für eine öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bereich der Nebenfahrbahn zur Landsberger Allee und der Ferdinand-Schultze-Straße.
- Durch die Planung entsteht ein Bedarf an Grundschulplätzen. Für die Schaffung von zusätzlichen Grundschulplätzen wird sich die Vorhabenträgerin gemäß dem Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung an den entstehenden Kosten beteiligen.
- Es erfolgen Regelungen zur Berücksichtigung von Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen im Sinne des Artenschutzes, wie Dachbegrünung, Schaffung von Gehölzbeständen sowie Hochstaudenfluren, Anbringen von Nisthilfen und Bauzeitenregelungen bei der Baufeldfreimachung.
- Es werden Regelungen zum Immissionsschutz getroffen. Beispielsweise wird gesichert, dass eine Fertigstellung der Baukörper mit lärmabschirmender Wirkung vor oder zeitgleich mit den lärmabzuschirmenden Baukörpern erfolgt. Weiterhin ist eine schallabsorbierende Verkleidung auszuführen.
- Es wird geregelt, dass 222 Wohnungen in ihrer Größe und ihrem Zuschnitt den Wohnungsbauförderbestimmungen 2018 für förderfähige Wohnungen entsprechen.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Vertragsgebiet vor Baubeginn mittels Prospektion zu untersuchen und sich hierzu mit dem Landesdenkmalamt Berlin (Archäologische Bodendenkmalpflege) abzustimmen.
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Durchführung der Baumaßnahmen (einschließlich Erschließungsmaßnahmen) in einer Frist.
- Nach BaumSchVO geschützte, nicht zu erhaltende Bäume sind gemäß BaumSchVO zu ersetzen.

Die benannten Inhalte sind Bestandteil des Durchführungsvertrags, der im Juli 2018 zwischen der Vorhabenträgerin und dem Land Berlin vertreten durch das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin geschlossen wurde.

Der Regelungsbedarf im 1. Nachtrag vom 22.02.2021 resultierte insbesondere aufgrund von aktuellen Erfassungen von Brutvögel im Bebauungsplangebiet. Ferner beinhaltet der Nachtrag Regelungen zur Herstellung von externen Ersatzhabitaten für Bluthänfling und Sumpfrohsänger. Für beiden Arten wies das Bebauungsplangebiet bis zur Beräumung im Winter 2018 eine potenzielle Eignung auf.

Der 1. Nachtrag zum Durchführungsvertrag enthält unter Bezugnahme und in Ableitung der Ergebnisse des Artenschutzfachbeitrags insbesondere nachfolgend benannte wesentliche Regelungen:

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich für die Vogelarten Hausrotschwanz, Blaumeise und Kohlmeise geeignete Nisthilfe/Nistkasten anzubringen und ihre Funktionsfähigkeit zu prüfen.
- Der Umfang mit Fledermäusen bei Baumfällung wird geregelt.
- Weiterhin ist durch Vorhabenträgerin eine Ausgleichsfläche in der Gemarkung Hönow im Umfang von 5.500 m<sup>2</sup> als externe Maßnahmenfläche für den Artenschutz herzustellen, dauerhaft zu erhalten, dinglich zu sichern und ein entsprechendes Monitoring aufzusetzen und zu betreiben.

Auf Aufforderung Berlins ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, sich mit Berlin auf etwa notwendige Ergänzungsvereinbarungen zu verständigen. Insbesondere wird ein 2. Nachtrag aufgrund von notwendigen Abstimmungen mit den Fachämtern und aufgrund von Änderungen in den Anlagen zum Durchführungsvertrag (wie insbesondere Vorhaben- und Erschließungsplan 11-118 VE, Vorhabenplan, Grün- und Freiflächenplanungen) erforderlich.

Der 2. Nachtrag enthält insbesondere nachfolgend benannte wesentliche Regelungen:

- Es erfolgten Prospektion und Abstimmungen mit dem Landesdenkmalamt Berlin (Archäologische Bodendenkmalpflege). Im Ergebnis sind nun keine vorgezogenen oder den Erd- und Tiefbau begleitenden archäologischen Maßnahmen mehr erforderlich. Die Vorhabenträgerin bleibt verpflichtet, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen die Belange des (Boden-) Denkmalschutzes zu beachten.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im Entwässerungskonzept festgelegten Maßnahmen umzusetzen.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in der „Schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE sowie Schallschutznachweis gegen Außenlärm für das Bauvorhaben in Berlin Lichtenberg“ empfohlenen Maßnahmen – diese jeweils, soweit erforderlich – umzusetzen.
- Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, die Lichtsignalanlage (Einmündung Landsberger Allee / Ferdinand-Schultze-Straße) umzuprogrammieren und die hierfür notwendigen Kosten zu tragen.
- Anwendung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2018
- Aktualisierung der Anlagen



Der 2. Nachtrag zum Durchführungsvertrag wurde am \_\_04.2021 unterzeichnet.

Weiterhin soll aufgrund des Kompensationsdefizits der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung die Durchführung einer Realkompensation zum Gegenstand vertraglicher Regelungen werden. Hierzu kommt die Renaturierung von Ackersölle in der Falkenberger Feldmark (Gemarkung Wartenberg) im Bezirk Lichtenberg in Betracht.

### 3.9 Flächenbilanz

Aus den geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE ergeben sich die folgenden Flächenwerte (gerundet):

<b>Geltungsbereich</b>	<b>39.310 m<sup>2</sup></b>
Baugrundstück	32.460 m <sup>2</sup>
Zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO	13.200 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage / öffentlicher Spielplatz	6.840 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	10 m <sup>2</sup>

## 4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

### Öffentliche Belange

#### Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Die Vorhabengrundstücke sind gänzlich Bestandteil der im Bodenbelastungskataster unter der Nr. 9327 erfassten Fläche. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die BBK-Fläche Nr. 9327 vom Verdacht von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlast befreit. Kleinräumige bisher nicht bekannte Bodenverunreinigungen können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Daher ist bei Bau- und Abrissmaßnahmen, Umnutzungen zu einer sensibleren Nutzung (Wohnbebauung) sowie bei geplanten Grundwasserhaltungsmaßnahmen vorab eine Beteiligung der zuständigen Bodenschutzbehörde erforderlich.

Zur abschließenden bodenschutzrechtlichen Beurteilung wurden in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt umweltanalytische Bodenuntersuchungen zur Altlastenerkundung durchgeführt.<sup>52</sup> Hierbei wurde festgestellt, dass alle untersuchten Bodenproben die Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete im Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten. Die Prüfwerte für Kinderspielflächen sind ebenfalls bei allen analysierten Bodenproben eingehalten worden.

Unabhängig davon kann der bei Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub durchaus höhere Schadstoffgehalte aufweisen, er ist nach einer Deklarationsanalytik einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Eine Belastung mit Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Es liegt in der Verantwortung des Eigentümers, im Zuge der Baumaßnahmen hier geeignete Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.

---

52 BOLAB Analytik: „Umweltanalytischer Bericht“, Bauvorhaben 13055 Berlin-Lichtenberg, Landsberger Allee 341-343, vom 5. Dezember 2016, Berlin.

Die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für die Grundfläche baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO wird im geringen Umfang überschritten. Eine nicht unwesentliche Überschreitung der Obergrenze erfolgt hinsichtlich der Geschossfläche baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Die Überschreitungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen und werden durch Umstände und Maßnahmen ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass trotz der Überschreitungen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Durch das geplante Vorhaben erfolgt keine Unterschreitung von Abstandsflächen gemäß § 6 der Berliner Bauordnung.

Die Umsetzung der im schalltechnischen Gutachten<sup>53</sup> aufgeführten Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor schädlichen Auswirkungen des Verkehrslärms wird durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE sowie durch verbindliche Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt.

#### Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die verschiedenen Belange der Wohnbedürfnisse sollen durch die geplante Festsetzung von Wohnnutzungen eine besondere Gewichtung erfahren.

Im Rahmen des Vorhabens soll ein differenziertes Angebot aus Mietwohnungen unterschiedlicher Mietpreise geschaffen werden, mit dem unterschiedliche Bevölkerungsgruppen angesprochen werden können.

Von den im Rahmen des Vorhabens geplanten Wohnungen sollen gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung 25 % als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Die Vorhabenträgerin verpflichtete sich hierzu im Durchführungsvertrag, insgesamt 222 Wohnungen im Plangebiet so kostengünstig zu errichten, dass sie nach den Wohnungsbauförderbestimmungen 2020 des Landes Berlin förderfähig wären. Vereinbarungen weiterer Regelungen für diese Wohnungen zwischen Vorhabenträgerin und dem Land Berlin, vertreten durch den Bezirk Lichtenberg von Berlin, erfolgten im Durchführungsvertrag in entsprechender Anwendung der aktuellen Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnbaus in Berlin.

#### Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die künftig gegebene planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnnutzungen kann sich positiv auf die Eigentumsbildung auswirken.

#### Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Sports und von Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung wird durch die geplante Festsetzung der Zulässigkeit von Einrichtungen für soziale und kulturelle Zwecke im 1. Vollgeschoss Rechnung getragen.

Durch das Wohnbauvorhaben entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen. In Kap. IV 3. werden der Nachweis der Deckung zusätzlicher Bedarfe erbracht bzw. erforderliche Maßnahmen der Bedarfsdeckung benannt. Innerhalb des Plangebiets des

---

53 Peutz Consult: „Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE in Berlin Lichtenberg“, vom 05.02.2021, Berlin.

vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE wird die Errichtung einer Kindertagesstätte vertraglich geregelt.

Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und zentrale Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Die Errichtung einer Wohnbebauung auf einer innerstädtischen Brachfläche trägt zur Erneuerung und Fortentwicklung des Ortsteils bei.

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind unbedenklich, da im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE eine Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen erfolgt. Zulässig sind ausschließlich Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen. Diese weisen eine Verkaufsfläche unterhalb von 800 m<sup>2</sup> auf.

Belange von Baukultur, Denkmalschutz und Ortsbildpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Im Plangebiet sind keine Denkmale vorhanden. Das Vorhaben trägt durch die Wiederaufnahme einer Nutzung auf einer brachgefallenen Fläche zur Aufwertung des Ortsbildes bei.

Nach Angaben des Landesdenkmalamtes besteht die Möglichkeit, dass archäologische Befund- und Fundlagen auf den Grundstücken des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE vorhanden sind. Auf dem Gelände erfolgten daher Prospektionen (siehe Punkt I.2.8 „Denkmalschutz“ S.11). Den Untersuchungen ist zu entnehmen, dass mit der geplanten Baumaßnahme eine Zerstörung des vorgeschichtlichen (bronzezeitlichen) Fundplatz einhergeht. Aufgrund einer geringen Befunddichte wird davon ausgegangen, dass es sich bei dem Fundplatz lediglich noch um die Ausläufer der nördlich gelegenen bronzezeitlichen Siedlung handelt. Das Landesdenkmalamt teilte am 09.10.2020 mit, dass keine weiteren vorgezogenen oder den Erd- und Tiefbau begleitenden archäologischen Maßnahmen erforderlich sind. Ungeachtet dessen verweist das Landesdenkmalamt auf die Auskunfts- und Meldepflicht bei zufällig auftretenden Funden gemäß § 3 (1) Denkmalschutzgesetz Berlin von 1995 in der gültigen Fassung.

Von Kirchen und Religionsgemeinschaften festgestellte Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Dem Plangeber liegen keine Erkenntnisse über die o.g. Erfordernisse vor, Anforderungen an die Planung bestehen somit nicht.

Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Die durch die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE bedingten Eingriffe in die Umwelt und den Naturhaushalt wurden im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt, deren Ergebnisse als Umweltbericht in das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren eingegangen sind. Der Umweltbericht ist Teil der vorliegenden Begründung (siehe hierzu Kapitel II).

Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind im Plangebiet allgemein zulässig. Gewerbliche Nutzungen werden mit der Projektplanung vorgesehen. Der Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung soll entlang der Landsberger Allee erfolgen. Dies wird durch den dortigen Ausschluss von Wohnnutzungen im 1. Vollgeschoss befördert.

Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets ist gesichert. Durch den vorhandenen Anschluss an das ÖPNV-Netz (Tramlinien) können auch weniger mobile Bevölkerungsgruppen das Plangebiet ohne die Nutzung von individuellen Verkehrsmitteln erreichen.

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Dem Plangeber liegen keine Erkenntnisse über die o.g. Erfordernisse vor, Anforderungen an die Planung bestehen somit nicht.

Ergebnisse von städtebaulichen Entwicklungskonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes des Bezirks Lichtenberg werden berücksichtigt. Die Einhaltung der Verkaufsflächenbeschränkungen für Gebiete außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist durch die Beschränkung der Zulässigkeit auf Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, gesichert.

Die Belange des Lärminderungsplans werden durch die Planung berücksichtigt. Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE zugrunde liegende Baukonzept sieht eine „lärmrobuste“ Bebauung vor. Weiterhin wurde zur Einschätzung der Lärmbelastung eine schalltechnische Untersuchung erstellt, auf dessen Grundlage Schallschutzmaßnahmen abgeleitet wurden. Die Schallschutzmaßnahmen sind als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 11-118 VE aufgenommen worden oder sind vertraglich im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Die geplante Errichtung von Wohnungen steht teilweise im Widerspruch zu den Zielen der Bereichsentwicklungsplanung Hohenschönhausen-Süd (BEP). Der Widerspruch besteht insbesondere darin, dass die BEP im südlichen Bereich des Plangebiets ein Mischgebiet darstellt und die Fortführung der Heldburger Straße sowie Sollstedter Straße durch das Plangebiet als öffentlicher Raum –Verkehr– vorsieht (siehe I.3.8.1 „Bereichsentwicklungsplanung Hohenschönhausen-Süd (BEP)“ S.24). Die BEP ist daher entsprechend fortzuschreiben.

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Überschwemmungsgebietes; Belange des Hochwasserschutzes waren insofern nicht zu berücksichtigen.

Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Die Schaffung von Aufnahmeeinrichtungen oder anderer Anlagen für o. g. Gruppen ist nicht Gegenstand der von der Vorhabenträgerin eingereichten Projektplanungen. Die Belange der o. g. Personengruppen finden daher im Plangebiet keine vorrangige Berücksichtigung. Da das Plangebiet nicht als möglicher Standort für o. g. Anlagen vorgesehen ist, ist die Zurückstellung der Belange sachgerecht. Da im Plangebiet allerdings Anlagen für soziale Zwecke zulässig sind, können die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden jederzeit Berücksichtigung finden.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Die Entwicklung eines innerstädtischen Wohnstandortes mit gewerblicher Vornutzung (Gärtnerproduktionsgenossenschaft) entspricht dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da hierdurch Flächen in Stadtrandlage von einer entsprechenden Bebauung freigehalten werden können.

Die Obergrenze für die Grundfläche baulicher Anlagen wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE im geringen Umfang überschritten. Die gemäß geplanter textlicher Festsetzung maximal zulässige Grundfläche von 13.200 m<sup>2</sup> entspricht einer Grundflächenzahl von 0,41. Die sehr geringen Überschreitungen der Obergrenzen von 0,01 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO baulicher Anlagen erfolgen aus städtebaulichen Gründen (siehe Punkt III.3.2 „Maß der baulichen Nutzung“ S.98).

#### Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum erfolgt die Wiedernutzbarmachung einer städtischen Brachfläche. In der Gesamtbetrachtung wird somit den Belangen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ein Vorrang gegenüber den Zielen des Klimaschutzes eingeräumt.

Ein klimatisch wirksamer Freiraum wird durch die geplante Festsetzung einer Fläche als öffentliche Parkanlage erhalten und als Teil eines westlich des Plangebiets vorhandenen Grünzuges fortgesetzt. Ergänzt wird diese Maßnahme durch die Festsetzung von Dachbegrünung und Pflanzbindungen auf nicht überbaubaren Flächen. Die Anordnung der Baukörper ermöglicht einen Luftaustausch zwischen den geplanten Innenhöfen und dem Grünzug.

Diese Maßnahmen treten den mit der geplanten Bebauung verbundenen Wirkungen zur negativen Veränderung des Kleinklimas durch Bebauung und Versiegelung entgegen, so dass voraussichtlich insgesamt nach Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Verschlechterung des Kleinklimas, insbesondere keine Zunahme der bioklimatischen Belastung zu erwarten ist.

Neben der Vermeidung von Treibhausgasemissionen erfordern Planungen zunehmend eine Anpassung an den Klimawandel, der nicht mehr verhindert werden kann. Die Entwicklung eines Wohnstandorts mit guter ÖPNV-Anbindung kommt diesem Ziel entgegen. Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist aufgrund des Standorts und der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

#### **Private Belange**

##### Eigentums- und Eigentümerrechte

Die Eigentums- und Eigentümerrechte bleiben unberührt. Die im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE verfolgten Ziele werden vom Grundstückseigentümer mitgetragen.

##### Interessen von Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzern

Gegenwärtig bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse auf den Vorhabengrundstücken.

#### **IV. Auswirkungen der Planung**

##### **1. Auswirkungen auf die Umwelt**

Die durch die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE bedingten Auswirkungen auf die Umwelt und den Naturhaushalt wurden im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt, deren Ergebnisse als Umweltbericht in das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren 11-118 VE eingegangen sind. Der Umweltbericht ist Teil der vorliegenden Begründung (siehe hierzu Kapitel II).

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

Durch das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren 11-118 VE werden zusätzliche Wohnungsbaupotenziale erschlossen, die, ausgehend von den Kennwerten des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung, die Errichtung von 888 Wohneinheiten ermöglichen. Konkret werden durch die Vorhabenträgerin 1.404 bis 1.436 neue Wohnungen geplant, deren Errichtung zu einer deutlichen Verbesserung der Wohnraumversorgung im Bezirk beitragen wird.

Durch das Vorhaben erfolgt hinsichtlich der Geschossfläche und der sehr geringen Überschreitung der Grundfläche eine Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO aus nachfolgend benannten städtebaulichen Gründen

- das dem Vorhaben zugrunde liegende lärmrobuste städtebauliche Konzept,
- die Nichtanrechnung der öffentlichen Parkanlage sowie
- die innerstädtische Lage des Plangebiets, nachhaltige Stadtentwicklung.

Die Überschreitung wird durch Maßnahmen und Umstände ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass trotz der Überschreitung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Aufgrund der stadträumlichen Lage eines bereits baulich verdichteten Gebiets und aufgrund der Nähe zu den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs werden durch die Vorhabenträgerin rund 350 Tiefgaragenstellplätze vorgesehen. Darüber hinaus sind keine weiteren Stellplätze im Plangebiet geplant. Anreize für einen höheren Motorisierungsgrad durch die Errichtung von mehr Stellplätzen sollen durch die Planung zudem nicht erzeugt werden. Dies resultiert auch aus den Zielen der Berliner Verkehrspolitik, die stattdessen die Qualitätssicherung und Verbesserung des ÖPNV sowie die Stärkung des Fuß- und Radverkehrs fokussiert. Es wird ferner hinsichtlich des zukünftigen Bedarfs an Kfz-Stellplätzen darauf hingewiesen, dass der StEP MoVe<sup>54</sup> das Ziel verfolgt, die Verkehrswende in der wachsenden Stadt voranzutreiben und den Anteil des motorisierten Individualverkehrs deutlich zu reduzieren.

Eine Verringerung des Aufkommens von motorisierten Verkehren ist unter Beachtung steigender Anforderungen an den Umwelt- und Klimaschutz sowie der Verknappung natürlicher Ressourcen zu betrachten.

Die geringe Anzahl der geplanten Stellplätze für den motorisierten Verkehr dient auch dazu, dass das nähere Umfeld des Plangebiets, insbesondere die östlich angrenzende Einzelhausbebauung, von einer unverhältnismäßig hohen Verkehrsbelastung durch motorisierten Verkehr verschont bleibt. Eine größere Anzahl an Stellplätzen soll nicht zur Verfügung gestellt

---

<sup>54</sup> Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz: Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030, Stand Februar 2021.

werden. Stattdessen soll im Sinne der verkehrspolitischen Zielsetzung eine stärkere Nutzung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds in der Stadt erfolgen.

Die schalltechnische Untersuchung ergab, dass auch mit der Tiefgaragenplanung die Immissionswerte für allgemeine Wohngebiete in der Nacht überschritten werden, während die gemäß Berliner Leitfaden einzuhaltenden zulässigen Maximalpegel in der Umgebung des Planvorhabens am Tag und in der Nacht generell eingehalten werden. An dem Immissionsort gegenüber der Tiefgarage außerhalb des Plangebiets kommt es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Den Ergebnissen der Immissionsberechnungen im Umfeld des Plangebietes ist ferner zu entnehmen, dass es im Nachtzeitraum an den Immissionsorten direkt gegenüber der Tiefgaragenaus- / -einfahrt zu Beurteilungspegeln von bis zu 45,9 dB (A) kommt. Die TA Lärm wird zur Bewertung von rein für Wohnzwecke genutzten Tiefgaragen gutachterlich nur hilfsweise zur Beurteilung herangezogen. Auf Grund der Beurteilungspegel von bis zu 45,9 dB(A) (0,9 dB über MI Immissionsrichtwerten der TA Lärm) in der Umgebung wird gutachterlich empfohlen, die Rampeneinfahrt schallabsorbierend auszuführen.

Weiterhin werden an den Fassaden im Plangebiet die hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete der TA Lärm nachts um bis zu 10 dB überschritten.

Es wird daher vertraglich geregelt, dass eine schallabsorbierende Verkleidung über der Rampeneinfahrt auszuführen ist. Hiermit soll die Einhaltung der anzusetzenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Tages- und Nachtzeitraum sowie der Maximalpegel erzielt werden.

Die verkehrsgünstige Lage und die bestehende Anbindung an das Berliner Straßenbahnnetz ermöglichen eine gute und direkte Abwicklung des durch die geplanten Nutzungen entstehenden Verkehrs, so dass nachteilige Auswirkungen auf den Verkehr zudem nicht zu befürchten sind.

Durch die geplante Tiefgarage kann Parkierungs- und Parksuchverkehr auf den Grundstücken selbst sowie im umliegenden Straßennetz vermieden werden. Dies wirkt sich positiv auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus. Die Anordnung der Baugrenzen sowie die im Durchführungsvertrag verankerte Bauverpflichtung trägt dafür Sorge, dass die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Bebauung vollumfänglich realisiert werden muss. Auch dies wirkt sich positiv auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus, da die Baukörper lärmabschirmend auf die dahinter liegenden Wohn- und Freiräume wirken. Durch die künftig der Öffentlichkeit zur Verfügung stehende öffentliche Parkanlage wird für die Bewohner des Plangebiets und der umgebenden Wohnquartiere eine qualitativ hochwertige wohnungsnaher Grünfläche mit hohem Erholungswert geschaffen. Dies wirkt sich positiv auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie auf die Umwelt aus.

Die Umsetzung der im schalltechnischen Gutachten aufgeführten Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor schädlichen Auswirkungen des Verkehrslärms wird durch die geplanten Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE sowie durch verbindliche Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert.

Der zum Nachtzeitraum zulässige Richtwert von Gewerbelärmimmissionen der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) wird an den zum Ikea-Möbelhaus hin orientierten Fassaden entlang der Landsberger Allee und in einem kleinen Bereich um die Gebäudeecke herum (Ferdinand-Schultze-Straße) überschritten, sodass sich an den Baugrenzen in Richtung Landsberger Allee / Ikea Beurteilungspegel von bis zu 43,7 dB(A) im Nachtzeitraum erheben.

Da die Geräuschcharakteristik der Anlieferung/LKW weitgehend mit dem des Verkehrslärms übereinstimmt und die Verkehrslärmgeräusche einen weitaus höheren Pegel verursachen, wurde geprüft, ob der 95 % Überschreitungspegel des Verkehrslärms den Beurteilungspegel des Anlagenlärms im Sinne der Nummer 3.2.1 der TA Lärm überschreitet und von einer Überdeckung ausgegangen werden kann. Im Rahmen des Gutachtens wurde trotz der Überschreitung der Emissionsrichtwerte der TA Lärm im Nacht Zeitraum festgestellt, dass für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE von einer Überdeckung der Anlagengeräusche von IKEA durch die Landsberger Allee gemäß TA Lärm 3.2.1 ausgegangen werden kann. Entsprechende Festsetzungen für Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm sind demnach nicht notwendig.

Die zum Tages- und Nachtzeitraum kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen aufgrund von Gewerbelärm werden an nahezu allen Immissionsorten eingehalten. Lediglich an zwei Immissionsorten im Südosten des Plangebiets werden die in der Nacht kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen aufgrund des Haltevorgangs und des Anfahrgeräusches der Lkw auf dem Gelände von Ikea um 0,9 dB überschritten. Hieraus ergibt sich nach den Ausführungen der schalltechnischen Untersuchungen für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren kein Regelungsbedarf (siehe Punkt I.4.4.2 „Gewerbelärm“ S.38).

Weiterhin wird mit der Planung eine gute Wohnqualität durch die Gestaltung von Freiflächen für die künftigen Anwohner erzielt. Auftakt der privaten Freifläche bildet der Tordurchgang mit einer Mindesthöhe von 4,4 m im Bereich der Nebenfahrbahn zur Landsberger Allee. Mit dem gemauerten Tordurchgang werden die Baukörper im Bereich der Landsberger Allee miteinander verbunden, sodass eine optische Abschirmung für den anschließenden Freiraum entsteht. Aufgrund der bestehenden Lärmbelastungen insbesondere durch den Straßenverkehr in der Landsberger Allee weisen die Freiflächen im südlichen Bereich des Plangebiets zwischen den Baukörpern Überschreitungen der Grenzwerte auf. Dennoch ist innerhalb der vorgesehenen Freiflächen im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE trotz der Lärmeinwirkungen von einer akzeptablen Aufenthaltsqualität auszugehen. Als Kriterium für eine akzeptable Aufenthaltsqualität sei die Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation über kurze Distanzen zu benennen<sup>55</sup>. Zur Beurteilung einer ungestörten Kommunikation kann aus der Rechtsprechung ein Schwellenwert eines äquivalenten Dauerschallpegels von 62 dB(A) am Tag entnommen werden. Weiterhin kann zur Beurteilung die 3. FlugLSV herangezogen werden, aus der ein Wert von 65 dB (A) geschlossen wird. Die Immissionspunkte der schalltechnischen Untersuchung<sup>56</sup> unterschreiten in den Erdgeschossen alle einen Wert von 65 dB (A), ein Großteil unterschreitet auch einen Wert von 62 dB (A). Lediglich am Immissionspunkt der Fassade im Bereich der Landsberger Allee und der Ferdinand-Schultze-Straße wird ein Summenpegel von 65 dB (A) im Erdgeschoss erreicht, aber nicht überschritten. Daher kann insgesamt eine akzeptable Aufenthaltsqualität für die Freiflächen im Plangebiet geschlussfolgert werden.

Um auch in den oberen Geschossen der geplanten Wohnbebauung eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erreichen, wäre die Errichtung einer haushohen Lärmschutzwand notwendig. Von einer Lärmabschirmung durch eine Errichtung einer haushohen Lärmschutzwand zwischen der Riegelbebauung und der Hofbebauung entlang der Nebenfahrbahn der Landsberger Allee wird allerdings kein Gebrauch gemacht. Die Errichtung einer rd. 25 m hohen Lärmschutzwand ist aus fachtechnischen und wirtschaftlichen Gründen nicht möglich und auch städtebaulich nicht erwünscht. Stattdessen wird mit einer Öffnung zwischen den Baukörpern eine verbesserte Belüftung erzeugt, die mit grundsätzlich

---

<sup>55</sup> Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehrs und Klimaschutz: Berliner Leitfaden, Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017, Mai 2017 Berlin.

<sup>56</sup> Peutz Consult: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE vom 05.02.2021.



geschlossen Baukörpern sonst nicht möglich wäre. Die Öffnung der Baukörper im Bereich der Nebenfahrbahn der Landsberger Allee als auch der Heldburger Straße, Ferdinand-Schultze-Straße sowie im Bereich der öffentlichen Grünfläche wirkt somit mikroklimatisch begünstigend.

Als Maßnahme an der Quelle bei Straßenverkehrslärm kommt grundsätzlich der Einbau lärm- armer Fahrbahnbeläge in Betracht. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung<sup>57</sup> erfolgte daher eine Überprüfung der Wirksamkeit diein von lärmreduzierendem Asphalt (sogenannter Flüsterasphalt).

Anhand von Erfahrungswerten von Erprobungsstrecken mit lärmindernden Asphalt-schichten auf Stadtstraßen ist nach gutachterlicher Darstellung ein langfristiges Minderungspotential in der Größenordnung zwischen 3 und 5 dB(A) möglich. Lärmarme Fahrbahnbeläge können nach dem Lärmleitfaden Berlin<sup>58</sup> als mögliche kompensatorische Maßnahme für eine vorhabeninduzierte Geräuschzunahme insbesondere dann zur Anwendung kommen, wenn aufgrund des Vorhabens eine Geräuschzunahme bis in den gesundheitsgefährdenden Bereich hinein erfolgt. Im vorliegenden Fall werden allerdings weder die von der Rechtsprechung bekannten Pegelwerte von mehr als 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht überschritten, noch kommt es im Sinne der Orientierungshilfe des Berliner Leitfadens für planbedingte Pegelzunahmen außerhalb des Plangebietes zu "deutlich erhöhten Pegelzunahmen", sondern stattdessen zu "geringen Pegelzunahmen".

Mit dem Vorhaben kommt es insgesamt zu Pegelminderungen und geringen Pegelerhöhungen im Planungsumfeld. Pegelminderungen von bis zu 0,7 dB (A) können nach der schalltechnischen Untersuchung beim Geschosswohnungsbau in der Sollstedter Straße und der Hofheimer Straße entnommen werden. Die höchsten planbedingten Pegelerhöhungen ergeben sich nach der schalltechnischen Untersuchung am Allendorfer Weg - Ecke Ferdinand-Schulze-Straße mit einem Anstieg von bis zu 1 dB. Wie oben benannt sei nach gutachterlicher Einschätzung eine Erhöhung des Verkehrslärms um 1 bis 2 dB für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar.

Durch das Minderungspotential lärmarrer Fahrbahnbeläge von etwa 3-5 dB(A) wäre es demnach grundsätzlich möglich, die planbedingten Pegelerhöhungen zu kompensieren, wenn auf der Ferdinand-Schultze-Straße und dem Allendorfer Weg entsprechende Maßnahmen an der Fahrbahn vorgenommen werden.

Im Rahmen der Abwägung wird allerdings aufgrund der geringen nicht wahrnehmbaren Pegelzunahmen unterhalb der Schwelle des gesundheitsgefährdenden Bereichs keine Notwendigkeit für den Einbau von lärmindernden Asphalt-schichten abgeleitet.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

### **3. Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-118 VE schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnbauvorhaben.

---

<sup>57</sup> Peutz Consult: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE vom 05.02.2021

<sup>58</sup> Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehrs und Klimaschutz: Berliner Leitfaden, Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017, Mai 2017 Berlin.

Damit verbunden sind erweiterte Anforderungen an die Versorgung mit Wohnfolgeeinrichtungen. Bei der Ermittlung der entsprechenden Bedarfe werden die Kennwerte des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zugrunde gelegt. Davon abweichende Berechnungsgrundlagen sind in der Tabelle entsprechend vermerkt.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE insgesamt festgesetzte Geschossfläche beträgt 92.050 m<sup>2</sup>. Die Projektplanung umfasst eine Geschossfläche von 88.781 m<sup>2</sup> für Wohnen. Bei einer nunmehr angenommenen Fläche von 88.781 m<sup>2</sup> für Wohnnutzungen ergeben sich bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 100 m<sup>2</sup> / WE (BGF und GF werden gleichgesetzt) 888 Wohneinheiten (WE). Bei einer Belegungsdichte von 2,0 EW / WE ergeben sich nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung 1.776 neue Einwohner im Plangebiet. Die sich daraus ergebenden Bedarfe für Wohnfolgeeinrichtungen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

**Jahrgangsstärken  
Mehrfamilienhäuser 1)**

unter 6 Jahre	0,02	2% (für Kita 1%)
6 bis unter 12 Jahre	0,01	1%
12 bis unter 16 Jahre	0,01	1%

**Kindertagesbetreuung**

Anzahl der Jahrgänge	6	
Versorgungsgrad	0,75	75%
Bedarf (Plätze)	80	

**Grundschule**

Anzahl der Jahrgänge	6	
Strukturquote	0,9	90%
Bedarf (Plätze)	96	

**Oberschule Sek I (ISS) 1)**

Anzahl der Jahrgänge	4	
Bedarf (Plätze)	72	

**Oberschule Sek I (Gym) 1)**

Anzahl der Jahrgänge	4	
Bedarf (Plätze)	72	

**Öffentliche  
Kinderspielplätze**

1.776 m<sup>2</sup> 1 m<sup>2</sup> anrechenbare Netto-  
spielfläche pro EW

**Wohnungsnah  
Grünflächen**

10.656 m<sup>2</sup> 6 m<sup>2</sup> pro EW

**Siedlungsnah  
Grünflächen 1)**

12.432 m<sup>2</sup> 7 m<sup>2</sup> pro EW

**Sportplätze 2)**

Richtwert	1,5	1,5 m <sup>2</sup> je Einwohner (Mittelwert Berlin)
Bedarf	2..664 m <sup>2</sup>	

**Sporthallen 2)**

Richtwert	0,2	0,2 m <sup>2</sup> je Einwohner (Mittelwert Berlin)
Bedarf	356 m <sup>2</sup>	

Sonstige Quellen:

- 1) Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. I A, Aktualisierte Planungsannahmen für soziale Infrastruktur als Folgeeinrichtungen bei Wohnungsneubau (12/2013), Anlage 1 zum Schreiben vom 10.03.2014.
- 2) Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Versorgungssituation sozial und grüne Infrastruktur, PrognosePASS – wohnungsnah soziale und grüne Infrastruktur.

Die Vorhabenträgerin hat sich in ihrem Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 10.06.2015 damit einverstanden erklärt, das Vorhaben auf der Grundlage des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchzuführen (Zustimmungserklärung vom 10.06.2015). Daher wurde für die Ermittlung der Bedarfe nach dem Berliner Modell für kooperative Baulandentwicklung für den Anwendungsfall „Zeitpunkt der Unterschrift Grundzustimmung liegt VOR dem 01.02.2017“ durchgeführt.

Das Vorhaben führt somit zu einem zusätzlichen Bedarf von ca. 96 Grundschulplätzen im Prognoseraum Hohenschönhausen-Süd (HSH-Süd). Der Bedarf für 96 Grundschulplätze wurde gem. dem Berliner Modell für kooperative Baulandentwicklung anhand eines standardisierten Berechnungsverfahrens ermittelt. Für die Ermittlung der Grundschulplätze wurde bei der Ermittlungsmethodik nach dem Berliner Modell für kooperative Baulandentwicklung die zulässige Geschossfläche für Wohnen herangezogen, um eine Annäherung an die tatsächlichen zukünftigen Bedarfe zu erzielen. Dem Berechnungsverfahren liegen Erfahrungswerte zu Grunde. Hiernach wird angenommen, dass im Durchschnitt kleinere Wohnungen im Vergleich zu größeren Wohnungen eine geringere Belegungsdichte aufweisen, die wiederum einen geringeren Bedarf an sozialer Infrastruktur erwarten lässt.

Der Bezirk Lichtenberg beabsichtigt die Errichtung eines Schulneubaus zur Schaffung einer Grundschule in der Schleizer Str. im Prognoseraum HSH-Süd, um den künftigen Bedarf zu decken.

Die geplante Schulnetzerweiterung dient nach den Angaben des Schul- und Sportamtes (Verwendungsnachweis für Grundschulplätze vom 23.07.2018) der Deckung des durch das Bauvorhaben 11-118 VE ausgelösten Bedarfs. Beabsichtigt ist eine Erweiterung mit 432 Grundschulplätzen in dem geplanten Neubau einer 3-zügigen Grundschule in der Schleizer Str. 67. Weiterhin teilte das Schul- und Sportamt mit, dass im Rahmen des Neubaus die Errichtung einer Sporthalle und die Herstellung von Außenanlagen erforderlich werden. Nach derzeitiger Einschätzung wird der Schulneubau in der Schleizer Straße zum Schuljahresbeginn 2022/2023 und damit rechtzeitig für die zukünftigen Bewohner bereitstehen, sodass eine bedarfsgerechte Versorgungsmöglichkeit mit Schulplätzen gesichert werden kann.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Übernahme der Bau- und Baunebenkosten für die Herstellung der anteiligen Grundschulplätze gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung.

Durch das Vorhaben wird ferner anhand des Berechnungsverfahrens gem. dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ein zusätzlicher Bedarf an ca. 80 Plätzen der Kindertagesbetreuung erzeugt. Die Errichtung einer Kindertagesstätte mit mindestens 80 Plätzen ist Bestandteil des Vorhabens. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Übernahme der Bau- und Baunebenkosten für die Errichtung der Kindertagesstätte gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung. Um die Betreuung einer Kindertagesstätte zu sichern, erfolgt eine Eintragung einer entsprechenden Nutzungsbindung im Grundbuch.

Der zusätzliche Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen kann im Umfeld des Plangebiets nur teilweise durch bestehende Anlagen gedeckt werden (siehe hierzu Kap. I 2.13). Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich daher im Durchführungsvertrag zur Herstellung von öffentlichen Kinderspielplätzen. In der Anlage 11 (Lageplan Öffentlicher Park) zum Durchführungsvertrag ist eine Spielfläche von insgesamt 3.102 m<sup>2</sup> (davon Spielplatz 916 m<sup>2</sup> und Spielwiese 2.186 m<sup>2</sup>) dargestellt.

Aufgrund des entstehenden zusätzlichen Bedarfs an wohnungsnahen Grünflächen erfolgt im Durchführungsvertrag eine verbindliche Regelung der kostenfreien Überlassung einer rd. 6.0840 m<sup>2</sup> große Teilfläche im Norden des Plangebiets an den Bezirk sowie der Übernahme der Kosten für die Herstellung der öffentlichen Parkanlage und öffentlichen Spielplatzanlage (siehe hierzu Kap. III 3.6). Die zukünftige nicht zur Bebauung vorgesehene Freifläche umfasst neben einer öffentlich zugänglichen Vegetationsfläche somit auch einen öffentlichen Spielplatz und eine Spielwiese, sodass nicht die komplette Freifläche als wohnungsnaher Grünfläche durch die zukünftigen Anwohner genutzt werden kann. Eine Darstellung der verschiedenen Freiflächen und ihren Nutzungen (z. B. Wege, Spielflächen, Kita-Fläche) können dem Anhang C.5 (Freianlagenplan vom 4. März 2021, S. 169) entnommen werden.

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich Grünflächen (vgl. Kap. I.2.9 „Soziale Infrastruktur, Grünflächen, soziostrukturelle Entwicklung“ S.12), die als ausgedehnter Erholungsraum der umliegende Bewohnerschaft dienen (siedlungsnaher Grünfläche). Insbesondere befindet sich nordwestlich an das Plangebiet angrenzend die Grünanlage „Arendsweg / Grünzug ‚Weiße Taube‘“ mit einer Gesamtfläche von ca. 14.000 m<sup>2</sup>.

Dem zusätzlich durch die Planung ausgelösten wohnungsnahen Grünflächenbedarf von 0,8 ha soll durch die geplante öffentliche Parkanlage sowie die bereits bestehenden Anlagen sowie privaten Grünflächen innerhalb der Fläche Wohnen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE nachgekommen werden.

Für den entstehenden Bedarf an gedeckten und ungedeckten Sportflächen wird davon ausgegangen, dass in den Sporthallen in der Liebenwalder Straße 22 (800 m) und auf dem Sportplatz Neustrelitzer Straße 61 (in 1,1 km Entfernung) ausreichend Flächen zur Verfügung stehen.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der Errichtung eines Schulneubaus in der Schleizer Straße 67 auch die Errichtung einer Sporthalle erfolgt.

#### **4. Auswirkungen auf den Verkehr**

Durch die verkehrsgünstige Lage und die bestehende Anbindung an das Straßenbahnnetz ist eine gute Abwicklung des durch die geplanten Nutzungen entstehenden Verkehrs gewährleistet. Der geplante Wohnstandort kann von Einwohnern und Besuchern auch unabhängig von individuellen Verkehrsmitteln erreicht werden. Dies kommt insbesondere den Bedürfnissen weniger mobiler Bevölkerungsgruppen entgegen. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens 11-118 VE wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt (siehe I.2.5 „Verkehrerschließung“ S.88). Die Untersuchung ergab, dass aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Die Verkehrsuntersuchung kam weiterhin zu folgendem Ergebnis: Die bestehende Verkehrsinfrastruktur kann unter der Voraussetzung, dass die verkehrsabhängige Steuerung der Lichtsignalanlage an der Einmündung Landsberger Allee / Ferdinand-Schultze-Straße angepasst wird und dass in der Plauener Straße ein absolutes Halteverbot angeordnet wird, die erforderliche Verkehrerschließung des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewährleisten.

Im Rahmen einer verkehrsgutachterlichen Stellungnahme wurde anhand der Projektplanung die Funktionsfähigkeit der äußeren Erschließung geprüft. Die Ergebnisse sind unter siehe I.2.5 „Verkehrerschließung“ S.88 dargestellt.

## **5. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung**

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE wurde gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO ein Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und dem Land Berlin abgeschlossen. Im Durchführungsvertrag erfolgte die Verpflichtung der Vorhabenträgerin, die im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben entstehenden Kosten zu tragen.

Im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes wird auf den Flurstücken 496 und 585 eine öffentliche Grünfläche entstehen. Beide Flurstücke befinden sich derzeit noch im Eigentum der Vorhabenträgerin des Bebauungsplanverfahren 11-118 VE. Im südöstlichen Bereich des Geltungsbereichs (Flurstücks 640) wird ferner ein Bereich als öffentliche Straßenverkehrsfläche aus dem Baugrundstück herausgelöst. Die Flächenübertragungen der zukünftigen öffentlichen Grünfläche und des derzeitigen Teilflurstücks an das Land Berlin lösen für den öffentlichen Haushalt keine Übernahmekosten aus. Die Vorhabenträgerin hat sich im Rahmen des Durchführungsvertrags dazu verpflichtet, die Flurstücke 614, 496 und 585 unentgeltlich, kosten- und lastenfrei mit allen Rechten und Berechtigungen, Bestandteilen und dem Zubehör an Berlin zum Alleineigentum übertragen.

Entschädigungsansprüche entstehen nicht. Finanzielle Mehraufwendungen bei der Realisierung von Wohngebäuden, die in immissionsbelasteten Bereichen errichtet werden, gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin bzw. Grundstückseigentümers. Entschädigungslasten für Berlin entstehen nicht.

## **6. Auswirkungen auf potenzielle Gewerbenutzungen in der Nachbarschaft**

In der Nachbarschaft westlich des Plangebietes 11-118 VE und südlich der Sollstedter Straße befindet sich zur Zeit planungsrechtlich noch ein festgesetztes Kerngebiet (Bebauungsplan XXII-3a). So ist der Geltungsbereich zwischen Sollstedter Straße und Nebenstraße der Landsberger Allee im bestehenden Bebauungsplan XXII-3a als Kerngebiet festgesetzt.

Eine mögliche gewerbliche zukünftige Nutzung auf der derzeit brach liegenden Fläche westlich des Plangebietes 11-118 VE müsste mit der konkreten Vorhabenplanung immissionschutzrechtlich Rücksicht darauf nehmen, dass sich auf dem Gelände des Bebauungsplans 11-118 VE schutzbedürftige Bebauung mit der Schutzbedürftigkeit entsprechend eines WA ansiedeln wird.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-118 VE ermöglicht die Errichtung einer Wohnbebauung mit einer höheren Schutzbedürftigkeit als die Schutzwürdigkeit eines Kerngebietes. Damit werden Möglichkeiten für eine gewerbliche Nutzung auf der Brachfläche westlich vom Plangebiet theoretisch eingeschränkt, da gemäß TA Lärm (Punkt 6.1) um 5 dB(A) strengere Immissionsrichtwerte für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE einzuhalten sind.

Diese Einschränkung wird allerdings relativiert, da keine konkrete Planung für die Aufnahme eines Gewerbebetriebs westlich des Bebauungsplangebietes 11-118 VE besteht. Durch das Aufstellungsverfahren 11-117 VE zur Errichtung eines Wohngebiets besteht weiterhin nicht die planerische Absicht ein Kerngebiet beizubehalten. Stattdessen werden hier mit Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-117 VE die gleichen Immissionsrichtwerte (TA Lärm Punkt 6.1 e, in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten) wie im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE voraussichtlich zu beachten sein.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der benachbarten und bestehenden Wohnnutzung bereits theoretische Einschränkungen für das Kerngebiet bestehen könnten. Aufgrund des bestehenden Rücksichtnahmeverhältnisses zwischen der störungsempfindlichen Wohnnutzung nördlich der Sollstedter Straße und potenziell emittierender Nutzungen innerhalb des festgesetzten Kerngebietes kann bereits im Bestand die Möglichkeit bestehen, dass die potenzielle Immissionen im Kerngebiet nicht ausgeschöpft werden können, um eine Verträglichkeit zu sichern.

## **V. VERFAHREN**

### **1. Einleitung des Verfahrens**

Die Vorhabenträgerin stellte mit Schreiben vom 11. Juni 2015 beim Bezirk Lichtenberg einen Antrag auf Einleitung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE.

### **2. Mitteilung der Planungsabsicht**

#### **2.1 Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt**

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde gemäß § 5 AGBauGB mit Schreiben vom 18. Januar 2016, eingegangen am 21. Januar 2016, über die Einleitung des Verfahrens informiert.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt äußerte mit Schreiben vom 23. Februar 2016, dass gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Es sind jedoch nachfolgend benannte Hinweise zu beachten. Das Bebauungsplanverfahren 11-118 VE berührt dringende Gesamtinteressen nach § 7 AGBauGB.

#### **Wohnungsbaubelange**

Die Wohnungsbauleitstelle begrüßt die Absicht des Bezirks Lichtenberg, mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neuen Wohnungsbau zu schaffen. Da das Vorhaben aufgrund der vorgesehenen Anzahl der Wohnungen sowie wegen seiner Eigenart in den Anwendungsbereich des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ fällt und somit von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt ist, sind dringende Gesamtinteressen Berlin gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB berührt.

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ für den Abschluss städtebaulicher Verträge ist im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens anzuwenden. Das „Berliner Modell“ gilt laut Senatsbeschluss vom 16. Juni 2015 grundsätzlich bei allen Wohnungsbauvorhaben, für deren Genehmigungsfähigkeit die Aufstellung oder wesentliche Änderung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich ist. Mit dem „Berliner Modell“ wird die Übernahme von Kosten für soziale und technische Infrastruktur, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Wohnungsbauvorhabens sind, über einen mit dem Investor zu schließenden städtebaulichen Vertrag sichergestellt. Das gilt insbesondere für die Erschließung sowie die Herrichtung von zusätzlichen Plätzen in Kindertageseinrichtungen und Grundschulen. Darüber hinaus ist gemäß „Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge“ vom 14. April 2015 grundsätzlich ein Anteil von 25 Prozent der neuen Wohneinheiten als förderfähiger Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu vereinbaren.

Der Unterzeichnung der Grundzustimmung der Vorhabenträgerin zur Anwendung des „Berliner Modells“ wurde zugestimmt. Zwischen dem Bezirk und der Vorhabenträgerin wurde ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Im Durchführungsvertrag wurde zudem geregelt, dass eine Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden soll. Hiermit wird die Mietpreis- und Belegungsbindung für die Dauer von 30 Jahren gesichert.

#### **Überbezirkliche Verkehrsplanung**

Mit der Lage an der Landsberger Allee als übergeordnete Straßenverbindung im Bestand und als großräumige Straßenverbindung im StEP Verkehr (Planungshorizont 2025) sowie durch die Straßenbahn entlang der Landsberger Allee werden gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB dringende Gesamtinteressen Berlins berührt.

Aus Sicht der überbezirklichen Verkehrsplanung bestehen gegen die Planungsabsicht des Bezirks keine grundsätzlichen Bedenken. Es ist jedoch unabdingbar, eine

Verkehrsuntersuchung über den Bereich der vorgesehenen Vorhaben- und Erschließungspläne im Gebiet zu erarbeiten und die Auswirkungen der Belastungen für das übergeordnete Straßennetz und die bestehenden Anschlüsse zu ermitteln.

### **Flächennutzungsplan**

Laut Stellungnahme des Referats I B ist die Entwickelbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gegeben (§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB). Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im FNP etwa zu einem Drittel als Teil einer gemischten Baufläche M2 dargestellt wird. Im Rahmen des weiteren Verfahrens sollten unmittelbar an der Landsberger Allee, auch aus Lärmschutzgründen, andere Nutzungen als Wohnen ermöglicht werden.

Die Ausführungsvorschriften zu § 4a AGBauGB (a.F.) sind entsprechend anzuwenden.

Gegen die Einstellung der B-Planverfahren XXII-3ba und XXII-3bb bestehen keine Bedenken. Dies gilt auch für die Reduzierung des Geltungsbereichs des im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-94 VE.

### **Stellungnahme der Abteilung VII B**

Dem Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt lag eine Stellungnahme der Abt. VII B vom 18. Februar 2016 mit weiteren Hinweisen bei. Zur Planungsabsicht, den Bebauungsplan XXII-3ba und XXII-3bb einzustellen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE aufzustellen, bestehen in verkehrsplanerischer Hinsicht sowie bzgl. des StEP Verkehr folgende Hinweise und Bedenken seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung VII B.

Verkehrliche Belange von gesamtstädtischer Bedeutung sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE durch die Landsberger Allee als übergeordnete Straßenverbindung im Bestand und als großräumige Straßenverbindung im StEP Verkehr (Planungshorizont 2025), durch die Straßenbahn entlang der Landsberger Allee sowie durch die Ferdinand-Schultze-Straße als Ergänzungsstraße betroffen.

Es ist erforderlich, eine Verkehrsuntersuchung über den Bereich der vorgesehenen vorhabenbezogenen Bebauungspläne im Gebiet zu erarbeiten und die Auswirkungen der Belastungen für das übergeordnete Straßennetz und die bestehenden Anschlüsse zu ermitteln sowie Lösungsansätze für die Beseitigung von Defiziten beispielsweise durch neue oder erweiterte Verknüpfungspunkte herzustellen.

Dabei ist der Untersuchungsraum zwischen Werneuchener Straße-Liebenwalder Straße, Konrad-Wolf-Straße, Gärtnerstraße, Rhinstraße und Landsberger Allee einschließlich der südlich angrenzenden Fachmarktstandorte zu betrachten. Es ist zu untersuchen, wie das durch die Planung städtebaulich verdichtete Gebiet ausreichend erschlossen und an das übergeordnete Straßennetz angebunden werden muss.

Hierbei sollten bisherige Planungsansätze, wie eine Anbindung von der Schalkauer Straße an die Landsberger Allee für den Kfz-Verkehr und die Auswirkungen der Nutzungen südlich der Landsberger Allee auch auf den LSA-Knoten Landsberger Allee/Arendsweg, einbezogen werden.

Der Anschluss der Ferdinand-Schultze-Straße an die Landsberger Allee kann nicht für alle Fahrtrichtungen freigegeben werden.

## **2.2 Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin / Brandenburg**

Die Information der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin / Brandenburg erfolgte mit Schreiben vom 18. Januar 2016, eingegangen am 21. Januar 2016. Mit Schreiben vom



17. Februar 2016 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung schriftlich mit, dass durch die Planungsabsicht kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zum derzeitigen Planungsstand erkennbar sei.

Der Grundsatz der Raumordnung aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007 zur Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung ist bei der weiteren Konkretisierung der Planung im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Das Ziel der Raumordnung aus 1.2 FNP Berlin zum Erhalt und zum Ausbau der Netzstruktur und der Flächen von übergeordneten Hauptverkehrsstraßen ist bei der weiteren Konkretisierung zu beachten.

### **3. Aufstellungsbeschluss**

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 05. April 2016 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE für die Grundstücke Landsberger Allee 341/343 aufzustellen (veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 15/16 vom 15. April 2016).

### **4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Planungsentwurfs in den Diensträumen des Bezirksamts Lichtenberg von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung in der Zeit vom 20. Juni 2016 bis 19. Juli 2016.

Es gingen keine schriftlichen und mündlichen Äußerungen im Stadtentwicklungsamt ein.

### **5. Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

*(Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)*

Für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren 11-118 VE wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 22. Juni 2016 anhand des Planentwurfs einschließlich des VE-Planes, der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE und des Projektplanes von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme bis einschließlich 22. Juli 2016 gebeten. Dabei wurden 40 Stellen angesprochen.

Im Rahmen des Verfahrensschritts erfolgten 33 Rückantworten, 26 hiervon mit Anregungen und Hinweisen.

Im Wesentlichen wurde zu folgenden Themen Stellung genommen:

#### **Anregungen zur verkehrstechnischen Erschließung im Bereich der Hofheimer Straße**

- *Auflösung des Widerspruchs der Festsetzung der Hofheimer Straße sowohl als halbseitig öffentliche als auch als halbseitig private Straße; z.B. durch westliche Verschiebung der Geltungsbereichsgrenze*
- *Verbreiterung des Straßenquerschnitts der Hofheimer Straße zur Unterbringung eines Gehwegs*
- *Unterbringung von Senkrechtstellplätzen*

Abwägung: Es erfolgt eine Klärung mit der Vorhabenträgerin des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-117 VE. Die Fahrbahn wird zur Unterbringung eines begleitenden Gehwegs verbreitert. Stellplätze sind nicht vorgesehen.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens 11-117 VE, für das bereits ein Aufstellungsbeschluss vorliegt, soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan XXII-3a überplant werden. Der angesprochene Sachverhalt wird im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt und der Vorhabenträgerin des BP 11-117 VE geklärt.

Zur Sicherung einer Fahrbahn in der notwendigen Breite von 3 m sowie eines begleitenden Gehwegs mit einer Breite von 2,50 m werden im Bereich der Hofheimer Straße und ihrer südlichen Verlängerung Flächen festgesetzt, die mit Wegerechten zu belasten sind: mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf einer Breite von 2,5 m sowie einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer, Besucher und der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmensträger. Auf die Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsfläche wird verzichtet.

Stellplätze im Bereich der Hofheimer Straße sind für das Vorhaben nicht erforderlich, da eine verkehrliche Erschließung auch der westlichen Zeilenbebauung über die Tiefgarage erfolgen soll. Eine Gesamtbreite der Hofheimer Straße einschließlich Gehweg von 5,50 m Breite wird als ausreichend angesehen.

Die bereits vorhandenen Gebäude in der Hofheimer Straße sind bereits erschlossen. Geplante Gebäude werden künftig über die Ferdinand-Schultze-Straße erschlossen. Eine Verschiebung der Grenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE ist nicht erforderlich.

#### **Hinweis zu Altlasten**

- *Bei vorhandenen Einträgen im Bodenbelastungskataster BBK können Maßnahmen zur Ermittlung und/oder Überwachung der Grundwasserqualität im Bereich der Grundwasserbenutzungen erforderlich werden*

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im weiteren Verfahren wird eine Rasterfeldbeprobung mittels Rammkernsondierungen (RKS) nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Abstimmung mit den jeweils zuständigen Behörden durchgeführt werden.

Die Durchführung sonstiger erforderlicher Boden- und Grundwasseruntersuchungen kann umsetzungsbezogen erfolgen.

#### **Hinweis zum Artenschutz**

- *Berücksichtigung des Tötungsverbots des § 44 BNatSchG*

Abwägung: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Es wurden in Abstimmung mit den zuständigen Behörden faunistische Untersuchungen durchgeführt und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als integraler Bestandteil des Umweltberichts erarbeitet. Die Sicherung der Durchführung erforderlicher artenschutzrechtlicher Maßnahmen durch die Vorhabenträgerin erfolgt durch verbindliche Regelungen im Durchführungsvertrag. Dem Artenschutz wird Rechnung getragen. Es ist ggf. zu einem späteren Zeitpunkt hinsichtlich des Artenschutzes nachzuprüfen. Baumfällungen sind nur nach Einholung einer entsprechenden Fällgenehmigung gemäß Baumschutzverordnung zulässig..

#### **Hinweis zum Bodendenkmalschutz**

- *Untersuchung des Geländes im Vorfeld von bauseitigen Eingriffen durch Prospektion*

Abwägung: Die archäologische Untersuchung bzw. Prospektion kann im Rahmen der Vorhabenrealisierung erfolgen.

#### **Hinweis zum Brandschutz**

- *Realisierung von Rettungswegen auf Baugrundstück*

Abwägung: Inanspruchnahme von öffentlichem Straßenland ist unvermeidbar.

Eine teilweise Inanspruchnahme des öffentlichen Straßenlandes ist zur Gewährleistung des 2. Rettungswegs aufgrund der geplanten Blockrandbebauung entlang der Ferdinand-Schultze-Straße unvermeidbar. Der Sachverhalt wird mit dem zuständigen Fachamt abgestimmt.

#### **Anregungen und Hinweise zu umgebenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen und zum Schallgutachten**

- *Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens*
- *Nachweis der Konfliktfreiheit zwischen Gewerbe- und Wohnnutzungen*
- *Vorkehrungen zum Lärmschutz*
- *Nachweis der schallabschirmenden Wirkung des 3-4 geschossigen Verbindungsbauwerks an der Landsberger Allee*
- *Schutz von Außenwohnbereichen*
- *Heranziehen der DIN 18005 als Bewertungsgrundlage*
- *Öffentlicher Zugriff auf die DIN 4109*

Abwägungsergebnis: Es wird ein Schallgutachten zum Verkehr- und Gewerbelärm erarbeitet. Hinsichtlich des Verkehrslärms sind die Orientierungswerte der DIN 18005 heranzuziehen. Auf Grundlage des Schallgutachtens wird ein Lärmschutzkonzept mit Vorkehrungen zum Lärmschutz erarbeitet und die bereits bestehenden Festsetzungen zum Immissionsschutz werden fortgeschrieben. Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung wird auch in Abstimmung mit den zuständigen Behörden geprüft, ob verbindliche Regelungen im Durchführungsvertrag zum Schutz der Außenwohnbereiche vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich sind.

Die Fortschreibung der Immissionsschutzfestsetzungen im Rahmen der Erarbeitung der schalltechnischen Untersuchung wird unter Beachtung des Rundschreibens Nr. 2/2016 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt erfolgen. Das Rundschreiben umfasst eine ergänzende textliche Musterfestsetzung zum passiven Schallschutz. Durch die Aufnahme der neuen Musterfestsetzung können resultierende bewertete Schalldämm-Maße von Außenbauteilen gemäß 24. BImSchV sichergestellt werden, die gewährleisten, dass die auf Grundlage der 16. BImSchV zu berechnenden und im Rundschreiben Nr. 2/2016 benannten maximalen Beurteilungspegel nicht überschritten werden.

Im Plangebiet können die Orientierungswerte der DIN 18005 aufgrund der Lage an bereits bestehenden Verkehrswegen nicht vollständig eingehalten werden. Dem öffentlichen Belang der Schaffung von dringend benötigten städtischen Wohnraum wird jedoch der Vorrang vor der Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gegeben. Durch die gewählte „lärmrobuste“ Baukörperstellung sowie die im weiteren Verfahren fortzuschreibenden textlichen Festsetzungen erforderlicher Schallschutzmaßnahmen können die Auswirkungen des vorhandenen Verkehrs- und des Gewerbelärms deutlich verringert bzw. ausgeglichen werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Die DIN 4109 ist zwar gemäß Anforderung des Bundesverwaltungsgerichts dauerhaft im Bezirksamt Lichtenberg bereitzuhalten. Aufgrund der Einführung der neuen Muster-Festsetzung zum passiven Schallschutz bei Verkehrslärm ist der Hinweis auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in die DIN 4109 mittlerweile obsolet. Die 24. BImSchV, die in Verbindung mit der 16. BImSchV die Grundlage für den passiven Schallschutz bildet, ist für jedermann zugänglich und muss daher nicht gesondert bereit gehalten werden.

#### **Hinweis auf die Freiraumsicherung**

- *Berücksichtigung des Grundsatzes der Raumordnung gem. § 6 Abs. 3 LEPro 2007 zur Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung*

Abwägung: Hinweis wird berücksichtigt.

Ziel der Planung ist die Freihaltung einer ca. 0,68 ha großen Teilfläche von Bebauung. Zur Schaffung eines durchgängigen öffentlichen Grünzugs vom Arendsweg bis zur Ferdinand-Schultze-Straße erfolgt die Festsetzung von öffentlicher Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage, öffentlicher Spielplatz“.

#### **Hinweis zu Kinderspielplätzen**

- *Erbringung des Nachweises von privaten Kinderspielplätzen in erforderlicher Größe (unter Beachtung der Bauordnung von Berlin) auf den privaten Grünflächen/Innenhöfen sowie Herstellung einer öffentlichen Spielfläche innerhalb der öffentlichen Parkanlage*

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Die gemäß Berliner Bauordnung erforderlichen privaten Spielplatzflächen können auf dem Grundstück bereitgestellt werden. Die Spielplatzfläche wird in einem entsprechenden Freiflächenplan, der Anlage des Durchführungsvertrags ist, nachgewiesen und abschließend im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Die Zweckbestimmung der geplanten öffentlichen Grünfläche „öffentliche Parkanlage“ wird ergänzt zu „öffentliche Parkanlage, öffentlicher Spielplatz“. Größe, Lage und für die Realisierung notwendige Angaben zur Gestaltung werden für den Durchführungsvertrag mit dem zuständigen Fachamt abgestimmt.

#### **Hinweis zu Kitaplätzen**

- *Zustimmung des zuständigen Fachamtes zur Berechnung des entstehenden Kitabedarfs und zur Planung einer Kita im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE*

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bei der abschließenden Bedarfsermittlung können sich ggf. von der Stellungnahme abweichende Bedarfe ergeben. Im weiteren Verfahren soll durch Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE ein gewerblicher Nutzungsanteil verbindlich geregelt werden, so dass sich entsprechend geringere Wohnanteile ergeben würden.

#### **Hinweis zu Grundschulplätzen**

- *Mitteilung, dass nach derzeitigem Stand die benötigten Schulplätze durch die Schule im Planungsumfeld nicht bereitgestellt werden können.*

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE erfolgen verbindliche Regelungen zur Kostenübernahme auf Grundlage des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zwischen der Vorhabenträgerin und dem Bezirk. Bei der

abschließenden Bedarfsermittlung können sich ggf. von der Stellungnahme abweichende Bedarfe ergeben.

#### **Hinweis zur Nahversorgung**

- *Prüfung, wo Nahversorgung (Vollsortimenter mit attraktiven Verkaufsflächengrößen) gesichert werden kann; Ggf. Erörterung einer diesbezüglichen Erdgeschossnutzung*

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Läden zur lokalen Gebietsversorgung unterhalb der Großflächigkeit sind im Plangebiet allgemein zulässig und tragen zur Deckung des Nahversorgungsbedarfs bei. Flächenangebote für großflächige Einzelhandelsnutzungen wie z. B. Vollsortimenter sind nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE.

#### **Hinweis zu Richtfunktrassen**

- *Beachtung der in der Nähe des Plangebiets verlaufenden Richtfunkverbindungen*

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise sind im Rahmen der Vorhabenrealisierung zu berücksichtigen. Eine Übernahme von Richtfunktrassen in die Planung ist nicht erforderlich, da eine Beeinträchtigung durch die Planung nicht zu erwarten ist. Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch Festsetzung einer maximalen Oberkante von 85,9 m über NHN (ca. 27 m über Gelände) verbindlich geregelt, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

#### **Hinweis zu Leitungen**

- *Hinweis der Leitungsträger zur Sicherung des Leitungsbestands*

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, Vattenfall Europe Business Services GmbH Vattenfall und Europe Wärme AG teilten einen Sicherheitsbedarf Ihres Leitungsbestands im Rahmen der Planung mit. Eine Sicherung des im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilten Leitungsbestands ist allerdings nicht erforderlich, da Leitungsanlagen nicht innerhalb des Plangebiets liegen.

#### **Hinweise und Vorschläge zur verkehrstechnischen Erschließung im Bereich der Landsberger Allee**

- *Sicherung eines öffentlichen Gehwegs entlang der Nebenfahrbahn der Landsberger Allee, anstelle eines privaten Gehwegs entlang der geplanten Gebäude*
- *Verschiebung der Baugrenze zur Landsberger Allee, um überdimensionierten Gehwegbereich zu verhindern*
- *Einhaltung eines Abstands zwischen Gehwegefahrlen und Einmündungen von 15 m ist erforderlich*

Abwägung: Der angesprochene Sachverhalt zum öffentlichen Gehweg entlang der Landsberger Allee wird im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt und der Vorhabenträgerin des BP 11-117 VE geklärt. Der geplante Aufenthaltsbereich stellt eine städtebaulich und funktional gewollte Aufweitung dar. Eine Südverschiebung der Baugrenzen ist nicht vorgesehen.

Die Gehwegüberfahrten werden verlagert, so dass ein Abstand zu Straßeneinmündungen von 15 m eingehalten wird. Der Freiflächenplan, der Anlage des Durchführungsvertrags ist, wird entsprechend fortgeschrieben.

### **Hinweis zur Wohnfolgeeinrichtungen**

- *Herstellung eines öffentlichen Spielplatzes*

Abwägung: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Anstelle der geplanten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ wird für einen Teilbereich öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage, öffentlicher Spielplatz“ festgesetzt. Größe, Lage und für die Realisierung notwendige Angaben zur Gestaltung werden für den Durchführungsvertrag mit dem zuständigen Fachamt abgestimmt.

### **Hinweis zu Übertragung öffentlicher Flächen**

- *Klärung der Kostenübernahme für die Übertragung der öffentlichen Verkehrsflächen*

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im weiteren Verfahren erfolgt eine Abstimmung mit dem Bezirk hinsichtlich der Kostenübernahme für die Flächenübertragung. Die Begründung wird fortgeschrieben.

### **Hinweise zu verkehrlichen Belangen**

- *Erarbeitung einer Verkehrsuntersuchung zur Ermittlung der Auswirkungen der Belastungen für das übergeordnete Straßennetz und die bestehenden Anschlüsse und Herstellung von Lösungsansätzen für die Beseitigung von Defiziten beispielsweise durch neue oder erweiterte Verknüpfungspunkte*
- *Anschluss der Ferdinand-Schultze-Straße an die Landsberger Allee kann nicht in alle Fahrtrichtungen erfolgen*
- *Einbeziehung der Auswirkungen der erheblichen städtebaulichen Entwicklung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets in die Betrachtung der verschiedenen B-Pläne (nördlich und südlich der Landsberger Allee); zumal gemeinsame Erschließungsstraßen (Arendsweg, Schalkauer Straße) vorhanden sind*
- *Fehlende Durchbindung der Heldburger Straße zur Ferdinand-Schultze-Straße gemäß Grundkonzept*
- *Berücksichtigung des Ziels der Raumordnung aus 1.2 FNP Berlin zum Erhalt und zum Ausbau der Netzstruktur und der Flächen von übergeordneten Hauptverkehrsstraßen bei der weiteren Konkretisierung*

Abwägung: Im weiteren Verfahren wird auf Grundlage einer verkehrstechnischen Untersuchung und in Abstimmung mit den zuständigen Behörden der Nachweis erbracht, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen von der bestehenden Verkehrsinfrastruktur aufgenommen werden kann. Der Untersuchungsbereich wird mit dem zuständigen Fachamt abgestimmt.

Eine Freigabe der Fahrtrichtungen am Knotenpunkt Ferdinand-Schultze-Straße und Landsberger Allee zur Abwicklung der zusätzlich entstehenden Verkehre ist nicht erforderlich. Der künftige Quellverkehr in Richtung Südosten soll über den Allendorfer Weg und die Rhinstraße an die Landsberger Allee angebunden werden.

Das Plangebiet wird ausschließlich über die Ferdinand-Schultze-Straße erschlossen. Die Beurteilung von Auswirkungen auf einen künftigen Knotenpunkt Schalkauer Straße / Landsberger Allee und den LSA-Knoten Arendsweg / Landsberger Allee ist daher nicht Bestandteil dieser Planung. Die bisher vorgesehene Planung („Grundkonzept“), das Gebiet über eine Verlängerung der Heldburger und Sollstedter Straße zu erschließen, wird nicht mehr weiterverfolgt.

Innerhalb des Plangebiets liegen keine übergeordneten Hauptverkehrsstraßen. Mögliche Beeinträchtigungen der Funktion der Landsberger Allee als übergeordnete Hauptverkehrsstraße durch die Planung werden im Rahmen der Verkehrsuntersuchung betrachtet.

#### **Hinweis zur Ver- und Entsorgung**

- *Regenentwässerung in der Hofheimer Straße*
- *Erstellung eines Regenwasserkonzepts*

Abwägung: Prüfung der Ableitung des anfallenden Regenwassers über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal.

Es wird in Abstimmung mit den Berliner Wasserbetrieben (BWB) geprüft, ob eine Ableitung des anfallenden Regenwassers über einen Regenwasserkanal innerhalb der Hofheimer Straße erfolgen kann. Die BWB haben in ihrer Stellungnahme vom 20.07.2016 grundsätzlich die Möglichkeit einer Ergänzung des Kanalnetzes bestätigt. Ggf. ist eine unterirdische Stauanlage einzubauen.

Zur Umsetzung des Vorhabens wird ein Regenwasserkonzept erstellt werden, mit dem Ziel, möglichst wenig Regenwasser von den Privatgrundstücken in die Kanalisation einzuleiten. Eine Versickerung auf dem Grundstück hängt insbesondere von den Ergebnissen des Bodengutachtens ab. Das Regenwasserkonzept und die daraus abzuleitenden Maßnahmen werden im weiteren Verfahren mit den zuständigen Fachämtern und Versorgungsträgern abgestimmt.

#### **Hinweis zur Waldeigenschaft**

- *Beteiligung der Berliner Forsten aufgrund vorhandener Vorwaldflächen*

Abwägung: Es liegt derzeit noch keine Waldeigenschaft vor.

Eine Beteiligung der Berliner Forsten ist erfolgt. Die vorwaldartigen Bestände weisen gemäß Berliner Forsten derzeit noch keine Waldeigenschaft auf. Die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage wird von den Berliner Forsten begrüßt.

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat zu Änderungen in der Planung geführt. Hierbei ist Folgendes zu benennen:

- Die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche wurde ergänzt, sodass ein öffentlicher Spielplatz berücksichtigt wird.
- Im Bereich und anstelle der bisherigen Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsfläche im Westen des Plangebiets (Bereich Hofheimer Straße) wurde die Festsetzung einer Fläche, die mit Fahrrechten zugunsten der Benutzer, Besucher und der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmensträger zu belasten ist sowie einer Fläche, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf einer Breite von 2,5 m zu belasten ist, aufgenommen.
- Die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden fortgeschrieben.

Weiterhin wurden unterschiedliche gutachterliche Untersuchungen (wie Bodenuntersuchungen, Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung, Verkehrsuntersuchung, Entwässerungskonzept) erstellt und sind in die Planung eingeflossen.

## 6. Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

*(Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)*

Für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren 11-118 VE wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 28. August 2017 und 29. August 2017 anhand des Planentwurfs einschließlich des VE-Planes, der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE und des Projektplanes von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme binnen eines Monats gebeten. Dabei wurden 45 Stellen angeschrieben.

Im Rahmen des Verfahrensschritts erfolgten 28 Rückantworten, 15 hiervon mit Anregungen und Hinweisen.

Im Wesentlichen wurde zu folgenden Themen Stellung genommen:

### **Hinweise zum Durchführungsvertrag**

- *Teilweise Darstellung veralteter Flurstücke in den Anlagen zum Durchführungsvertrag*
- *Fehlende Anlage zur Flächenermittlung der vorgesehenen Kindertagesstätte*
- *Sicherung der Kita-Nutzung durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit*
- *Lösung des Grundstückserwerb der zukünftigen öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen vom Durchführungsvertrag*
- *Abstimmung von Bodeneingriffen mit dem Landesdenkmalamt*

Abwägung: Die Vermessergrundlage der Anlagen des Durchführungsvertrags wird aktualisiert.

Weiterhin wird im weiteren Verfahren geprüft, ob zusätzlich eine grundbuchliche Sicherung erfolgen soll. In diesem Zusammenhang werden auch die in der Stellungnahmen benannten Punkte und Fragestellungen (insbesondere Rangordnung im Grundbuch) geprüft.

Die kostenfreie Übereignung der Flurstücke und Teilflächen der zukünftigen öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen wird im weiteren Verfahren gesondert vom Durchführungsvertrag behandelt.

Die Begründung sowie die Regelung im Durchführungsvertrag werden wie vorgeschlagen ergänzt. Es erfolgt eine Regelung, dass alle Bodeneingriffe mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen sind. Ein zusätzlicher Hinweis auf der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE wird darüber hinaus nicht erforderlich.

### **Hinweis zum Brandschutz**

- *Ausweisung von Halteverboten zugunsten der Feuerwehraufstellflächen darf keine Beseitigung von Pkw-Stellflächen im öffentlichen Straßenraum bedeuten (Hinweis auf die Rechtsprechung)*

Abwägung:

Zwischenzeitlich wurde aufgrund eines Antrags auf Änderung der Planungsziele durch die Vorhabenträgerin das Vorhaben zum Bebauungsplanverfahren 11-118 VE geändert (Beschluss des Bezirksamtes vom 10.04.2018). Die Fachbehörde wird daher im Rahmen einer



weiteren Behördenbeteiligung angeschrieben und um Stellungnahme zur geänderten Planung gebeten.

Der benannte Hinweis zum Brandschutz wird im Zuge der Änderung der Planung berücksichtigt.

#### **Hinweis zur Bereitstellung von Stellplätzen**

- *zu knappe Bemessung der Stellplatzversorgung*
- *Ersatz für mit der Planung entfallende Stellplätzen ist in der Nebenfahrbahn der Landsberger Allee zu schaffen*

Abwägung: Eine Stellplatzpflicht besteht in Berlin nicht. So ist ein Stellplatznachweis mit Ausnahme der Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl für öffentlich zugängliche Gebäude gem. der AV Stellplätze der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gesetzlich nicht erforderlich.

Generell wird auf den Antrag auf Änderung der Planungsziele durch die Vorhabenträgerin das Vorhaben zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren 11-118 VE hingewiesen. Das Straßen- und Grünflächenamt wird im Rahmen einer weiteren Behördenbeteiligung angeschrieben und um Stellungnahme zur geänderten Planung gebeten.

#### **Hinweise zur Erschließung**

- *Anlage eines öffentlichen Gehweges entlang der Nebenfahrbahn der Landsberger Allee durch die Vorhabenträgerin*
- *Verschiebung des Rundwegs in die öffentliche Parkanlage zur Sicherung der die Befahrung durch Pflegefahrzeuge*
- *Entfallende Bäume durch Gehwegüberfahrten sind zu ersetzen*

Abwägung: Es wird auch die Möglichkeit der Anlage eines öffentlichen Gehwegs entlang der Nebenfahrbahn der Landsberger Allee untersucht und abgestimmt.

Zwischenzeitlich wurde aufgrund eines Antrags auf Änderung der Planungsziele durch die Vorhabenträgerin das Vorhaben zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren 11-118 VE geändert. Es erfolgt daher eine erneute Beteiligung.

Die Freiraumplanung sieht bereits einen Verkehrsanschluss an den öffentlichen Straßenraum der Ferdinand-Schultze-Straße vor.

Die Freianlagenplanung die als Anlage dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 11-118 VE sowie dem Durchführungsvertrag beiliegt wird im weiteren Verfahren angepasst, so dass ein Rundweg komplett innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche liegt und die Grenze zwischen dem privatem Baugebiet und der öffentlichen Grünfläche deutlich erkennbar ist.

Es wird im Durchführungsvertrag geregelt, dass die Herstellung des Rundwegs in der Weise auszuführen ist, das er für die Befahrung durch Pflegefahrzeuge geeignet ist.

Der Ersatz von Bäume, die mit Umsetzung der Planung aufgrund von Gehwegüberfahrten im Plangebiet entfallen könnten, wird geprüft.

#### **Hinweise zu Verkehrsauswirkungen**

- *Prüfung der Verkehrsführung durch die Witzenhauser Str.*

- *Fehlende Berücksichtigung von Anpassungen bei der Lichtsignalisierung in der Landsberger Allee*
- *Erforderlichkeit einer Untersuchung von Auswirkungen durch den Möbelmarkt*

Abwägung: Auswirkungen auf die Witzenhauser Straße werden nicht erwartet, da die Nutzung der Straße für den Quell- und Zielverkehr mit Umwegen und entsprechenden Zeitverlusten verbunden wäre.

Im Verkehrsgutachten ist benannt, dass in dem Gutachten zum Bebauungsplan 11 - 123 nicht nur die verkehrlichen Auswirkungen der Ansiedlung vom Möbelmarkt südlich der Landsberger Allee sondern auch von mehreren Wohnbauvorhaben nördlich der Landsberger Allee betrachtet wurden.

Das zu erwartenden Verkehrsaufkommen, dass durch die Neubebauung auf dem Grundstück Landsberger Allee 341 / 343 zusätzlich entstehen wird, war in den beiden Verkehrsuntersuchungen unabhängig zunächst voneinander ermittelt worden. Die Ergebnisse der Abschätzung im Verkehrsgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE erscheinen aber nach gutachterlicher Einschätzung auch unter Einbeziehung der Ergebnisse aus dem Gutachten zum Möbelmarkt plausibel.

In der benannten Untersuchung zum Möbelmarkt wurde weiterhin nicht nur das zu erwartende Verkehrsaufkommen aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE berücksichtigt, sondern auch der Knotenpunkt Landsberger Allee / Ferdinand-Schultze-Straße hinsichtlich der Kapazität (Leistungsfähigkeit) untersucht. Da die Untersuchung die verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens auf dem Grundstück Landsberger Allee 341 / 343 bereits beinhaltet, ist eine weitere Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Landsberger Allee / Ferdinand-Schultze-Straße daher nicht erforderlich.

Zwischenzeitlich wurde aufgrund eines Antrags auf Änderung der Planungsziele durch die Vorhabenträgerin das Vorhaben zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren 11-118 VE geändert.

Die Verkehrsuntersuchung wurde auf der Grundlage der geänderten Planung angepasst. Auch dem aktuellen Verkehrsgutachten ist zu entnehmen, dass die Abschätzung des Verkehrsaufkommens auch unter Bezugnahmen der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung zum Möbelmarkt 11-123 plausibel sind.

Daher wird eine Überarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11 - 118 VE aufgrund der in der Stellungnahme benannten Anpassungen der Lichtsignalanlage nicht für erforderlich erkannt.

### **Hinweise zum Immissionsschutz**

- *Betrachtung der Spitzenwerte für die Zufahrten zu den Tiefgaragen*

Abwägung: Im Rahmen der Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung wird eine Betrachtung der Spitzenpegel der geplanten Tiefgarage entsprechend dem „Berliner Leitfa- den Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017 (Stand Mai 2017)“ berücksichtigt.

### **Hinweise zur öffentlichen Grünanlage/ Grünflächenversorgung**

- *die Weiterführung der öffentlichen Grünanlage im Plangebiet gem. Landschaftsrah- menplan wird berücksichtigt*

- *eine naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen entsprechen nicht den Anforderungen einer öffentlichen Parkanlage*
- *die öffentliche Grünfläche ist zu klein, um den Bedarf zu decken*
- *ein Grünflächenbedarf kann nicht über bestehenden Grünflächen im Umfeld gedeckt werden*
- *Die bestehenden nahe gelegenen öffentlichen Grünanlagen decken nur den Bedarf der bestehenden Wohnquartiere.*
- *die naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen soll auf einer anderen Fläche ausgewiesen werden*
- *Der Bedarf an privaten Grünflächen im Plangebiet wird ebenfalls nicht ausreichend gedeckt*

#### Abwägung:

Es wurde zwischenzeitlich eine Änderung des Vorhabenplans vorgenommen, die eine Erweiterung der zusammenhängenden privaten Grünfläche zum Inhalt hat. Der – keiner gesetzlichen Grundlage entnommene – Zielwert von 10 m<sup>2</sup> privater Grünfläche wird – so wie nahezu flächendeckend in Berlin - dennoch nicht eingereicht.

Die Hinweise werden daher berücksichtigt, indem für die Herstellung einer notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche mit Einzäunung die Festsetzung einer privaten Grünfläche erfolgt. Die private Grünfläche wird hierbei zugunsten einer größeren öffentlichen Grünfläche zu einem wesentlichen Anteil auf der Fläche des derzeitigen Baugebiets südlich der öffentlichen Grünfläche zeichnerisch festgesetzt.

Neben den geplanten öffentlichen Grünflächen ist auch auf die bestehenden öffentlichen Grünflächen im Umfeld der Planung hinzuweisen, die den zukünftigen Anwohnern im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs 11-118 VE zur Verfügung stehen werden. Weiterhin werden in einem begrenzten Umfang im Plangebiet auch private Grün- und Freiflächen für die Anwohner entstehen. Auch wenn die Grünflächenversorgung der geplanten Wohneinheiten nördlich vom Vorhabengebiet nicht Bestandteil der Planung zum B-Plan 11-118 VE ist, wird auf die Möglichkeiten der Herstellung von wohnungsnahen privaten Grünflächen für die benannten Wohneinheiten, die nördlich außerhalb des Bebauungsplan-gebiets entstehen sollen, hingewiesen.

Die Einschätzung, dass ein Bedarf an Grünraum der zukünftigen Anwohner nicht durch die vorhandenen öffentlichen Grünanlagen gedeckt werden kann, da die nahe gelegenen öffentlichen Grünanlagen nur den Bedarf der bestehenden Wohnquartiere decken, wird nur teilweise geteilt. Auch wenn die Nutzung der bereits bestehenden öffentlichen Grünflächen durch die zukünftigen Anwohner verstärkt wird, so stehen sie dennoch als öffentliche Grünfläche zur Verfügung.

In Anbetracht des erheblichen Wohnraumbedarfs und der integrierten stadträumlichen Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE soll von einer Vergrößerung der im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE geplanten öffentlichen Grünfläche zulasten der Herstellung von dringend erforderlichem Wohnraum abgesehen werden.

#### **Hinweise zum Umweltbericht**

- *die in der Begründung genannten Grünanlagen liegen außerhalb des für die Versorgung anrechenbaren Raumes*
- *Hinweis zum Eingriffsgutachten und der Berücksichtigung von Bäumen*
- *Hinweis zum Verlust von geschützten Bäumen*
- *Hinweise zu klimawirksamen Strukturen*

- *Ergänzung der Umweltauswirkungen um das Schutzgut Fläche*
- *Hinweise zur Bewertung des Eingriffs*
- *Streichung des Kapitels II 3.1 „Technische Verfahren bei der Umweltprüfung...“*
- *Fehlender prüffähiger Nachweis für den Ausgleich der Beeinträchtigungen*

Abwägung: Zwischenzeitlich wurde aufgrund eines Antrags auf Änderung der Planungsziele durch die Vorhabenträgerin das Vorhaben zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren 11-118 VE geändert.

Das Umwelt- und Naturschutzamt wird daher im Rahmen einer weiteren Behördenbehördenbeteiligung angeschrieben und um Stellungnahme zur geänderten Planung gebeten.

Der Begründungstext wird auf Grundlage der geänderten Planung angepasst und überarbeitet. Die in der Stellungnahme benannten Hinweise werden in die weitere Bearbeitung geprüft und der Überarbeitung zu Grunde gelegt. Hierzu erfolgen im Weiteren Abstimmungen mit dem Umwelt- und Naturschutzamt.

Im benannten Punkt II.3.1 im Umweltbericht wird angegeben, dass der Umweltbericht auf der Grundlage vorhandener Unterlagen, insbesondere des digitalen Umweltportals Berlin (FIS-Broker) und Fachgutachten erstellt wurde. Im Weiteren werden dann die Fachgutachten benannt.

Der Gliederungspunkt entspricht den Vorgaben aus dem Rundschreiben Nr. 2/2012 mit dem Titel „Arbeitshilfe zur Gliederung der Begründung von Bebauungsplänen in Berlin“ der Senatsverwaltung und soll daher aus Gründen der Einheitlichkeit erhalten bleiben.

Es wird angemerkt, dass unter Kapitel II.3.3 d „d) Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft“ - die gärtnerische Gestaltung von ca. 2.380 m<sup>2</sup> und ca. 12.680 m<sup>2</sup> auf nicht überbaubaren Flächen sei nicht nachvollziehbar und prüffähig nachgewiesen sei. Zur Klärstellung der genannten Flächenwerte wird die Begründung ergänzt.

#### **Hinweise zum Artenschutz**

- *Fehlende Darlegung für den Verzicht von CEF-Fläche*
- *Sicherung eines dauerhaften Erhalts des Ersatzhabitat*
- *Fehlende Inaussichtstellung der Ausnahmegenehmigung*
- *Ausnahmegenehmigung ist vor Baubeginn einzuholen*
- *Zeitliche Festlegung zur Umsetzung von Artenschutzmaßnahmen*
- *Aufnahme von Regelungen zum Monitoring der Artenschutzmaßnahmen*

Abwägung: Der Begründungstext wird ergänzt, indem die vorgesehenen FCS-Maßnahmen näher dargelegt werden. Weiterhin wird eine Ausführung ergänzt aus welchem Grund FCS-Maßnahmen anstelle der hier benannten CEF-Maßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE erfolgen sollen.

Es ist davon auszugehen, dass das Ersatzhabitat dauerhaft zur Verfügung gestellt werden kann. Dem Entwurf zum Durchführungsvertrag ist die Durchführung einer dreijährige Entwicklungspflege (DIN 18919) zu entnehmen. Weiterhin wird geregelt, dass für die Entwicklungspflege eine Abnahme durchgeführt wird. Besitz- und Lastenwechsel der öffentlichen Grünfläche erfolgt somit erst mit der endgültigen Herstellung und mängelfreien Abnahme der Anlage. Darüber hinaus sollen keine Regelungen getroffen werden.

Im artenschutzrechtlichen Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird aufgeführt, dass die Voraussetzungen für die Genehmigung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt werden. So ist nach den Angaben des Gutachters im

artenschutzrechtlichen Fachbeitrag eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen und damit der Populationen auf übergeordneter Ebene nicht zu erwarten. Zudem dienen die FCS-Maßnahmen der Stabilisierung der lokalen Populationen.

Der Entwurf des Durchführungsvertrags wird ergänzt, indem eine Regelung zur Einholung der Ausnahmegenehmigung bei der Obersten Naturschutzbehörde vor Baubeginn getroffen wird. Weiterhin wird die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag dazu verpflichtet, die erforderlichen Maßnahmen des Artenschutzgutachtens für Girlitz Bluthänfling und Sumpfrohrsänger bis zu einem vorgegebenen Zeitpunkt zu entwickeln. Ferner erfolgt eine Regelung zum Monitoring der Artenschutzmaßnahmen.

#### **Hinweise zur Einordnung im Vorsorgegebiet Klima - Klimamodell**

- *Im Umweltatlas Klimamodell Berlin ist das Plangebiet als Grün-/Freifläche mit höchster Schutzwürdigkeit dargestellt*
- *das Modell sieht die Vermeidung von bauliche Eingriffe sollten vor*
- *Nach dem Modell ist das Plangebiet für Klimafunktionen sind von sehr hoher Bedeutung*
- *als Maßnahme ist die Durchströmbarkeit der angrenzenden Bebauung ist zu beachten*
- *Vernetzung mit benachbarten Grün- und Freiflächen als wirksame Maßnahme*
- *die Erhöhung der Mikroklimavielfalt sie anzustreben*
- *Das Bauvorhaben wird der hohen Bedeutung der Freifläche für das Klima nicht gerecht*

Abwägung: Inzwischen wurde aufgrund eines Antrags auf Änderung der Planungsziele durch die Vorhabenträgerin das Vorhaben zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren 11-118 VE geändert.

Die Änderung umfasst insbesondere den Wegfall einiger Baukörper. Damit wird die bisherige kompakte Bebauung zum Teil verringert. Durch die Änderung wird eine verbesserte Durchströmung und Vernetzung von benachbarten Grün- und Freiflächen ermöglicht und somit werden die klimatischen Auswirkungen der Planung gemindert.

In der Begründung wird auf der Grundlage der geänderten Planung eine Darlegung der klimatischen Auswirkungen aufgenommen.

#### **Verwendungsnachweis für Grundschulplätze**

- *Bereitstellung von Grundschulplätzen im Neubau (Schleizer Str. 67)*
- *Mitteilung der Standardansatz Kosten je Grundschulplätze*

Abwägung: Die Begründung wird fortgeschrieben, indem der geplante Neubau zur Schaffung einer Grundschule in der Schleizer Str. 67 benannt wird.

Die Höhe der anteiligen Kostenübernahme richtet sich ausschließlich nach den anzusetzenden Kosten gemäß dem Berliner Modell der kooperativen Baulandlandentwicklung sowie der Anpassung an den Baupreisindex. Es ist nicht vorgesehen, die Höhe der Kosten anhand einer konkreten Kostenermittlung für die Gesamtmaßnahme zu einem späteren Zeitpunkt anzupassen. Daher sieht der Entwurf zum Durchführungsvertrag vor, dass das Land Berlin auf Nachforderungen wegen möglicher höherer Kosten und die Vorhabenträgerin auf Rückforderung wegen möglicher geringerer Kosten verzichtet.

Überdies wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 11-118 VE auf der Grundlage des geänderten Vorhabens überarbeitet und angepasst werden.

Das Schul- und Sportamt wird daher im Rahmen einer weiteren Behördenbeteiligung angeschrieben und um Stellungnahme zur geänderten Planung gebeten.

### **Hinweis Bereitstellung Kindergartenplätze**

- *Empfehlung der Sicherung der Flächen für die Kindertagesstätte durch Festsetzung im Bebauungsplanentwurf*

Abwägung: Eine zusätzliche Sicherung zur Herstellung der Kindertagesstätte und deren Freifläche durch die Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE wird nicht für erforderlich erachtet. Mit den vertraglichen Regelungen im Durchführungsvertrag wird eine dauerhafte Sicherung der Flächen für die Kindertagesstätte und deren Freifläche erzielt werden.

### **Hinweise zur Entwässerung**

- *Fehlende Darstellung inwieweit die Einleitbeschränkung von 10 l/(s\*ha) eingehalten werden können*
- *Abflusshöhe muss dem unversiegelten Zustand entsprechen*
- *Aufnahme einer Bewertung des Regenabflusses für eine Regenwasserbehandlung*
- *Untersuchung von dezentralen Regenwasserbewirtschaftung (Einbeziehung geplanter öffentlicher Grünflächen)*
- *Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt sei anzustreben*
- *Versickerungsanlagen müssen den Anforderungen gemäß dem Merkblatt DWA-A-138 entsprechen*
- *Abstimmungsempfehlung mit der bezirklichen Bodenschutzbehörde aufgrund der Altlastenthematik*

Abwägung: Zwischenzeitlich wurde aufgrund eines Antrags auf Änderung der Planungsziele durch die Vorhabenträgerin das Vorhaben zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren 11-118 VE geändert.

Das Konzept zur Niederschlagsentwässerung wird im Rahmen des geänderten Vorhabens angepasst. In Zuge Überarbeitung werden auch die in der Stellungnahme vorgebrachten Hinweise berücksichtigt.

Wie benannt wird im Ergebnis einer Bodenuntersuchung (Geotechnischer Bericht Nr. 16-25155 vom BOLAB Analytik Ingenieurgesellschaft mbH vom 14.12.16) aufgrund der Bodenbeschaffenheit von einer Versickerung gutachterlich abgeraten. Gleichwohl sind Maßnahmen zur Verzögerung und Verringerung des Niederschlagsabflusses vorgesehen. So ist die Befestigung von Wegen und Zufahrten (außer Tiefgaragenzufahrten) nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Weiterhin erfolgt die Festsetzung einer Begrünung von Dachflächen und der Auftrag einer Erdschicht in Teilbereichen der nicht überbaubaren Flächen über Tiefgaragen. Weiterhin sind Verdunstungsleistung der Vegetation (insbesondere durch Bäume) auf nicht überbaubaren Flächen.

Die Untersuchungen des Bodens (Umweltanalytischer Bericht, BOLAB, 05.12.2016) haben keine Überschreitungen von Prüfwerten nach BBodSchV ergeben. Dennoch eignen sich die Baugrundverhältnisse im Vorhabengebiet nicht für eine Versickerung aufgrund Geschiebemergelschichten im Untergrund.

Das die zuständige Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Naturschutzamtes teilte im Rahmen ihrer Stellungnahme mit, dass gegen die geplante Nutzung keine Einwände bestehen. Das Umwelt- und Naturschutzamt mit der zuständige Bodenschutzbehörde wird im weiteren Verfahren beteiligt.

## **7. Änderung der Planung gemäß § 5 AGBauGB**

Die Vorhabenträgerin hat mit Schreiben vom 10.11.2017 einen Antrag auf Änderung der Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE an den Bezirk gerichtet. Die Vorhabenträgerin teilte mit, dass das Planungsziel nunmehr nicht die Errichtung von ca. 860 Wohneinheiten, sondern die Errichtung von ca. 1.550 Wohneinheiten umfasst. Die Erhöhung des Nutzungsmaßes in Folge der Änderung sei nicht beabsichtigt.

Weiterhin stellte die Vorhabenträgerin die Lichtenberg Berlin 1-7 B.V. klar, dass die bereits übernommenen Verpflichtungen zur Verfahrensdurchführung und zur Kostenübernahme unverändert bleiben.

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 10.04.2018 beschlossen, dem Antrag der Vorhabenträgerin auf eine städtebauliche und architektonische Änderung der Vorhabenplanung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE und die damit verbundene Erhöhung der Wohnungsanzahl zuzustimmen. Aufgrund des Beschlusses wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, II C sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung die Änderungen des Vorhabens mitgeteilt und um Stellungnahme gebeten.

### **7.1 Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen**

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wurde gemäß § 5 AGBauGB mit Schreiben vom 12.04.2018, über die geänderte Planung informiert.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen äußerte mit Schreiben vom 25. 04 2018, dass sich die geplante Wohnungszahl von ca. 860 Wohneinheiten auf ca. 1.600 Wohneinheiten erhöht sowie geringe Änderungen an der Gebäudestruktur (ohne Änderung der Geschossflächenzahl) erfolgen.

Weiterhin stellt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen fest, dass das städtebauliche Konzept im Wesentlichen beibehalten wird und die Anwendung des Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung weiterhin von der Vorhabenträgerin bestätigt wird. Ferner teilt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit, dass das Verkehrsgutachten im Hinblick auf die neue Situation angepasst werden muss.

Insgesamt sei nach Lage der Dinge eine Beeinträchtigung des dringenden Gesamtinteressen Berlins durch das Vorhaben nicht erkennbar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-118 VE berührt allerdings ungeachtet der mitgeteilten Änderung nach wie vor die die im Schreiben vom 23.2.2016 genannten dringenden Gesamtinteressen nach § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB. Das Planverfahren ist daher weiterhin gemäß § 6 Abs. 2 i. V. mit § 7 Abs. 1 AGBauGB durchzuführen. Die Ausführungsvorschriften zu § 7 Abs. 1 AGBauGB sind anzuwenden (AV Unterrichtung).

Weiterhin wird ein Hinweis zur Einbeziehung der Geschossfläche von Einbeziehung der Nicht-Vollgeschosse geschossen mitgeteilt. Es wird darüber informiert, dass auch Flächen für Wohnungen in anderen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der „Geschossfläche Wohnen“ nach Berliner Modell mit zu berücksichtigen sind und die entsprechende

Musterfestsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 11-118 VE aufgenommen werden muss.

## 7.2 Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin / Brandenburg

Die Information der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin / Brandenburg erfolgte mit Schreiben vom 12. 04. 2018, eingegangen am 16. 04 2018. Mit der Stellungnahme zur Zielanfrage gem. Art 12 bzw. 13 des Landesvertrages vom 02. 05 2018 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung schriftlich mit, dass durch die Planungsabsicht derzeit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zum derzeitigen Planungsstand erkennbar sei.

Es wird ferner erläutert, dass nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung liegt. Weiterhin sei sowohl die beabsichtigten Festsetzungen als auch die Erhöhung der Wohnungsanzahl hier grundsätzlich zulässig. Es wird ferner mitgeteilt, dass die Stellungnahmen der Gemeinsamen Landesplanung, insbesondere vom 17.02.2017 (Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung) und vom 02.10.2017 (im Rahmen der TÖB-Beteiligung), weiter fortgelten.

## 8. Behördenbeteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

*(Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB)*

Für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren 11-118 VE wurde eine beschränkte erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 29. Januar 2019 sowie Berichtigungsschreiben vom 6. Februar 2019 anhand des Planentwurfs einschließlich des VE-Planes, der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme binnen eines Monats gebeten. Weitere Untersuchungen und Planunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren 11-118 VE wurden den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach Bedarf vorgelegt. Dabei wurden 16 Stellen angeschrieben.

Im Rahmen des Verfahrensschritts erfolgten 14 Rückantworten, 13 hiervon mit Anregungen und Hinweisen. Kein Rücklauf ging vom Fachbereich Vermessung von Bezirksamt Berlin Lichtenberg, (Abt. StadtSozWiArb,) ein. Die Stellungnahmen finden nach Abwägung aller Belange wie folgt Berücksichtigung:

Im Wesentlichen wurde zu folgenden Themen Stellung genommen:

### Hinweise zum Flächennutzungsplan

- Zustimmung zur Begründung für die GFZ-Überschreitung
- Monostrukturen durch eine hohe Anzahl an Einraumwohnung
- Nach dem StEP Wohnen 2030 ist eine soziale/ funktionale Vielfalt erforderlich
- Berücksichtigung der Darstellung U-Bahn-Strecke

Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die dargelegte städtebauliche Begründung für die GFZ-Überschreitung als plausibel sowie als hinreichend eingestuft wird und die vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aus dem FNP entwickelbar sind.



Im Plangebiet entsteht ausgehend von der Projektplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE ein Wohnungsmix mit unterschiedlich großen Wohnungen mit unterschiedlicher Zimmeranzahl entstehen wird. Hauptsächlich werden kleine Ein- und Zweiraumwohnungen entstehen, die einem bestehenden starken Bedarf und einer starken Nachfrage nachkommen sollen. Dennoch werden mit einem Anteil von insgesamt rd. 20 % auch Drei- und Vierraumwohnungen entstehen. Zudem werden, ausgehend von den projektierten Nutzungen, innerhalb des Plangebiets gewerbliche Nutzungen sowie eine Kindertagesstätte in den Erdgeschossbereichen zu einer funktionalen Vielfalt beitragen.

Weiterhin befinden sich östlich der Ferdinand-Schultze-Straße individueller Wohnungsbau, der zu einer breiteren Vielfalt der Bewohnerschaft beiträgt. Westlich und nördlich vom Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE werden durch die Bebauungspläne 11—116 VE und 11-117 VE sowie 11-94 VE weitere Bebauungsplanverfahren zur Schaffung von Wohnraum durchgeführt. Für die Bebauungspläne 11-116 VE und 11-94 VE ist ein Wohnungsmix mit mehreren Aufenthaltsräumen bereits in den geschlossenen Durchführungsverträgen verbindlich geregelt und Bestandteil der Bauanträge.

Über die Darstellung der U-Bahntrasse (U11) im Flächennutzungsplan wird in der Begründung entsprechend informiert. Eine nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung erfolgt nicht, da ausgehend von der Darstellung im FNP die U-Bahn-Trasse nicht innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt. Bislang ist kein Planfeststellungsverfahren für die Errichtung der U-Bahntrasse eingeleitet worden. Konkrete Trassenplanungen, die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt werden könnten, liegen somit nicht vor. Weiterhin schließt nördlich der Straßenbahntrasse, unterhalb derer die U-Bahntrasse geplant ist, mit der Nebenfahrbahn der Landsberger Allee noch eine öffentliche Straßenverkehrsfläche an. Somit besteht zwischen dem Vorhabengebiet und der verorteten U-Bahntrasse noch ein Abstand.

### **Berliner Modell für kooperative Baulandentwicklung**

- die Wohnungsbauförderungsbestimmungen umfassen eine Bindungsdauer für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten von über 30 Jahre.

#### **Abwägung:**

Zum Zeitpunkt des Verfahrensschritts der Mitteilung der Planungsabsicht umfasste die Dauer für Mietpreis- und Belegungsbindung noch 20 Jahre. Die Begründung wird redaktionell fortgeschrieben, indem auf den nunmehr bestehenden Bindungszeitraum von 30 Jahren (entsprechend der aktuellen Wohnungsbauförderbestimmungen 2018) für die öffentlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen hingewiesen wird. Der Bindungszeitraum von 30 Jahren ist im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

### **Hinweise zur Entwässerung**

- Führung eines Überflutungsnachweises
- keine Bedenken gegen das vorgelegte Entwässerungskonzept
- Durchführung einer Bemessung der Retentionsräume nach DWA A 117
- Vorhaben bedarf einer wasserbehördlichen Genehmigung

#### **Abwägung:**

Das Entwässerungskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beachtung der Hinweise fortgeschrieben.

Zwischenzeitlich erfolgten Änderungen in der Projektplanung, die eine weitere Fortschreibung des Entwässerungskonzepts erfordern. Im Rahmen der Fortschreibung des Entwässerungskonzepts wird insbesondere eine veränderte Tiefgaragenplanung berücksichtigt.

### **Verkehrsgutachten**

- Einbeziehung Prognose-Planfall aus der Untersuchung „Ansiedlung von Möbelmärkten an der Landsberger Allee in Berlin“
- Nachweis der Leistungsfähigkeit nach Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, Ausgabe 2015
- Fehlende Nachvollziehbarkeit der Annahme von 10 % Tagesbelastung für die Spitzenzeiten
- Korrektur der angebenen Verkehrsbelastung der Rhinstraße südl. Landsberger Allee
- Einbeziehung der Verkehrsbelastung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-94 VE
- Notwendigkeit eines Stellplatzschlüssels von 0,25 Stellplätzen je Wohneinheit
- Einhaltung der verkehrlichen Anforderungen zur Erschließung der Tiefgarage
- Berücksichtigung von Gewerbetreibenden bei der Tiefgaragenplanung
- Einbindung von Elektromobilität
- Prüfung Eignung des Ausbauzustand der anliegenden öffentlichen Straßen
- Prüfung von Sichtachsen für die Ein-Ausfahrt der Tiefgarage

### **Abwägung:**

Zwischenzeitlich erfolgte eine Abstimmung zwischen dem Verkehrsgutachter und der und Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK IV). Im Ergebnis wird das Verkehrsgutachten fortgeschrieben. Hierzu wurden die Daten (für die Rhinstraße, Ferdinand-Schultze-Straße und Landsberger Allee) aus der Verkehrsprognose 2030 bei der Verkehrslenkung Berlin angefragt, um sie der Fortschreibung zu Grunde zu legen. Das Verkehrsgutachten wurde mit Berücksichtigung des HBS (Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen), Ausgabe 2015 fortgeschrieben.

Zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens sind u.a. die Verkehre im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren 11-94 VE in die Verkehrsuntersuchung eingegangen.

Im Ergebnis einer Abstimmung Verkehrsgutachter und Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK IV B) wird in der Verkehrsuntersuchung die Quelle für die Wahl des Spitzenstundenanteils benannt. Im Straßenhauptnetz kann nach Angaben von SenUVK IV B 24 von einem Spitzenstundenanteil von lediglich 8 % ausgegangen werden.

Die Anzahl der aktuell geplanten Wohnungen beträgt 1.476 und die projektierte Stellplatzanzahl beträgt aktuell 343. Der Stellplatzschlüssel von 0,25 wird somit mit rund 0,23 nur sehr gering unterschritten. Die Anzahl der geplanten Stellplätze wird aufgrund der stadträumlichen Lage eines bereits baulich verdichteten Gebiets und aufgrund der Nähe zu den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs als ausreichend eingestuft. Zudem besteht in Berlin keine Stellplatzpflicht. So ist ein Stellplatznachweis mit Ausnahme der Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl für öffentlich zugängliche Gebäude gem. der AV Stellplätze der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gesetzlich nicht erforderlich. Ferner besteht in Berlin die politische Zielsetzung den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren, sodass sich ebenfalls der Bedarf ab Stellplätzen verringert. Das Verkehrsgutachten wird reaktionell fortgeschrieben.

Innerhalb der Tiefgarage werden nur Pkw Stellplätze zur Verfügung gestellt. Die Erschließung der Gewerbeeinheiten erfolgt über die an das Baugebiet angrenzenden Straßenräume sowie über die Promenade zwischen den vier Bauteilen. Im Rahmen einer verkehrsgutachterlichen Stellungnahme wird anhand der Projektplanung die Funktionsfähigkeit der

äußeren Verkehrserschließung der Tiefgarage überprüft. Die innere Erschließung der Tiefgarage einschließlich erforderlicher Höhen der Tiefgaragenzufahrten werden nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft, sondern sind Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.

Die Einbindung von Elektromobilität oder die Einrichtung einer Car Sharing Station in die Nutzung der Tiefgarage ist dem Bauherrn vorbehalten. Es wird darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplangebiet sehr gut durch den ÖPNV erschlossen ist. Von einem entsprechend hohen Anteil ÖPNV-Nutzern ist daher auszugehen. Ziel des Landes Berlin ist nicht die Sicherung von Flächen für das private Auto, sondern die Stärkung des ÖPNV.

Eine Prüfung des Zustands bestehender öffentlichen Straßenanbindungen ist bereits Bestandteil des Gutachtens "Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11 - 118 VE für die Grundstücke Landsberger Allee 341 / 343 im Bezirk Lichtenberg von Berlin, 2. Fortschreibung" mit Stand vom 15. Februar 2018. Die Verkehrsuntersuchungen werden im weiteren Verfahren ergänzt, indem die neuen Verkehrsdaten der Verkehrsprognose 2030 berücksichtigt werden. Ferner wird die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Landsberger Allee / Ferdinand-Schultze-Straße und des Knotenpunkts Landsberger Allee / Rhinstraße auf der Grundlage der aktuellen Verkehrsdaten überprüft. Ferner wird zur Gewährleistung der Anfahrtssicht für Fahrzeuge, die aus der Tiefgarage ausfahren eine gutachterliche Überprüfung erfolgen. Die Ergebnisse gehen in die Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE ein.

### **Lärminderung**

- Einbeziehung des aktuellen Berliner Leitfadens Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung (Stand Mai 2017)
- Berücksichtigung der Aktualisierung Lärmaktionsplan Berlin
- Abwägung Lärmschutzwand an der Landsberger Allee
- Abwägung Anwendung der Grundrissbindung
- Beschreibung von baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung gegen Gewerbelärm
- Fehlende lärmrobuste städtebauliche Struktur
- Abwägung lärmarme Fahrbahnbeläge
- Bezug zur 24. BImSchV in der textlichen Festsetzung kann entfallen

Der Begründungstext wird anhand des Berliner Leitfadens Lärmschutz fortgeschrieben. Beispielsweise werden wie vorgeschlagen unter Punkt I.3.5 „Lärminderungsplanung“ Angaben zum Berliner Leitfaden Lärm ergänzt. Grundsätzlich berücksichtigte der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf zu dieser erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange bereits den aktuellen Berliner Leitfadens Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung mit Stand vom Mai 2017.

Unter I.3.5 „Lärminderungsplanung“ erfolgt ein Hinweis auf die Fortschreibung des Lärmaktionsplans Berlin.

Die Begründung wird fortgeschrieben, indem die Wirksamkeit einer Lärmschutzwand zwischen den Bauteilen 1 und 2 der Projektplanung, ausgehend von den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung, genauer beschrieben wird. In der Begründung ist bereits dargestellt, dass für die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 eine haushohe Lärmschutzwand, wie in den Darstellungen der schalltechnischen Untersuchung, von rd. 27 m Höhe notwendig wäre und eine solche Lärmschutzwand fachtechnisch und wirtschaftlich nicht umsetzbar ist. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass die Projektplanung die auch Bestandteil des Durchführungsvertrags ist, die Errichtung einer 4,4 m hohen Mauer mit einem Tordurchgang zwischen den Bauteilen 1 und 2 an der Landsberger Allee umfasst. Zwar dient die Verbindung zwischen den Bauteilen mit Tordurchgang vordergründig der Qualifizierung

des Eingangs zum Plangebiet, dennoch ist auch im eingeschränkten Umfang eine Abschirmung vor Lärm zu erwarten. Auf eine darüberhinausgehende Festsetzung zur Schließung der Bauteile 1 und 2 mit einer abschirmenden Einfriedung im Bebauungsplanentwurf 11-118 VE wird zugunsten der Schaffung eines qualifizierten Eingangs in das Plangebiet verzichtet.

Auf eine Grundrissbindung wurde zugunsten einer umfassenden Versorgung mit dringend benötigtem Wohnraum für kleine Haushalte verzichtet. Mit Anwendung der Grundrissbindung könnten nur weitaus weniger Wohnungen entstehen. Die Begründung wird daher im Abschnitt des Umweltberichts korrigiert und unter Punkt III.3 „Begründung der Festsetzungen“ fortgeschrieben.

In der Begründung werden, ausgehend vom schalltechnischen Gutachten, beispielhaft Fenster mit vormontierten, feststehenden Prallscheiben als vergleichbare Maßnahme benannt. Die Begründung wird zur Klarstellung fortgeschrieben.

Der Städtebau ergibt sich aus einer sinnvollen Nutzung des Plangebietszuschnitts zur Schaffung von Wohnungen, in einer stadträumlich integrierten Lage. Der der Planung zugrunde liegende Städtebau leitet sich ferner aus der umgebenen Bebauung im Bereich der Weißen Taube sowie im Bereich zwischen den Straßen Landsberger Allee, Liebenwalder Straße und Plauener Straße ab, die sowohl aus Zeilen als auch einer modifizierten Randbebauungsweise der Plattenbauten und gebildet wird. Weiterhin ermöglicht der geplante Städtebau insbesondere Grundrisse zu allen Himmelsrichtungen, während ein allein nach den Prinzipien des Lärmschutzes ausgerichteter Städtebau vor allem Fassaden zur lärmbeeinträchtigten Landsberger Allee und nach Norden aufweisen würde, da sich der Baukörper parallel zur Straßenlärmquelle der Landsberger Allee ausrichten würde. Die Ausrichtung der Riegelbebauung ermöglicht mehr Wohnungen, die nicht zur verlärmten Landsberger Allee ausgerichtet sind. Eine städtebauliche Struktur, die sich allein aus den Prinzipien eines lärmrobusten Städtebaus ableitet, wird nicht angestrebt. Stattdessen kommen passive Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet zur Anwendung. Die Öffnung zwischen den Baukörpern ermöglicht eine bessere Belüftung, als es mit grundsätzlich geschlossen Baukörpern möglich wäre.

Im Rahmen des Durchführungsvertrags verpflichtete sich die Vorhabenträgerin dazu, den Einsatz von lärmreduzierendem Asphalt zu prüfen und gegebenenfalls zu verwenden, sofern dies mit dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz vereinbar ist. Eine Verhältnismäßigkeitsprüfung geht in die Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren 11-118 VE ein.

Der benannte Festsetzungsbestandteil regelt, dass das Rechenverfahren der 24. BImSchV anzuwenden ist und gleichwohl die Korrektursummanden abweichend von der 24. BImSchV anzuwenden sind. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzung dem Muster für textliche Festsetzungen zum Lärmschutz des Berliner Lärmleitfadens folgt. Die Verwendung des benannten Absatzes dient daher einer einheitlichen Handhabung im Land Berlin und der Gleichbehandlung.

### **Bereitstellung von Schulplätzen**

- Sicherung einer zeitlich und quantitativ Versorgungsmöglichkeit mit Schulplätzen

#### **Abwägung:**

Der Bedarf für 96 Grundschulplätze wurde gem. dem Berliner Modell für kooperative Baulandentwicklung anhand eines standardisierten Berechnungsverfahrens ermittelt. Dem Berechnungsverfahren liegen Erfahrungswerte zu Grunde. Hiernach wird angenommen, dass im Durchschnitt kleinere Wohnungen im Vergleich zu größeren Wohnungen eine geringere Belegungsdichte aufweisen, die wiederum einen geringeren Bedarf an sozialer Infrastruktur erwarten lässt. Aus der Herstellung von mehr Wohnungen kann daher nicht ein höherer

schulischer Folgebedarf abgeleitet werden. Eine bedarfsgerechte Schulplatzversorgung war Bestandteil von Abstimmungen mit dem bezirklichen Schul- und Sportamt. Das bezirkliche Schul- und Sportamt teilte mit, dass in dem geplanten Neubau der Schleizer Straße 67 auch die zukünftig entstehenden Bedarfe im Plangebiet an 96 Grundschulplätzen gedeckt werden können. Es ist davon auszugehen, dass der Schulneubau in der Schleizer Straße zum Schuljahresbeginn 2022/2023 und damit rechtzeitig für die zukünftigen Bewohner bereitsteht, so dass eine bedarfsgerechte Versorgungsmöglichkeit mit Schulplätzen gesichert werden kann.

### **Grünfestsetzungen**

- wasser- und luftdurchlässigen Aufbau im Straßenland
- Verzicht vom wasser- und luftdurchlässigen Aufbau für die Hofheimer Straße
- Befestigungen in der öffentlichen Grünfläche mit Asphalt

#### **Abwägung:**

Die Festsetzung wird geändert, indem die öffentliche Straßenverkehrsfläche von der Herstellung einer wasser- und luftdurchlässigen Befestigung ausgenommen wird.

Mit einer Versiegelung des Weges durch Asphalt würde in diesem Bereich die temperaturpuffernde Funktion des Bodens verloren gehen. Der Hinweis wird daher nicht berücksichtigt. Weiterhin sollen Eingriffe in die natürliche Funktion des Bodens verhindert werden. Dies trägt zum Erhalt von Lebensräumen für Bodenlebewesen bei.

Für die Flächen der privaten Zufahrtsstraße (Hofheimer Straße) wird nicht die Herstellung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus festgesetzt, um die vorgesehene Nutzung zu gewährleisten. Die weiterhin benannten Flächen D und E sind nicht für die Nutzung durch motorisierten Verkehr vorgesehen, sodass die Festsetzung hinsichtlich der Flächen D und E unverändert bleibt. Innerhalb der Flächen D und E soll ausschließlich ein Geh- und Leitungsrecht und nicht ein Fahrrecht gesichert werden. Ohne die Befahrung durch Pkw- und Lkw-Verkehr ist ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau möglich. Die textliche Festsetzung wird korrigiert.

Es wird auf den Grün- und Freiflächenplan als Bestandteil des unterzeichneten Durchführungsvertrags hingewiesen. Hierin wird verbindlich geregelt, dass innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein wasser- und luftdurchlässiger Pflasterbelag herzustellen ist. Das Straßen- und Grünflächenamt wurde im Vorfeld der Unterzeichnung des Durchführungsvertrags eingebunden und teilte am 26.07.2018 den Überarbeitungsbedarf für den Grün- und Freianlagenplan mit. Hinweise zur Befestigung innerhalb der öffentlichen Grünfläche wurden nicht vorgetragen. Daher wird die textliche Festsetzung zur Herstellung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus von Wegen auch weiterhin für die öffentliche Grünfläche gelten.

### **Grünversorgung**

- Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen kann nur zu ca. 60 % gedeckt werden

#### **Abwägung:**

Die Einschätzung des Fachbereichs bezüglich der geplanten öffentlichen Grünfläche und ihrer Versorgungsleistung hinsichtlich des wohnungsnahen Grünflächenbedarfs für die zukünftigen Anwohner im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE wird zur Kenntnis genommen und geht in die Begründung ein. Inzwischen wurde die Herstellung der bislang geplanten privaten Grünfläche für Artenschutzmaßnahmen im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE artenschutzrechtlich nicht mehr erforderlich, so dass die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage vergrößert werden kann. Somit werden zusätzliche wohnungsnaher öffentliche Grünflächen hergestellt.

Die Einschätzung des Fachbereichs, dass der wohnungsnaher öffentliche Grünflächenbedarf nicht durch die geplante Grünfläche im Plangebiet sowie die bestehenden öffentlichen Grünflächen im Planungsumfeld gedeckt werden kann, wird zur Kenntnis genommen. Die Bewertung des Fachbereichs geht in die Begründung ein. Es wird auf die Darstellungen in der Begründung zur Deckung des wohnungsnahen öffentlichen Grünflächenbedarfs auch auf das Vorhabengrundstück hingewiesen. Das Vorhabengrundstück umfasst die Fläche für Wohnen, auf der begrünte und gestaltete Freiflächen entstehen. Nach den Angaben des Umweltaf (06.05 Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen, Ausgabe 2017) wird davon ausgegangen, dass ein bestehendes Defizit in der Versorgung mit öffentlichen Grünanlagen teilweise durch private / halböffentliche Freiflächen kompensiert werden kann. Entsprechend wurden die privaten Grünflächen in die Betrachtung einbezogen.

Inzwischen wurde die Herstellung der bislang geplanten privaten Grünfläche für Artenschutzmaßnahmen im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE artenschutzrechtlich nicht mehr erforderlich, sodass die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage vergrößert werden kann. Somit werden zusätzliche wohnungsnaher öffentliche Grünflächen hergestellt. Zur Klarstellung wird der Sachverhalt in der Begründung erläutert.

### **Artenschutz**

- Ermittlung des Ausgleichsbedarf durch Bestandserfassung

Abwägung:

Der erforderliche Ausgleichsbedarf wurde zu Beginn des Verfahrens mit dem Ziel einer möglichst zeitnahen Herstellung von dringend benötigtem Wohnraum zunächst anhand einer Potenzialanalyse und einer Worst-Case-Betrachtung ermittelt. Eine Kartierung über den Brutzeitraum erfolgte in Abstimmung mit der obereren Naturschutzbehörde zunächst nicht. Zwischenzeitlich wurde aufgrund eines Antrags durch die Vorhabenträgerin das Vorhaben zum Bebauungsplanverfahren 11-118 VE geändert (Bezirksamtsbeschluss über Änderung des Aufstellungsbeschlusses aufgrund der Änderung des Vorhabens vom 10.04.2018). Hiermit verzögerte sich das Bebauungsplanverfahren, sodass nun eine Bestandserfassung der vorkommenden Arten im Vorhabengebiet durch eine Kartierung erfolgte. Das Vorhabengrundstück wurde allerdings nach der Durchführung der Potenzialeinschätzung beräumt und der Lebensraum verändert. Für die potenzielle Brutvögel Sumpfrohrsänger und Bluthänfling wurde daher in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden eine externe Ersatzfläche zugeordnet. Sie wird vertraglich gesichert. Zudem erfolgen vertragliche Vereinbarungen zur Pflege und zum Monitoring.

### **Freiflächenplan**

- Ersatzbäumen auf geplanten Tiefgaragen werden nicht anerkannt.

Abwägung:

Kenntnisnahme. Außerhalb der projektierten Fläche für Tiefgaragen ist eine ausreichende Anzahl von Ersatzbäumen berücksichtigt. Der Freianlagenplan ist Anlage der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

### **Baugenehmigungsverfahren**

- Schallschutztechnische Textfestsetzungen werden nicht im bauaufsichtlichen Verfahren geprüft.
- Hinweise zum Brandschutz

Abwägung:

Ein Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Textfestsetzungen ist vom Antragsteller im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen und ist Gegenstand der planungsrechtlichen Prüfung.

Ein Brandschutzkonzept ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, sondern muss im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

#### **9. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 16.03.2021 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 11-118 VE gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (- Offenlegungsbeschluss -).

Darüber hinaus erfolgt eine erneute eingeschränkte Beteiligung betroffener Behörden zu den Themen Verkehr, Lärm sowie Naturschutz und Landschaftsplanung.

Alle Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der Auslegung benachrichtigt.

Der Bebauungsplan entspricht mit seinen Festsetzungen der üblichen Komplexität bauleitplanerischer Regelungserfordernisse. Ein Grund für die Beteiligung der Öffentlichkeit für eine über den gesetzlichen Regelzeitraum hinausgehende Dauer liegt nicht vor. Der Beteiligungszeitraum liegt auch nicht überwiegend innerhalb eines Ferienzeitraums und wird auch nicht durch eine hohe Anzahl von Ferientagen unangemessen verkürzt.

Die nachfolgenden Verfahrensschritte werden im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt.

## **B. RECHTSGRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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)

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs** (AGBauGB) vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807) geändert worden ist

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



## **C. ANLAGEN**

### **1. Textliche Festsetzungen**

#### **Textliche Festsetzungen**

1. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die folgenden Nutzungen zulässig:
- Wohnungen
  - Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,
  - Einrichtungen für soziale und kulturelle Zwecke,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur im 1. Vollgeschoss
  - und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur im 1. Vollgeschoss.

*(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB)*

2. In den Flächen A1 und A2 sind Wohnungen im 1. Vollgeschoss unzulässig.

*(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB)*

3. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind eine Grundfläche von maximal 13.200 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von maximal 92.050 m<sup>2</sup> zulässig.

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

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.

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

5. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können Schornsteine, Lüftungsanlagen und Aufzugsanlagen sowie einzelne Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme von technischen Einrichtungen dienen, bis zu einer Höhe von 3 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden. Eine weitere Überschreitung für Schornsteine und Lüftungsanlagen kann ausnahmsweise zugelassen werden.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)*

6. Entlang der Ferdinand-Schultze-Straße ist ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze nur zwischen den Punkten b0-b1-b2 zulässig. Darüber hinaus ist in der Fläche für Wohnen ein Vortreten von Gebäudeteilen zulässig.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m vor die Baugrenze zulässig, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Länge der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Dies gilt nicht für Eingangstreppe und -rampe sowie für Terrassen und Balkone gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 7 und 8.

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

7. Ein Vortreten vor die Baugrenze ist für die Errichtung von Eingangstreppe und -rampe zulässig.

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

8. Im 1. Vollgeschoss kann ein Vortreten von Terrassen bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Dachflächen vor den Staffelgeschossen dürfen als Terrassen genutzt werden. Darüber hinaus ist die Erweiterung der Terrassen durch auskragende Bauteile entlang der Linien zwischen den Punkten t8-t9, t11-t10, t12-t13, t15-t14, t17-t18, t18-t19, t19-t20, t20-t21, t21-t17

und P-Q bis zu einer Tiefe von 1,5 m und bis zu einem Drittel der Länge der jeweiligen Außenwand zulässig.

Entlang der Linien zwischen den Punkten t5-t8, t6-t11, b4-t12 und b3-t15 sind im 4. Vollgeschoss Terrassen auf dem Dach der 3-geschossigen Gebäude bis zu einer Tiefe von 3,4 m zulässig. Balkone können entlang der Linien zwischen den Punkten t5-t8, t6-t11, b4-t12 und b3-t15 bis zu einer Tiefe von 1,5 vor die Baugrenze treten.  
*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)*

9. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind entlang der Ferdinand-Schultze-Straße bis zu einer Tiefe von 5,0 m Fahrradabstellanlagen und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten, Zugänge, Einfriedungen, Rampen und Treppen sowie Müllunterflurbehälter.  
*(Rechtsgrundlage: § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)*

10. Zwischen den Punkten O und P ist mit einer Oberkante von mindestens 64,00 m über NHN und in einer Durchgangsbreite von mindestens 5 m ein gemauerter Tordurchgang zu errichten.  
*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 AGBauGB)*

11. Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch Zufahrten innerhalb der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, um insgesamt bis zu 65 % überschritten werden. Für andere Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung darf die Grundfläche lediglich bis zu 50 % überschritten werden.  
*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)*  
Im Geltungsbereich sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen sowie für einen Stellplatz für eine Kindertagesstätte für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende.  
*(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)*

13. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Tiefgaragen ausschließlich innerhalb der Flächen TGa 1 zulässig.  
*(Rechtsgrundlage: § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)*

14. Ein- und Ausfahrten für Tiefgaragen sind ausschließlich zwischen den Punkten a1 und a2 zulässig.  
*(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)*

15. In der Fläche für Wohnen dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mindestens je angefangener 400 m<sup>2</sup> wohnbezogener Geschossfläche eine Wohnung enthalten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Wohngebäude im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans zusätzlich erbracht wird.  
*(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB)*

16. Die Flächen B und C sind mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer, Besucher der anliegenden Grundstücke und der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Flächen D und E sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Fläche F ist mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer, Besucher der anliegenden Grundstücke und der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmensträger sowie einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.  
*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

17. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind

- entlang der Ferdinand-Schultze-Straße an den Linien zwischen den Punkten v7-v8 und Q-R sowie
- entlang der Landsberger Allee an den Linien zwischen den Punkten v1-v2, v3-O, v6-v7 und P-Q,

mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur

- entlang der Ferdinand-Schultze-Straße an den Linien zwischen den Punkten v7-v8 und Q-R sowie
- entlang der Landsberger Allee an den Linien zwischen den Punkten v1-v2, v3-O, v6-v7 und P-Q,

orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

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

18. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Die Festsetzung gilt nicht entlang der Linien zwischen den Punkten t1-t2, t2-t3, t5-t6, t8-t11, t9-t10, t12-t15, t13-t14, t22-t23 und t23-t24 sowie vom 1. bis einschließlich 6. Vollgeschoss entlang der Linien zwischen den Punkten t4-t5-t8-t9, t7-t6-t11-t10, t12-t13, t16-t15-t14, t17-t18, t18-t19, t19-t20, t20-t21, t21-t17. *(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

19. Im Geltungsbereich sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mindestens 10.000 m<sup>2</sup> der Dachflächen mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm extensiv zu begrünen. Dabei sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen.

Die begrüneten Dachflächen sind durch mindestens 1 Biotop-Element je 10 m<sup>2</sup> Gründachfläche, davon mindestens 50 % Totholz-Elemente, auszustatten.

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

20. In der Fläche für Wohnen und innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für die Flächen B, F und C.

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

21. Im Geltungsbereich sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen; das gilt auch, wenn unter diesen Tiefgaragen hergestellt werden. Nicht überbaubare Flächen über Tiefgaragen müssen mit einer mindestens 0,6 m starken Erdschicht überdeckt sein. Mindestens 25 vom Hundert sind mit einer zusätzlichen 0,2 m starken Erdschicht zu überdecken.

Die Verpflichtung zur Herstellung einer Erdschicht über Tiefgaragen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Feuerwehraufstellflächen und Fluchttreppenhäuser sowie für untergeordnete Bauteile, Lüftungsanlagen und Entrauchungsanlagen. Bei der Verpflichtung zur Herstellung einer Erdschicht über Tiefgaragen können weitere Ausnahmen im geringfügigen Umfang zugelassen werden.

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

22. In der Fläche für Wohnen sind innerhalb der Fläche KLNOPQRSK je angefangene 900 m<sup>2</sup> der Fläche KLNOPQRSK mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm sowie ein Strauch zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandene Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm sind einzurechnen.

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

23. In der Fläche für Wohnen sind innerhalb der Fläche MNOPQRSTUM ein Aufenthaltsbereich mit Bepflanzungen, Wegen und Zufahrten anzulegen. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> der Fläche MNOPQRSTUM sind mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm sowie zwei Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandene Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm sind einzurechnen.

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

24. Im Geltungsbereich sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

*(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)*

25. Die Geltungsbereichsgrenze entlang der Linien zwischen den Punkten c1-c2-c3-c4-c5-c6-c7-c8-c9-c10-c11 sowie c12-c13-c14-c15 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

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

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

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

#### Hinweis

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 22 und 23 wird die Verwendung der Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 15.05.2017 empfohlen.

## 2. Empfehlende Pflanzliste

Baumart (botanisch)	Baumart
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus carnea 'Briotii'	Rotblühende Kastanie
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle

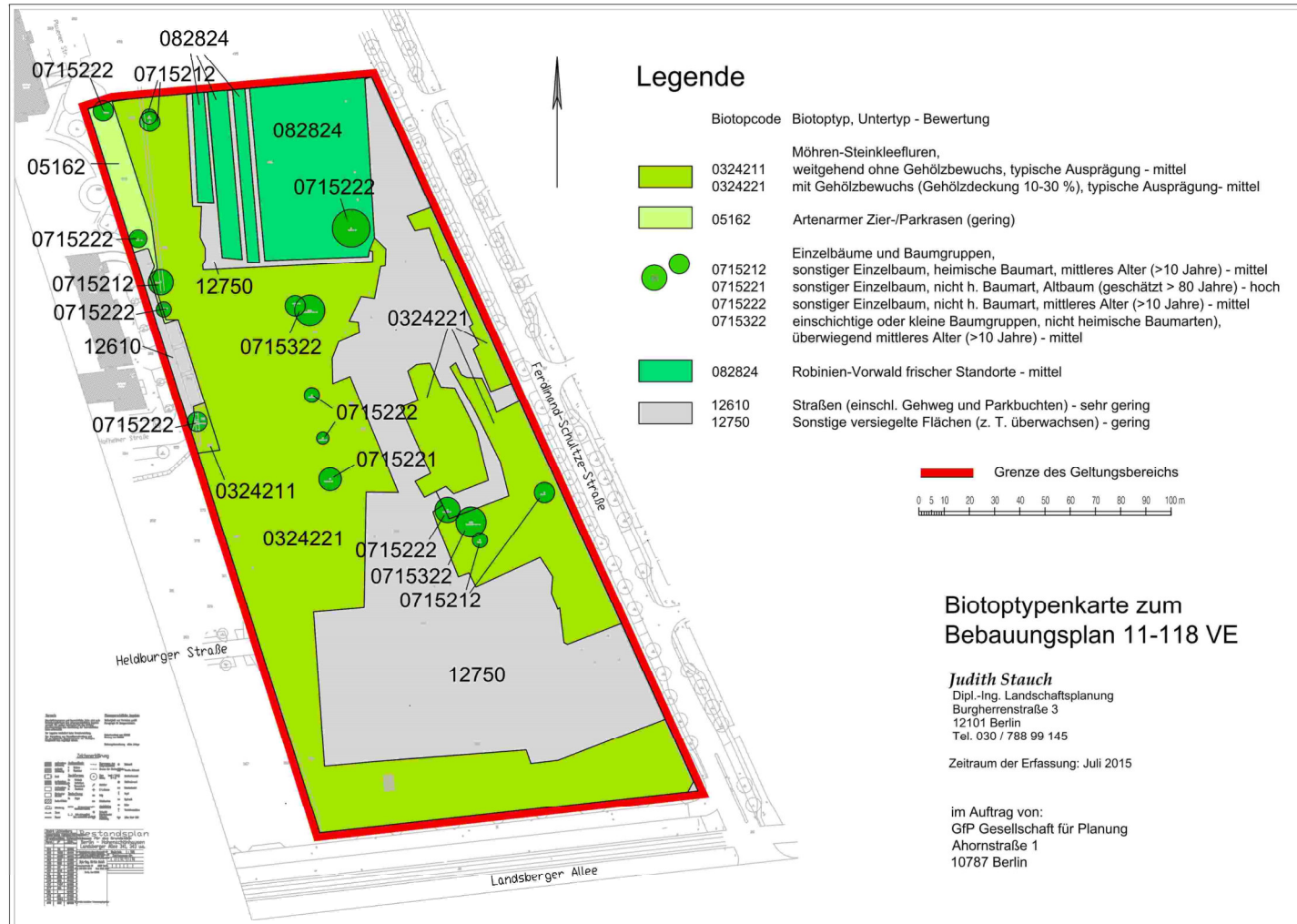
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsenbirne
<i>Amelanchier laevis</i>	Kahle Felsenbirne
<i>Betula spec. (Betula pendula)</i>	Birke (Sand-Birke)
<i>Carpinus spec.</i>	Hainbuche
<i>Fagus spec.</i>	Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Juglans regia</i>	Echte Walnuss
<i>Malus spec. (Malus silvestris)</i>	Apfel (Holzapfel)
<i>Platanus acerifolia</i>	Ahornblättrige Platane
<i>Prunus spec. (Prunus avium; Prunus padus)</i>	Kirsche (Vogelkirsche; Gewöhnliche Traubenkirsche)
<i>Pyrus spec. (Pyrus pyraster)</i>	Birne (Holzbirne)
<i>Tilia spec. (Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Tilia x europaea)</i>	Linde (Winter-Linde; Sommer-Linde; Holländische Linde)
<i>Quercus spec. (Quercus petraea; Quercus robur)</i>	Eiche (Trauben-Eiche, Stiel-Eiche)
<i>Salix spec.</i>	Weide
<i>Sorbus spec. (Sorbus intermedia)</i>	Mehlbeere; (Schwedische Mehlbeere)
<i>Ulmus resista</i>	Resista-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Corylus columna</i>	Baum-Hasel
<i>Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet'</i>	Rotdorn

<b>Strauchart (botanisch)</b>	<b>Strauchart</b>
<i>Aronia melanocarpa</i>	<i>Aronia melanocarpa</i>
<i>Berberis spec.</i>	Berberitze
<i>Buxus spec.</i>	Buchsbaum
<i>Cornus spec (Cornus sanguinea)</i>	Hartriegel (Roter Hartriegel)
<i>Cotoneaster spec.</i>	Zwergmispel
<i>Crataegus spec. (Crataegus monogyna; Crataegus laevigata)</i>	Weißdorn (Eingrifflicher Weißdorn; Zweigrifflicher Weißdorn)
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Hypericum spec.</i>	Johanniskraut
<i>Lonicera spec.</i>	Heckenkirsche
<i>Pachysandra terminalis</i>	Schattengrün
<i>Parthenocissus spec.</i>	Jungfernrebe
<i>Philadelphus spec.</i>	Pfeifenstrauch
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Ribes spec.</i>	Johannisbeere
<i>Rosa spec. (Rosa canina agg., Rosa corymbifera)</i>	Rose (Hunds-Rose, Busch-Rose)
<i>Rubus spec.</i>	Himbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Vaccinium corymbosum</i>	Garten-Heidelbeere
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Vinca spec.</i>	Immergrün
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide

<b>Strauchart (botanisch)</b>	<b>Strauchart</b>
Salix viminalis	Korbweide

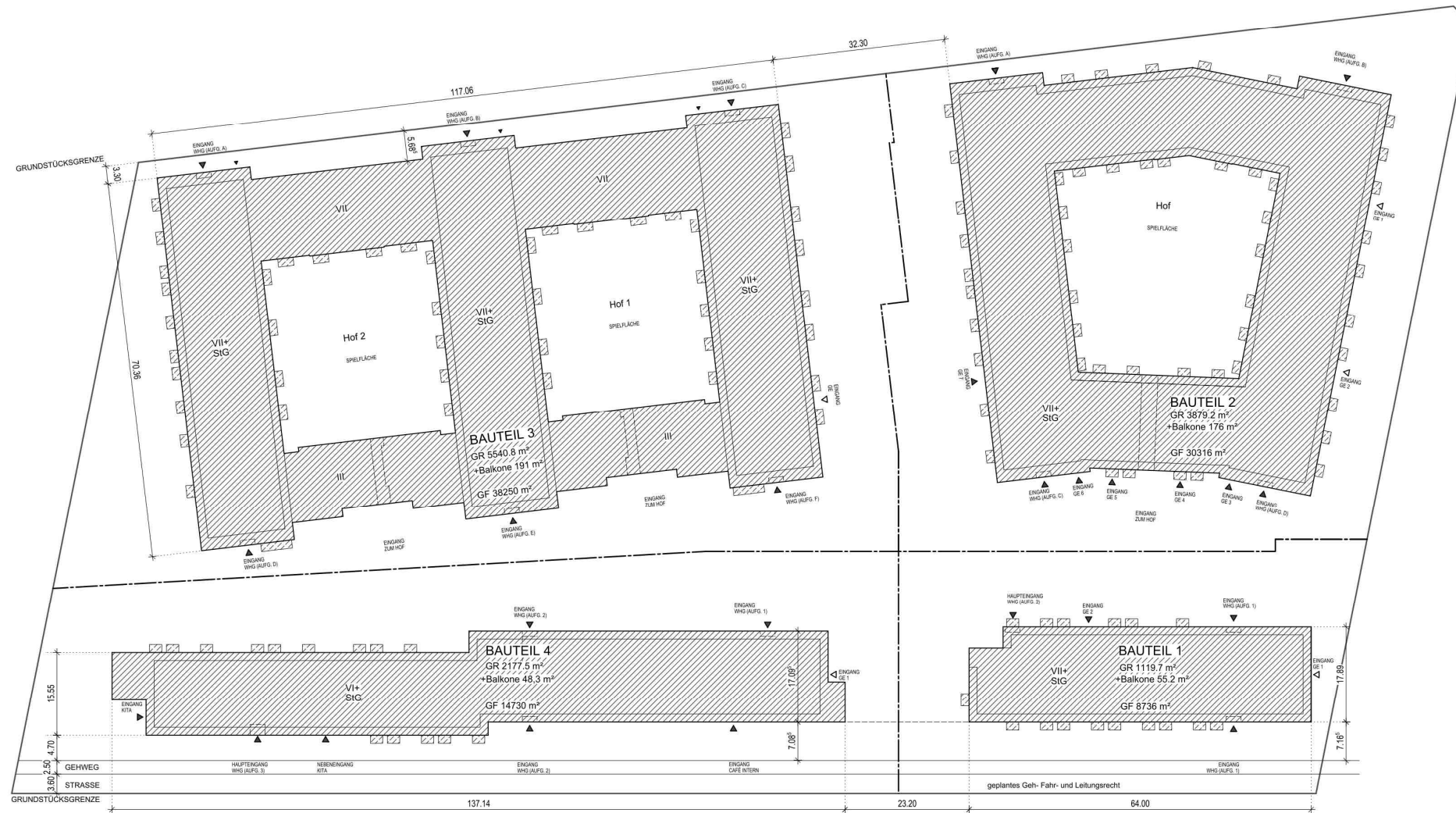
### 3. Biotoptypenkarte zum Umweltbericht von Juli 2015

(ohne Maßstab)



4. Städtebauliches Konzept vom 18. Januar 2021

(ohne Maßstab)



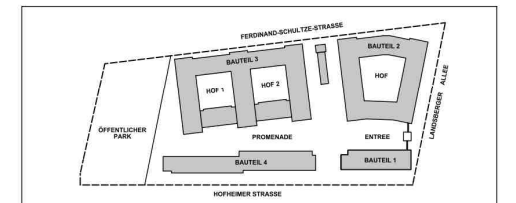
**NUTZUNGSBERECHNUNG:**

GR: 12716,7 m<sup>2</sup>  
+ 470,5 m<sup>2</sup> (Balkone)  
= 13187,2 m<sup>2</sup> (erl. 13200m<sup>2</sup>)

GF: 92032 m<sup>2</sup> (erl. 92050m<sup>2</sup>)



Änderungen	
Datum	Beschreibung der Änderungen:



Bauherr ZS/Gewobag Landsberger Allee GmbH Humboldtstraße 17 14193 Berlin	
Projekt Errichtung von Wohngebäuden mit Tiefgarage  Landsberger Allee 341/343 10355 Berlin	Planverfasser klare-architektur GmbH Ruppiner Chaussee 151 13503 Berlin HRB 170048 B  Tel. 030/ 431 10 04

LAGEPLAN -Hauptanlagen			
Maßstab 1:500	Bearbeiter JK	Datum 18.01.2021	Indexstand Projektplanung



