

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
I C 35-6142/11-168

Telefon: bei Durchwahl 90173-3974
intern: (9173-3974)

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin
über die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans 11-168 im Bezirk Lichtenberg,
Ortsteile Fennpfuhl und Alt-Hohenschönhausen

Ich bitte, gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, dass die
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen die nachstehende Verordnung erlassen
hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplans 11-168 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteile Fennpfuhl und Alt-Hohenschönhausen

Vom 12. Dezember 2025

Auf Grund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom
3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober
2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist, in Verbindung mit § 7 Absatz 2 des Gesetzes
zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das
zuletzt durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 285) geändert worden ist,
verordnet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen:

§ 1

Der Bebauungsplan 11-168 vom 11. August 2025 für eine Teilfläche zwischen der
Kleingartenanlage „Langes Höhe“, Weißenseer Weg, Hohenschönhauser Straße, Volkspark
Prenzlauer Berg und Hauptstraße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteile Fennpfuhl und Alt-
Hohenschönhausen, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abteilung Stadtentwicklung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können bei der für die Stadtplanung zuständigen Abteilung des Bezirksamts kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
 2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Absatz 4 des Baugesetzbuchs)
- wird hingewiesen.

§ 4

- (1) Es wird darauf hingewiesen, dass unbeachtlich werden
 1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
 3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
 4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in Satz 1 Nummer 1 bis 3 genannten Verletzungen oder Fehler gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuchs und die in Satz 1 Nummer 4 genannte Verletzung gemäß § 32 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.
- (2) Absatz 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

A. Begründung:

Begründung zur Festsetzung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch siehe **Anlage A**

B. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) 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), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 285) geändert worden ist

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen:

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans resultieren keine finanziellen Auswirkungen auf Privathaushalte. Die Umsetzung der Vorhaben erfolgt durch das Land Berlin und landeseigene Wohnungsbaugesellschaften sowie untergeordnet einem privaten Unternehmen. Für den einzigen privaten Flächeneigentümer entstehen keine weiteren Kosten, da die von ihm betroffene Fläche derzeit bereits als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet ist und diese Widmung beibehalten werden soll.

D. Gesamtkosten:

Der Neubau einer Grundschule mit Sporthalle ist im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive (BSO VII) bei Kapitel 2712, Titel 70107 mit Gesamtkosten von 46,0 Mio. € im Doppelhaushalt 2024/2025 sowie im Investitionsprogramm 2025-2029 enthalten.

Die Umsetzung der Wohnbauvorhaben - einschließlich Umbaumaßnahmen im Straßenbereich zur Herstellung der Stichstraße, - erfolgt durch den jeweiligen Vorhabenträger. Überdies werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages durch eine Vorhabenträgerin die Kosten für die Herstellung erforderlicher Wohnfolgeeinrichtungen anteilig refinanziert.

Des Weiteren entstehen dem Land Berlin Kosten für die bauliche Verbreiterung des Fuß- und Radweges südlich der Fläche für den Gemeinbedarf sowie für die Herstellung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“.

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens in Höhe von rd. 800.000,- € wurden aus Kapitel 1220, Titel 54005, finanziert, 45% davon werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages durch eine Vorhabenträgerin refinanziert.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:

Auswirkungen auf die Zusammenarbeit der Länder Berlin und Brandenburg ergeben sich nicht.

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Ausgaben

Der Neubau einer Grundschule mit Sporthalle ist im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive (BSO VII) bei Kapitel 2712, Titel 70107 mit Gesamtkosten von 46,0 Mio. € im Doppelhaushalt 2024/2025 sowie im Investitionsprogramm 2025-2029 enthalten.

Die Umsetzung der Wohnbauvorhaben – einschließlich Umbaumaßnahmen im Straßenbereich zur Herstellung der Stichstraße, – erfolgt durch die jeweiligen Vorhabenträger. Überdies übernimmt das landeseigene Wohnungsbauunternehmen im WA 1 im Rahmen der Angemessenheit die Kosten für die Herstellung erforderlicher Grundschulplätze.

Dem Land Berlin entstehen Grundstücksankaufkosten für die unabhängig von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans vorgesehene Verbreiterung des Weißenseer Wegs zur Herstellung eines Knotenpunktes vor dem WA 2.

Des Weiteren entstehen dem Land Berlin Kosten für die bauliche Verbreiterung des Fuß- und Radweges südlich der Fläche für den Gemeinbedarf sowie für die Herstellung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“.

Ein Teil dieser Fläche (Teilfläche von Flurstück 4055) befindet sich im Privateigentum.

Da die Fläche bereits öffentlich gewidmet ist, kann hier davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Festsetzungen keine (zusätzlichen) Kosten für das Land Berlin entstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Flächeneigentümer vom Übernahmeanspruch gem. § 40 BauGB Gebrauch machen könnte. Im Falle der Übernahme würden dem Land Berlin voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 1.100 € entstehen.

Die Planverfahren werden durch das Land Berlin und zum Teil der Vertragspartnerin (siehe Kapitel III.3.9) getragen. Der Anteil des Landes Berlin wird aus Kapitel 1220, Titel 54005, finanziert.

Einnahmen

45 % der Planungskosten werden auf Basis des städtebaulichen Vertrags durch das LWU erstattet.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

keine

G. Flächenmäßige Auswirkungen:

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 63.170 m². Davon entfallen rd. 23.560 m² auf das allgemeine Wohngebiet, rd. 875 m² auf das urbane Gebiet, rd. 2.055 m² auf das sonstige Sondergebiet, rd. 21.170 m² auf Gemeinbedarf, rd. 670 m² auf die private Grünfläche - Vereinsheim der angrenzenden Kleingartenanlage - und rd. 14.840 m² auf öffentliche Verkehrsflächen.

H. Auswirkungen auf die Umwelt:

Im Rahmen der Umweltprüfung für den Bebauungsplan 11-168 sind die umweltrelevanten Belange, hierbei insbesondere die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit, Boden / Altlasten, Wasser, Klima / Luft, Kultur- und Sachgüter, Orts- und Landschaftsbild sowie Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt betrachtet worden. Die ermittelten Auswirkungen können entweder vermieden, ausgeglichen oder soweit gemindert werden, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbleiben. Nach der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung können die planungsrechtlich relevanten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Die Festsetzungen dienen gleichzeitig der Umsetzung der Ziele der Klimaanpassung.

Mensch und Gesundheit

Bauzeitlich werden von der Vorbereitung und Umsetzung der zulässigen Baumaßnahmen Störungen ausgehen, die lokal begrenzt sind, aber wiederholt auftreten können. Aufgrund des geringen Abstands zur westlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung können hier negative Auswirkungen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Sowohl durch die immissionsschützenden Festsetzungen als auch durch die Höhenstaffelung in den Baufeldern können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Die zulässigen Gewerbenutzungen sind grundsätzlich mit dem Wohnen vereinbar. Die Verkehrsflächen werden auf ihr notwendiges Maß begrenzt und ruhige, lärmabgewandte Bereiche geschaffen. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird die Versorgungsqualität für wohnungsnahes Grün zukünftig als mittel einzustufen sein.

Boden / Wasser

Durch die bauliche Entwicklung wird es im Bereich der Stellplatz- und Parkplatzanlage zu einer Netto-Entsiegelung kommen und somit zu einer erheblichen Verbesserung der Bodenfunktion und des Wasserhaushalts. Durch die Festsetzungen zur Dachbegrünung, zu Bepflanzungen, zur Oberflächenversiegelung und zum Niederschlagswasser kann nicht nur der lokale natürliche Wasserhaushalt und die natürliche Bodenfunktion gestärkt, sondern es können auch positive Effekte für das Mikroklima erzeugt werden.

Pflanzen und biologische Vielfalt

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. Mit Umsetzung des Bebauungsplans ist im Bereich der Stellplatzanlagen und der Gemeinbedarfsfläche von einem fast vollständigen Verlust der - wenigen - bestehenden

Strukturen auszugehen. Im Bebauungsplan werden verschiedene Begrünungsmaßnahmen zur Minderung festgesetzt.

Klima / Luft

Eingriffe in die lokalklimatische Funktion werden durch die Festsetzungen zum Baumerhalt und zur Neupflanzung zur Dachbegrünung zur lokalen Niederschlagsversickerung, zur Begrenzung von Flächenversiegelungen sowie zur Begrünung von Flächen gemindert und ausgeglichen. Von Festsetzungen zur Fassaden- und Oberflächengestaltung wird aufgrund von fehlenden städtebaulichen Gründen abgesehen. Erhebliche Auswirkungen auf das Stadtklima sind jedoch nicht zu erwarten.

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt nur zu geringen Veränderungen der lufthygienischen Situation. Teilweise gibt es im Umfeld Verringerungen, in anderen Teilen Nachbarschaft Verbesserungen der lufthygienischen Situation. Die prognostizierten Werte bleiben gleichwohl unterhalb der relevanten Jahresmittelgrenzwerte.

Kultur- und Sachgüter, Ort- und Landschaftsbild

Durch die bauliche Entwicklung wird das Ortsbild verbessert. Durch die Wiedernutzung der brachgefallenen Stellplatzanlage kann ein lebendiges, nutzungsgemischtes Stadtquartier geschaffen werden, dass den Straßenraum entlang der großen Verkehrsflächen baulich fasst und aufwertet. Die fußläufige Durchquerbarkeit wird verbessert. Neue Freiflächen entstehen und bestehende Freiflächen werden stärker durch den lärmrobusten Städtebau von Verkehrslärm abgeschirmt. Durch die künftigen Festsetzungen ergeben sich weder bau-, abriss-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter.

I. Zusammenfassende Erklärung:

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Baugesetzbuch siehe **Anlage B**.

Berlin, den 12.12.2025

Christian G a e b l e r

Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Anlagen zur Vorlage an das Abgeordnetenhaus:

- **Anlage A:** Begründung zur Festsetzung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
- **Anlage B:** Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Anlage A

Begründung zum Bebauungsplan 11-168

für eine Teilfläche zwischen der Kleingartenanlage „Langes Höhe“, Weißenseer Weg,
Hohenschönhauser Straße, Volkspark Prenzlauer Berg und Hauptstraße

im Bezirk Lichtenberg, Ortsteile Fennpfuhl und Alt-Hohenschönhausen

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt

I	Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	6
I.1	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
I.2	Beschreibung des Plangebietes	6
I.2.1	Stadträumliche Einordnung / Gebietsentwicklung	6
I.2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
I.2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	8
I.2.4	Geltendes Planungsrecht	8
I.2.5	Verkehrerschließung	9
I.2.6	Technische Infrastruktur	9
I.2.7	Denkmalschutz	10
I.2.8	Altlasten	10
I.2.9	Luftfahrt und Luftsicherung	11
I.3	Planerische Ausgangssituation	11
I.3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	11
I.3.2	Flächennutzungsplan	13
I.3.3	Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm und Landschaftspläne	14
I.3.4	Stadtentwicklungsplanung	14
I.3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	16
I.3.6	Bereichsentwicklungsplanung / Zentren- und Einzelhandelskonzept	18
I.3.7	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	19
I.3.8	Angrenzende Bebauungspläne	20
I.3.9	Planfeststellungen	21
I.4	Entwicklung der Planungsüberlegungen	21
II	Umweltbericht	26
II.1	Einleitung	26
II.1.1	Vorbemerkung	26
II.1.2	Untersuchungsgegenstand	26
II.1.3	Untersuchungsmethode	27
II.1.4	Räumlicher Untersuchungsumfang	27
II.1.5	Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	28
II.1.6	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	29
II.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	30
II.2.1	Fachgesetzliche Ziele	30
II.2.2	Fachplanerische Ziele	35
II.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	42

II.3.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	42
II.3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	62
II.4	Prognose der voraussichtlichen Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	84
II.5	Artenschutz	84
II.5.1	Brutvögel	85
II.5.2	Reptilien	88
II.5.3	Fledermäuse	88
II.5.4	Sonstige Arten	89
II.6	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB	90
II.6.1	Vermeidung und Minderung	90
II.6.2	Eingriffsbeurteilung	91
II.7	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	97
II.8	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	97
II.9	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen	98
II.10	Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	98
II.11	Eingesetzte Techniken und Stoffe und Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	99
II.12	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten mit festgelegten Immissionsschutzgrenzwerten	99
II.13	Zusätzliche Angaben	99
II.13.1	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	99
II.13.2	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	100
II.13.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	100
II.14	Allgemein verständliche Zusammenfassung	101
II.15	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	106
II.15.1	Gutachten und Untersuchungen	106
II.15.2	Sonstige Quellen	106
III	Planinhalt	108
III.1	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	108

III.2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	109
III.3	Begründung der Festsetzungen	111
III.3.1	Art der baulichen Nutzung	111
III.3.2	Maß der baulichen Nutzung	121
III.3.3	Überbaubare Grundstücksfläche	133
III.3.4	Weitere Arten der Nutzung	136
III.3.5	Immissionsschutz	141
III.3.6	Grünfestsetzungen	159
III.3.7	Sonstige Festsetzungen	167
III.3.8	Hinweise	169
III.3.9	Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)	170
III.4	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	171
III.4.1	Öffentliche Belange	172
III.4.2	Private Belange	184
IV	Auswirkungen der Planung	188
IV.1	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	188
IV.2	Auswirkung auf den Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, Sport- und Grünflächen	188
IV.3	Auswirkungen auf geschlechts- und altersspezifische Belange	190
IV.4	Auswirkungen auf den Verkehr	190
IV.4.1	Verkehrserzeugung und Verkehrsverteilung	190
IV.4.2	Stellplatzbedarfe	191
IV.4.3	Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte	191
IV.5	Auswirkungen auf die Umwelt	192
IV.6	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	192
V	Verfahren	194
V.1	Mitteilung der Planungsabsicht	194
V.2	Aufstellungsbeschluss	194
V.3	Eintritt der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in das Verfahren	195
V.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	195
V.5	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	201
V.6	Änderungen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen	205
V.7	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	205
V.8	Änderungen nach Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	235
V.9	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	236

V.10	Weitere Änderungen nach Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit	246
V.11	Erneute eingeschränkte Beteiligung der Träger öffentlicher und sonstiger Belange	247
V.12	Änderungen nach Durchführung der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Träger öffentlicher und sonstiger Belange	247
V.13	Senatsbeschluss und Zustimmung durch das Abgeordnetenhaus	248
VI	Rechtsgrundlagen	249
VII	Anhang	250
VII.1	Abkürzungsverzeichnis	250
VII.2	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	252
VII.3	Textliche Festsetzungen	253
VII.4	Pflanzliste vom 13.06.2023	261
VII.5	Bestandsplan der Biotoptypen im Geltungsbereich	264
VII.6	Bestandsplan des Baumbestandes im Geltungsbereich	265

I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 11-168 ist die funktional und städtebaulich unbefriedigende Situation der nordwestlich der Kreuzung von Weißenseer Weg und Hohenschönhauser Straße im Lichtenberger Ortsteil Fennpfuhl gelegenen Fläche. Dieser Bereich wird teilweise als öffentlicher Parkplatz genutzt. Der restliche Teil – ehemaliger und nicht mehr benötigter Busabstellplatz der BVG – liegt brach. Aufgrund des hohen Wohnungsdefizits in Berlin bei gleichzeitig starker Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum bietet sich diese über die anliegenden Straßen erschlossene und gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebundene Fläche für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau an. Durch die Zuordnung zu bereits vorhandenen Wohngebieten, den nahe gelegenen Volkspark Prenzlauer Berg und die Nähe zum gegenüber gelegenen Nahversorgungszentrum „Hohenschönhauser Tor“ verfügt die betroffene Fläche über ein bedeutendes Potenzial zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers. Eine entsprechende Einstufung als Neubaupotenzialfläche findet sich daher auch im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040.

Zusätzlich zur durch die wachsende Stadt ausgelösten erhöhten Nachfrage nach innerstädtischen, gut erschlossenen Wohnungsbaustandorten sind auch die Bedarfe an sozialer Infrastruktur zu decken (insbesondere Bedarf an Kita- und Grundschulplätzen sowie Sportanlagen). Diese Bedarfe ergeben sich dabei sowohl durch steigende Geburtenzahlen als auch durch Zuzüge im Zusammenhang mit geplanten und bereits realisierten Wohnungsbauvorhaben im Stadtgebiet. Die im rückwärtigen Bereich des Plangebiets bestehenden Sportanlagen sollen daher planungsrechtlich gesichert und die Entwicklung einer Grundschule ermöglicht werden. Das hier auf einer kleinen Teilfläche bestehende Vereinsheim der Kleingartenanlage „Langes Höhe“ soll ebenfalls gesichert werden.

Der Bebauungsplan 11-168 ist erforderlich, um im Sinne des § 1 Abs. 3 und 5 Baugesetzbuch (BauGB) eine geordnete und städtebaulich nachhaltige Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung zu gewährleisten. Nur für Teile des Plangebiets besteht derzeit Planungsrecht auf Basis von § 34 BauGB. Da auch Flächen baulich bzw. als Schulstandort entwickelt werden sollen, die derzeit dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen sind und die angestrebte städtebauliche Struktur sich nach überwiegend § 34 BauGB nicht einfügt, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans. Das Aufstellungsverfahren wird im Regelverfahren mit einer Umweltprüfung und Anfertigung eines Umweltberichtes durchgeführt.

I.2 Beschreibung des Plangebietes

I.2.1 Stadträumliche Einordnung / Gebietsentwicklung

Das Plangebiet liegt in ca. 4,5 km Entfernung vom östlichen Berliner Zentrum (Alexanderplatz) im Westen des Bezirks Lichtenberg. Der überwiegende Teil des Plangebiets ist dabei dem Ortsteil Fennpfuhl zugeordnet; lediglich die Verkehrsfläche der Straße Weißenseer Weg befindet sich im angrenzenden Ortsteil Alt-Hohenschönhausen.

Stadträumlich ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-168 Teil des Wohngebiets am Fennpfuhl (Großsiedlung der 1970er- bis 1980er-Jahre), das durch eine starke Durchgrünung gekennzeichnet ist. Der Fennpfuhlpark befindet sich in etwa 500 m Entfernung und bietet einen Freizeit-

und Erholungsbereich im Zentrum des Stadtteils. Die Bebauung weist eine großzügige, weiträumig gefasste Struktur auf, die wesentlich zur Wohnqualität beiträgt.

Die Kleingartenanlage „Langes Höhe“ begrenzt den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Norden; es folgen Bauflächen, die teils durch ein Mietlager („Selfstorage“ Weißenseer Weg 73) und KFZ-Gewerbebetriebe und gewerbliche Autovermietung (Weißenseer Weg 65 und 69) genutzt werden. Weiter nördlich schließt sich der Jüdische Friedhof Berlin-Weißensee an.

Östlich verläuft der Weißenseer Weg, an den sich das Sportforum Hohenschönhausen anschließt. Das Sportforum ist die zweitgrößte Sportanlage Berlins und als Olympiastützpunkt ein wichtiges Zentrum für den Leistungssport in Berlin. Gegenüber dem Weißenseer Weg an der Kreuzung zur Konrad-Wolf-Straße befindet sich eine in den 1970er-Jahren als Sporthotel und Kongresszentrum erbaute, mittlerweile jedoch ruinöse bauliche Anlage. Für das Gelände befindet sich derzeit der Bebauungsplan 11-9a in Aufstellung (siehe I.3.8). Nördlich des Sportforums befindet sich der Standort einer Brauerei.

Südlich der Hohenschönhauser Straße befinden sich zehngeschossige Wohngebäude der Großsiedlung Fennpfuhl, die aufgrund ihrer Höhe und ihres sehr homogenen Erscheinungsbildes eine dominante städtebauliche Grenze zum Straßenraum bilden. Im rückwärtigen Bereich dieser Wohngebäude befinden sich verschiedene Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wie die Nils-Holgersson-Schule oder zwei Kindertagesstätten. Südöstlich der Kreuzung mit dem Weißenseer Weg liegen Standorte des Einzelhandels (Nahversorgungszentrum „Hohenschönhauser Tor“, Autohandel) und südlich der Konrad-Wolf-Straße wiederum Gebiete mit Geschosswohnungsbau. Das fünf- bis achtgeschossige Geschäftsgebäude „Hohenschönhauser Tor“ wird sowohl durch Büros und Praxisräume als auch durch verschiedene gewerbliche Nutzer, wie z. B. einen Lebensmitteldiscounter, einen Spielefachhandel und ein Fitnessstudio genutzt. Im rückwärtigen Bereich dieses Gebäudekomplexes befindet sich sowohl ein Autohändler mit ausgedehnten Schaufflächen für Fahrzeuge als auch ein in sich geschlossener sechsgeschossiger Gebäudeblock mit Wohnnutzung.

Westlich des Plangebiets befindet sich ein Quartier mit sechsgeschossigen Wohngebäuden in Plattenbauweise. An die zum Plangebiet zählende Tennisplatzanlage schließt sich südwestlich der etwa 29 ha große Volkspark Prenzlauer Berg an. Dieser Park weist aufgrund der Grünversorgungssituation eine hohe Bedeutung für die umliegende Wohnbebauung auf.

I.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst eine rd. 6,3 ha große Fläche zwischen Hohenschönhauser Straße, Weißenseer Weg, der Kleingartenanlage „Langes Höhe“ und der Grenze zum Nachbarbezirk Pankow (Ortsteil Prenzlauer Berg) mit dem Volkspark Prenzlauer Berg.

Die innerhalb des Plangebiets gelegenen Flächen befinden sich zu großen Teilen im Eigentum des Landes Berlin. So zählen die Sportflächen und das Grundstück des Vereinsheims der Kleingartenanlage (Flurstücke 4018, 4028 und 4029 der Flur 214, Gemarkung Lichtenberg) zum Landeseigentum. Die öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsflächen des Weißenseer Wegs, der Hohenschönhauser Straße sowie der öffentlichen Parkplatzanlage befinden sich (bis auf den in Privateigentum befindlichen südlichen Teilbereich des Flurstücks 4055 der Flur 214) ebenfalls im Eigentum des Landes Berlin.

In Privateigentum befinden sich die direkt an die Kleingartenanlage anschließenden Flurstücke 4070 und 4055 (tlw. dem Bebauungsplan 11-168 zugeordnet) sowie die vormals als BVG-Busabstellfläche genutzten Flurstücke 4067 und 4068 der Flur 214 in der Gemarkung Lichtenberg. Das landeseigene Wohnungsbauunternehmen HOWOGE ist Eigentümerin des Flurstücks 4068.

I.2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Plangebiet ist städtebaulich derzeit kaum in die oben beschriebene siedlungsräumliche Umgebung eingebunden. Der östliche Bereich des Plangebietes (rd. 2,0 ha) wurde über mehrere Jahre von den Berliner Verkehrsbetrieben (BVG) als Busabstellfläche genutzt und weist einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Die Fläche ist teilweise durch Laubbäume gegliedert. Im Bereich des Flurstücks 4067 wird gegenwärtig ein Wohnhaus mit Tiefgarage auf Basis von § 34 BauGB errichtet. Das Gebäude befindet sich in der Hochbauphase.

Mit Ausnahme der ca. 6.700 m² großen öffentlichen Parkplatzanlage, die ebenfalls größtenteils versiegelt und durch zahlreiche Laubbäume gegliedert ist, ist nur ein schmaler Fußweg zwischen den bestehenden Wohngebäuden Hohenschönhauser Straße 66-75 und der Sportanlage öffentlich nutzbar. Die übrigen Flächen des Plangebietes sind eingezäunt und für die Öffentlichkeit nicht (ehem. BVG-Busabstellfläche) bzw. nur eingeschränkt zugänglich.

Im westlichen Bereich des Plangebietes befinden sich mehrere Tennisspielflächen mit angrenzenden Funktionsgebäuden wie Umkleiden und Lagerräumen. Dahinter schließt sich im äußersten Nordwesten des Plangebietes ein eingeschossiger Funktionsbau an, der als Vereinsheim der Kleingartenanlage „Langes Höhe“ genutzt und durch einen Zaun von den nebenliegenden Tennisplätzen abgegrenzt wird.

I.2.4 Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet liegt bisher kein rechtswirksamer Bebauungsplan vor, sodass hier für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben die Vorschriften der §§ 34 bzw. 35 BauGB gelten. Für die östlichen Teilbereiche des Plangebietes (öffentlicher Parkplatz und ehem. BVG-Busabstellfläche) ergibt sich dabei aufgrund der Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils die Anwendbarkeit von § 34 BauGB. Vorhaben sind hier zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die westlich hieran anschließenden, peripherer gelegenen Flächen (Sportanlagen und Vereinsheim) sind hingegen dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Gemäß BauGB ist eine Bebauung hier im Regelfall nur für privilegierte Vorhaben (im städtischen Bereich z. B. Vorhaben, die der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dienen) zulässig.

I.2.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist sehr gut in das öffentliche Verkehrsnetz eingebunden. In der Hohenschönhauser Straße verkehren zwei Metro-Tram-Linien (M5 und M6) mit einer Haltestelle an der Ecke Hohenschönhauser Straße / Weißenseer Weg. In der Straße Weißenseer Weg verkehren zwei weitere Straßenbahn-Linien (16 und M13) die ebenfalls die Haltestelle „Hohenschönhauser Straße“ im Kreuzungsbereich mit dem Weißenseer Weg nutzen, wobei die Linie 16 vom Weißenseer Weg in die Konrad-Wolf-Straße übergeht. Außerdem verkehrt auf dem Weißenseer Weg die Nachtbuslinie N50, die ebenso wie die Straßenbahn-Linie M13 zudem an der Haltestelle „Sportforum“ hält.

Die fußläufige Entfernung zum S-Bahnhof Landsberger Allee beträgt ca. 1,5 km. Von hier sind eine schnelle Anbindung an das östliche Stadtzentrum (Mitte) und der Umstieg auf die Berliner Ringbahn möglich.

Über die öffentlichen Hauptverkehrsstraßen Hohenschönhauser Straße und Weißenseer Weg ist das Plangebiet für den motorisierten Individualverkehr vollständig erschlossen. Die Bundesautobahn (BAB) 114 ist in nordwestlicher Richtung in rund 15 Minuten mit dem Auto erreichbar. Über die Hohenschönhauser Straße / den Weißenseer Weg gelangt man zur Landsberger Allee, welche direkt in die Innenstadt zum Alexanderplatz führt. Entlang der Hohenschönhauser Straße sowie des Weißenseer Wegs sind in beiden Verkehrsrichtungen straßenbegleitende Fuß- und Radwege vorhanden, die jedoch teilweise nicht den Mindestausbaustandards entsprechen und einen mangelhaften baulichen Zustand aufweisen.

Der Knotenpunkt Weißenseer Weg / Hohenschönhauser Straße ist bereits jetzt in der Frühspitzenstunde dicht an der Kapazitätsgrenze. In der Spätspitzenstunde ist die Verkehrsanlage überlastet.

I.2.6 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die anliegenden Straßen Weißenseer Weg und Hohenschönhauser Straße mit allen erforderlichen Medien der Stadttechnik versorgt, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen.

I.2.6.1 Trink- und Löschwasser

Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert, da entsprechende unterirdische Versorgungsleitungen im Bereich der Hohenschönhauser Straße und des Weißenseer Wegs verlaufen. Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

I.2.6.2 Abwasser und Regenwasser

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Trennkanalisation. Die unterirdischen Leitungen verlaufen überwiegend im Bereich der angrenzenden Straßen, liegen aber teilweise auch unter den zukünftig als Bauflächen vorgesehenen Bereichen des ehemaligen BVG-Busabstellplatzes und des öffentlichen Parkplatzes. Die Leitungen dienen der Aufnahme von Niederschlägen.

I.2.6.3 Elektrizität

Die Haupttrassen von Mittel- und Niederspannungsanlagen verlaufen unterirdisch im Bereich der Hohenschönhauser Straße und des Weißenseer Wegs. Weitere unterirdische Leitungen (Niederspannung) befinden sich entlang der nördlichen Grenze des ehemaligen BVG-Busabstellplatzes, im Bereich des öffentlichen Parkplatzes und des von hier in Richtung Volkspark Prenzlauer Berg verlaufenden Fußwegs, wo es Anlagen zur Straßenbeleuchtung gibt. Aufgrund der städtebaulichen Neuordnung des öffentlichen Parkplatzes und des Wegfalls der Straßenbeleuchtung bzw. der vorzunehmenden grundständigen Neuordnung der Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind die Leitungen in dieser Lage künftig nicht mehr erforderlich.

I.2.6.4 Gas

Entlang der Straße Weißenseer Weg verläuft eine unterirdische Gasleitung im Bereich der gewidmeten Verkehrsflächen.

I.2.6.5 Fernwärme

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines mit Fernwärme versorgten Netzgebiets.

I.2.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-168 befinden sich keine in der Denkmalliste des Landes Berlin verzeichneten Objekte. Gemäß § 10 des Denkmalschutzgesetzes Berlin (DSchG Bln) darf jedoch auch die unmittelbare Umgebung eines Denkmals nicht so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden.

In der Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich drei Denkmalbereiche. Die Denkmalbereiche (Gesamtanlagen) mit Baudenkmalen „Sportforum Berlin“, „Kindl-Brauerei“ und „Friedhof der Jüdischen Gemeinde mit Friedhofsbauten, Ehrenfeld und Ehrenmal“. Weitere Informationen zu den Denkmalen sind im Umweltbericht Kapitel II.3.1.12 aufgeführt.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen und das Gelände gehört zu keinem archäologischen Verdachtsgebiet.

Von den am Bebauungsplanverfahren beteiligten Fachbehörden ergaben sich keine Hinweise auf eine denkmalfachliche Betroffenheit des Plangebiets.

I.2.8 Altlasten

Für das Plangebiet kann zumindest für die im unmittelbaren Kreuzungsbereich befindlichen Flächen von einer baulichen Entwicklung etwa ab 1900 ausgegangen werden. Ab 1915 ist eine gewerbliche Nutzung durch ein Maschinentransportgeschäft / eine Spedition nachweisbar. Ab den 1940er-Jahren werden im Plangebiet und der näheren Umgebung hauptsächlich Automobilreparatur- und Wertungsbetriebe sowie Fuhrgeschäfte aufgeführt. Kriegseinwirkungen auf die vorhandene Bausubstanz sind nicht bekannt, sodass die Nutzung in diesen Branchen vermutlich weiter betrieben wurde. Dem Umwelt- und Naturschutzamt ist aus einer historischen Recherche bekannt, dass von 1943 bis 1958 auf der Fläche eine gewerbliche Nutzung stattfand (Automobilverwertung, Autospritzlackiererei, Kfz-Werkstatt). Ab 1985 wurden die Grundstücksgrenzen geändert und ein Busparkplatz der

Berliner Verkehrsbetriebe errichtet. Ein Bereich des Bebauungsplans wird im Bodenbelastungskataster geführt (Nr. 17486; s. hierzu auch Kapitel II.3.1.5).

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 11-168 wurde ein Gutachten zu orientierenden Bodenuntersuchungen durchgeführt (GuD Geotechnik und Dynamik Consult GmbH, Berlin, 18.01.2021). Insgesamt ist die künftig zulässige Nutzung (Wohnbebauung, Grundschulstandort, Sportanlagen, Quartiersgarage) möglich. Bei der weiteren Planung sind die vorhandenen oberflächennahen Belastungen für die Schutzgüter Mensch und Nutzpflanzen zu berücksichtigen. Beim Aushub der anthropogenen Auffüllung wird nach verbindlicher Deklaration u. U. gefährlicher Abfall anfallen. Bei der Planung des Umgangs mit Niederschlagswasser sind die vorhandenen Bodenbelastungen und ggf. notwendige Bodenaustausch- und Sanierungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Nähere Aussagen zu den innerhalb des Plangebiets vorhandenen Bodenbelastungen sind im Umweltbericht dargestellt (siehe Kapitel II.3.1.5).

I.2.9 Luftfahrt und Luftsicherung

Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich der Flugsicherungsanlage Berlin Tegel. Alle neuen Gebäude, die eine Höhe von mehr als 90 m über Normalhöhennull (NHN) aufweisen, sind bei der Obersten Luftfahrtbehörde zur Weiterleitung und Bescheidung durch das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung vorzulegen. Dies gilt im gleichen Maße u.a. auch für Bauhilfsmittel wie beispielsweise Kräne. Die Flugsicherungsanlage am ehemaligen Flughafen Tegel verlangt einen Anlagenschutzbereich mit einem Radius von 20 km um das Bauwerk herum. Als Ergebnis einer Belegenheitsprüfung gemäß § 18a Abs. 1a LuftVG ergibt sich, dass der Anlagenschutzbereich betroffen ist, da sich das Plangebiet lediglich in einer Entfernung von 13,1 km zur Flugsicherungsanlage befindet und Gebäude mit einer Höhe von mehr als 90 m über NHN zulässig sind.

I.3 Planerische Ausgangssituation

I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz ergeben sich aus dem am 01.02.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007, GVBl. vom 31.01.2008, S. 629) sowie dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (Berlin: GVBl. Nr. 16, S. 294 ff.) und dem Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07.02.2025 (ABl. S. 441).

Der Bebauungsplan 11-168 berücksichtigt insbesondere die dort formulierten Prämissen des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung sowie der Schaffung verkehrsarmer Siedlungsstrukturen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung zuletzt mit Schreiben vom 11.03.2024 bestätigt.

I.3.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, insbesondere für den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Im LEPro 2007 sind im Sinne einer Koordinierungsfunktion für fachliche Planungen sowie einer Orientierungshilfe für raum-

bezogene Investitionsentscheidungen in § 1 Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, in § 5 Siedlungsentwicklung und in § 6 Freiraumentwicklung die wesentlichen Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die für das geplante Vorhaben von allgemeiner Bedeutung sind, benannt.

Gemäß Grundsatz aus § 1 Abs. 1 – 4 LEPro soll Berlin in seiner Bedeutung als Metropole und Bundeshauptstadt sowohl auf nationaler als auch auf internationaler Ebene gestärkt werden. Dabei wird insbesondere auf den Einfluss der Stadt auf die gesamte Hauptstadtregion sowie auf die wirtschaftliche Bedeutung abgezielt. Die Wachstumschancen der Hauptstadtregion werden insbesondere innerhalb der Metropole selbst gesehen (§ 2 Abs. 1 LEPro).

Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs. 1 LEPro auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestands in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben (§ 5 Abs. 2 LEPro). Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden (§ 5 Abs. 3 LEPro).

Gemäß Grundsatz § 6 Abs. 3 LEPro sollen siedlungsbezogene Freiräume für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

I.3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) stellt das gesamte Areal innerhalb der Metropole Berlin (Z 3.4) als Gestaltungsraum Siedlung dar, in dem gemäß Ziel (Z) 5.6 Abs. 1 die Entwicklung von Siedlungsflächen grundsätzlich möglich ist.

Gemäß dem Grundsatz G 5.1 soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen nach dem Grundsatz G 8.1 des LEP HR eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden. Der LEP HR legt weiter fest, dass bei Planungen und Maßnahmen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden sollen. Hierzu soll beispielsweise durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden (G 8.3).

I.3.1.3 Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan

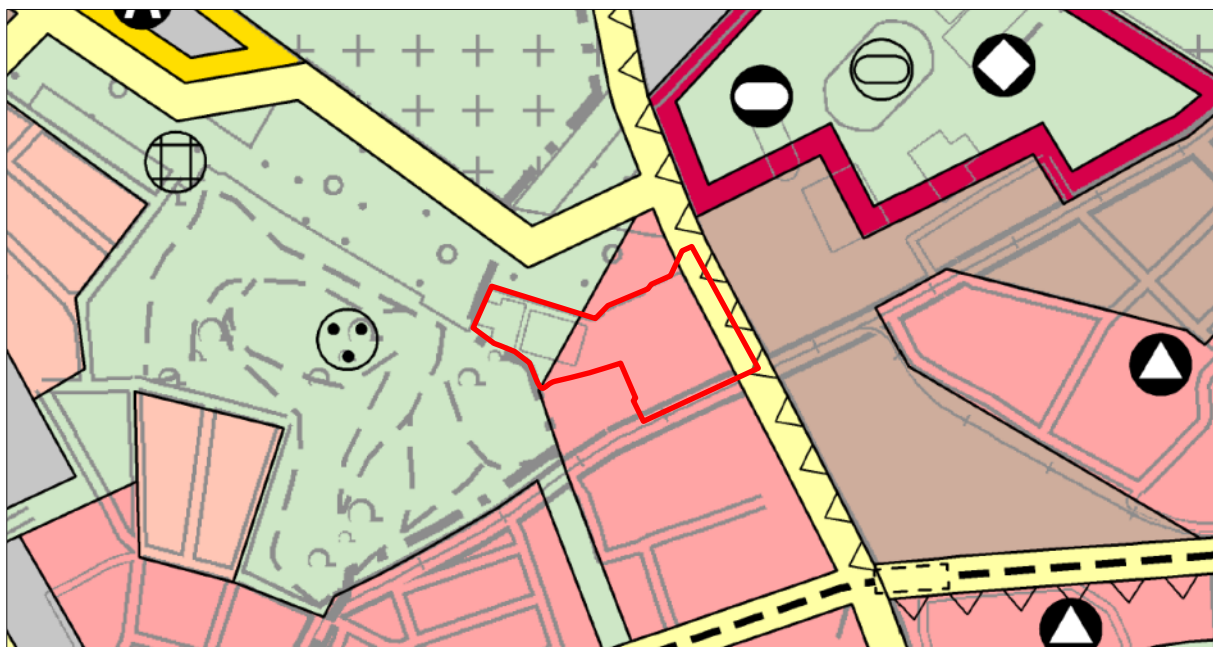
Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) trifft durch den Status Berlins als Bundesland gleichzeitig regionalplanerische Festlegungen. Nach der textlichen Darstellung Nr. 1 des FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07.02.2025 (ABl. S. 441) sind die Festlegungen zu städtischen Zentren, Autobahnen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen sowie zu Bahnflächen und Häfen als Ziele der Raumordnung zu beachten.

Der FNP Berlin stellt entlang der östlichen Plangebietsgrenze den Weißenseer Weg sowie nördlich des Plangebiets in rd. 80 m Entfernung eine künftige Verbindungsstraße zwischen Michelangelostraße und Weißenseer Weg als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dar. Durch den Bebauungsplan 11-168 werden diese Funktionen nicht in Frage gestellt.

I.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07.02.2025 (ABl. S. 441) stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-168 eine Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar. Darüber hinaus ist am östlichen Rand des Plangebiets eine übergeordnete Hauptverkehrsstraße (Weißenseer Weg) dargestellt, die zugleich regionalplanerische Festlegung ist.

Abb. 1: FNP-Darstellung mit Abgrenzung des Plangebiets 11-168



Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines als Vorranggebiet für Luftreinhaltung gekennzeichneten Bereichs, der im Wesentlichen die Berliner Innenstadt umfasst.

Die nördlich des Plangebiets dargestellte übergeordnete Hauptverkehrsstraße soll langfristig den Weißenseer Weg mit der Michelangelostraße / Kniprodestraße verbinden. Querschnitt und Trassenverlauf stellen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung lediglich die Grundzüge der Planung dar und sind nicht parzellenscharf zu interpretieren.

Neben dem Flächennutzungsplan enthalten die Themenkarten ergänzende Planungshinweise zu wichtigen Fachthemen, die sich innerhalb der Darstellungssystematik des FNP nicht abbilden lassen. Die Themenkarte „Straßenbahn“ stellt den Bestand und die Planung von Straßenbahnen entsprechend des Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023 dar. Die Themenkarte „Schienengebundener Nahverkehr“ wird noch ergänzt um den Bestand und die Planung für U-Bahn, S-Bahn und Regionalbahnverkehr. Beide Themenkarten stellen im Bereich des Plangebietes eine künftige Straßenbahnverbindung von der verlängerten Michelangelostraße zum Weißenseer Weg dar.

I.3.3 Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm und Landschaftspläne

I.3.3.1 Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2016 (Amtsblatt für Berlin Nr. 24, S. 1314) stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt und Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz, Erholung und Freiraumnutzung sowie die Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption für das Land Berlin dar. Eine ausführliche Darstellung erfolgt im Umweltbericht (siehe II.2.2.4).

I.3.3.2 Landschaftsplanung

Ein Landschaftsplan für das Plangebiet besteht nicht.

I.3.4 Stadtentwicklungsplanung

Stadtentwicklungspläne (StEP) sind als Konzepte i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen und für Berlin im § 4 Abs. 1 AGBauGB geregelt. In ihnen werden für die Gesamtstadt Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder dargestellt. Für den Bebauungsplan 11-168 sind insbesondere der StEP Wohnen 2040 sowie der StEP Mobilität und Verkehr von Belang.

I.3.4.1 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040

Der Senat von Berlin hat am 03.09.2024 unter Berücksichtigung des bestehenden angespannten Wohnungsmarktes und dem Wohnungsneubaubedarf den Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040) beschlossen. Der StEP Wohnen trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang, der Verteilung und dem Umsetzungszeitraum des künftigen Wohnungsneubaus. In ihm sind Potenzialstandorte für Wohnungsbau benannt.

Von den größeren Wohnungsbaupotenzialen kommt den „Neuen Stadtquartieren“ eine herausgehobene Bedeutung zu, wobei das Plangebiet 11-168 nicht entsprechend eingestuft ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird jedoch unter der Bezeichnung „Weißenseer Weg (Ehem. BVG-Parkplatz)“ als sonstiger Wohnungsneubaustandort mit 500 bis 999 Wohneinheiten im StEP Wohnen 2040 mit einer mittelfristigen Realisierungseinschätzung aufgeführt.

I.3.4.2 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe) wurde am 02.03.2021 durch den Senat von Berlin beschlossen. Mit ihm sollen die Ziele der Mobilitätswende durch eine langfristige, strategische und integrierte Planung erreicht werden. Busse, Bahnen, Fahrräder und auch der Verkehr zu Fuß sollen Berlin stärker prägen und so lebenswerter machen. Der StEP MoVe umfasst thematische oder räumliche Strategien und Maßnahmen. Die Konkretisierung erfolgt über verschiedene Programme und fokussierte Strategien wie z. B. dem am 26.02.2019 vom Berliner Senat beschlossenen Nahverkehrsplan sowie dem am 16.11.2021 beschlossenen Radverkehrsplan.

Die Karten zum übergeordneten Straßennetz von Berlin für den Bestand und die Planung 2030 werden unabhängig davon aktualisiert. In den auf der Internetseite der zuständigen Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt – Abteilung IV (Verkehr) bereitgestellten und zuletzt im Januar 2023 aktualisierten Karten, wird der Weißenseer Weg sowohl für den Bestand als auch in der Planungsdarstellung für das Jahr 2030 als eine Straße der Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung) dargestellt. Die Hohenschönhauser Straße wird in Bestand und Planung als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) eingestuft.

Die im Nahverkehrsplan 2019-2023 dargestellte Straßenbahnverbindung von der verlängerten Michelangelostraße zum Weißenseer Weg im Bereich des Plangebietes wird als Langfristmaßnahme zum ÖPNV/SPNV unter der Nummer L5 „Weitere Straßenbahnneubaustrecken“ im Maßnahmenkatalog zum StEP MoVe aufgeführt.

I.3.4.3 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030

Im am 12.03.2019 beschlossenen „Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2030“ werden neben vorrangigen stadtentwicklungsplanerischen Zielen (z. B. Erhaltung und Stärkung der städtischen Zentren) auch übergeordnete Steuerungsgrundsätze benannt, die sowohl auf der Ebene der Gesamtstadt als auch auf der Ebene der einzelnen Bezirke zu berücksichtigen sind. Vorrangige Ziele sind die Stärkung der gewachsenen städtischen Zentren, die Sicherung einer wohnungsnahen Grundversorgung sowie die stadtzentrenverträgliche Integration von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Der StEP Zentren 2030 enthält für das Plangebiet keine expliziten Darstellungen, Ziele oder Maßnahmen. Nächstgelegenes Ortsteilzentrum (OTZ) ist das OTZ Anton-Saefkow-Platz (in rd. 600 m Entfernung) in südlicher Richtung. Das nächste Hauptzentrum befindet sich in südlicher Richtung um den U- und S-Bahnhof an der Frankfurter Allee (Entfernung ca. 2,5 km).

I.3.4.4 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0

Der Senat von Berlin hat am 20.12.2022 den Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0) beschlossen, der als strategisches räumliches Konzept den StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima KONKRET (2016) fachlich fortschreibt und ersetzt.

Im StEP Klima 2.0 sind die räumlichen und stadtplanerischen Ansätze zum Umgang mit dem Klimawandel dargestellt. Er ist die konzeptionelle raumbezogene Basis für die gesamte Stadt, um das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen. In fünf Handlungsansätzen werden die räumlichen Prioritäten zur Klimaanpassung für Bestand und Neubau, für Grün- und Freiflächen, für Synergien zwischen Stadtentwicklung und Wasser sowie mit Blick auf Starkregen und Hochwasserschutz dargestellt. Darüber hinaus umfasst er eine räumliche Kulisse, in der eine bauliche Entwicklung einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten kann. Des Weiteren werden Maßnahmen durch 24 Handlungsbausteine, darunter 10 Maßnahmenprofile für unterschiedliche Stadtstruktur- und Flächentypen beschrieben. Eine ausführliche Darstellung der fachplanerischen Ziele des StEP Klima 2.0 erfolgt im Umweltbericht (siehe II.2.2.3).

Der Bebauungsplan 11-168 entspricht unter anderem durch die getroffene Festsetzung von Retentionsdächern den Zielen des StEP Klima 2.0.

I.3.4.5 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040

Im Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 (StEP Wirtschaft 2040), der am 03.09.2024 durch den Senat von Berlin beschlossen wurde, wird die Grundausrichtung und Agenda für die räumliche Dimension der Wirtschaft auf der Grundlage verschiedener Leitlinien dargestellt. Der StEP Wirtschaft 2040 enthält mit Bezug auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-168 für den Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur die Planung einer Straßenverbindung von der Michelangelostraße zum Weißenseer Weg nördlich des Plangebietes.

I.3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

I.3.5.1 Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023

Der am 26.02.2019 vom Berliner Senat beschlossene Nahverkehrsplan (NVP) für 2019-2023 definiert die Standards und Vorgaben für Umfang und Qualität der ÖPNV-Leistungen und bildet damit die Grundlage für die ÖPNV-Angebotsplanung. Darüber hinaus enthält der NVP Zielvorgaben, Prüfaufträge und konkrete Maßnahmenvorschläge zur Förderung des ÖPNV in Berlin.

Der ÖPNV-Bedarfsplan als Teil des NVP 2019-2023 (Anlage 3) enthält eine Neubaustrecke „Prenzlauer Allee/Ostseestraße – Michelangelostraße – Weißenseer Weg/Hohenschönhauser Straße“ als weiteren Bedarf. Die genaue Streckenführung steht noch nicht fest, sie wird voraussichtlich unmittelbar nördlich des Plangebiets verlaufen.

Für das insbesondere über die Straßenbahn an das ÖPNV-Netz angebundene Plangebiet siehe Kapitel I.2.5

I.3.5.2 Radverkehrsplan des Landes Berlin

Der Radverkehrsplan Berlin (RVP) wurde am 16.11.2021 vom Senat beschlossen und beschreibt die notwendigen Ziele, Schwerpunkte und Maßnahmen für den Ausbau des Berliner Radverkehrs. Im Mittelpunkt des Radverkehrsplans und dem dazugehörigen Radverkehrsnetz, welches das bisherige Fahrradrouthenetz aus den 1990er-Jahren ablöst, stehen der Ausbau und die Verbesserung der Radverkehrsinfrastruktur.

Das neu entwickelte Radverkehrsnetz bildet die konzeptionelle Grundlage für künftige Radverkehrsplanungen in Berlin. Es besteht aus einem Vorrangnetz, das die wichtigsten gesamtstädtischen Verbindungen abbildet und aus dem Ergänzungsnetz, das alle weiteren zum Netz gehörenden Radverkehrsverbindungen beinhaltet. Im für den Bebauungsplan 11-168 relevanten Ergänzungsnetz sollen Radwege eine Regelbreite von 2,30 m, mindestens aber 2,0 m aufweisen. Für die Radschnellverbindungen soll es ein gesondertes Planwerk geben.

Neben Plänen und Standards zum Ausbau des Radverkehrsnetzes definiert der Radverkehrsplan zudem Maßnahmen zur Erweiterung des Angebots an Fahrradabstellanlagen, zur Öffentlichkeitsarbeit und zur Evaluation von Zielen.

Im Radverkehrsnetz sind die Hohenschönhauser Straße und die Straße Weißenseer Weg als Teil des Ergänzungsnetzes gekennzeichnet. Auch ein Teilabschnitt der westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-168 angrenzenden Hauptstraße ist dem Ergänzungsnetz zugeordnet.

I.3.5.3 Lärminderungsplanung

Der Senat von Berlin hat am 23.06.2020 den Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023 beschlossen. Er enthält ein umfangreiches Arbeitsprogramm. Neben der Weiterführung bewährter Lärminderungsmaßnahmen wurden im Lärmaktionsplan 2019-2023 neue Ansätze entwickelt, um den Straßenverkehrslärm, der nach wie vor die dominierende Lärmquelle ist, zu mindern.

Zentrales Vorhaben des Lärmaktionsplans ist die Ausweitung von Tempo 30 zur Lärminderung, sowohl nachts als auch tagsüber. Außerdem ist ein berlinweites Konzept gegen verhaltensbedingten Verkehrslärm, der durch zu schnelles Fahren oder Beschleunigen erzeugt wird, Gegenstand der Betrachtung. Weitere Synergieeffekte für die Minderung von Verkehrslärm ergeben sich durch die Umsetzung des Mobilitätsgesetzes. Zudem wurde erstmals die Lokalisierung und Bewahrung (inner)städtischer Ruhe- und Erholungsräume in den Lärmaktionsplan aufgenommen.

Eine ausführliche Darstellung erfolgt im Umweltbericht (siehe II.2.2.1).

I.3.5.4 Luftreinhalteplanung

Der geltende Luftreinhalteplan für Berlin, 2. Fortschreibung, wurde am 23.07.2019 durch den Senat von Berlin beschlossen. Hintergrund für seine Aufstellung war, dass der europaweit verbindliche Grenzwert für Stickstoffdioxid (NO₂) in Berlin noch an zahlreichen Straßen überschritten wird und auch bei Feinstaub (PM₁₀) bei ungünstigen meteorologischen Bedingungen noch die Gefahr einer Überschreitung des Kurzzeitgrenzwertes besteht. Einen Schwerpunkt des Luftreinhalteplans bilden deshalb die Anstrengungen, die Stickstoffdioxid-Emissionen zu vermindern.

Der Luftreinhalteplan basiert auf folgenden vier Pfeilern:

- Nachrüstung und Flottenerneuerung bei Linienbussen und kommunalen Fahrzeugen,
- Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung in der Innenstadt (innerhalb des S-Bahn-Rings),
- Ausweitung von Strecken mit einer Höchstgeschwindigkeit von Tempo 30 und
- Durchfahrtsverbote auf acht Straßen für Dieselfahrzeuge (Pkw und Lkw).

Darüber hinaus sieht der Luftreinhalteplan Maßnahmen u. a. in den Bereichen Mobilitätsmanagement und Logistik, Fahrgastschifffahrt, mobile und stationäre Maschinen und Geräte, Wärmeversorgung sowie Raum- und Stadtplanung vor. Eine ausführliche Darstellung erfolgt im Umweltbericht (siehe II.2.2.2).

I.3.5.5 „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“

Mit dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ soll sichergestellt werden, dass eine Vertragspartnerin – unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen – im Regelfall an den Kosten für jene Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind, in angemessener Weise und Höhe beteiligt wird. Dabei handelt es sich zum einen insbesondere um die technische Infrastruktur, z. B. die Erschließung und zum anderen um die soziale Infrastruktur, wozu Kindertageseinrichtungen und Grundschulen zählen.

Die Leitlinie zum Abschluss städtebaulicher Verträge bildet die Grundlage für entsprechende Regelungen zwischen dem Land Berlin und der jeweiligen Vertragspartnerin. Der Bericht über die Fortschreibung der Leitlinie zum „Berliner Modell“ wurde am 27.11.2018 durch den Berliner Senat

beschlossen. Das Abgeordnetenhaus hat am 20.02.2019 die Fortschreibung zur Kenntnis genommen. In der vorliegenden Fassung ist die Leitlinie seit dem 01.11.2018 anzuwenden.

Im Hinblick auf die dringende städtebauliche Herausforderung, den spezifischen Bedarf der Bevölkerungsgruppen mit geringen Einkommen bei der Entwicklung von Neubauflächen zu berücksichtigen, soll mit Vertragspartnern vereinbart werden, dass – unter Berücksichtigung der Angemessenheit – bei Zulassung neuen Wohnungsbaus grundsätzlich ein Anteil von 30 % der Geschossfläche Wohnen Mietpreis- und Belegungsbindungen gemäß den jeweils aktuellen Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes Berlin aufweist.

Zusätzlich besteht für landeseigene Wohnungsbaugesellschaften die Verpflichtung aus dem Wohnraumversorgungsgesetz Berlin (WoVG) vom 24.11.2015, gemäß Artikel 2 § 1 Abs. 4 bei der Planung und Realisierung ihrer Neubauvorhaben die Verpflichtung, sicherzustellen, dass mindestens 30 % der Geschossfläche mit Wohnraumförderungsmitteln aus dem „Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin“ errichtet werden. Darüber hinaus haben sich die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in der Kooperationsvereinbarung „Leitbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ grundsätzlich verpflichtet, bei Neubauprojekten mindestens 50 % der Neubauwohnungen mietpreis- und belegungsgebunden WBS-Berechtigten anzubieten.

I.3.5.6 Hochhausleitbild für Berlin

Im Sinne einer stadtplanerischen Gesamtkonzeption soll das Hochhausleitbild für Berlin einem Interessenausgleich zwischen der Notwendigkeit der Innenverdichtung, den Investitionsabsichten des Immobilienmarkts und den Wünschen und Bedürfnissen der Stadtgesellschaft dienen. Es enthält übergeordnete, gesamtstädtisch relevante Vorgaben und Empfehlungen, die in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen sind.

Anwendung findet das Hochhausleitbild im Regelfall für Vorhaben, die den prägenden Höhenmaßstab ihrer Umgebung deutlich, das heißt um mehr als die Hälfte, überschreiten. In den nach wie vor durch die „Berliner Traufe“ geprägten Innenstadtbereichen ist dies zumeist bei Hochhäusern ab einer Höhe von etwa 35 Metern der Fall. Im Umfeld des Plangebietes wird der prägende Höhenmaßstab jedoch insbesondere durch das südöstlich des Plangebiets gelegene Nahversorgungszentrum „Hohenschönhauser Tor“ mit einer Höhe von 32,8 m über Gelände und die südlich der Hohenschönhauser Straße gelegene zehngeschossige Wohnbebauung der Großsiedlung Fennpfuhl, der 8-geschossigen Bebauung in der östlich gelegenen Konrad-Wolf-Straße 45 – 46 sowie der 11-geschossigen Bebauung in der Konrad-Wolf-Straße 66 – 66b gebildet. Gemäß Hochhausleitbild ist dieses anzuwenden, wenn die Höhe der maßgebenden Bebauung um 50 % überschritten wird. Die sich hieraus ergebende bestimmende Gebäudehöhe beträgt rd. 49,2 m über Gelände.

Da diese Gebäudehöhe durch die Festsetzungen nur marginal um einen Meter überschritten wird, fällt der Bebauungsplan 11-168 nicht in den Anwendungsbereich des Hochhausleitbildes für Berlin.

I.3.6 Bereichsentwicklungsplanung / Zentren- und Einzelhandelskonzept

I.3.6.1 Bereichsentwicklungsplanung

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Alt-Lichtenberg (Stand: Juli 2004, aktualisiert im Mai 2005), die von der Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg von Berlin am 17.08.2005 be-

geschlossen wurde, entspricht weitgehend dem Flächennutzungsplan. Der östliche Teil des Plangebiets (Bereich der ehem. BVG-Busabstellfläche und des öffentlichen Parkplatzes) wird im Nutzungskonzept als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) ausgewiesen, wobei die Hohenschönhauser Straße als sonstige Straße sowie die vorhandenen Straßenbahntrassen nebst Haltepunkten aufgeführt werden. Der westliche Teilbereich des Plangebiets wird als Fläche für Gemeinbedarf mit hohem Grünanteil ausgewiesen.

Die im FNP Berlin dargestellte neue übergeordnete Hauptverkehrsstraße zur südlichen Umfahrung des Jüdischen Friedhofs, die langfristig den Stadtstraßenring zwischen Ostseestraße / Michelangelostraße und Weißenseer Weg schließen soll, wird aufgrund des Zerschneidens wertvoller überörtlicher Grünverbindungen in der BEP nicht berücksichtigt („FNP-Dissensfläche“). Die nördlich des Plangebiets vorhandenen Kleingärten sowie die neugestaltete Sportanlage einschließlich der Tennisplätze sollen in ihrer momentanen Ausdehnung erhalten bleiben.

I.3.6.2 Zentren- und Einzelhandelskonzept

Der Bezirk Lichtenberg von Berlin hat mit Beschluss vom 23.06.2011 das Zentren- und Einzelhandelskonzept 2011 (ZEK 2011) für den Bezirk beschlossen. Mit dem ZEK 2011 wird das Ziel verfolgt, die Versorgungssicherheit für die Bürger und Bürgerinnen herzustellen und qualitativ hochwertige Zentren auf Bereichs- oder Ortsteilebene zu erhalten bzw. zu stärken. Demzufolge wurde eine Orientierung jeglicher Einzelhandelsansiedlungen auf die zentralen Versorgungsbereiche festgelegt. Ziel ist die Stärkung dieser Standorte durch Ausschöpfung ihrer jeweiligen Potenziale.

Der dem Plangebiet des Bebauungsplans 11-168 nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist das südöstlich des Kreuzungsbereichs Weißenseer Weg / Hohenschönhauser Straße - Konrad-Wolf-Straße bestehende Nahversorgungszentrum (NVZ) „Hohenschönhausener Tor“. Für dieses Zentrum mit einem nahversorgungsbezogenen Einzugsbereich von rd. 5.700 EW wird im ZEK 2011 eine einzelhandelswirksame Verkaufsfläche von 8.000 m² angegeben, wovon 2.100 m² der Nahversorgung zuzuordnen waren (Stand 2010). Laut ZEK ist der Bereich des Nahversorgungszentrums auf den östlichen Quadranten der Kreuzung Hohenschönhauser Straße - Weißenseer Weg - Konrad - Wolf-Straße beschränkt. Die zuge dachte Versorgungsfunktion des Standorts kann als nicht erkennbar charakterisiert werden. Eine Gefährdung des Standortes durch neu entstehende Flächen kann nicht ausgeschlossen werden. Als Entwicklungsziele beschreibt das Zentren- und Einzelhandelskonzept die Förderung einer qualitativen Aufwertung des NVZ durch ein abgerundetes Angebot in den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistungen und Freizeit sowie einer höheren Aufenthaltsqualität.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 19.05.2022 beschlossen, das Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirks fortzuentwickeln (Drucksache - DS/0113/IX).

I.3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

I.3.7.1 Schulentwicklungsplan

Der Schulentwicklungsplan (SEP) des Bezirkes Lichtenberg von Berlin für die Schuljahre 2018/19 - 2024/25 wurde am 14.01.2020 durch das Bezirksamt beschlossen und am 04.05.2020 durch die Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnis genommen.

Abgesehen von den kurzfristig anstehenden Maßnahmen sind für den Zeitraum nach dem Schuljahr 2024/2025 bereits weitere zusätzliche Kapazitätserweiterungen in Bestandsschulen und durch Neugründungen von Schulen vorgesehen. In einer entsprechenden Auflistung der Potenziale für Kapazitätserweiterungen nach dem Schuljahr 2024/2025 wird auch der Standort Hohenschönhauser Straße 76, der sich innerhalb des Plangebiets befindet, aufgeführt. Hier ist gemäß SEP der Neubau einer 3-zügigen Grundschule in der Vorplanung; als avisierte Fertigstellung wird das Jahr 2027 angegeben.

I.3.7.2 Landschaftsrahmenplan Bezirk Lichtenberg

Mit dem vom Bezirksamt beschlossenen Landschaftsrahmenplan (BA-Beschluss Nr. 5 178/2006 vom 20.06.2006) liegt ein bezirkliches Entwicklungskonzept vor, das eine nachhaltige Sicherung und Nutzungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen zum Ziel hat. Im Jahr 2014 wurde diese Planung überarbeitet, sodass der fortgeschriebene Landschaftsrahmenplan vom 05.06.2014 als flächendeckende, gebündelte, zusammenhängende Planungs- und Entscheidungsgrundlage für die bezirkliche Freiraum- und Grünflächenentwicklung anzuwenden ist. Der entsprechende Beschluss wurde am 23.04.2015 durch die Bezirksverordnetenversammlung gefasst (Drucksache - DS/1456/VII).

In mehreren Teilplänen zum Landschaftsrahmenplan werden die bestehenden Freiraumstrukturen innerhalb des Bezirks (u. a. öffentliche Grün- und Freiflächen, Biotopverbund, Landschaftsbild, Gewässer, Spielplätze und Wege) dargestellt und für einzelne Planinhalte auch entsprechende Planungen des Bezirks veranschaulicht.

In der Karte „Landschaftsbild“, basierend auf dem Bestand im Jahr 2014, wird nur für eine Teilfläche des Plangebiets eine Aussage getroffen. Die Sportanlage im zentralen Plangebiet sowie die hieran westlich anschließenden Tennisplätze sind als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ ausgewiesen. Darüber hinaus führt die Karte „Spielplätze“ das Plangebiet innerhalb des Planungsraums 17 auf, welcher mit der Versorgungsstufe 4 (0,4 - 0,6 m²/EW) und damit einer niedrigen Dringlichkeit auf einer von 1 bis 5 reichenden Skala dargestellt wird.

I.3.7.3 Wirtschaftsflächenkonzept für den Bezirk Lichtenberg

Das Bezirksamt Lichtenberg hat am 29.10.2024 das Wirtschaftsflächenkonzept (WiKo) für den Bezirk Lichtenberg beschlossen. Das WiKo steht unter der grundsätzlichen Zielsetzung, den Wirtschaftsstandort Lichtenberg in seiner Gesamtheit zu stärken, bedarfsgerecht weiterzuentwickeln und zu profilieren. Es soll den StEP Wirtschaft vertiefen und auf der bezirklichen Ebene umsetzen.

Für das Plangebiet trifft das WiKo keine Aussagen. Als Zielkonzept werden die nördlich anschließenden gewerblich genutzten Flächen für eine Umnutzung zu nicht-gewerblichen Nutzungen vorgesehen. Der Standort der Brauerei soll aktiv gesichert werden und die Fläche östlich des Weißen-seer Wegs ist als optionale Flächenaktivierung dargestellt.

I.3.8 Angrenzende Bebauungspläne

Direkt nördlich grenzt der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 11-42 an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-168 an. Planungsziel ist die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der

Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ im Bereich der hier bereits bestehenden Kleingartenanlage. Seit dem Aufstellungsbeschluss im Dezember 2007 und einer geringfügigen Geltungsbereichsreduzierung um die Flurstücke 4038 und 4039 (nun Flurstück 4070) im Jahr 2015 sind noch keine der gemäß Baugesetzbuch vorgesehenen Beteiligungsverfahren durchlaufen worden.

Der seit dem November 2001 in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 11-9a grenzt unmittelbar östlich an das Plangebiet 11-168 an und hat die Festsetzung eines urbanen Gebietes im Sinne des § 6a BauNVO sowie von öffentlichen Verkehrsflächen und eines öffentlichen Spielplatzes zum Ziel. Zum gegenwärtigen Stand der Planung wird die Realisierung eines aus vier Gebäuden bestehenden Komplexes für eine Wohn- und Gewerbenutzung sowie ein Hotel und eine Kindertagesstätte angestrebt. Die Bebauungshöhen liegen bei sechs bis acht Geschossen; im Kreuzungsbereich Weißenseer Weg / Konrad-Wolf-Straße sollen zwei Hochpunkte mit zehn bis elf Geschossen zulässig sein. Der Bebauungsplan 11-9a durchlief im Mai / Juni 2020 die erneuten frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. Im Juni 2023 beschloss das Bezirksamt Lichtenberg die Erweiterung des Plangebiets um eine nördlich vom Weißenseer Weg ausgehende und bereits bestehende Grundstückszufahrt.

Im weiteren östlichen Umfeld des Plangebiets wurde am 13.09.2022 nördlich der Konrad-Wolf-Straße der Bebauungsplan 11-9c festgesetzt. Hierdurch wurden die Grundlagen für eine fünf- bis sechsgeschossige Wohnbebauung mit insgesamt rd. 39.000 m² Geschossfläche (entspricht rd. 400 Wohneinheiten) geschaffen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 11-9b für das Grundstück Konrad-Wolf-Straße 45/46 wurde hingegen durch Beschluss des Bezirksamts Lichtenberg vom 10.01.2023 eingestellt.

I.3.9 Planfeststellungen

Die im Bereich des Weißenseer Wegs und der Hohenschönhauser Straße verlaufenden Straßenbahntrassen bestehen bereits seit der DDR-Zeit. Sie gelten als planfestgestellt. Weitere planfestgestellte Anlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-168 nicht vorhanden.

Unmittelbar südwestlich des Plangebiets beginnt der Abschnitt eines von den Berliner Verkehrsbetrieben (BVG) beantragten Planfeststellungsverfahrens für das „Straßenbahnvorhaben Oderbruchstraße – Hohenschönhauser Straße“ in den Bezirken Pankow und Lichtenberg. Mit dem Vorhaben soll die bestehende Straßenbahnstrecke in der Oderbruchstraße und der Hohenschönhauser Straße von der Landsberger Allee bis zur Haltestelle Hohenschönhauser Straße/Weißenseer Weg barrierefrei ausgebaut werden. Die Straßenbahn wird dabei in der Mittellage soweit als möglich getrennt vom KFZ-Verkehr auf einem eigenen, unabhängigen Bahnkörper geführt. Durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz wurde im Sommer 2021 die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte im September 2024. Der Ausbauabschnitt endet südlich der Hausnummer Hohenschönhauser Straße 68.

I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Mit der Privatisierung des sich seinerzeit aus mehreren tlw. sehr schmalen und schräg zu den Straßenbegrenzungslinien verlaufenden Flurstücken zusammensetzenden vormaligen Grundstücks Weißenseer Weg 76 (nunmehrige Flurstücke 4067 und 4068) nahmen verschiedene Überlegungen

zur Folgenutzung des ehemaligen BVG-Busabstellplatzes ihren Anfang. Die für eine Bebauung ungünstige Gliederung der Flurstücke bzw. deren Aufteilung auf verschiedene Eigentümer sowie Entwicklungsvorstellungen, die nicht mit der planungsrechtlichen Situation nach § 34 BauGB vereinbar waren, erschwerten jedoch die bauliche Entwicklung.

Zur städtebaulichen Zielfindung fasste das Bezirksamt Lichtenberg daher am 24.04.2007 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit dem Titel 11-38 für das Grundstück Weißenseer Weg 76 (BVG-Parkplatz). Es gab zunächst jedoch keinen Planungsfortschritt. Unter den veränderten Rahmenbedingungen der wachsenden Stadt wurde das Bebauungsplanverfahren im Jahr 2015 wieder aufgenommen. Mit Bezirksamtsbeschluss vom 24.03.2015 wurden die Planungsziele des Bebauungsplans 11-38 erweitert und der Geltungsbereich auf nunmehr rd. 4,1 ha vergrößert. Neben dem Grundstück Weißenseer Weg 76 zählten nun auch die nördlich angrenzenden Flurstücke 4038 und 4039 (zum aktuellen Stand zusammengefasst als Flurstück 4070) der Flur 214, die westlich gelegene öffentliche Parkplatzanlage sowie der daran westlich angrenzende Abschnitt der Hohenschönhauser Straße (Nebenfahrbahn, Flur 214, Flurstück 4026) zum Plangebiet. Die westlich angrenzenden und zu diesem Zeitpunkt aufgelassenen bzw. wenig genutzten Sportanlagen waren seinerzeit jedoch noch nicht Gegenstand weiterer Planungsüberlegungen.

Im Jahr 2015 wurde durch die beiden Eigentümer des Grundstücks Weißenseer Weg 76 der städtebauliche Wettbewerb „Am Volkspark“ ausgelobt und abgeschlossen. Da der Siegerentwurf jedoch nicht in einen städtebaulichen Rahmenplan überführt werden konnte, der mit den Planungszielen des Bebauungsplans 11-38 und hier insbesondere mit dem Ergebnis der erneuten frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vereinbar war, wurde das Bebauungsplanverfahren 11-38 durch Beschluss des Bezirksamtes vom 09.07.2019 eingestellt. Die betroffenen Flächen wurden im Zeitraum 2015 bis 2019 teilweise temporär als Lager- und Abstellfläche der BVG genutzt (z. B. Tunnелеlemente der U-Bahnlinie 5 und Busse).

In der Zwischenzeit wurden die westlich angrenzenden Flächen im Bereich der bezirklichen Sportanlage im Auftrag der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) durch eine Containersiedlung zur temporären Unterbringung von Geflüchteten (sogenanntes „Tempohome“) genutzt. Die entsprechende Nutzung dauerte von 2016 bis 2021 an.

Da die Nachfrage nach Wohnraum zunehmend stieg und folglich auch die sozialen Infrastrukturbedarfe verstärkt in den Fokus rückten, beschloss das Bezirksamt Lichtenberg in seiner Sitzung am 09.07.2019 die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans mit der Bezeichnung 11-168. Das Plangebiet wurde auf das Gelände zwischen südlicher Grenze der Kleingartenanlage „Langes Höhe“, Weißenseer Weg, Hohenschönhauser Straße, westlicher Grenze des Flurstücks 4026, Flur 214 (Stichstraße Hohenschönhauser Straße), südlicher Grenze des Flurstücks 4025, Flur 214 (Verbindungsweg Hohenschönhauser Straße) und Bezirksgrenze festgelegt. Neben der planungsrechtlichen Sicherung eines Wohngebiets war nun auch die Schaffung eines westlich gelegenen Schulstandorts vorgesehen. Aufgrund des absehbar aufwendigen Koordinierungsbedarfs ist eine zügige Durchführung des Verfahrens durch das Bezirksamt Lichtenberg jedoch nicht möglich gewesen, wenngleich eine Weiterführung ausdrücklich befürwortet wurde. Aufgrund der weiterhin steigenden Nachfrage nach Wohnraum wurde das Bebauungsplanverfahren 11-168 Ende 2019 von der seinerzeitigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen übernommen (siehe V.1 bis V.3). Die entsprechende rechtliche Grundlage findet sich in § 7 Abs. 1 Satz 4 AGBauGB i. V. m.

§ 13 a Abs. 1 AZG, wonach das zuständige Mitglied des Senats ein Bebauungsplanverfahren beispielsweise an sich ziehen kann, wenn das Bezirksamt eine erteilte Einzelweisung nicht in der dafür gesetzten Frist befolgt.

Auf Basis zweier Vorentwurfsvarianten, die sich vor allem im Hinblick auf die Verortung des Schulstandorts unterschieden, wurden Ende 2020 die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Nach Auswertung der Stellungnahmen wurde die Vorentwurfsvariante 1 (Schulstandort im westlichen Plangebiet) zur weiteren Bearbeitung ausgewählt. Die städtebaulichen Gründe waren unter anderem, dass durch die nordwestliche Lage der Schule deren Sport- und Freiflächen leichter in die Umgebung eingebunden und mit anderen Grünbereichen verbunden werden können. Darüber hinaus bietet der Standort die Möglichkeit eines geschützten Schulweges. Durch die Anordnung der Nutzungen im Raum kann auch eine Trennung von sensiblen Nutzungen, Wohnen, Sport und Schulfreiflächen, erzielt werden. Mit der Konzentration des Wohnungsbaus auf den Flächen der derzeitigen Stellplatzanlagen besteht eine größere Flexibilität in der Ausgestaltung der Flächen aber auch die Möglichkeit, durch entsprechende bauliche Maßnahmen, Stellung der Gebäude, auf die Lärmsituation der angrenzenden Straßen zu reagieren. Auch wird mit der vorgenommenen Flächenaufteilung dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen, mögliche Nutzungs- und Lärmkonflikte von Beginn an minimiert sowie potenzielle Grünverbindungen gestärkt.

Abb. 2: Städtebauliches Konzept vom Oktober 2021 (BSM Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH)



Im Auftrag der für die Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung wurde unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen unter Einbeziehung der Beteiligten und der Öffentlichkeit ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Die zwischen den beiden Grundstückseigentümern abgestimmte neue Teilungslinie wurde dabei berücksichtigt. Das Konzept sieht im Sinne eines lärm-robusten Städtebaus entlang der Hauptverkehrsstraßen eine geschlossene Bebauung vor, die durch leichte Vor- und Rücksprünge einzelner Gebäude rhythmisiert wird. Die Wohngebäude weisen dabei Höhen von 20 bis 24 m über Gelände bzw. sechs bis acht Geschosse auf. Ausnahme ist ein Hochpunkt mit 14 Geschossen (rd. 46,5 m über Gelände), der als städtebauliche Dominante im unmittelbaren Kreuzungsbereich der Straßen Weißenseer Weg und Hohenschönhauser Straße auf die südlich bzw. südöstlich gelegenen Bestandsgebäude Bezug nehmen soll. Hier sind neben dem Wohnen auch anderweitige Nutzungen vorgesehen (z. B. Büros und Dienstleistungen). Die um ruhige und begrünte Hofbereiche gruppierten Wohngebäude im Blockinnenbereich werden mit 15 bis 18 m über Gelände in ihrer Höhe leicht herabgestuft (fünf bis sechs Geschosse). Im nordwestlichen Teil des Wohngebiets kann eine Kindertagesstätte in ein Wohngebäude integriert werden.

Das Quartier soll aufgrund der starken Verkehrslärmbelastungen von motorisiertem Verkehr weitgehend freigehalten werden. Zur verkehrlichen Gebietserschließung soll daher lediglich eine von

der Hohenschönhauser Straße nach Norden abzweigende Stichstraße angelegt werden, die unmittelbar vor dem Schulstandort endet. Eine direkt über die Hohenschönhauser Straße angebundene Quartiersgarage mit fünf bis sechs Ebenen und rd. 20 m Höhe über Gelände soll den aus dem Wohnquartier entstehenden Bedarf an Stellplätzen für Fahrzeuge und Fahrräder decken. Weitere gewerbliche Nutzungen in diesem Gebäude sollen zu einer Belebung des Baukörpers beitragen.

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets soll zwischen Kleingartenanlage und Wohngebiet eine begrünte Rad- und Fußwegeverbindung ausgebildet werden, um neue Wegebeziehungen zwischen Weißenseer Weg / Sportforum im Osten sowie Schul- und Sportanlagen / Volkspark Prenzlauer Berg im Westen zu ermöglichen.

Im Januar 2021 wurde durch das private Immobilienentwicklungsunternehmen, das über die Teilfläche im nordöstlichen Plangebiet verfügt, ein Bauantrag zur Errichtung einer Wohnanlage mit 133 Wohneinheiten und einer Tiefgarage eingereicht. Auf Basis der im Jahr 2022 erteilten Baugenehmigung erfolgt gegenwärtig der Bau des Gebäudes. Derzeit befindet es sich in der Hochbauphase.

Im westlichen Teil des Plangebiets wurde 2019 die Planung eines Grundschulstandorts begonnen. Zunächst ging man hier von einer dreizügigen Grundschule mit 3-Feld-Sporthalle aus, die gemäß dem modularen Typenprogramm der Berliner Schulbauoffensive (BSO) errichtet werden sollte. Aufgrund des geplanten Weiterbetriebs der bereits vorhandenen Sportanlagen und der Wohngebietsplanung standen für die Umsetzung des Typenbaus jedoch keine ausreichenden Flächen zur Verfügung, sodass eine Planungsalternative entwickelt worden ist. Im Herbst 2022 wurde schließlich durch die Taskforce Schulbau der Berliner Schulbauoffensive der Beschluss gefasst, den Schulstandort in eine neue BSO-Tranche für sogenannte 2-in-1-Schulen aufzunehmen. Der Begriff „2-in-1 Schule“ meint hier, dass die Schulräume und die Sporthalle in Etagen übereinander angeordnet bzw. aufeinandergestapelt sind.

Auf den westlich an den künftigen Schulstandort angrenzenden Flächen befindet sich die im Jahr 2022 im Auftrag des bezirklichen Schul- und Sportamts begonnene und im Jahr 2023 beendete Sanierung der Sportanlage Hohenschönhauser Straße 76. Die Sanierung umfasste neben dem Sportfunktionsgebäude auch die Herstellung eines Kunstrasen-Großspielfeldes sowie eine Sprintbahn und eine Sprunganlage.

II Umweltbericht

II.1 Einleitung

II.1.1 Vorbemerkung

Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist der für die Umweltprüfung notwendige Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad abgestimmt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich berührt wird, wurden von der Planung unterrichtet und um Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten.

Die nachfolgenden Ausführungen gehen insbesondere auf die inhaltlichen Aspekte der Umweltprüfung ein. Der formale Aufbau des Umweltberichts orientiert sich an Anlage 1 zum BauGB.

II.1.2 Untersuchungsgegenstand

Untersuchungsgegenstand sind die aus den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans resultierenden voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen.

Hinsichtlich des Gegenstands der Umweltprüfung enthält § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB folgende zu berücksichtigende Umweltbelange, insbesondere:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

Zum Katalog der Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB kommt § 1a ergänzende Bedeutung zu. Ebenfalls Gegenstand der Umweltprüfung sind:

- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (Vorrang der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen),
- Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Berliner Naturschutzgesetz,
- Berücksichtigung von Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken.

II.1.3 Untersuchungsmethode

Ziel und Gegenstand der Umweltprüfung ist es, den Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu ermitteln und zu bewerten. Dazu wird zunächst der gegenwärtige Umweltzustand dargestellt (Bestandsbeschreibung und -bewertung). Hieraus werden die Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter abgeschätzt.

Eine wichtige Grundlage der Bestandsaufnahme sind u. a. das Geo-Portal der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (FIS-Broker - Fachübergreifendes Informationssystem) bzw. der Digitale Umweltatlas Berlin. Hier stehen wichtige Informationen zu den zu behandelnden Schutzgütern bereit. Weitere wichtige Aussagen zu Entwicklungszielen trifft v. a. das Berliner Landschaftsprogramm (LaPro).

Im Rahmen der Bewertung werden auch Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich festgestellter Umweltbeeinträchtigungen aufgeführt und somit die naturschutzfachliche Eingriffsregelung abgehandelt. Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffes orientiert sich an dem „Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen“ (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, 2020) und erfolgt im sogenannten „ausführlichen Verfahren“. Dafür wurde ein eigenständiger Fachbeitrag erarbeitet.

II.1.4 Räumlicher Untersuchungsumfang

Die Festlegung der Untersuchungsräume für die einzelnen Schutzgüter richtet sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien sind die Reichweite der Wirkfaktoren der Planung sowie die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen und die örtlichen Gegebenheiten.

Bezüglich des Schutzgutes „Mensch, Gesundheit und Bevölkerung“ werden das Plangebiet selbst, die angrenzenden Wohnnutzungen sowie weitere angrenzende Nutzungen betrachtet, um die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit beurteilen zu können.

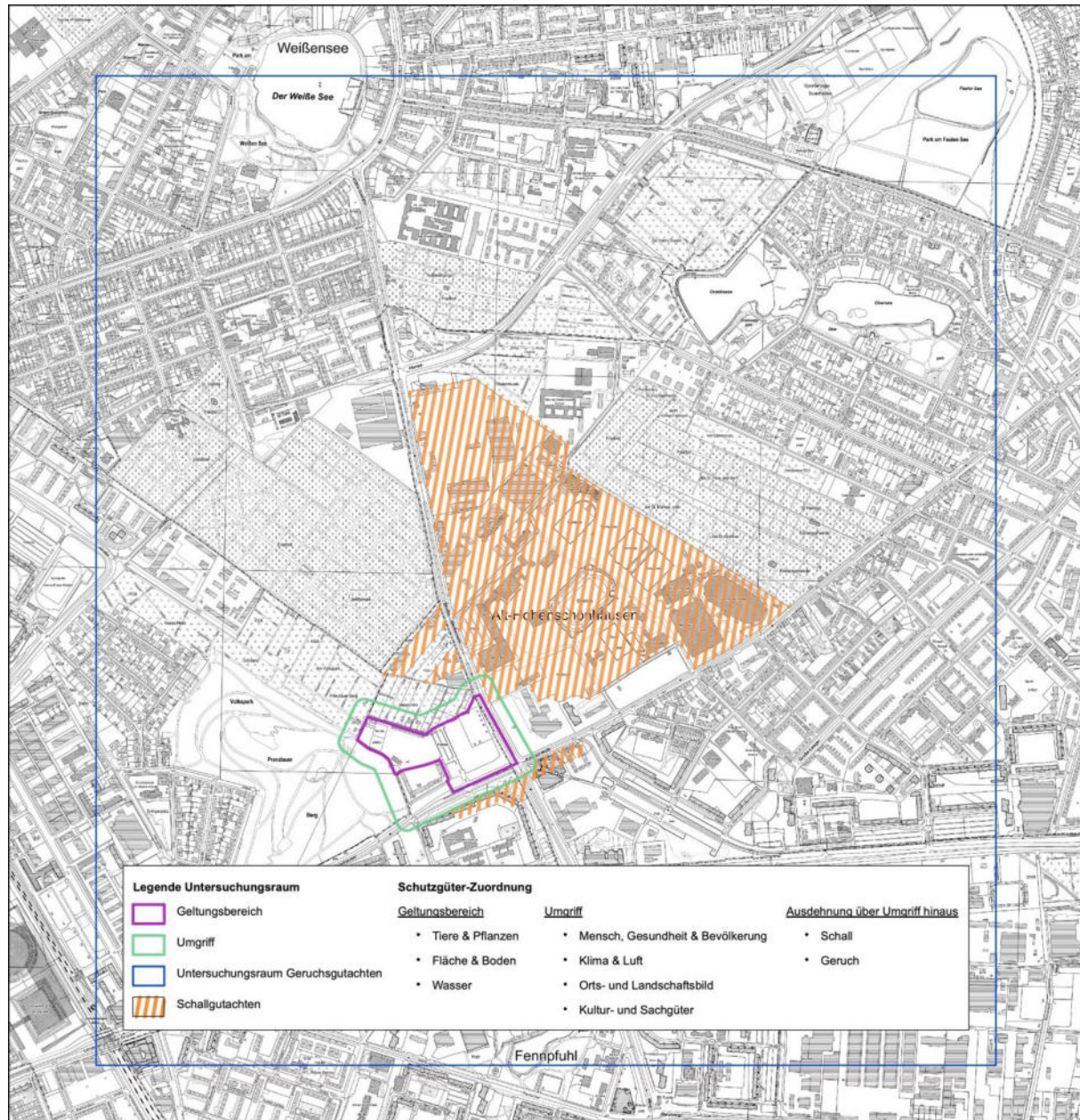
Für die Ermittlung der Schallauswirkungen wurde der Untersuchungsraum in Abhängigkeit von den Nutzungen auf die der Hohenschönhauser Straße und der Konrad-Wolf-Straße gegenüberliegende schutzbedürftige Wohnnutzung bzw. der erwartbaren Emissionen des Sportforums, der nordöstlich des Plangebietes gelegenen Brauerei und einiger Gewerbebetriebe am Weißenseer Weg über den Geltungsbereich und den Umgriff hinaus ausgedehnt. Für die Ermittlung einer potenziellen Geruchsbelastung wurde der Betrachtungsbereich durch den Gutachter großräumig noch weiter ausgedehnt.

Der Betrachtungsraum für das Schutzgut „Orts- und Landschaftsbild“ ist das Gebiet im Umgriff (mind. 50 m), in dem die zulässige Bebauung voraussichtlich deutlich sichtbar sein wird. So können

die visuellen Auswirkungen der Planung geprüft werden. Beim Schutzgut „Klima und Luft“ wird der Betrachtungsraum ebenfalls auf den angrenzenden Umgriff ausgedehnt.

Bei allen weiteren Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser sowie Kultur- und Sachgüter) bildet der Geltungsbereich die räumliche Begrenzung des Untersuchungsgebietes. Bei diesen Schutzgütern werden durch die Wirkfaktoren und die örtlichen Gegebenheiten voraussichtlich keine über das Plangebiet hinausgehenden Auswirkungen entstehen.

Abb. 3: Geltungsbereich mit Untersuchungsumgriff (Grundlage K5, FIS-Broker)



II.1.5 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes schaffen. Aufgrund des stadtweiten Bevölkerungszuwachses sowie der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre im Bezirk Lichtenberg besteht dringender Handlungsbedarf beim Wohnungsneubau.

Eine weitere Zielsetzung des Planverfahrens ist die planungsrechtliche Sicherung eines Schulstandortes, um bestehende Versorgungsdefizite abzubauen und den künftigen Bedarf an Grundschulplätzen im Zusammenhang mit dem im Plangebiet zulässigen Wohngebiet zu decken.

Dem neuen Schulstandort wird innerhalb einer Fläche für den Gemeinbedarf eine bestehende Sportplatz-Nutzung zugeordnet. Darüber hinaus werden Flächen für Sport- und Spielanlagen im Bereich der bereits bestehenden Tennisplätze (Festsetzung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Ungedeckte Sportanlage“) festgesetzt. Auch das Vereinsheim der Kleingartenanlage „Langes Höhe“ soll planungsrechtlich gesichert werden (private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“).

Daneben sind die Ausweisung von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und die Festsetzung einer Quartiersgarage vorgesehen.

Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse nimmt der Entwurf des Bebauungsplanes die Höhe der direkt westlich angrenzenden Bebauung auf (6 Geschosse an der Hohenschönhauser Str. 66 und 67) und sichert damit eine einheitliche Höhenentwicklung nördlich der Hohenschönhauser Straße. Zudem ist die Entwicklung eines Hochpunktes mit elf bis sechzehn Geschossen in Zuordnung zum Kreuzungsbereich der Straßen vorgesehen. Die Höhenbegrenzung erfolgt durch die Festsetzung von Höhen in Meter über NHN, die sich an den Gebäudehöhen in der Umgebung orientieren.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden immissionsschützende Festsetzungen hinsichtlich Verkehrslärm entlang der Hauptverkehrsstraßen sowie für weitere einzelne Teilbereiche getroffen. Dies betrifft insbesondere Regelungen zur Grundrissorientierung und – sofern dieses nicht umsetzbar ist – zum Einbau besonderer Fensterkonstruktionen. Darüber hinaus wird geregelt, dass zunächst die lärmschützende Blockrandbebauung zu errichten ist, bevor eine Nutzungsaufnahme im rückwärtigen Bereich erfolgt.

Angrenzend an die Kleingartenanlage wird eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie entlang des Stellerwegs eine Fläche zum Erhalt der Bepflanzung gesichert. Darüber hinaus sind Baumpflanzungen und Dachbegrünungen vorzunehmen. Die Versiegelung des Bodens wird auf das notwendige Maß beschränkt. Die Dachflächen der künftigen Gebäude sind in unterschiedlichem Umfang zu begrünen. Zum Umgang mit dem Regenwasser werden Regelungen zu Retentionsdächern getroffen.

II.1.6 Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Für das rd. 63.170 m² große Plangebiet werden folgende Flächennutzungen mit entsprechenden Flächenanteilen im Bebauungsplan festgesetzt:

Tab. 1: Bilanz der planbedingten Bauflächen des Bebauungsplans

Allgemeine Nutzung	Festgesetzte Nutzung	Flächengröße in m ²	GRZ / GR gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	Zulässige planbedingte Versiegelung in m ²
Baugebiet	WA 1	16.640	10.500,00	
	WA 2	6.920	4.200,00	
	MU	875	790	
Sondergebiet	Quartiersgarage	2.070	2.000	
Kleingartenanlage	<u>Bestandserhalt</u> Kleingarten-Vereinsheim	670		
Sportfläche	<u>Bestandserhalt</u>	4.850		
Gemeinbedarfsfläche	<u>Bestandserhalt</u> (Freiflächen und Sportanlagen) und Schulneubau	16.320 (davon 5.470 Schulgrundstück)	0,8	13.056 (davon 4.376 planbedingt)
Verkehrsflächen	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	600		600
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)	760		760
	<u>Bestandserhalt</u> öffentlicher Verkehrsflächen (gewidmet)	13.480		
Geltungsbereich	gesamt	63.170		

II.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

II.2.1 Fachgesetzliche Ziele

II.2.1.1 Umweltschutz im Bauplanungsrecht

Laut § 1 Absatz 5 des Baugesetzbuches (BauGB) sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, 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 sichert. Sie sollen sowohl dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln als auch 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.

Gemäß § 1a Absatz 2 BauGB soll „mit Grund und Boden 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 Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Gemäß § 1a Absatz 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in die Abwägung einzustellen.

Nach § 2 Absatz 4 i. V. m. § 2a des Baugesetzbuchs ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die Nach- oder Wiedernutzung von bereits genutzten bzw. bebauten Flächen in verdichteter Bauweise.

II.2.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 vom 23. Oktober 2024 (BGBl. S. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist, sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Im Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchG Bln) vom 29. Mai 2013 (zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614, 617)) werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege des BNatSchG ergänzt.

Eingriffsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1a BauGB) zu entscheiden.

Artenschutz

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) geregelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird geprüft, ob die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien, wie die Europäische Artenschutzverordnung, die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie.

In § 44 Abs. 5 BNatSchG wird geregelt, dass bei Eingriffen, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Baugesetzbuch zulässig sind, nur die europarechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) unter die Zugriffsverbote fallen.

Biotopschutz

Paragraf 30 Abs. 2 BNatSchG definiert die geschützten Biotope und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten. Ergänzend zu den Vorschriften des § 30 BNatSchG weitet § 28 NatSchG Bln den gesetzlichen Biotopschutz auch auf zusätzliche Biotope aus.

Durch Untersuchungen zum Biotopbestand, dem Artenschutz und dem Vollzug der Eingriffsregelung gemäß den fachlichen Standards werden die Regelungen berücksichtigt.

II.2.1.3 Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO)

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bestimmt die Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 11), dass die Bäume, die gemäß § 2 BaumSchVO geschützt sind, erhalten und gepflegt werden müssen. Sie dürfen nicht ohne Genehmigung beseitigt oder in ihrem Weiterbestand beeinträchtigt werden. Gemäß § 3 Abs. 3 BaumSchVO ist bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen von der Grundstückseigentümerin sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der geschützten Bäume unterbleiben. Bäume mit einem Stammumfang ab 80 cm (gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden) sowie mehrstämmige Bäume, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist, sind gemäß der Berliner Baumschutzverordnung geschützt.

Für den Baumbestand im Plangebiet wurde ein Baumkataster erarbeitet.

Der Ersatz für den Verlust von geschützten Einzelbäumen wird gemäß Anlage 1 und 2 der BaumSchVO ermittelt.

II.2.1.4 Bodenschutz

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG, vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist) ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind soweit wie möglich zu vermeiden. Bezogen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanzen und Boden-Grundwasser enthält die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) definierte Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte. Die im Auftrag der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) erstellte eine Vollzugshilfe („LABO-Vollzugshilfe zu §§ 6 - 8 BBodSchV Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden“ mit Stand vom 10. August 2023), die die neue Struktur der BBodSchV und die erweiterten und zum Teil geänderten materiellen Anforderungen sowie den

erweiterten Anwendungsbereich der §§ 6 - 8 BBodSchV berücksichtigt, wird im Land Berlin zur Anwendung empfohlen.

Bei Planungen, Baumaßnahmen und sonstigen Vorhaben ist durch die öffentlichen Planungsträger vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, baulich nicht veränderten oder unbebauten Flächen zu prüfen, ob stattdessen eine Wiedernutzung von ehemals genutzten oder bereits versiegelten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist (§ 1 Abs. 2 Bln BodSchG). Dieses wird durch die Wiedernutzbarmachung von bereits versiegelten Flächen erfolgen.

II.2.1.5 Wasserrecht

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG, vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist) liegen auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers vor. Ziel und Zweck dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern. Entsprechend § 55 Absatz 2 WHG soll Niederschlagswasser – s. hierzu auch § 54 WHG Absatz 1 Nr. 2 - ortsnah u.a. versickert werden. Nach § 46 Abs. 2 WHG ist die schadlose Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser erlaubnisfrei, soweit dies in einer Rechtsverordnung bestimmt ist. Im Berliner Wassergesetz (BWG, in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614, 619)) werden die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes präzisiert. Nach § 36a des BWG soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist bzw. sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten sind.

Durch die Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plangebiet werden die Regelungen berücksichtigt.

II.2.1.6 Immissionsschutz

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist, ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete wie z. B. Wohnen soweit wie möglich vermieden werden (sogenannter „Trennungsgrundsatz“).

Verkehr ist in Berlin der Hauptverursacher von Lärm. Mit Lärminderungsplänen – zu deren Aufstellung Städte und Gemeinden nach § 47d BImSchG unter bestimmten Bedingungen verpflichtet sind – soll diese Umweltbelastung reduziert werden. Planungen und Vorhaben können die Entstehung von Lärmbeeinträchtigungen beeinflussen.

Zur Senkung gesundheitlicher Risiken durch Luftschadstoffe wurden durch die Europäische Gemeinschaft Grenzwerte für die Luftqualität verabschiedet und in deutsches Recht (Bundesimmissionsschutzgesetz und Ausführungsverordnungen) umgesetzt. Werden nach § 47 BImSchG festgelegte Immissionsgrenzwerte einschließlich bestimmter Toleranzmargen überschritten, muss die zuständige Behörde einen Luftreinhalteplan aufstellen.

Mit der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - BImSchV) werden Immissionsgrenzwerte zum Schutz vor Verkehrslärm definiert. In der 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) werden Art und Umfang notwendiger Schallschutzmaßnahmen festgelegt. Beide Verordnungen sind beim Neubau oder einer wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen zu berücksichtigen. Die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) enthält einzuhaltende Grenzwerte für eine Reihe von Luftschadstoffen. Unter anderem sind hier die Regelungen für Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5} und NO₂) geregelt. Ziel ist die Verbesserung der Luftqualität.

Als sogenannter „anerkannter, konkretisierender Bewertungsmaßstab“ gelten für nicht genehmigungsbedürftige, Licht emittierende Anlagen die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI).

Zur Beurteilung von Sportanlagen wird die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) zugrunde gelegt.

Für die Beurteilung von Erschütterungsimmissionen und der resultierenden Sekundärluftschallpegel aus Schienenverkehrswegen liegen keine rechtlich verbindlichen Fachgesetze vor.

Zur Beurteilung der Immissionen wurden fachgutachterliche Untersuchungen durchgeführt, die die spezifischen Auswirkungen der Planung beurteilen und gegebenenfalls zu Maßnahmen führen, die in die Planung aufgenommen wurden (z. B. Lärmschutz).

II.2.1.7 Klimaschutz- und Erneuerbare-Energien-Gesetz

Das Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln vom 22. März 2016 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.08.2021, (GVBl. S. 989)) setzt den Rahmen für den Klimaschutz in Berlin fest, um bis 2045 klimaneutral zu sein. Es werden Ziele zur Reduzierung von CO₂-Emissionen in bestimmten Zeitabschnitten festgelegt. Im Detail werden z. B. Regelungen für öffentliche Gebäude und die Fahrzeugflotten sowie die Fernwärmeversorgung getroffen.

Zu den Programmzielen gehören die Umstellung der öffentlichen Fahrzeugflotten auf CO₂-Freiheit, die generelle Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Ausbau der Ladeinfrastruktur und der Installation von Solar-Anlagen auf allen öffentlichen Gebäuden bei Neubau und im Bestand.

Zur Förderung des Ausbaus der erneuerbaren Energien auf nicht-öffentlichen Gebäuden gilt seit dem 01.01.2023 das Solargesetz Berlin (Solargesetz Berlin vom 5. Juli 2021 (GVBl. S. 837)), mit dem die Solarpotenziale auf den Dächern im Stadtgebiet genutzt werden sollen. Ziel ist die Erreichung eines Anteils von 25 % am Stromverbrauch. Es wurden Mindestgrößen von Dachflächen festgesetzt, bei denen bei Neubau eine Pflicht zur Installation von Solaranlagen besteht. Für die Nicht-Installation ist eine Befreiung erforderlich.

Dem übergeordnet ist das Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 52) geändert worden ist, mit dem der Ausbau erneuerbarer Energien beschleunigt werden soll. Bei diesem Gesetz geht

es insbesondere darum, die fossilen Energieressourcen zu schonen und die Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu fördern. Ziel ist es, den Anteil des aus erneuerbarer Energie erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch im Jahr 2030 auf 65 % zu steigern.

Die besondere Bedeutung dieses Zieles wird in § 2 des EEG dargestellt. Demnach liegen die Errichtung und der Betrieb von Anlagen der erneuerbaren Energien sowie den dazugehörigen Nebenanlagen „im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit.“

Im allgemeinen Wohngebiet, dem urbanen Gebiet und dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ sind Dachaufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien wie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig. Die zulässige Gebäudeoberkante kann zur Nutzung erneuerbarer Energien überschritten werden.

II.2.2 Fachplanerische Ziele

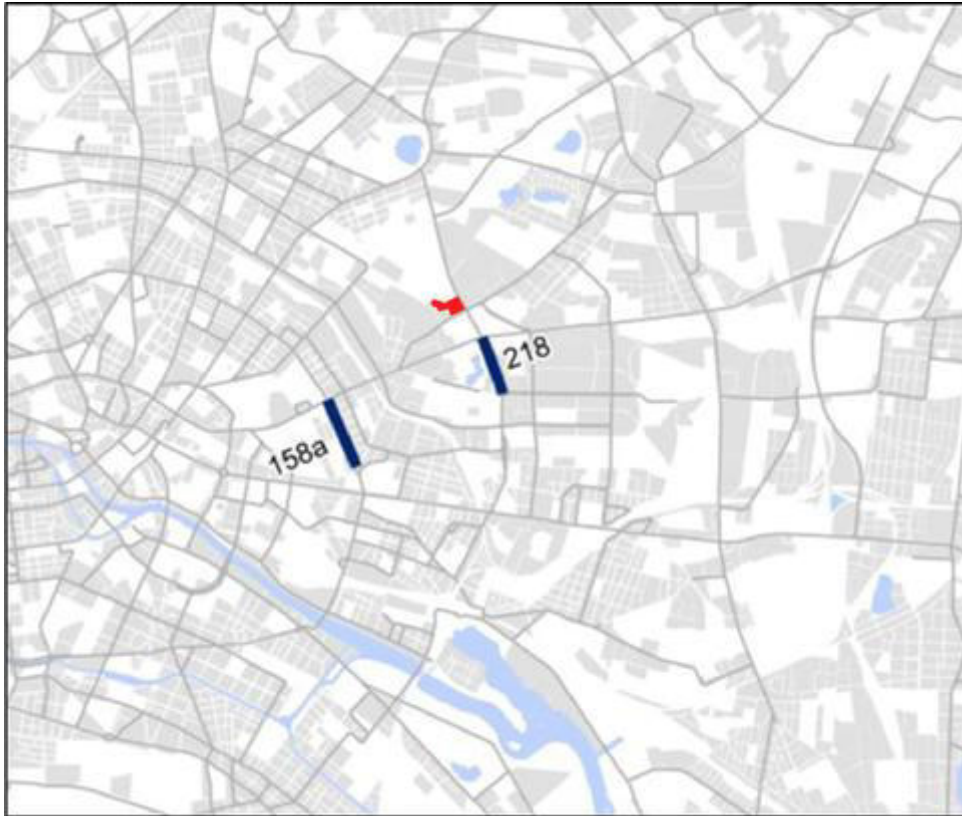
II.2.2.1 Lärminderungsplanung Berlin

Mit dem Lärmaktionsplan setzt das Land Berlin Erfordernisse aus der EU-Umgebungslärmrichtlinie um, die am 18.07.2002 in Kraft trat. Der Lärmaktionsplan 2013-2018 wurde 2015 beschlossen und 2019 als Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023 (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Berlin (2019)) fortgeschrieben. Im Lärmaktionsplan werden Strategien beschrieben, um die Verkehrslärmbelastung zu reduzieren. Hierzu werden Handlungsfelder und Maßnahmen benannt, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden sollen.

Der Berliner Leitfaden zum Lärmschutz (2021, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen / Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz: Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung) konkretisiert dabei die Vorgehensweise bei der Bewertung von Lärmsituationen, zeigt die rechtlichen Rahmenbedingungen auf und stellt somit eine praktische Handlungsanleitung im städtebaulichen Planungsprozess dar.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Lärminderungsplanung für Berlin von 2013-2018 – Aktionsplan in keinem Konzeptgebiet (2. Fortschreibung). Bei einem Teilstück der Landsberger Allee in der Nähe des Geltungsbereichs handelt es sich um einen Schwerpunkt des Untersuchungsnetzes mit einer hohen Lärmbelastung.

Die folgende Abbildung zeigt den Abschnitt südlich der Landsberger Allee aus dem Prüfungsprozess im Rahmen der Lärminderungsplanung (Abschnitt 218).

Abb. 4: Screening Lärmaktionsplan Berlin 2013-2018 (Auszug; Darstellung Plangebiet SenStadt)

Als Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen werden im Lärmaktionsplan Berlin zwei Stufen definiert:

1. Stufe: 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts: Bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden.
2. Stufe: 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts: Diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die erforderlich werdenden Maßnahmen geprüft und Festsetzungen zur Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse getroffen. Zu den Festsetzungen gehören ein lärmrobuster Städtebau mit lärmabschirmender Bebauung, lärmoptimierte Grundrissgestaltung sowie der Einbau von schallmindernden Fensterkonstruktionen.

II.2.2.2 Luftreinhalteplanung Berlin

Zur Senkung gesundheitlicher Risiken durch Luftschadstoffe wurden durch die Europäische Gemeinschaft Grenzwerte für die Luftqualität verabschiedet und in deutsches Recht (Bundesimmissionsschutzgesetz und Ausführungsverordnungen) umgesetzt. Werden nach § 47 BImSchG festgelegte Immissionsgrenzwerte einschließlich bestimmter Toleranzmargen überschritten, muss die zuständige Behörde einen Luftreinhalteplan aufstellen.

Die Luftreinhalteplanung für Berlin beinhaltet u. a. Situationsanalysen für die Überschreitung bestimmter Grenzwerte an Hauptverkehrsstraßen. Basierend auf einer Ursachenanalyse zur Abschätzung der Entwicklung ohne Maßnahmen sind Vorschläge für Maßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte erarbeitet worden. Neben technisch-organisatorischen Hinweisen sind auch planerische Konzepte aufgestellt worden, die auf eine günstige Frischluftversorgung abzielen (z. B. Erhalt von Frischluftschneisen und Pflanzung von Straßenbäumen).

Innerhalb des S-Bahnringes ist in diesem Zusammenhang zur Verbesserung der Luftqualität eine sogenannte Umweltzone eingerichtet worden. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb der Umweltzone Berlin.

Der Senat von Berlin hat die 2. Fortschreibung des Berliner Luftreinhalteplans (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (2019): Luftreinhalteplan 2018-2025 für Berlin) am 23.07.2019 beschlossen.

Zuvor war unter anderem die Wirksamkeit der bisherigen Maßnahmen geprüft und ausgewertet worden. Auf der Grundlage einer Prognose der zu erwartenden Schadstoffbelastungen wurden zusätzliche Maßnahmen für nachhaltige Luftverbesserungen in Berlin geprüft und festgelegt. Diese Maßnahmen lassen sich in zwei Gruppen aufteilen: in stadtweit wirkende Maßnahmen und in lokale Maßnahmen für besonders hoch belastete Straßen.

Zu den stadtweit wirksamen Maßnahmen zählen v. a. die Nachrüstung und Flottenerneuerung bei Linienbussen und kommunalen Fahrzeugen ebenso wie der Umstieg von Dieseln auf Elektrobusse bei der BVG.

Der Berliner Umweltatlas stellt bei den verkehrsbedingten Luftbelastungen die Wirkung ausgewählter Szenarien auf die Luftbelastung dar. Gemäß verkehrsbedingter Luftbelastung im Straßenraum lag der Index 2015 im Plangebiet bei sehr gering belastet (Hohenschönhauser Straße NO_2 21,17 Mikrogramm/ m^3 , PM_{10} 21,31 Mikrogramm/ m^3 und Weißenseer Weg 23,03 Mikrogramm/ m^3 , PM_{10} 21,71 Mikrogramm/ m^3) (Digitaler Umweltatlas Berlin, Karte 03.11.3 und Karte 03.11.2 Stand 23.09.2019).

Der Ausbau von Wohnungs- und Schulstandorten in gut mit öffentlichem Nahverkehr erschlossenen Gebieten dient dem übergeordneten Ziel der Vermeidung von Individualverkehr. Die Luftbelastungen stehen diesen Nutzungen nicht entgegen.

II.2.2.3 Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima

Der Stadtentwicklungsplan Klima widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin. Der aktuell geltende Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (Senatsbeschluss vom 20.12.2022) schreibt als strategisches räumliches Konzept den StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima KONKRET (2016) fachlich fort.

Auf gesamträumlicher Ebene stellt er die raumbezogene Basis zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2045 dar. Beschrieben werden Handlungsansätze, die zu einer räumlichen Kulisse führen, in der die bauliche Entwicklung einen Beitrag zum Klimaschutz leisten kann. Die Handlungsansätze beziehen sich auf die vorhandene, nutzbare Verkehrsinfrastruktur, auf vorhandene und optimierbare blaugüne Infrastruktur, Grün- und Freiräume mit bioklimatischer Entlastungsfunktion und Optimierungsbedarf, Wasser und Anforderungen an das Regenwassermanagement sowie Hochwassergefährdung und Vorsorge. In der räumlichen Kulisse werden Prioritäten dargestellt.

Das Plangebiet liegt gemäß dem räumlichen Leitbild Klima 2.0 im Entwicklungsbereich der „Stadt der kurzen Wege“, in der z. B. schienengebundener Nahverkehr eine besondere Bedeutung hat. Es ist auch erkennbar, dass das Gebiet gleichzeitig bereits von Grün- und Freiflächen umgeben ist, die tags und nachts kühlend wirken. Das Gebiet gehört deshalb nicht zu den besonders hitzevulnerablen Bereichen, die den Innenstadtbereich kennzeichnen und auch südlich angrenzen.

Die Planung entspricht durch ihre Lage an schienengebundenem Verkehr und Konzentration verschiedener Nutzungen und Funktionen der „Stadt der kurzen Wege“ in einem klimatisch nicht stark belasteten Gebiet. Die Festsetzung von Grün- und Retentionsdächern dient den Zielen des Programms.

II.2.2.4 Landschaftsprogramm (LaPro)

Im Berliner Landschafts- und Artenschutzprogramm (LaPro für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2016 (ABl. Berlin Nr. 24, S. 1314)) sind für das Plangebiet bestimmte Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliert. In den vier Programmplänen werden für den Geltungsbereich unterschiedlich differenzierte Darstellungen vorgenommen.

Naturhaushalt / Umweltschutz

Es liegt eine Darstellung der Fläche als Siedlungsgebiet vor. Damit verbunden ist, bezogen auf den Teilplan „Naturhaushalt und Umweltschutz“, den Anteil an naturhaushaltswirksamen Flächen in Siedlungsgebieten durch Entsiegelung sowie durch die Begrünung von Dächern, Höfen und Fassaden zu erhöhen.

Besondere Aufmerksamkeit verlangen die Naturgüter „Luft“ (Vorsorgegebiet Luftreinhaltung) und „Klima“ (Vorsorgegebiet Klima).

Folgende Ziele sind zu berücksichtigen:

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

Der nordwestliche Geltungsbereich mit den Sportflächen ist als Grün- und Freifläche dargestellt. Zu fördern sind:

- Erhalt und Entwicklung aus Gründen des Bodenschutzes, des naturnahen Wasserhaushaltes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit,
- Anpassung an den Klimawandel,

- Rückhalt des Wassers in der Landschaft,
- Sicherung einer ausreichenden Wasserversorgung / Versickerung von Regenwasser benachbarter Flächen,
- Beseitigung von Barrieren, die den Kaltluftabfluss behindern,
- Klimaangepasste Pflanzenverwendung, Bevorzugung hitze- und trockenstresstoleranter Arten,
- Vermeidung von Schadstoffemissionen in Kaltluftentstehungsgebieten

Biotop- und Artenschutz

Im Programmplan Biotop- und Artenschutz wird das Untersuchungsgebiet (das Plangebiet) vollständig dem „städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ zugeordnet, diese grenzen an die dicht bebaute Innenstadt. Es gilt, naturnahe Vegetation zu erhalten und zu entwickeln und die für Aufschüttungsböden typische städtische Ruderalvegetation zu fördern. Unnötige Versiegelungen sind zu entfernen.

Es gilt, die biologische Vielfalt generell zu fördern. Für das Plangebiet sehen die Zielformulierungen folgendes vor:

- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierung durch Entsiegelung und Dachbegrünung
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (insbesondere großkronige Laubbäume).

Für die künftigen Siedlungsflächen, die angrenzend an die Parkanlage und Kleingärten liegen, ist eine Entwicklung und Sicherung von Biotopvernetzung wesentlich.

Biotopverbund, Zielartenverbreitung

Der Biotopverbund ist ein wesentliches Kerninstrument des Biotop- und Artenschutzes. Für den Erhalt der biologischen Vielfalt spielt die Verbindung von Lebensräumen eine große Rolle. Für dieses Verbundsystem hat Berlin 34 Zielarten ausgewählt, deren Eignung darin besteht, dass sie einen hohen „Mitnahmeeffekt“ für weitere Organismengruppen aufweisen.

Der Volkspark Prenzlauer Berg als Lebensraumkomplex „Parks und Grünanlagen“ ist als potenzielle Kernfläche für eine Zielart (Marderartige Mauerbiene - *Osmia mustelina*) eingestuft. Aktuelle Nachweise gibt es für das Gebiet nicht. Grundsätzlich geeignet als Potenzialfläche sind blütenreiche trockene Ruderalstellen und Brachflächen, aber auch reich strukturierte Grünflächen. Es müssen geeignete Nahrungspflanzen und Niststrukturen (z. B. sonnenexponierte löchrige Mauern, Steinhäufen, Betonpfosten) vorhanden sein.

Das gesamte Umfeld des Volksparks wird einschließlich des Geltungsbereichs pauschal als Potenzialfläche einbezogen - mit Ausnahme der ehemaligen BVG-Fläche. Alle anderen Bereiche, auch die mit Sportplätzen genutzten Flächen sind als potenzielle Kernfläche eingestuft. Auch die bestehende Wohnbebauung an der Hohenschönhauser Straße sowie die Kleingärten wurden hier eingegliedert. Aus der Bestandssituation ergibt sich ein Widerspruch zur Einstufung der potenziellen Kernfläche.

Abb. 5: LaPro Zielartenverbreitung potenzielle Kernflächen (Auszug FIS-Broker)

Landschaftsbild

Die Ausweisung als „städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ und die programmatischen Zielsetzungen werden im Wesentlichen vom Programmplan Biotop- und Artenschutz übernommen und um landschaftsbildrelevante Aussagen ergänzt.

Wesentliche Aussagen für den zu entwickelnden Bereich sind:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

Erholung und Freiraumnutzung

Das Areal im Kreuzungsbereich Hohenschönhauser Straße / Weißenseer Weg ist den bebauten Gebieten zugeordnet. Die Dringlichkeitsstufe bei der Verbesserung der Versorgung mit Freiflächen ist niedrig (IV). Die Gebiete mit dieser Dringlichkeitsstufe sind sowohl mit öffentlichen wohnungsnahen Grünanlagen als auch mit privaten Freiflächen versorgt. Allerdings konnte diese Einstufung die aktuelle bauliche Entwicklung noch nicht berücksichtigen. Darum ist die Verbesserung der Freiraumversorgung eine anhaltende Aufgabe.

Grundsätzlich sind folgende Ziele zu berücksichtigen:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturen,
- Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum; Vernetzung von Grün- und Freiflächen,
- Erhöhung des privaten Freiraums im Bereich von Zeilen- und Großformbauten durch Mietergärten,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

Der derzeit als Sportfläche (einschließlich der ehemals als Tempohome) genutzte Bereich ist als Grünfläche dargestellt, sodass folgende Zielformulierungen Berücksichtigung finden könnten:

- Entwicklung, Qualifizierung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten unter Einbindung aller Altersgruppen; Berücksichtigung barrierefreier Gestaltung,
- Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen; Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Nutzungsvielfalt,
- Ausbau und Kooperation in der Nutzung und Pflege durch Förderung bürgerschaftlichen Engagements,
- Berücksichtigung der biologischen Vielfalt entsprechend der Zweckbestimmung, Gestaltung, Nutzung sowie historischen und kulturellen Bedeutung der Grünflächen.

Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Der Geltungsbereich zählt im Ausgleichssuchraum nicht mehr zu den Gebieten der Innenstadt. Er befindet sich jedoch direkt angrenzend und wird zum Ausgleichssuchraum innerer Parkring gezählt. Im Plangebiet, das unterschiedlichen Nutzungen und Funktionen Raum geben wird, werden bestimmte Teilziele umgesetzt. Dazu gehören insbesondere die Rückhaltung von Niederschlagswasser im Gebiet, die Durchgrünung mit Neupflanzung von Bäumen, eine Qualifizierung bzw. Neuanlage einer weitgehend durchgängigen naturnahen Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern als räumliche und visuelle Struktur. Die Freiräume werden hochwertig gestaltet, sodass Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualitäten verbessert werden.

II.2.2.5 Landschaftsrahmenplan Lichtenberg

Mit dem Landschaftsrahmenplan vom 05.06.2014 liegt ein bezirkliches Entwicklungskonzept vor, das eine nachhaltige Sicherung und Nutzungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen zum Ziel hat. Er stellt eine flächendeckende, gebündelte, zusammenhängende Planungs- und Entscheidungsgrundlage für die bezirkliche Freiraum- und Grünflächenentwicklung dar.

In mehreren Teilplänen zum Landschaftsrahmenplan werden die bestehenden Freiraumstrukturen innerhalb des Bezirks (u. a. öffentliche Grün- und Freiflächen, Biotopverbund, Landschaftsbild, Gewässer, Spielplätze und Wege) dargestellt und für einzelne Planinhalte auch entsprechende Planungen des Bezirks veranschaulicht.

In der Entwicklungskarte sind die im Plangebiet befindlichen Sportanlagen als öffentliche Grünfläche in ihrem Bestand dargestellt.

II.2.2.6 Kleingartenentwicklungsplan Berlin 2030

Am 25. August 2020 hat der Senat von Berlin den Kleingartenentwicklungsplan (KEP) 2030 beschlossen.

Die Kleingartenanlage „Langes Höhe“ grenzt nördlich des Geltungsbereichs an. Sie ist für je eine Teilfläche als „dauerhaft“ (Kategorie 1) und „langfristig“ (Kategorie 3) eingestuft.

Kleingartenflächen werden durch den Bebauungsplan nicht überplant. Das Vereinsgebäude wird innerhalb des Geltungsbereiches im Bestand gesichert. Die Erreichbarkeit über den Stellerweg ist ebenfalls weiterhin gewährleistet.

II.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Ziel und Gegenstand der Umweltprüfung ist es, den Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu ermitteln und zu bewerten.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Erhebungen wurden in die Untersuchung eingearbeitet. Eine wichtige Grundlage der Bestandsaufnahme (zusätzlich zur örtlichen Erfassung) sind u. a. der Geodatenkatalog des Landes Berlin (FIS-Broker) bzw. der Digitale Umweltatlas Berlin. Mit beiden werden wichtige Informationen zu den zu behandelnden Schutzgütern bereitgestellt. Darüber hinaus wurden Fachuntersuchungen zu den Themen Biotope, Bäume sowie Fauna durchgeführt. Weitere Fachgutachten zu Verkehr und Schall sowie Regenwasserbewirtschaftung werden ebenfalls ausgewertet.

II.3.1.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

In der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind in der Bauleitplanung die Themen Wohnen, Erholung und Gesundheit (insbesondere Lärm) von Belang.

Wohnen

Innerhalb des Geltungsbereiches findet bisher keine dauerhafte Wohnnutzung statt. Im zentralen Bereich des Plangebietes befanden sich von 2016 bis Juni 2022 temporäre Unterkünfte (acht Wohncontainer) für Geflüchtete. Diese Wohncontainer wurden zwischenzeitlich abgeräumt.

Unmittelbar westlich grenzen an den Geltungsbereich sechsgeschossige Wohngebäude in Plattenbauweise an. Die u-förmige Gebäudestellung schließt die Bebauung zur Straße hin ab und lässt im Zentrum einen ruhigen Innenhof entstehen.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Hohenschönhauser Straße befinden sich Wohnblöcke, die zur Großsiedlung Fennpfuhl gehören. Auch sie sind in Plattenbauweise errichtet und haben bis zu zehn Geschosse. Hier befinden sich im rückwärtigen von der Straße abgewandten Bereich verschiedene Infrastruktureinrichtungen wie die Nils-Holgersson-Schule und eine Kindertagesstätte.

Die Siedlung erstreckt sich weiter in südliche Richtung über die Landsberger Allee hinaus. Hier entstand um das Gewässer Fennpfuhl in den 1970er-Jahren eine der ersten Plattenbau-Großwohn-

siedlungen. Die Siedlung ist um den als Zentrum geplanten Anton-Saefkow-Platz zudem mit Kaufhaus, Schwimmhalle sowie einer Sporthalle ausgestattet. Hier befinden sich mehrere Lebensmittelmärkte. Der Fennpfuhl liegt im Zentrum der gleichnamigen Parkanlage.

Grünflächen und Erholungsinfrastruktur

Im verdichteten Stadtraum haben öffentliche Grünflächen eine besondere Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung. Es wird unterschieden in wohnungsnahe Flächen für die Kurzzeiterholung im Nahbereich von 500 m und für die Wochenend- und Freizeiterholung im siedlungsnahen Bereich von 1.000 m. Für Berlin wurden Richtwerte für den wohnungsnahen Freiraum von 6 m² pro Einwohner und für den siedlungsnahen Freiraum von 7 m² pro Einwohner festgelegt.

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Bezirks (2023) ist der westlich an das Plangebiet grenzende Block für die wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen in die hohe Versorgungsstufe mit 4 m² bis 6 m² / Einwohner eingestuft. Für die siedlungsnahen Grünflächen hat der Wohnblock mit über 7 m² / Einwohner die höchste Versorgungsstufe. Daraus lässt sich für die außerhalb des Plangebietes angrenzenden Wohnblöcke eine günstige und ausreichende Versorgung mit wohnungs- und siedlungsnahen öffentlichen Grünflächen ableiten, die Distanz zu den Grünflächen beträgt hierbei nicht mehr als 500 m. Ein zusätzlicher Bedarf ergibt sich unter Zugrundelegung der bestehenden Bebauung ohne Berücksichtigung etwaig bereits bestehender Baurechte nach § 34 BauGB nicht.

Gemäß § 4 Abs. 1 des Gesetzes über öffentliche Kinderspielplätze (Kinderspielplatzgesetz in der Fassung vom 20. Juni 1995, zuletzt geändert durch Art. XI des Gesetzes vom 17. Dezember 2003 (GVBl. S 617)) gilt für die Bemessung des Bedarfs an öffentlicher Spielplatzfläche je Versorgungsbereich ein Richtwert von 1 m² nutzbarer Fläche je Einwohner (Netto-Fläche). Spielräume von Kindern sind wohnungsnah auszurichten, wobei die zumutbare Entfernung zwischen Wohnort und öffentlichem Spielplatz im Durchschnitt für alle Altersgruppen nicht mehr als 500 m Fußweg betragen soll. Innerhalb der kleinräumigen Versorgungseinheit befindet sich kein öffentlicher Spielplatz. Eventuell bestehende Baurechte werden bei der Erhebung der Versorgungseinstufung nicht berücksichtigt.

Für private Grünflächen wird im angrenzenden Wohnblock nach der Versorgungsanalyse eine ausreichende Versorgung angegeben.

Im Geltungsbereich dienen der Tennisplatz sowie das Großspielfeld außerhalb der Schulzeiten dem vereinsgebundenen Freizeitsport. Weitere Erholungsinfrastruktur gibt es im Gebiet nicht. Das Gebiet grenzt aber nördlich und westlich unmittelbar an ausgedehnte Kleingärten und den Volkspark Prenzlauer Berg an. Der Volkspark ist eine rd. 29 ha große Parkanlage und hat eine große Bedeutung für die Versorgung mit siedlungsnahem Grün- und Freiflächen bzw. Spielplätzen.

Im Norden des Geltungsbereiches liegen großflächig Kleingartenanlagen. Dabei handelt es sich um die Anlage „Langes Höhe“ mit insgesamt 68 Parzellen und einer Fläche von ca. 27.500 m², die sich auf zwei Flächen aufteilt. Gemäß Kleingartenentwicklungsplan 2030 ist die westliche größere Fläche mit 50 Parzellen der ersten Entwicklungskategorie zugeordnet. Sie ist dementsprechend dauerhaft gesichert. Der kleinere Teilbereich mit 18 Parzellen ist in die dritte Entwicklungskategorie eingeordnet. Dies sind Kleingärten mit langfristiger Nutzungsperspektive.

Nördlich der Kleingartenanlagen grenzt der Jüdische Friedhof Weißensee an. Von der südlichen Seite gibt es allerdings keinen Besuchereingang.

Das östlich des Weißenseer Wegs befindliche Sportforum ist nicht allgemein öffentlich nutzbar und kann daher nicht der aktiven Erholungsfunktion zugeordnet werden. Auf dem 45 ha großen Areal befinden sich 35 Sportanlagen (<https://www.berlin.de/sen/inneres/sport/sportstaetten/sportforum/>). Damit ist es das zweitgrößte Zentrum Berlins und ein Schwerpunkt für den Berliner Leistungssport. Neben dem Spitzen-, Nachwuchs- und Leistungssport ist die Anlage aber auch für den Breitensport zugänglich, rund 20 Vereine trainieren hier.

Lärm und Erschütterung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (Akustiklabor Berlin, 2024) für die Beurteilung des Lärms durchgeführt. Für die Beurteilung von möglichen Erschütterungen wurde ebenfalls eine fachgutachterliche Untersuchung erarbeitet (Möhler + Partner Ingenieure AG (2022): Erschütterungstechnische Untersuchung – Bebauungsplan 11-168). Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt im Wesentlichen in der Auswirkungsprognose. Zunächst folgt die allgemeine Darstellung der Situation.

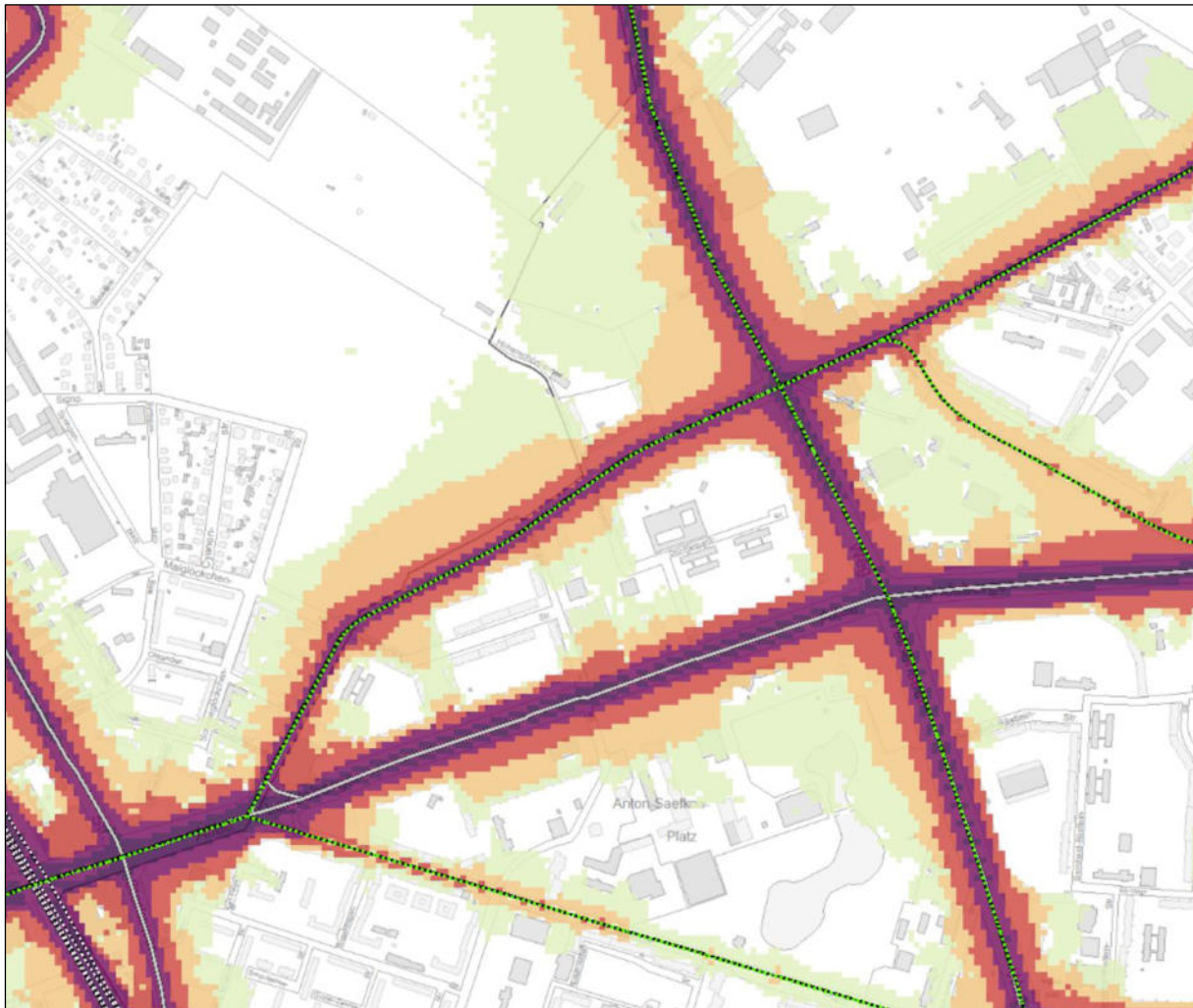
Der Geltungsbereich grenzt an den Kreuzungsbereich von Hohenschönhauser Straße und Weißenseer Weg. Aus dieser Lage ergibt sich eine hohe Verkehrsbelastung.

In der Verkehrsuntersuchung (Stand: 06.05.2022), erstellt durch die Bernhard Gruppe, wird für den Status quo 2020 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge der Hohenschönhauser Straße von 14.800 (DTVw) angegeben. Die Belegung des Weißenseer Weges ist mit 30.400 (DTVw) deutlich höher.

Erste Anhaltspunkte für die bestehende Lärmbelastung liefert die strategische Lärmkartierung. Hier gehen bezogen auf das Plangebiet als Lärmquellen der Straßenverkehr, der Straßenbahnverkehr und Industrieanlagen in die Berechnung ein. Bei der Berechnung werden u.a. ein Gelände-Höhenmodell, Gebäude mit Gebäudehöhen und Einwohnerzahlen berücksichtigt.

Nach den strategischen Lärmkarten 2022 (Ausschnitt vgl. folgende Abbildung) wirkt sich der Lärm von beiden Straßen bis in den Geltungsbereich hinein aus, da entlang der Straßenzüge keine abschirmenden Strukturen vorhanden sind. Der Lärmindex für die Straßenfläche der Hohenschönhauser Straße wird mit über 70 dB(A) für den Tag/Abend/Nacht Index L_{DEN} und für die Straßenfläche des Weißenseer Weges teilweise mit über 75 dB(A) angegeben. Die Werte ergeben sich als Gesamtindex aus dem Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) für den gesamten Tag (Tag-Abend-Nacht-Index).

Abb. 6: Auszug digitaler Umweltatlas Berlin (Strategische Lärmkarte 2022 L_{DEN} (Tag-Abend-Nacht-Index) Gesamtverkehr)



Auch in den Nachtstunden liegen die Werte hoch: in beiden Straßen bis 69 dB(A) (ohne Abbildung). In der schalltechnischen Untersuchung wurden die konkreten Werte ermittelt, die von den Werten der Lärmkartierung aufgrund anderer Berechnungsmethoden abweichen können.

Entlang beider Straßenzüge verkehren mehrere Trambahnlinien. Neben dem Direktschall ist davon auszugehen, dass bei den Trambahnlinien auch Sekundärschall (Schwingungsübertragung auf Gebäudeteile über Fahrwegoberbau) und Erschütterungsimmissionen (tieffrequente Schwingungsübertragungen v.a. auf Gebäudedecken) auftreten.

Die potenziellen Auswirkungen durch Sekundärschall und Erschütterungen hängen insbesondere von technischen und konstruktiven Fragen der Bautechnik ab, können also erst auf der konkreten Planungsebene beurteilt werden. In der Auswirkungsprognose erfolgt eine fachliche Einschätzung zu dieser spezifischen Fragestellung.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (Akustiklabor Berlin, 2024) wird der maßgebliche Anteil des Straßenverkehrs an der Lärmbelastung des Plangebiets bestätigt. Die Situation ist zudem im Bestand dadurch gekennzeichnet, dass sich innerhalb des Plangebietes selbst eine Sportplatznutzung befindet, nördlich das Sportforum sowie eine Brauerei und in den benachbarten Baugebieten gewerblich genutzte Flächen liegen.

Die Auswertung der schalltechnischen Untersuchung wird in der Auswirkungsprognose dargestellt.

II.3.1.2 Schutzgut Tiere

Die für dieses Schutzgut relevante Fläche wurde von einem Fachgutachter (G. Nissing, 2020: Faunistische Untersuchung und Artenschutzprüfung) hinsichtlich des Vorkommens streng geschützter Arten und ganzjährig geschützter Lebensstätten (Schwerpunkt europäisch geschützte Arten) untersucht. Im März 2023 wurden diese Ergebnisse durch eine aktuelle artenschutzfachliche Stellungnahme (Myotis Berlin GmbH, 2023: Ergänzende artenschutzfachliche Stellungnahme, 2024: Aktualisierte artenschutzfachliche Stellungnahme) ergänzt.

Die Ergebnisse werden in Kapitel II.5 dargestellt.

II.3.1.3 Schutzgut Pflanzen und Biotope

Der Wert für die Lebensraumfunktion wird im Umweltatlas für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften mit „gering“ angegeben.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung durchgeführt. Die Kartierung erfolgte im April 2020 mit einer Einstufung entsprechend der Biotoptypenliste von Berlin (Biotoptypenliste Berlins (2005), bearb. durch Dr. H. Köstler und Dr. M. Fietz, Berlin; SenStadt IE). Die folgende Abbildung befindet sich als zusammenhängender Plan im Anhang.

Bei der Bestandsdarstellung ist zu berücksichtigen, dass für den Bereich des „Tempohome“, das zwischenzeitlich wieder abgebaut wurde, in der Eingriffsbilanz der Vor-Eingriffs-Zustand von vor Errichtung der temporären Gebäude bewertet und bilanziert wurde. Dieser Bereich ist in Abb. 8 in der Situation von 2016 (Quelle: Dr. Szamatolski + Partner GbR, 2016) dargestellt. Der Bestandsplan der Biotoptypen basiert auf Basis eines durch einen ÖbVI erstellten Lageplans.

Abb. 7: Bestandsplan der Biotoptypen im Plangebiet¹



¹ Die Bäume mit den Nummern 185, 186, 195, 207 wurden im Rahmen der Sanierung des Großspielfeldes gefällt. Es wurden 6 hochstämmige Ersatzbäume (Stammumfang 20/25 cm) festgelegt und bereits gepflanzt. Siehe hierzu auch die Abbildung 9.

Tab. 2: Übersicht der Biotoptypen im Plangebiet und Legende des Bestandsplans

Code Berlin	Buchstaben-code	Biotoptyp Berlin
Ruderalfluren		
03243	RSBK	nitrophile, ruderal Hochstauden
Rasengesellschaften		
05162	GZA	artenarme Zierrasen
Grün- und Freiflächen		
10150	PK	Kleingarten
10160	PS	vegetationsfreie, unversiegelte Flächen
101713	PEPW	Sportplatz mit wasserdurchlässigem technischem Belag
101714	PEPV	Sportplatz versiegelt
10201	PDU	Spielplatz ohne Bäume
10272	PHS	Strauchpflanzung
10273	PHH	Hecke, Formschnitt
Bebaute Gebiete, Verkehrsflächen und Sonderflächen		
12240	OSZ	Zeilenbebauung
12612	OVSB	Straße mit Asphaltdecke
12643	OVPV	Parkplatz, versiegelt
12653	OVWT	teilversiegelter Weg
12654	OVVV	versiegelter Weg
126623	OVGBS	Straßenbahnfläche
12750	OAS	sonstige versiegelte Flächen
12830	OKS	sonstige Bauwerke

Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren
 nitrophile, ruderal Hochstauden (Biotopcode 03243)
Rasengesellschaften
 artenarme Zierrasen (Biotopcode 05162)
Grün- und Freiflächen
 Kleingarten (Biotopcode 10150)

 vegetationsfreie, unversiegelte Flächen (Biotopcode 10160)

 Sportplatz mit wasserdurchlässigem technischen Belag (Biotopcode 101713)

 Sportplatz versiegelt (Biotopcode 101714)

 Spielplatz ohne Bäume (Biotopcode 10201)

 Strauchpflanzung (> 1,00 m) (Biotopcode 10272)

 Hecke, Formschnitt (Biotopcode 10273)
Bebaute Gebiete, Verkehrsflächen und Sonderflächen
 Zeilenbebauung (Umgriff) (Biotopcode 12240)

 Straßen mit Asphalt (Biotopcode 12612)

 Parkplatz, versiegelt (Biotopcode 12643)

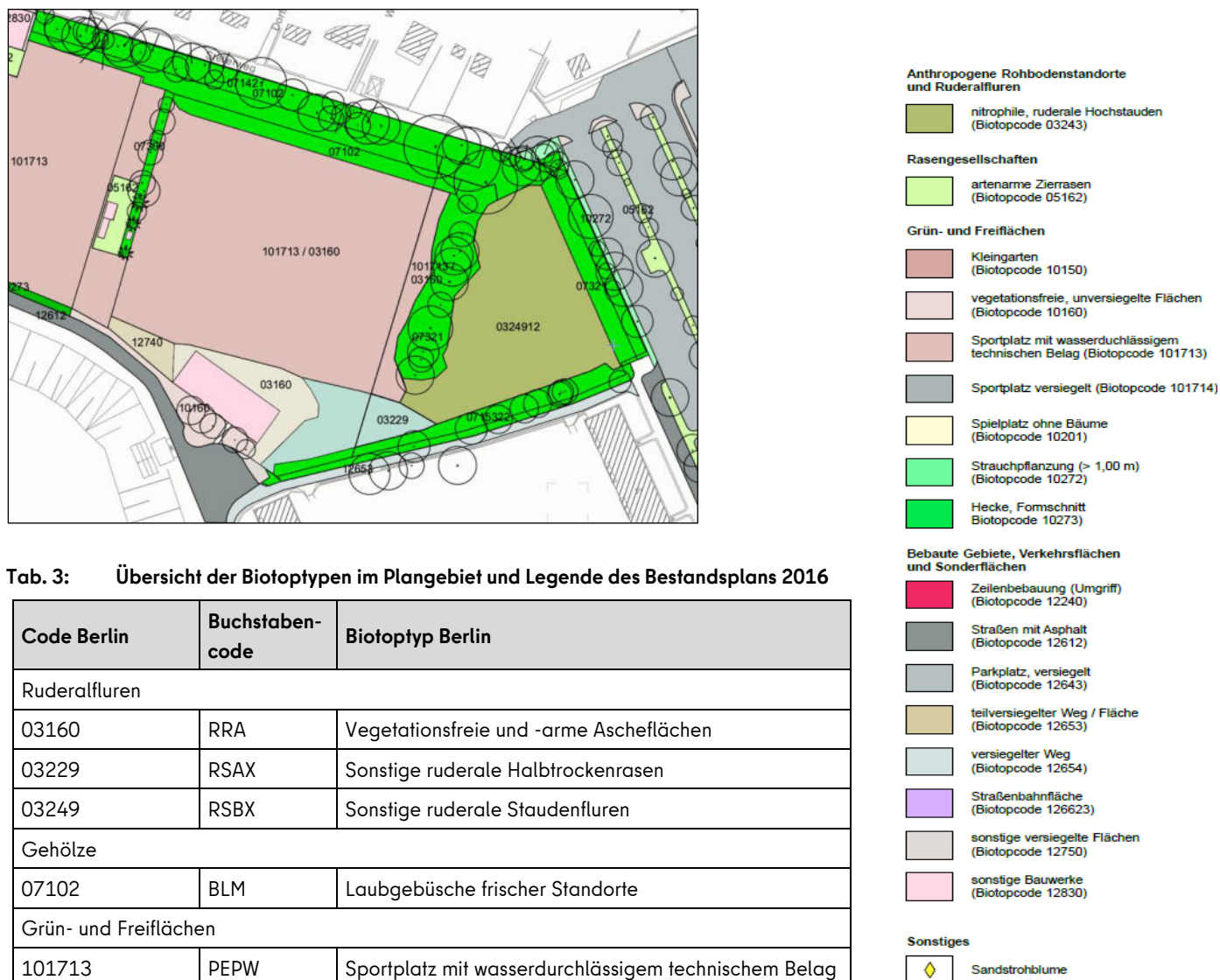
 teilversiegelter Weg / Fläche (Biotopcode 12653)

 versiegelter Weg (Biotopcode 12654)

 Straßenbahnfläche (Biotopcode 126623)

 sonstige versiegelte Flächen (Biotopcode 12750)

 sonstige Bauwerke (Biotopcode 12830)
Sonstiges
 Sandstrohlume

Abb. 8: Bestandsplan der Biotoptypen in der Situation von 2016**Tab. 3: Übersicht der Biotoptypen im Plangebiet und Legende des Bestandsplans 2016**

Code Berlin	Buchstaben-code	Biotoptyp Berlin
Ruderalfluren		
03160	RRA	Vegetationsfreie und -arme Ascheflächen
03229	RSAX	Sonstige ruderale Halbtrockenrasen
03249	RSBX	Sonstige ruderale Staudenfluren
Gehölze		
07102	BLM	Laubgebüsche frischer Standorte
Grün- und Freiflächen		
101713	PEPW	Sportplatz mit wasserdurchlässigem technischem Belag

Rund ein Drittel des Plangebiets wird von großflächigen Stellplatzanlagen eingenommen. Diese befinden sich im östlichen Teil des Plangebietes. Dazu zählt die nicht öffentlich zugängliche ehemalige BVG-Stellplatzfläche, aber auch der öffentlich zugängliche Parkplatz, der westlich an die Bestandswohngebäude angrenzt. Die Stellplatzanlagen sind vollversiegelt und lediglich mit schmalen Pflanzstreifen für Zierrasen und Baumreihen untergliedert.

Zwischen dem Straßenraum des Weißenseer Weges und der Hohenschönhauser Straße und den Stellplatzanlagen befinden sich großzügige Zierrasenflächen, die mit Baumreihen parallel zum Straßenverlauf bestanden sind.

Westlich der Stellplatzflächen schloss sich eine Unterkunft für Geflüchtete an. Die Wohncontainer waren 2016 errichtet worden und wurden inzwischen abgeräumt. In der Eingriffsbilanz ist der Zustand vor Errichtung der Wohncontainer eingriffsrelevant. Zum Zeitpunkt der Vermessung und der Kartierung im Jahr 2020 standen die Container noch und sind entsprechend als „sonstige Bauwerke“ dargestellt. Neben den ehemals acht Wohncontainern befanden sich auf dem Gelände auch temporäre Bauten für die Verwaltung und den Wachdienst. Die Außenanlagen bestanden zwischenzeitlich aus Zierrasenflächen mit einigen Aufenthaltselementen wie Tischen und Bänken.

Zudem wurden Spielbereiche wie ein Basket- und Fußballfeld und ein Bereich für Schaukeln und Kletterelemente angelegt.

Die Unterkünfte sind auf einem Sportplatz entstanden. Das dazugehörige Gebäude an der Hohen-schönhauser Straße wurde saniert. Teile der ehemaligen Grünelemente konnten auf dem Gelände erhalten und integriert werden wie eine Reihe aus Bäumen mit Strauchunterpflanzung. Die weiteren Grünelemente bestehen im Wesentlichen aus Zierrasen bzw. ruderalen nitrophilen Hochstauden in den Randbereichen.

Den nördlichen Abschluss der temporären Unterkunft bildete ebenfalls ein Gehölzbestand aus vereinzelt Sträuchern und Bäumen, die sich allerdings außerhalb der Umzäunung befinden.

Nach der Abräumung der temporären Unterkünfte wurde 2024 der Sportplatz saniert und wieder hergestellt, der auch durch die künftige Grundschule genutzt werden soll.

Den westlichen Abschluss des Geltungsbereiches bildet eine Tennisanlage mit drei Plätzen und kleineren Übungsplätzen im Randbereich. Zur Anlage gehört ein Vereinsheim mit Terrasse und Aufenthaltsmöglichkeiten unter einer Überdachung. In den Randbereichen befinden sich verschiedene Baum- und Strauchpflanzungen. Das Vereinsheim wird von einer Zierrasenfläche umgeben, zur Straße hin befindet sich eine als Sichtschutz geschnittene Hecke.

Ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Vereinsheim der Kleingartenkolonie „Langes Höhe“ im Eckbereich der Koloniewege „Hauptstraße“ und „Stellerweg“. Das Gebäude verfügt über eine große Terrasse und Zierrasenflächen. Zu den angrenzenden Wegen wurde eine Zierstrauch-/Staudenrabatte angelegt.

Schutz, Bewertung

Im Plangebiet kommen keine nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 28 NatSchG Bln geschützten Biotope vor.

Im Geltungsbereich befindet sich auf wenigen kleinen Flächen in den offenen Grünstreifen der ehemaligen BVG-Stellplatzanlage die Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*) (überwiegend im WA 1). Sie ist nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) als „besonders geschützt“ im Anhang 1 zu § 1 Satz 1 der BArtSchV eingestuft. Bundesweit zählt sie zu den gefährdeten Arten, in Berlin jedoch nicht.

Auf den im Bestandsplan gekennzeichneten Fundorten konnten jeweils nur Einzelexemplare festgestellt werden.

Baumbestand

Insgesamt wurden im Plangebiet 239 Bäume vermessungstechnisch erfasst und mit Stammumfang und Kronendurchmesser aufgenommen. Es wird der Bestand aus dem Vermessungsjahr 2020 beschrieben, bewertet und in einem Baumkataster dargestellt.

Für diesen Baumbestand wurden zudem Gattung, Art und teilweise Sorte bestimmt bzw. aus den im FIS-Broker befindlichen Angaben entnommen und in ein Baumkataster aufgenommen.

Alle Bäume wurden hinsichtlich ihres Zustands bzgl. erkennbarer Vorbeeinträchtigungen bewertet und in die unterschiedlichen Schadstufen gemäß Anlage 2 (zu 6 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2) der Baum-SchVO klassifiziert.

Mit 30 verschiedenen Baumarten kann der Baumbestand im Untersuchungsraum als heterogen bezeichnet werden, jedoch stellen einige wenige Baumarten den Hauptbestand dar. Den größten Anteil machen Pappeln (*Populus hybrida*), und Eschen-Ahorn (*Acer negundo*) aus. Sie ergeben zusammen rund 45 % des Bestandes. Daneben kommen Ross-Kastanien (*Aesculus hippocastanum*), Pyramiden-Pappeln (*Populus nigra* „Italica“), Schwarz-Ahorn (*Acer platanoides* „Faassen's Black“), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und Birken-Pappel (*Populus simonii*) etwas häufiger vor (zusammen ca. 30 %). Alle weiteren Arten wie z. B. Linden, Birken, Platanen finden sich lediglich in Einzelexemplaren.

Die Grünstreifen der Stellplatzanlage wurden mit Pappeln bepflanzt. Hier stehen vor allem Hybrid- und Birken-Pappeln. Betrachtet man die Gattung der Pappeln, befinden sich im Geltungsbereich neben diesen beiden Arten auch noch vermehrt Pyramiden-Pappeln. Insgesamt machen Pappeln rund 40 % des Bestandes aus.

Der Schwarz-Ahorn wurde straßenbegleitend entlang der Hohenschönhauser Straße gepflanzt und setzt sich als Baumreihe Richtung Nordwest außerhalb des Geltungsbereiches weiter fort.

Bäume mit einem Stammumfang ab 80 cm (gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden) sowie mehrstämmige Bäume, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist, sind gemäß der Berliner Baumschutzverordnung geschützt.

Dazu zählen im Geltungsbereich 180 Exemplare, das heißt, 75 % der im Kataster erfassten Einzelbäume stehen unter Schutz.

Bewertung

Etwa 72 % der bewerteten Bestandsbäume werden den Schadstufen 0 bzw. 1 zugeordnet, d. h., ihr Schädigungsgrad liegt bei 0-10 % („gesund bis leicht geschädigt“) bzw. >10-25 % („geschädigt“). Etwa 23 % des Bestands wurde als stark bis sehr stark geschädigt eingestuft und 5 % sind als absterbend bis tot deklariert worden. Darunter wurden auch drei Bäume im Kreuzungsbereich Hohenschönhauser Straße und Weißenseer Weg aufgenommen, die durch die Vermessung noch erfasst wurden, aber augenscheinlich vor der Kartierung durch das Grünflächenamt des Bezirksamtes Lichtenberg entnommen werden mussten.

Viele der auf den großen Stellplatzflächen stehenden Bäume zeigen Anfahrsschäden im unteren Stammbereich. Die Bäume auf dem ehemaligen BVG-Gelände zeigen Schäden im Lichtraumprofil. Die teilweise hier stehenden Bäume und Baumarten sind wegen tief ansetzender Kronen nicht geeignet, von Doppelstock-Bussen unterfahren zu werden. Außerdem führen die Wurzeln der älteren Pappeln zu massiven Aufwerfungen und Schäden beim Betonbelag.

Tab. 4: Schadstufenzuordnung des Baumbestands

	Stückzahl		Schädigungsgrad gemäß Anlage 2 BaumSchVO	
38 %	90	Schadstufe 0	0 - 10 %	gesund bis leicht geschädigt
34 %	80	Schadstufe 1	>10 - 25 %	geschädigt
18 %	44	Schadstufe 2	>25 - 60 %	stark geschädigt
5 %	12	Schadstufe 3	>60 - 90 %	sehr stark geschädigt
5 %	9 (+3)	Schadstufe 4	>90 - 100 %	absterbend bis tot (bzw. gefällt)

Ein relativ großer Anteil der Bäume (mehr als ein Drittel) kann als gesund oder höchstens leicht geschädigt eingestuft werden. Ein weiteres gutes Drittel weist mittlere Schäden auf. Der Rest ist stärker geschädigt. Insbesondere auf den zusammenhängenden Stellplatzflächen lässt sich ein Zusammenhang zwischen ungünstigen Standortbedingungen und einer Häufung stärker geschädigter Bäume feststellen.

Fast alle Bäume wurden gepflanzt. Nur bei wenigen jüngeren Bäumen (Birken und Pappeln) kann davon ausgegangen werden, dass sie als Naturverjüngung aufgewachsen sind.

Die ältesten Bäume innerhalb des Plangebietes sind vier Platanen innerhalb der Verkehrsfläche des Weißenseer Weges, die in diesem Abschnitt Bestandteil einer Allee sind, von denen einzelne Bäume auf die erste Bepflanzung von 1935 zurückgehen. Lücken wurden 1950 und 1970 nachgepflanzt (FIS-Broker; Baumbestand Sachdatenabfrage). Diese lückige Allee setzt sich in nördliche Richtung auch in der Indira-Gandhi-Straße fort, ist dort aber erst in den letzten Jahrzehnten bepflanzt worden.

Die Baumreihen aus rotlaubigem Ahorn und Kastanie, die den ehemaligen BVG-Stellplatz umgeben, wurden 1983 gepflanzt. Die Baumpflanzungen auf dem öffentlichen Stellplatz stammen aus den 1960er-Jahren. Für den Gehölzbestand auf den Sportplatzflächen sind keine Altersangaben bei den Sachdaten hinterlegt, aber nach Größe der Bäume kann eine Pflanzzeit in den 1950er und 1960er-Jahren angenommen werden. Die dort vor allem vorkommenden Weiden, Pappeln und Eschen-Ahorn-Bäume zeigen in den ersten Jahrzehnten ein schnelles Wachstum, sind aber bruchgefährdet, sodass im Baumbestand Sturmschäden entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Tennisplätze und der ehemaligen Fläche des „Tempohome“ erkennbar sind.

Ortsbildprägend sind insbesondere die älteren Bäume entlang des Weißenseer Weges (Platanen) und entlang der Hohenschönhauser Straße mit Rotlaubigem Spitzahorn. Markante und dominante Einzelbäume gibt es im Geltungsbereich nicht.

Auf einem Teil der Fläche (Flurstück 4067) wurde ein Bauantrag eingereicht und auf Grundlage von § 34 BauGB genehmigt. In diesem Zuge wurde ein Teil der Bäume (21 Stück) zur Fällung beantragt. Dies wurde mit Schreiben vom 25.04.2022 genehmigt. Die zwischenzeitlich gefällten Bäume sind in der Abbildung 9 nachrichtlich markiert. Weiterhin wurden bei der Sanierung des Sportplatzes vier Bäume auf Grundlage einer Genehmigung vom 24.11.2022 gefällt. Auch diese Bäume wurden in der Abbildung markiert. Für die Fällungen wurde jeweils die Pflanzung von Ersatzbäumen beauftragt.

Im folgenden Bestandsplan ist die Lage der Bäume dargestellt (Abb. 9). In der Abbildung in Anhang VII.6 erfolgt darüber hinaus eine Darstellung der erfassten Schadstufen. Die Vitalität kann sich individuell verändern.

Abb. 9: Bestandsplan der Bäume im Geltungsbereich

**Baumbestand**

Laubbaum



Nadelbaum

geschützt über die
BaumschutzVO

nicht geschützt



gefällt

Fällgenehmigung zur Baugenehmigung
Nr. 2021/18 vom 25.04.2022
Bezirksamt Lichtenberg von BerlinFällgenehmigung zur Baugenehmigung
Nr. 2021/118 vom 24.11.2022
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

II.3.1.4 Schutzgut Fläche

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rd. 6,3 ha.

Im Geltungsbereich befinden sich eine ehemalige Busstellplatzanlage der Berliner Verkehrsbetriebe sowie diverse Gebäude und eine Sportanlage. Dadurch ist der Geltungsbereich, wie der Biotoptypenkartierung entnommen werden kann, im Bestand großflächig versiegelt oder anders befestigt. Es handelt sich um eine vollständig anthropogen vorbelastete Fläche.

Rund 65 % der Fläche sind dementsprechend im Geltungsbereich versiegelt oder überbaut. Der Sportplatz war zwischenzeitlich mit Wohncontainern als Flüchtlingsunterkunft überbaut. Diese Nutzungsphase ist in der Vermessung und damit im Biotopplan dargestellt. Die Wohncontainer wurden im Juni 2022 wieder abgebaut.

II.3.1.5 Schutzgut Boden

Die geologische Situation wird durch die Lage auf der Barnim-Hochfläche am Rande des Warschau-Berliner Urstromtals geprägt. Die geologischen Ausgangssubstrate im Plangebiet gehen auf die Weichsel-Eiszeit und nacheiszeitliche Bodenentwicklungsprozesse des Brandenburger Stadiums zurück. Der Geltungsbereich liegt im Übergangsbereich zwischen den Geschiebemergelablagerungen der Grundmoränen und den Sand- und Kiesbildungen der Vorschüttphase der Weichsel-Kaltzeit. Die Böden des Untersuchungsbereiches werden im digitalen Umweltatlas (Karte 1.17 Geologische Skizze) als Grundmoränenbildungen (Geschiebemergel, -lehm) Schluff, stark sandig, schwach kiesig bis kiesig, mit Steinen bezeichnet.

Die angegebene Bodengesellschaft Pararendzina (Digitaler Umweltatlas, Karten 1.1) entwickelt sich aus Lockersyrosem kalkhaltiger Substrate. Pararendzinen aus anthropogenem Aufschüttungsmaterial entstehen auf allen Flächen, die mit Trümmer- oder Bauschutt aufgefüllt wurden. Diese Flächen sind verteilt im gesamten Stadtgebiet zu finden. Pararendzinen aus Trümmerschutt sind nährstoffarm und trocken, die Durchlüftung ist gut, die Durchwurzelbarkeit aufgrund des hohen Steingehaltes ungünstig.

Bei den Kriterien zu den Bodenfunktionen (Digitaler Umweltatlas, Karten 1.11.1 – 4, 9, 1.12.2) wird dargestellt, dass die Böden im Plangebiet zu den sehr häufigen Bodengesellschaften gezählt werden, keine besondere naturräumliche Eigenart aufweisen, die Bodenveränderung sehr stark und dementsprechend die Naturnähe gering ist. Die ursprünglichen Bodenverhältnisse sind durch Aufschüttung, Abgrabung, Verdichtung und Versiegelung stark überformt. Auch die unversiegelten Flächen im Geltungsbereich haben einen künstlichen Bodenaufbau, es sind vollständig anthropogen geprägte Bodengesellschaften. Die Bedeutung der Böden hinsichtlich der Archivfunktion für die Naturgeschichte ist als gering einzuschätzen.

Das Filtervermögen und die Regelungsfunktionen für den Wasserhaushalt werden mit mittel angegeben, während alle weiteren Kriterien wie Bewertung der Lebensraumfunktion, Ertragsfunktion für Kulturpflanzen und Archivfunktion für die Naturgeschichte als gering beurteilt werden.

Aufgrund dieses Zustandes hat der Boden des Geltungsbereiches insgesamt eine mittlere Schutzwürdigkeit. Es sind die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen an den Bodenschutz zu berücksichtigen. Als Planungshinweis zum Bodenschutz (Digitaler Umweltatlas, Karten 1.13) gilt, dass mit einer optimierten Planung Eingriffe vermieden oder ausgeglichen werden sollen. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und ein funktionsbezogener Ausgleich sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

sichtigen (u. a. Regenwasserrückhaltung, -nutzung und -versickerung, Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungsarten, vgl.: Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz: Planungshinweise zum Bodenschutz, 2021).

Zur Einschätzung der Boden-, Altlasten- und Versickerungsverhältnisse im Plangebiet wurde eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt (GuD, Geotechnik und Dynamik Consult GmbH, 2021). Darin wurde festgestellt, dass das Untersuchungsgebiet auf einer Geschiebemergelscholle der Barnimer Hochfläche liegt. Der Geschiebemergel ist fast vollflächig von anthropogenen Auffüllungen abgedeckt. Unter den Auffüllungen stehen verschiedene Geschiebeschichten mit einer Mächtigkeit von 10 m bis 25 m an.

Mit Ausnahme der Tennisplätze und des Kleingartenvereinsheims wurden im Rahmen der orientierenden Bodenuntersuchung flächendeckend insgesamt 42 Kleinrammbohrungen durchgeführt. Dabei wurden auch Beton- und Asphaltdecken durchörtert, um die Bohrungen durchführen zu können. Die Stärke der Versiegelungsdecken betrug zwischen 0,1 m und 0,45 m. Die Kleinbohrungen sind bis auf wenige Ausnahmen bis 1 m in den gewachsenen Boden erfolgt.

Grundwasser (bzw. Schichtenwasser) wurde dabei bis zur erbohrten Endteufe in keiner Kleinbohrung angetroffen.

Nur in zwei Bohrungen wurden keine Auffüllungen nachgewiesen. Bei den übrigen Bohrungen wurden Auffüllungsstärken von bis zu 2,3 m nachgewiesen. Die Auffüllung ist sandig ausgebildet (Fein-, Mittel- und Grobsand) und enthält Beimengungen von Ziegelresten, Betonbruch und Schotter. Selten wurden Schlackereeste oder Gummi festgestellt.

Bei dem gewachsenen Boden, der die Auffüllung unterlagert, handelt es sich um schluffigen, schwach tonigen (Fein)Sand (Geschiebemergel/-lehm).

Topografie

Die aktuelle Geländehöhe liegt bei rund 56,50 m NHN. Das Gelände ist weitestgehend eben. Richtung Westen lässt sich ein leichter Anstieg auf rund 57,50 m NHN ablesen.

Altlasten

Im Plangebiet befindet sich die im Bodenbelastungskataster geführte Fläche mit der Nummer 17486.

Aus den Rammkernsondierungen der orientierenden Bodenuntersuchung (GuD, 2021) wurden Materialproben zur chemischen Analyse entnommen. In 148 Bodenproben wurden 19 Parameter untersucht.

Für den ehemaligen Busabstellplatz liegen ältere Voruntersuchungen vor, die zum Vergleich herangezogen werden konnten. Für den Wirkungspfad Boden-Mensch wurde zusammenfassend für den gesamten Geltungsbereich festgestellt, dass es nur in einem Fall (auf dem Busparkplatz) eine Überschreitung der Prüfwerte bei Quecksilber (Pb) gab. Grundlage der Beurteilung waren die Prüfwerte der BBodenSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlasten-Verordnung, vom 12.07.1999, BGBl. I, 1554, zuletzt geändert durch VO vom 19.06.2020, BGBl. I, 1328). Für Kinderspielflächen werden die Prüfwerte bei Blei und Benz(o)apyren überschritten. Das Belastungsniveau ist im Vergleich der beiden Untersuchungszeiträume für die beiden Stoffe auf dem Busparkplatz gleichgeblieben.

Für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze gibt es Überschreitungen des anorganischen Parameters Quecksilber im Bereich der Stellplätze und im westlichen Untersuchungsbereich flächendeckende prüfwertüberschreitende Konzentrationen an Benzo(a)pyren, maximal bis zum 9-fachen Prüfwert auf dem Bestands-Pkw-Parkplatz.

Daraus ergibt sich für die abfalltechnische Bewertung, dass die Bodenproben nach LAGA großflächig Einstufungen in die Zuordnungsklassen Z 2 und > Z 2 (gefährlicher Abfall) erhalten. Die Belastungen kommen zwar nahezu flächendeckend, aber nur in den Auffüllungshorizonten, nicht im gewachsenen Boden vor.

Die vorliegende Untersuchung hatte orientierenden Charakter. Seit der Durchführung der Untersuchung wurde die BBodSchV geändert. Die Grenzwerte für die im Gebiet nachgewiesenen Gefahrenstoffe wurden nur für Benzo(a)pyren u.a. für Kinderspielflächen und Wohngebiete um den Faktor 4 abgesenkt. Hieraus ergeben sich jedoch keine zusätzlichen Anforderungen, da die Grenzwerte bereits überschritten waren. Im Rahmen der Baumaßnahmen sind weitere Untersuchungen zur verbindlichen Deklaration erforderlich. Im Gutachten werden z. B. Haufwerksbeprobungen vorgeschlagen.

In Abhängigkeit von der späteren Nutzung als Kinderspielfläche in einer Grünanlage (Wirkungspfad Boden-Mensch) oder vor einem möglichen Anbau von Nutzpflanzen (Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze) muss der Boden ausgetauscht werden.

Gemäß Hinweisen des Bezirks Pankow (Bodenschutzbehörde) befindet sich angrenzend an den Geltungsbereich des B-Plans der Volkspark Prenzlauer Berg, dessen Fläche im Bodenbelastungskataster (BBK) unter der Nummer 7299 geführt wird. Es handelt sich um eine von 1954 bis 1974 vom Magistrat genutzte Deponie für Bau- und Trümmerschutt. Die Verbringung anderer Abfallarten kann nicht ausgeschlossen werden. Zudem wurde die Fläche als Militärstandort genutzt, der Bunker wurde verfüllt. Im Jahr 2000/2001 wurden Grundwassermessstellen eingerichtet. Damals bestanden Überschreitungen des sanierungsbedürftigen Schadenswertes für Sulfat und Blei und Überschreitungen des Geringfügigkeitsschwellenwertes u. a. für Schwermetalle und PAK. Der Geltungsbereich liegt im Anstrombereich dieser Fläche. Da der Grundwasserflurabstand mit 19 -20 m unter Flur liegt (siehe Kapitel II.3.1.6) und von einer dichten und unbelasteten Bodenschicht abgedeckt ist, wird es voraussichtlich keine Verbindung zwischen dem oberflächennahen und dem tief liegenden Grundwasser geben.

Es wurde außerdem mitgeteilt, dass der Bodenschutzbehörde Lichtenberg für den östlichen Bereich (ehem. BVG-Stellplatz) bereits ältere Untersuchungen vorlagen, die auf organoleptische Auffälligkeiten hinwiesen.

II.3.1.6 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich weder natürliche noch künstliche Oberflächengewässer.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. An der Landsberger Allee liegt in ca. 1,5 km Entfernung das Betriebsgelände des Wasserwerkes Lichtenberg. Das sogenannte Zwischenpumpwerk Lichtenberg ist eine Einrichtung zur Trinkwasserversorgung.

Dem Umweltatlas (Karte 02.07) zufolge liegt der Flurabstand des Grundwasserstandes bei 30 - 40 m. Dieses resultiert aus der naturräumlichen Lage auf der Barnim-Hochfläche, der Topografie und den Bodenverhältnissen. Gemäß der orientierenden Bodenuntersuchung (GuD, Geotechnik

und Dynamik Consult GmbH, 2021) liegt der Grundwasserspiegel bei 37 m - 38 m ü NHN. Damit beträgt der Flurabstand ca. 19 m - 20 m, womit prinzipiell eine ausreichende Sickerstrecke für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser vorhanden ist.

In der Karte 02.16 des Berliner Umweltatlas wird die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers als sehr gering (Verweilzeit des Sickerwassers in den ungesättigten Zonen 8 / 9 bei 25 - 50 bzw. 50 - 100 Jahren) eingestuft.

Die geringe Verschmutzungsempfindlichkeit resultiert laut der orientierenden Bodenuntersuchung aus dem hohen Abstand sowie der Mächtigkeit und geringen Durchlässigkeit der vorhandenen Geschiebemergelsedimentschicht. Die Versickerung aus Niederschlägen wird im Umweltatlas im Plangebiet differenziert dargestellt und ist mit rd. 250 mm / a im Nordwesten eher hoch, während sie Richtung Südosten auf 150 mm / a abfällt (Umweltatlas Karte 02.13.2). Der vorhandene Versiegelungsgrad führt im Bestand zu deutlich eingeschränkter Oberflächenversickerung, sodass unter Berücksichtigung der Bestandssituation mit Versiegelung der Versickerungswert auf der gesamten Fläche im Bestand auf 100 - 150 mm / a reduziert ist (Umweltatlas Karte 02.13.4).

Für einen Teil des Plangebietes wurden im Rahmen der orientierenden Bodenuntersuchung zusätzlich Sonderproben zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des gewachsenen Bodens entnommen. Die Böden sind demnach schwach bis sehr schwach durchlässig. Zudem ist angesichts der hoch anstehenden Geschiebemergelschicht mit dem Vorkommen von Schichtenwasser im Gebiet zu rechnen. Daher, sowie angesichts der dichten Materialbeschaffenheit des gewachsenen Bodens und des damit einhergehenden geringen Durchlässigkeitsbeiwerts ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht ohne Weiteres möglich.

Die Grundwasserneubildung liegt bei 109,1 mm / a (Umweltatlas Karte 02.17).

Laut Bodenuntersuchung gibt es im Plangebiet in der oberen Bodenschicht fast durchgängig anthropogene sandige Auffüllungen (GuD, Geotechnik und Dynamik Consult GmbH, 2021). Die Auffüllungshorizonte in einer Stärke von bis zu 2,3 m weisen Schadstoffbelastungen durch PAK und BaP auf. Der darunterliegende gewachsene Boden weist zwar keine auffälligen Konzentrationen von Schadstoffen auf, hierbei handelt es sich allerdings im Wesentlichen um die Geschiebemergel-/lehmschichten, die wegen der Materialbeschaffenheit zur Versickerung nicht wesentlich geeignet sind (Durchlässigkeitswerte von 10^{-8} bis 10^{-10}).

Die Senken- und Fließwegeanalyse zeigt, dass sich die Abflusswege vom lokalen Hochpunkt aus (Volkspark Prenzlauer Berg) nach Norden richten. Außerhalb des Plangebiets befindet sich eine größere Senke. Im Plangebiet gibt es aufgrund geringer topografischer Unterschiede vereinzelte Fließwege und kleinere Senken. Die Kreuzung im südöstlichen Plangebiet ist ein lokaler Hochpunkt, von dem das Niederschlagswasser seitlich abfließt (außerhalb des Plangebiets).

II.3.1.7 Schutzgut Luft

Zur Bewertung der lufthygienischen Situation und den zu erwartenden Veränderungen wurde eine fachgutachterliche Untersuchung durchgeführt (Möhler + Partner Ingenieure AG (2022): Lufthygienische Untersuchung). Die Ergebnisse werden in der Auswirkungsprognose dargestellt. Im Folgenden wird zunächst die allgemeine Situation beschrieben.

Die am 01.01.2008 eingerichtete Umweltzone, in der die Emissionen durch Autoabgase reduziert werden sollen, befindet sich innerhalb des S-Bahnringes. Der Geltungsbereich liegt knapp außerhalb der Umweltzone.

Der Umweltatlas weist Karten mit verkehrsbedingter Luftbelastung im Straßenraum aus (Karte 3.11.2 (2015)). An beiden an den Geltungsbereich angrenzenden Straßenräumen wird eine geringe verkehrsbedingte Luftbelastung angegeben. Für die Hohenschönhauser Straße wird ein Gesamtindex der Luftbelastung von 0,93 angegeben. Die verkehrsbedingte Luftbelastung ist mit $20,87 \mu\text{g}/\text{m}^3$ PM_{10} und $16,35 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 (beide Werte berechnetes Jahresmittel 2020) angegeben. Für den Weißenseer Weg sind die Belastungen lediglich auf Höhe des Sportforums mit $21,21 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für PM_{10} und $17,50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für NO_2 angegeben. Der Index liegt hier bei 0,96.

Die Berechnung zur Wirkungsbeurteilung ausgewählter Maßnahmen auf die NO_2 -Konzentration zum Luftreinhalteplan 2018-2025 prognostiziert eine NO_2 -Belastung an der Hohenschönhauser Straße von $16,35 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (ohne Szenarien-Einfluss) und für den Weißenseer Weg von $17,51 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (Umweltatlas, Karte 3.11.3).

Die Bundesländer sind auf Grundlage des § 44 (1) Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) geändert worden ist) und der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (39. BImSchV - Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen vom 02. August 2010, BGBl. I S. 1065), die zuletzt durch Artikel 112 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, verpflichtet dazu, die Luftverunreinigung kontinuierlich zu überwachen. In der 39. BImSchV sind folgende Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit benannt:

- im Jahresmittel dürfen die PM_{10} - und die NO_2 -Konzentration $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ nicht überschreiten,
- der 24-Stunden-Grenzwert von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ der PM_{10} -Konzentration darf maximal an 35 Tagen pro Kalenderjahr überschritten werden.

Berlin hat ein Luftgüte-Messnetz aus 16 ortsfesten Stationen aufgebaut, die kontinuierlich Daten liefern. Eine dieser Stationen befindet sich in der Frankfurter Allee zwischen U-Bahnhof Samariterstraße und U-Bahnhof Frankfurter Allee in ca. 2,5 km Entfernung zum Geltungsbereich. Die Messstation dient zur Beschreibung der allgemeinen Immissionssituation an Verkehrsschwerpunkten, kann also dem Grunde nach mit der Situation im Plangebiet verglichen werden. Im Jahresbericht der Luftgütemessdaten (Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz): Luftgütemessdaten 2021 liegen für die Station die folgenden Daten vor: Das Jahresmittel liegt an der Messstation bei $37 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 . Der einzuhaltende Grenzwert der 39. BImSchV von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wurde somit eingehalten. Die Feinstaubkonzentration liegt an der Frankfurter Allee 86 bei $23 \mu\text{g}/\text{m}^3$ PM_{10} im Jahresmittel. Somit wurde der Grenzwert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ PM_{10} nicht erreicht oder überschritten. Die Grenzwerte im Plangebiet wurden deutlich unterschritten.

II.3.1.8 Schutzgut Klima

Berlin befindet sich in der gemäßigten Klimazone im Übergangsbereich vom maritimen zum kontinentalen Klima. Das langjährige Mittel der Lufttemperatur liegt im Plangebiet zwischen $9,0$ und $9,5$ °C (Umweltatlas Berlin: Karte 04.02). Der mittlere Jahresniederschlag beträgt ca. 570 mm (Umweltatlas Berlin: Karte 04.08.03).

Gemäß den Darstellungen im Umweltatlas Berlin (Karte 04.05) bestehen für das Untersuchungsgebiet geringe Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen. Diese Zone umfasst hauptsächlich

die stadtrandtypischen Nutzungen wie lockere Bebauung und Kleingärten. Im Geltungsbereich machen sich diesbezüglich die positiven Wirkungen des angrenzenden Volksparks und der Kleingartenkolonie bemerkbar. Mäßige nächtliche Abkühlung und Frostgefährdung zeichnen diese Zone aus. Es kann außerdem von einer mäßigen Schwülegefährdung ausgegangen werden.

Entsprechend den vorhandenen Vegetations- und Bebauungsstrukturen sind die Windgeschwindigkeiten ganztagig stark bis mäßig reduziert. Für die westlich direkt angrenzenden und die südlich der Hohenschönhauser Straße gelegenen Hochhausquartiere werden besonders turbulente Windverhältnisse dargestellt.

Die Kartendarstellungen zum Bioklima - Wärmebelastung in der Nacht (Karte 04.09, 2005) weisen dem Plangebiet einen günstigen Bewertungsindex von $> -1,0$ bis $< -0,5$ und $> -0,5$ bis < 0 zu. Der zugrunde gelegte Bewertungsindex PMV (Predicted Mean Vote) bezieht sich auf eine Höhe von 2 m über Grund um 04:00 Uhr während einer austauscharmen sommerlichen Strahlungsnacht.

Den Planungshinweisen zum Stadtklima 2015 (Klimamodell Berlin, Karte 04.11.1) sind bei den allgemeinen Maßnahmenzuweisungen folgende Hinweise zu entnehmen:

- Begrünung und Verschattung von Parkplätzen,
- Reduktion anthropogener Wärmeemissionen,
- Entsiegelung,
- Erhöhung der Oberflächen-Albedo.

Diese würden sich jedoch auf die Bestandssituation beziehen (großflächiger Parkplatz). Für die angrenzende Wohnbebauung sind zudem folgende Maßnahmen aufgelistet, die sich bei einer Wohnbauentwicklung auf das Plangebiet übertragen ließen:

- Verschattung von Gebäuden,
- Dachbegrünung,
- Fassadenbegrünung,
- sommerlicher Wärmeschutz an Gebäuden.

Laut Klimaanalysekarte 2015 (Umweltatlas Karte 04.10.07) weist das Plangebiet und sein weiteres Umfeld lediglich einen schwachen Wärmeinseleffekt auf. Die umgebenden, großflächigen Kleingärten und der Volkspark wirken sich positiv mit einem überdurchschnittlich hohen Kaltluftvolumenstrom aus, sodass der Geltungsbereich als Kaltluftereinwirkungsbereich innerhalb der Siedlungsflächen ausgewiesen ist. Übergeordnete Kaltluftleitbahnen sind aber nicht dargestellt.

II.3.1.9 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet setzt sich aus drei verschiedenen voneinander getrennten Bereichen mit vollkommen unterschiedlicher Prägung zusammen. Den flächenmäßig größten Anteil des Geltungsbereiches stellt die großflächige Stellplatzanlage dar, die im Wesentlichen durch die Bestandsversiegelung geprägt ist. Die wenigen landschaftlichen Elemente bestehen aus gliedernden Grünstreifen, auf denen Baumreihen gepflanzt sind. Die Baumreihen in den großflächig versiegelten Stellplatzflächen sind bereits stark gelichtet, sodass sie teilweise nur noch aus einzelnen Bäumen bestehen. Auf einem Teil dieser Flächen wurde zwischenzeitlich eine Bebauung auf Grundlage von § 34 BauGB einschließlich der Fällung von Bäumen genehmigt und mit dem Bau begonnen.

Im westlichen Geltungsbereich befand sich auf einem Sportplatz bis Juni 2022 eine Unterkunft für Geflüchtete, die zwischenzeitlich wieder abgeräumt wurde. Im Anschluss wurde die Sportplatzfläche saniert. Westlich grenzt eine Tennisanlage an. Auch hier gibt es wenige landschaftliche Elemente. Beide Anlagen sind teilweise von linearen Gehölzbeständen eingefasst.

Eine natürliche landschaftsräumliche Prägung ist im Geltungsbereich nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich des Bezirkes Lichtenberg. Das Ortsbild ist im östlichen Geltungsbereich durch die Lage an der Kreuzung zweier stark befahrener Straßen charakterisiert, die zudem von 10-geschossigen Plattenbauten gesäumt werden. Diese rein städtischen Strukturen bestimmen hier die Situation und setzen sich in der fast vollständig versiegelten Stellplatzanlage fort. Die breiten Straßenprofile sind von relativ breiten Grünstreifen gesäumt, auf denen entlang beider Hauptverkehrsstraßen begleitend Baumreihen gepflanzt wurden. Vor allem die älteren Platanen bilden eine deutliche grünräumliche Kulisse.

Im westlichen und nördlichen Geltungsbereich lösen sich die eher baulichen, rein städtischen Formen auf und gehen in die vegetationsgeprägten Strukturen des Volksparks und der Kleingärten über.

Ortsbildprägend sind insbesondere die älteren Bäume entlang des Weißenseer Weges (Platanen) und entlang der Hohenschönhauser Straße mit rotlaubigem Spitzahorn. Dabei gehören die Platanen entlang des Weißenseer Weges zu den Resten einer Allee. Diese Platanen stellen gleichzeitig die ältesten Bäume innerhalb des Plangebietes dar. Die genannten Bäume stehen in Bereichen, die als Verkehrsfläche gewidmet sind und durch die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht in Frage gestellt werden.

Auch die auf dem Sportplatz gepflanzten Pappeln, Baumweiden und Eschen-Ahorne bilden entlang des Stellerweges eine wichtige Gehölz-Kulisse.

Der an den Geltungsbereich angrenzende Volkspark Prenzlauer Berg ist durch eine breite, dichte und hohe Gehölzkulisse gegen das Plangebiet abgeschirmt.

II.3.1.10 Schutzgut biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt ist gemäß Bundesamt für Naturschutz der Oberbegriff für die Vielfalt der Ökosysteme, der Lebensgemeinschaften, der Arten und der genetischen Vielfalt innerhalb einer Art. Das Schutzgut biologische Vielfalt wird durch die besondere Berücksichtigung des europäischen und nationalen Schutzgebietssystems, der Biotopverbundsysteme und Verbundplanungen, der geschützten Kleinstrukturen (z. B. Einzelbiotope) sowie der Arten mit einem besonderen Schutzbedürfnis belegt. Der Grad der Gefährdung („Rote Liste“) kann als Indikator für die Bedeutung einer Art oder eines Biotoptyps für die biologische Vielfalt herangezogen werden.

Auf der Ebene der kommunalen Planung sind die auf dieser kleinteiligen Ebene auftretenden Aspekte der biologischen Vielfalt grundsätzlich zu beachten. Die im Geltungsbereich festgestellten Biotope und Arten kommen verbreitet vor und haben für die Erhaltung der biologischen Vielfalt eine untergeordnete Bedeutung.

Das Plangebiet kann nur bedingt als Verbindungstrasse für die biologische Vielfalt angesehen werden, da es sich hier im Wesentlichen um versiegelte, wenig grüne geprägte Bereiche handelt. Potenziell haben hier die an den Geltungsbereich angrenzenden Kleingärten und der Volkspark Prenzlauer Berg.

Der Volkspark Prenzlauer Berg ist als Lebensraumkomplex „Parks und Grünanlagen“ im Biotopverbund als potenzielle Kernfläche für eine Zielart (Marderartige Mauerbiene - *Osmia mustelina*) eingestuft. Die potenzielle Kernfläche deckt Teile des Geltungsbereichs ab. Aktuelle Nachweise dieser Art gibt es für das Gebiet aber nicht (Auskunft Herr Dr. Schmid-Egger, Dt. Wildtier Stiftung, 13.06.2023). Grundsätzlich geeignet als Potenzialfläche wären blütenreiche, trockene Ruderalstellen und Brachflächen, aber auch reich strukturierte Grünflächen. Es müssen geeignete Nahrungspflanzen und Niststrukturen (z. B. sonnenexponierte löchrige Mauern, Steinhaufen) vorhanden sein. Bei der Freianlagenplanung können Pflanzenarten berücksichtigt werden, die als Nahrungspflanzen für Wildbienen allgemein geeignet sind.

II.3.1.11 Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete gemäß internationalen Richtlinien, wie z. B. Natura-2000 Gebiete, befinden sich weder im Geltungsbereich noch in seiner unmittelbaren Umgebung.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete gemäß nationalen Richtlinien, Gesetzen oder Verordnungen kommen ebenfalls weder im Plangebiet noch der unmittelbaren Umgebung vor.

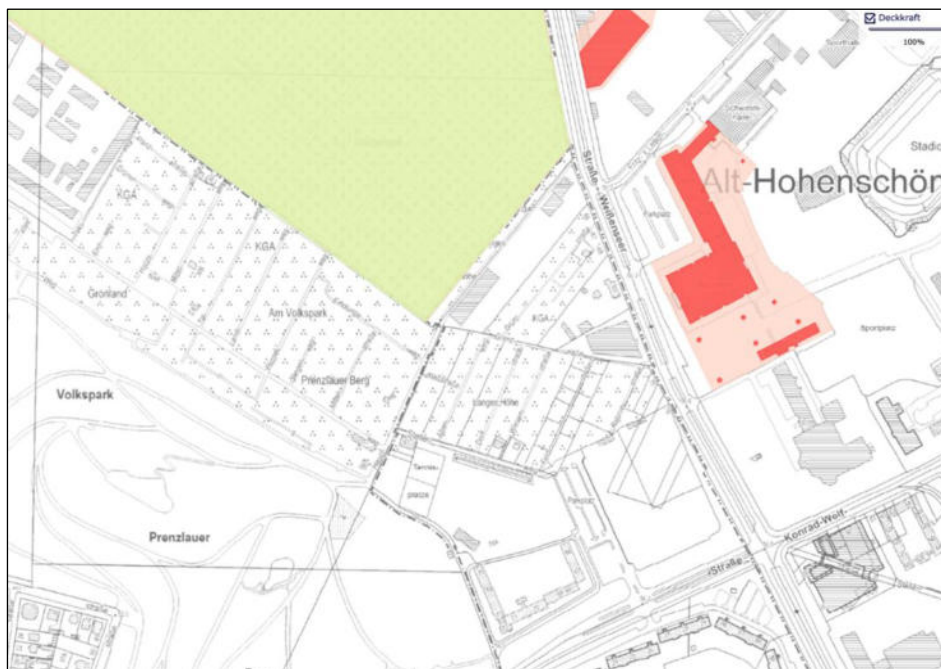
Geschützte Biotope kommen innerhalb des Geltungsbereichs nicht vor.

II.3.1.12 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind laut Denkmalliste des Landes Berlin (FIS-Broker Denkmalkarte Berlin, Stand 31.05.2023) keine Denkmalsbereiche, Bau- und Gartendenkmale eingetragen.

Nordöstlich des Plangebiets am Weißenseer Weg befindet sich der Denkmalsbereich (Gesamtanlage) mit Baudenkmalen „Sportforum Berlin“ (Objektnummer 09045511; Weißenseer Weg 51-55 sowie Fritz-Lesch-Straße; Dynamo Sporthalle, 1955-58; Turnhalle mit Verbindungsgang, 1957-60 vom Kollektiv unter Leitung von W. Schmidt, künstlerische Wandflächen von W. Frankenstein, Plastiken von G. Weidanz und W. Grzimek).

Weiter nordöstlich liegt der Denkmalsbereich (Gesamtanlage) mit Baudenkmalen „Kindl-Brauerei“ (Obj. Nr. 09045869; Indira-Gandhi-Straße 66-69; ehem. Kindl-Brauerei, Mälzerei und Verwaltungsgebäude, 1929 von Hans Claus und Richard Schepke). Nördlich liegt der Denkmalsbereich (Gesamtanlage) mit Gartendenkmal „Friedhof der Jüdischen Gemeinde mit Friedhofsbauten, Ehrenfeld und Ehrenmal“ (Obj. Nr. 09030619, und 09046042; Herbert-Baum-Straße 45; Friedhof der Jüdischen Gemeinde mit Einfriedung, 1880 von Hugo Licht).

Abb. 10: Auszug Denkmalkarte Berlin (FIS-Broker)

Das Plangebiet besitzt keine bekannten archäologischen Fundstellen und es gehört nicht zu einem archäologischen Verdachtsgebiet.

II.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

In den folgenden Kapiteln werden die erwarteten erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung in allgemeiner Form qualitativ dargestellt. Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ergebnisse der erarbeiteten Untersuchungen.

In der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose erfolgen Aussagen zu den Auswirkungen während des Baus und des Betriebs.

Zum Abriss werden alle bauvorbereitenden Maßnahmen gezählt. Dazu gehören der Abriss der wenigen vorhandenen Gebäuderuinen, das Aufbrechen und Entnehmen der vorhandenen Bodenbefestigungen sowie die Entnahme der Bestandsvegetation einschließlich notwendiger Baumfällungen.

Im Plangebiet sollen unterschiedliche Teil-Vorhaben auf verschiedenen Flächen zugelassen werden, die sich teilweise stark im Hinblick ihrer potenziellen Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter unterscheiden können.

Im östlichen Teil des Plangebietes soll ein Wohngebiet zugelassen werden, in das ein urbanes Gebiet und ein Sondergebiet (Quartiersgarage) integriert wird. Dieser Bereich soll zwar zukünftig intensiv bebaut werden, die Teilflächen sind aber bereits im Bestand als Parkplatz bzw. Verkehrsfläche mit Flächenanteilen zwischen 78% und 91% stark versiegelt. Hier gibt es im Bestand entsprechend wenige Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Trotz dichter Neubebauung mit einer maximalen Versiegelung (Grundflächenzahl einschließlich zulässiger Überschreitung) von 60% wird es eine Netto-Entsiegelung geben. Der Anteil an Freiflächen innerhalb der Wohngebiete mit Begrünung, die einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen sein werden, wird anteilig deutlich zunehmen. Nördlich

des Baugebietes WA 1 ist ein linearer, naturnaher Gehölzbestand neu anzulegen, der zukünftig einen neuen Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen wird.

Im westlichen Teil des Plangebietes ist ein Sportplatz mit unterschiedlichen Anlagen und Funktionen vorhanden. Ein Fußballfeld, auf dem zwischenzeitlich Wohncontainer für Flüchtlinge standen, wird zukünftig aufgegliedert und in einem Teilbereich eine neue Schule zugelassen. Die relativ kleine, für die Schule vorgesehene Fläche muss zukünftig intensiv genutzt werden, um ihre Funktion zu erfüllen. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 in der Fläche für Gemeinbedarf ermöglicht eine umfangreiche Versiegelung mit Gebäuden und Funktionsflächen. Der vorhandene Vegetationsbestand kann hier nicht erhalten werden.

Daran anschließend wurde das bestehende Fußballfeld für den zukünftigen Schulsport saniert. Dieser Bereich war ursprünglich als Tennenfläche angelegt und wurde im Rahmen der Sanierung mit einer sickerfähigen Kunstrasenfläche ausgestattet. Der Bebauungsplan sichert die Nutzung, die bereits im Bestand vorhanden ist.

Der nördlich dieser Anlagen stehende Gehölzbestand soll als Grünstruktur erhalten bleiben und durch eine naturnahe Unterpflanzung mit Gehölzen ökologisch aufgewertet werden (s. textliche Festsetzung VII.3 6.2).

Die östlich daran anschließenden Tennisplätze und das Vereinsheim des Kleingartenvereins werden im Bestand übernommen und erhalten.

Die gewidmeten Verkehrsflächen werden ebenfalls in Teilen im Bestand erhalten und dargestellt. Hier sind im Rahmen der Verkehrsplanung innerhalb der jeweiligen Fläche bauliche Veränderungen möglich.

Es ergeben sich Schwerpunktbereiche innerhalb des Geltungsbereichs, in denen durch die Planung stärkere Veränderungen hervorgerufen werden und die sich in unterschiedlicher Weise auf die Schutzgüter auswirken: das Baugebiet mit den WA-, SO- und MU-Gebieten sowie der Bereich, auf dem zukünftig eine Schule zugelassen werden soll.

II.3.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Bauzeitlich werden von der Vorbereitung (einschließlich des Abrisses in wenigen Bereichen) und Umsetzung der zulässigen Baumaßnahmen Störungen ausgehen, die auf der Ebene der Bauleitplanung nicht regelbar sind. Umfang der Inanspruchnahme und Verortung von z. B. Baustelleneinrichtungsflächen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und können daher mit einem Bebauungsplan nicht festgelegt werden.

Die möglicherweise bauzeitlich auftretenden Lärm-, Erschütterungs- und Staubentwicklungen sowie bauzeitliche Lichtemissionen sind lokal begrenzt. Aufgrund des geringen Abstands zur westlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung können hier negative Auswirkungen nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Da innerhalb des Geltungsbereichs verschiedene Teilvorhaben zulässig sind, die von unterschiedlichen Bauherren umgesetzt werden, ist mit diesen Effekten wiederholt zu rechnen.

Die Verkehrsflächen zur inneren Erschließung werden vollständig neu hergestellt. Während der Baumaßnahmen und durch Anbindung an die äußere Erschließung kann es zu Beeinträchtigungen des Verkehrs kommen. Mögliche Auswirkungen sind z. B. temporäre Behinderungen durch Baufahrzeuge, Anlieferungen oder Abtransporte. Die prognostizierten Auswirkungen sind jedoch temporär.

Die folgenden Auswirkungskomplexe sind insbesondere anlagen- und betriebsbedingte Folgen der Planung.

Wohnen mit Erholung und sozialer Infrastruktur

Ziel des Bebauungsplans ist die Zulassung von Wohngebäuden und ergänzenden, nicht störenden Gewerbebetrieben sowie sozialer Infrastruktur (Grundschule). Gleichzeitig werden bestehende Flächen sozialer Infrastruktur (Sport- und Kleingartenflächen) im Bestand gesichert.

Es können rd. 600 Wohneinheiten errichtet werden. Dabei muss ein Anteil von bis zu 30 % der Geschossfläche für den Bau von Wohnungen – soweit noch keine Baugenehmigung vorliegt – förderfähig sein.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird ein durchgrüntes Wohnumfeld gesichert, denn nach Ausnutzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung inklusive Nebenanlagen verbleiben im zulässigen Wohngebiet zukünftig ca. 40% unversiegelten Freiraums, der gemäß § 8 der Berliner Bauordnung zu begrünen ist. Die Festsetzungen sehen zudem einen Mindestanteil an Baumpflanzungen zur Gestaltung vor.

Das Plangebiet ist in Teilbereichen im Bestand als ehemaliges Betriebsgelände der BVG bisher nicht zugänglich. Es wird eine Fläche festgesetzt, die mit einem neuen Geh- und Radfahrrecht zu belasten ist. So werden Teile des Plangebietes neu öffentlich zugänglich.

Mit Realisierung der Planung entsteht ein zusätzlicher Bedarf an sozialer Infrastruktur (öffentliche Spielplätze, Grundschulplätze) sowie an öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen. Der Grundschulbedarf wird durch die Planung gesichert. Die Schule deckt gleichzeitig den Bedarf aus bisher unterversorgten Gebieten im Umfeld ab. Die Einrichtung einer Kita ist in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Kita-Plätze für den zusätzlich entstehenden Bedarf können durch bestehende Betreuungsangebote im Umfeld abgedeckt werden.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig. Das erweitert den Nutzerkreis über die Schüler und Schülerinnen hinaus.

Öffentliche Grünflächen und Erholungsinfrastruktur

Unter Zugrundelegung der bestehenden Bebauung ist das Plangebiet mit wohnungsnahen Grünflächen ausreichend und für die siedlungsnahen Grünflächen gemäß Landschaftsrahmenplan des Bezirks gut versorgt. Die Distanz zu den Grünflächen beträgt hierbei nicht mehr als 500 m. Unberücksichtigt bleiben bei diesen Aussagen etwaig bereits bestehende Baurechte nach § 34 BauGB. Bei Umsetzung der Planung erreicht die Versorgungslage ein mittleres Niveau. Mit der Schaffung von Planungsrecht für den dringend benötigten verdichteten Wohnungsbau können innerhalb des Plangebiets unmittelbar keine wohnungs- und siedlungsnahen öffentlichen Grünflächen festgesetzt werden.

Gemäß § 4 Abs. 1 des Gesetzes über öffentliche Kinderspielplätze (Kinderspielplatzgesetz in der Fassung vom 20. Juni 1995, zuletzt geändert durch Art. XI des Gesetzes vom 17. Dezember 2003 (GVBl. S 617)) gilt für die Bemessung des Bedarfs an öffentlicher Spielplatzfläche je Versorgungsbereich ein Richtwert von 1 m² nutzbarer Fläche je Einwohner (Nettofläche). Spielräume von Kindern sind wohnungsnah auszurichten, wobei die zumutbare Entfernung zwischen Wohnort und öffentlichem Spielplatz im Durchschnitt für alle Altersgruppen maximal 500 m Fußweg betragen soll.

Der nicht ausreichenden Spielplatzversorgung wird durch die erstmalige Herstellung eines öffentlichen Spielplatzes am benachbarten Wohnblock innerhalb derselben Versorgungseinheit Rechnung getragen. Dieser Spielplatz wird einen Abstand von unter 300 m zum neuen Wohngebiet aufweisen. Stark befahrene Straßen müssen nicht gequert werden.

Außerdem befinden sich im näheren Umfeld unter 500 m Entfernung mehrere öffentliche Spielplätze.

In der öffentlichen Grünfläche an der Otto-Marquardt-Straße, die zum Fennpfuhl-Park führt, befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 300 m ein öffentlich zugänglicher Spielplatz (insgesamt ca. 600 m²). Im Bereich der Nils-Holgersson-Schule befindet sich ein weiterer öffentlicher Spielplatz (ca. 2.100 m²) in einer fußläufigen Entfernung von ca. 450 m. Im Fennpfuhlpark selbst befindet sich neben weiteren Spielplätzen auch ein Hundeauslaufgebiet.

Im Hinblick auf die bestehenden öffentlichen Grün- und Freiflächen kann zusätzlich auch der Volkspark Prenzlauer Berg für die Versorgung siedlungsnaher Grünflächen in die Betrachtung einbezogen werden, denn der Park grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Die öffentliche Parkanlage dient mit einer Größe von ca. 29 ha der Bevölkerung zur Erholung und Freizeitgestaltung. Hier gibt es außerdem in unmittelbarer Nähe des Plangebietes (in Höhe der Tennisplätze, fußläufige Entfernung ca. 300 m) einen weiteren öffentlichen Spielplatz (mit ca. 1.400 m² Spielfläche).

Westlich des Plangebietes ist im LaPro und im FNP ein Grünflächenverbund zwischen dem Volkspark Prenzlauer Berg und dem Fennpfuhlpark entlang der Otto-Marquardt-Straße südlich der Hohenschönhauser Straße für die Erholungsnutzung im LaPro dargestellt. Der Verbund ist weitgehend durch Grünflächen ausgeprägt, die fußläufig verbunden sind.

Nördlich der Hohenschönhauser Straße bindet der Erholungsverbund an den Volkspark an. Der Übergang ist durch eine Ampelanlage gesichert und der Zugang durch eine Treppenanlage markiert.

Die Erschließungstischstraße des Hohenschönhauser Weges, von dem aus eine Rampe den Höhenunterschied in den Park hinein überwindet, wird durch die Planung nicht berührt.

Die südlich der Sportplätze befindliche Erschließung wird im Bestand gesichert. Hier werden sich keine Beeinträchtigungen für den Gehölzbestand und die Erholungseignung im Volkspark (und damit innerhalb des Bezirkes Pankow) ergeben. Neue Zugänge in den Park aus dem neuen Siedlungsgebiet ergeben sich aus der Planung nicht.

Für private Spielplatzflächen gemäß § 8 BauO Bln stehen ausreichend Flächen auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet zur Verfügung. Dies wird durch Baugrenzen und die zulässige Grundfläche gewährleistet.

Lärm

Zur Beurteilung der Lärmauswirkungen wurde durch das Akustiklabor Berlin, 2024 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

Maßgebliche Beurteilungs- und Bewertungsgrundlagen sind insbesondere:

- für technische Anlagen: TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm), 26.08.1998, ergänzt im Juli 2017,

- für alle Geräusche: DIN 18005:2023-07 – Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung und Beiblatt 1: 2023-07,
- Emissionsgrenzwerte für Verkehrslärm: 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334),
- für Sportanlagen: 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV) vom 18. Juli 1991, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 08. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4644).

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wird der maßgebliche Anteil des Straßenverkehrs an der Lärmbelastung des Plangebiets bestätigt. Des Weiteren liegt eine Belastung mit Gewerbelärm durch die nördlich gelegene Brauerei vor. Es liegt eine planungsrechtliche Gemengelage vor. Dies wurde auch durch das OVG Berlin in seinem Beschluss v. 28. November 2023 (OVG 10 S 1/24) bestätigt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich selbst eine Sportplatznutzung, nördlich das Sportforum sowie eine Brauerei. Andere gewerbliche Nutzungen sind in den benachbarten Baugebieten vorhanden. Des Weiteren sind zwei Wohnhäuser in der KGA „Langes Höhe“ zu benennen. Hinzu kommen in der Planung neue schutzbedürftige Nutzungen und zusätzliche Schallquellen (Grundschule und Quartiersgarage). Gleichzeitig ist das Gebiet umgeben von großflächigen Kleingärten. An der Bestandsbebauung südlich der Hohenschönhauser Straße treten Reflexionswirkungen auf, die durch die neu zulässige Bebauung verstärkt werden können.

Untersucht wurden:

- Prognose-Nullfall für das Jahr 2030 (zukünftige Verkehrsentwicklung 2030 + weitere Bauvorhaben im Umfeld des Bebauungsplanes, ohne Neuverkehre),
- Prognose-Planfall für das Jahr 2030 (zukünftige Verkehrsentwicklung 2030 + weitere Bauvorhaben im Umfeld des Bebauungsplanes, mit Neuverkehren aufgrund der zulässigen Nutzungen im Plangebiet).

Für den Knotenpunkt Weißenseer Weg / Hohenschönhauser Straße / Konrad-Wolf-Straße wurde 2020 eine Verkehrszählung durchgeführt. Die Belegung der Zufahrten in das Gebiet hinein wurde aus der Verkehrsuntersuchung für die Bestandssituation übernommen und mit Erhöhung der Verkehrsmengen bis 2030 für den Prognose-Nullfall berechnet. In der Nullfall-Prognose wurde der offene, öffentliche Parkplatz, vor den Wohngebäuden der Hohenschönhauser Str. 66/67, mitberücksichtigt, der in Prognose-Planfall entfällt. Im Prognose-Planfall wurden die neu entstehenden Verkehre durch die zulässigen Wohneinheiten, die Gewerbe-, Büro-, Sozial- und Dienstleistungsnutzungen berücksichtigt.

Ebenfalls als planexterne Schallquelle ist die Straßenbahntrasse einzustufen. Als Streckenbelastungen der Tramlinien M5, M6 und M13 werden Prognosedaten der BVG für das Jahr 2030 eingespeist.

Das Sportforum am Weißenseer Weg stellt ebenfalls eine planexterne Schallquelle dar. Die Sportangebote finden auf Freiflächen und in Sporthallen statt. Die Fußballnutzung auf den Freiflächen wird mit berücksichtigt. Dabei gehen verschiedene Zuschauerzahlen und Schiedsrichterpfiffe im Wettbewerb ein. Auch die Parkplätze am Sportforum gehen in die Prognose ein.

Am Weißenseer Weg befinden sich in Höhe des Sportforums bzw. der Brauerei außerdem zwei Autoverleihe, bei denen die Fahrzeugbewegungen auf dem Betriebsgelände die maßgebliche Lärmquelle darstellen. Diese Betriebe werden als Gewerbelärm eingestuft.

Bei der Brauerei, die ebenfalls als gewerbliche Lärmquelle einzustufen ist, ist mit unterschiedlichen Geräuschquellen zu rechnen, die durch den Betrieb entstehen. Dazu gehören z. B. das Beladen von Lkw, der Einsatz von Gabelstaplern, Lieferverkehr, Betriebsanlagen in Produktionsgebäuden und das Sammeln von Altglas in Glascontainern.

Als planinterne neue Schallquelle ist die zulässige Quartiersgarage einzustufen.

Als planinterner Sportlärm ist eine bestehende Tennisanlage und das Großspielfeld zu nennen. Das Großspielfeld soll zukünftig auch der neuen Grundschule als Sportplatz dienen.

Der Tennisplatz wird i.d.R. montags bis freitags zwischen 8:00 Uhr und 22:00 Uhr im Sommerhalbjahr genutzt. Eine Nutzung an Wochenend- und Feiertagen kann zwischen 9:00 Uhr und 18:00 Uhr im Punktspielbetrieb unter Einhaltung der Ruhezeiten zwischen 13:00 Uhr und 15:00 Uhr stattfinden.

Beim Großspielfeld wird von einer schulischen Nutzung montags bis freitags von 8:00 Uhr bis 16:00 Uhr ausgegangen. Von 16:00 Uhr bis 22:00 Uhr können wochentags Trainings- und Punktspielbetrieb stattfinden. Am Wochenende sowie feiertags wird von einem Punktspielbetrieb zwischen 9:00 Uhr und 18:00 Uhr mit Einhaltung der Ruhezeit ausgegangen. Trainings- und Spielbetrieb werden z. B. im Hinblick auf die Zuschauerzahlen unterschieden.

Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt an zwei Straßen mit einem hohen Verkehrsaufkommen. Dieses wirkt auch weit in das Gebiet hinein. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 werden straßenseitig im urbanen Gebiet sowie im allgemeinen Wohngebiet, aber auch entlang der Stichstraße Hohen-schönhauser Straße und an der Nordseite, überschritten. Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung durch Straßenverkehrslärm werden in der Nacht an allen den Hauptverkehrsstraßen zugewandten Fassadenabschnitten überschritten. Im Bereich des urbanen Gebietes werden zusätzlich an den Straßen zugewandten Fassaden die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung für den Tagzeitraum überschritten.

Durch die Mehrverkehre sowie Reflexionseffekte erhöhen sich die Beurteilungspegel an den Fassaden der Bestandsbebauung partiell um bis zu 1,3 dB(A). Ein Überschreiten der Schwelle der Gesundheitsgefährdung am Tag sowie in der Nacht wird prognostiziert.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule wird ein Beurteilungswert von 55 dB(A) an nahezu allen möglichen Fassaden eingehalten. Lediglich an der schmalen südlichen zur Stichstraße orientierten Fassadenseite der Fläche für den Gemeinbedarf werden tagsüber höhere Beurteilungspegel von maximal 61 dB(A) prognostiziert. Die Pausenflächen können auf lärmabgeschirmten Flächen angeordnet werden. Relevante Auswirkungen von Gewerbelärm sind hier nicht vorhanden. Selbst die für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte (tags) der TA Lärm werden – bis auf einzelne Ausnahmen – um mindestens 10 dB(A) unterschritten.

Zum anderen ergeben sich Auswirkungen durch die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Quartiersgarage auf das Plangebiet selbst, aber auch auf die Umgebung. Dies betrifft insbesondere die Fahrgeräusche in der mehrgeschossigen Garage.

Über möglichen schutzwürdigen Freiflächen im Plangebiet wird der angesetzte untere Schwellenwert von 55 dB(A) tags nur im nördlichen Randbereich des allgemeinen Wohngebiets WA 1 und in einem kleinflächigen Bereich in der Nähe von optional untersuchten Durchgänge an der Hohen-schönhauser Straße überschritten. Der obere Schwellenwert von 62 dB(A) wird eingehalten.

Insbesondere wird auch über der gesamten Fläche für den Gemeinbedarf "Schule und Sport" angesetzte untere Schwellenwert von 55 dB(A) tags eingehalten.

Gewerbelärm

Auf die nördlichen Bereiche des Plangebiets wirkt primär der gewerbliche Schall der Brauerei ein. Es wurden sowohl der Nullfall (Bestandssituation mit einer Auslastung von 70 % der nach § 15 BImSchG angezeigten Produktionskapazität von 2,2 Mio. hl Bier pro Jahr), als auch der Planfall (100 % Auslastung der nach § 15 BImSchG angezeigten Produktionskapazität von 2,2 Mio. hl Bier pro Jahr) untersucht. Dabei wurden im Prognosenullfall alle zurzeit vorhandenen Gebäude einschließlich des im Bau befindlichen und innerhalb des Plangebiets gelegenen Gebäudes Weißenseer Weg 76-84 berücksichtigt.

Die Schallimmissionspläne zeigen, dass der Immissionsrichtwert (IRW) für den Beurteilungspegel gemäß TA Lärm von 55 dB(A) Tag für allgemeine Wohngebiete im Plangebiet eingehalten wird.

In der Nachtzeit ist in den höher gelegenen Geschossen von einer Überschreitung des IRW für den Beurteilungspegel von 40 dB(A) auszugehen.

Sportlärm

Die Beurteilung erfolgt gemäß der 18. BImSchV. Für alle Anlagen sowohl des Sportforums als auch der bestehenden Sportplätze innerhalb des Geltungsbereichs wurde der Altanlagenbonus berücksichtigt.

Die Sportlärmberechnungen für die innerhalb des Plangebiets vorhandenen Sportanlagen (Tennisplätze und Großspielfeld) ergaben eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß 18. BImSchV von 55 dB(A) für den Beurteilungspegel und 85 dB(A) für den Maximalpegel für den Punktspielbetrieb auf dem Großspielfeld in der kritischen Beurteilungszeit sonn- und feiertags tagsüber innerhalb der Ruhezeit mittags von 13.00 bis 15.00 Uhr für die im Plangebiet berücksichtigten Immissionsorte.

Da es keine konfligierenden Nutzungszeiten für den Schulbetrieb und den Punktspielbetrieb auf dem Großspielfeld gibt, ist für die Schulanutzung bei Punktspielbetrieb kein Lärmkonflikt zu erwarten. Konfligierende Nutzungszeiten könnte es grundsätzlich für den Schulbetrieb und den Betrieb der Tennisanlage montags bis freitags tagsüber geben. Über der westlichen Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche im östlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche "Schule und Sport" wird der für die Schule angesetzte Immissionsrichtwert von 55 dB(A) für den Beurteilungspegel bei Betrieb der Tennisanlage eingehalten.

Der von außen wirkende Sportlärm geht vom Sportforum aus und betrifft die nördlich ausgerichteten Fassaden im WA 1, WA 2 und MU. Die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete und urbane Gebiete werden tags eingehalten. Nachts sind keine Geräuschemissionen vorhanden.

Schallschutzmaßnahmen

In der schalltechnischen Untersuchung werden zur Bewältigung der durch die verschiedenen Lärmquellen entstehenden Lärmbelastung (Verkehr und Gewerbe) folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Lärmrobuster Städtebau / geschlossene Gebäudekanten entlang der Straßen,
- Lärmoptimierte Grundrissgestaltung / Orientierung der Ruheräume zur lärmabgewandten Seite,
- Schalldämmung der Außenbauteile,

- Schutz der Außenwohnbereiche,
- Schallschutzmaßnahmen am Garagengebäude.

Im Baugebiet WA 1, WA 2, MU und SO Quartiersgarage werden durch Anordnung von Baukörpern schallabgewandte Gebäudeseiten und Außenwohnbereiche gewährleistet. An allen straßenzugewandten Fassaden und Richtung Norden sind Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Dazu gehören Vorgaben zu Grundrissgestaltungen, besonderen Fensterkonstruktionen und die Verglasung von Außenwohnbereichen (z. B. Loggien, Balkone und Terrassen).

Bei der Quartiersgarage sind die zum WA 1 gerichteten Außenwände baulich geschlossen auszuführen.

Erschütterungen und Sekundärluftschall

Auf zwei Seiten des Plangebietes verlaufen Tramlinien, östlich die Tramlinie M13 entlang des Weißenseer Wegs und südlich die Tramlinien M5 und M6 entlang der Hohenschönhauser Straße. Diese spezifische Situation erforderte eine Untersuchung der Erschütterungen.

Durch die Möhler + Partner Ingenieure AG wurde 2022 eine erschütterungstechnische Untersuchung durchgeführt.

Erschütterungen sind Schwingungen, die direkt auf Menschen in Gebäuden einwirken und als Schwingstärke gemessen werden. Sekundärluftschall entsteht durch Bauwerksschwingungen von Wänden und Decken, aus dem indirekt ein tieffrequenter Luftschall entsteht. Beide Schwingungseffekte können als Belästigung wahrgenommen werden. Sie können als anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen eingestuft werden.

An ausgewählten Messpunkten mit unterschiedlichen Messquerschnitten und Abständen zur Tramstrecke und vom Kreuzungsbereich wurden die Zahl der Vorbeifahrten und die entstehenden Schwingungen gemessen. Die Gleise liegen im Bereich der Haltestelle „Hohenschönhauser Straße“ im Schotterbett. Im Kreuzungsbereich sind die Bahnkörper bündig in die feste Fahrbahn eingebaut.

Anhand der gemessenen Pegel kann eine Prognose für die zulässigen Gebäude abgegeben werden. In der Untersuchung sind folgende Ergebnisse dargestellt:

Erschütterungen

Die Anhaltswerte der DIN 4150-2 für Wohngebäude werden unterschritten und lassen daher keine erheblichen Belästigungen durch Erschütterungen entlang der Hohenschönhauser Straße und des Weißenseer Wegs erwarten. Allerdings können im Kreuzungsbereich in einem Abstand von unter 64 m von der Kreuzungsmitte Überschreitungen der Anhaltswerte der DIN-4150-2 für Wohngebäude nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Sekundärluftschall

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Innenpegel nach TA Lärm bzw. DIN 45680) können Überschreitungen der Anforderungen an Sekundärluftschall (Maximalpegel) im Nachtzeitraum im Kreuzungsbereich an der Baugrenze nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Fazit

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse kann davon ausgegangen werden, dass an künftigen Baukörpern in einem Abstand von bis zu 64 m zur Mitte des nächstgelegenen Gleises im Kreuzungsbe-

reich eine erhebliche Belästigung in künftigen Schlafräumen durch Erschütterungen und Sekundärluftschall ohne Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen im Kreuzungsbereich Hohenschönhauser Straße / Weißenseer Weg auftreten können. Der kürzeste Abstand zu den Baugrenzen beträgt 56 m. Der Abstand kann also nicht eingehalten werden.

Daraus ergibt sich das Erfordernis, dass bei der Errichtung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie an baulich daran gekoppelten Gebäuden und Bauteilen (wie zum Beispiel Nebengebäude, Fahrwege usw.) technische bzw. konstruktive Maßnahmen, z. B. (teil-)elastische Gebäudelagerungen, vorgesehen werden müssen, die eine Einhaltung der Anhalts- und Richtwerte für Erschütterungs- und Sekundärschallimmissionen sicherstellen.

Erschütterungen und damit einhergehend der sekundäre Luftschall nehmen gemäß Ausführungen in der Untersuchung in den oberen Geschossdecken eines Gebäudes zu. Allerdings zeigen gutachterliche Messungen, dass mit der Zunahme der Stockwerke eine daraus resultierende Zunahme der Baumasse unter Umständen schwingungshemmend wirkt.

Zum Schutz vor Beeinträchtigungen wird für das urbane Gebiet festgesetzt, dass bauliche Anlagen bis zu einem Abstand von 64 m zur Mitte der nächstliegenden Gleiskreuzung schwingungstechnisch abgekoppelt errichtet oder Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden müssen.

In der Untersuchung wird empfohlen, eine erschütterungstechnische Messung in der Baugrube durchzuführen, um die konkreten Baugrundverhältnisse zu ermitteln und zu konkreten Ergebnissen und ggf. angepasstem Maßnahmenbedarf zu kommen.

Grundschule

Auf dem künftigen Schulgrundstück entstehen Schallemissionen, insbesondere Geräusche, die vom Schulhof ausgehen (Spielen, Sprechen, Rufen, Schreien) und Pausenklingeln. Diese treten ausschließlich tagsüber auf. Entsprechendes gilt für Emissionen aufgrund des Schulsports (Berliner Leitfaden zum Lärmschutz (Kapitel VII.2.12 Planfall 12)). Geräusche von spielenden Kindern, die z.B. durch den üblichen Schulbetrieb entstehen, sind fester Bestandteil des Wohnumfeldes und werden grundsätzlich als sozialadäquat im Sinne des Toleranzgebots von § 22 Abs. 1a BImSchG angesehen. Gleichwohl wurde in die Abwägung eingestellt, ob hier durch Anordnung von Gebäuden und Pausenflächen eine Minderung der Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen erfolgen kann. Da sowohl im Osten als auch im Süden im Bestand Wohnnutzungen angrenzen und der Bestand im Osten der Fläche zukünftig sich vergrößert, sind die Handlungsmöglichkeiten der Anordnung des Baukörpers der Schule auf dem vergleichsweise kleinen Grundstück begrenzt. Bei einer Verschiebung der Fläche für das Schulgebäude nach Westen würden die erforderlichen Pausen- und Sportflächen einen höheren Anteil der Wohnnutzung beeinflussen als im vorliegenden Entwurf. Es ist davon auszugehen, dass hier die Nutzungszeiten umfangreicher sein werden als beim Schulbetrieb. Daher wurde von dieser Möglichkeit abgesehen. Des Weiteren würden sich die Wege vom Schulbau zu den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs verlängern und sich die Erschließungssituation verschlechtern.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass es durchaus zu hörbaren Geräuschen im Bereich der Wohnnutzung kommen kann, diese aber auf den Tagzeitraum beschränkt sind. Insbesondere eine Grundschule erfordert zudem die Nähe zu den Wohnorten der Kinder. Aufgrund der Gesamtumstände lassen sich entsprechende Auswirkungen nicht vermeiden.

Die Anlagen für den Schulsport wiederum sind weiter entfernt von den bestehenden und künftigen größeren Wohngebäuden angeordnet. Das Nebeneinander von Sportanlagen und zwei zum Wohnen genutzten Einfamilienhäusern nördlich des Stellerweges existiert bereits seit Jahrzehnten, so dass die zusätzlich zulässige Nutzung für Schulsport keine erhebliche Verschlechterung darstellt.

II.3.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Für das Plangebiet wurde durch einen Fachgutachter (G. Nessing, 2020: Faunistische Untersuchungen und Artenschutzprüfung zu Zauneidechse, Brutvögel und Fledermäusen) das Vorkommen streng geschützter Arten und ganzjährig geschützter Lebensstätten (Schwerpunkt europäisch geschützte Arten) untersucht. Ergänzt wurde diese Untersuchung durch eine artenschutzfachliche Stellungnahme des Büros Myotis Berlin GmbH vom Juni 2023 und eine aktualisierte artenschutzfachliche Stellungnahme vom September 2024.

Die artenschutzrechtlichen Ergebnisse mit ihren spezifischen Auswirkungen und Erfordernissen werden in Kap. II.5 Artenschutzrechtliche Betrachtung dargestellt.

Während der Bauzeit wird es durch Geräusche, Licht und visuelle Effekte zu Störungen kommen. Die Auswirkungen sind aber zeitlich und örtlich begrenzt. Grundsätzlich wären erhebliche Beeinträchtigungen möglich, wenn z. B. die Baufeldvorbereitung innerhalb der Brutzeit von Vögeln stattfinden würde.

Diese bau- bzw. abrissbedingten Auswirkungen lassen sich unter Beachtung einer Bauzeitenregelung (nach § 39 BNatSchG keine Entfernung von Gehölzen bzw. kein Abschieben der Vegetationsdecke in der Zeit von 01. März bis zum 30. September) vermeiden. Auch der Abriss von Gebäuden oder Gebäuderesten sollte nicht innerhalb dieser Zeit stattfinden. Unter Einhaltung dieser Schutzzeit können erhebliche negative Auswirkungen auf die lokale Fauna ausgeschlossen werden.

Da innerhalb des Geltungsbereichs verschiedene Teilvorhaben umgesetzt werden, die unabhängig voneinander gebaut werden können, muss mit diesen Effekten wiederholt gerechnet werden.

Mit der Realisierung der Planung gehen anlagebedingt die derzeit vorhandenen Lebensraumstrukturen für Tierarten zum Teil verloren. Da aber ein großer Teil des Plangebietes als Lebensraum ungeeignet ist, beschränkt sich der anlagebedingte Verlust auf die linearen Gehölze, die im Bereich der zulässigen Schule nicht erhalten werden können. Wichtige Strukturen am nördlichen Rand des Sportplatzes werden erhalten und durch naturnahen Umbau als Lebensraum aufgewertet. Nördlich der Baugebiete WA 1 und WA 2 ist im Bebauungsplan das Anlegen einer neuen linearen, naturnahen Gehölzstruktur festgesetzt. Die bereits umgesetzte vorgezogene Anbringung einer Ersatznisträtte (CEF-Maßnahme) im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes und die Entnahme der dauerhaft geschützten Lebensstätte eines Hausrotschwanzes, die sich in einer auffälligen Ruine eines alten Werkstattgebäudes befand, ist zur Beräumung des Gebäudes nach Abschluss der Brutperiode im Jahr 2023 parallel zum Bebauungsplanverfahren durch die Flächeneigentümerin erfolgt.

Die ebenfalls dauerhaft geschützte Lebensstätte eines Haussperlings, die sich am Vereinsheim des Kleingartens befindet, wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht in Frage gestellt.

Mit der vorgesehenen zulässigen Bebaubarkeit von bis zu 62 % in den Baugebieten WA 1 und WA 2 können zukünftig mehr Flächen als Grünfläche angelegt werden, als gegenwärtig in der Situation (bis zu 90 % Versiegelung) vorhanden sind. Die Wohnbereiche und der Schulhof sollen gärtnerisch gestaltet und mit Bäumen bepflanzt werden. Dies gleicht den anlagebedingten Verlust der Bäume

aus. Die Neupflanzungen heimischer und standortgerechter Gehölzarten dienen gleichzeitig als neuer Lebensraum für Tiere.

Auch durch die Festsetzung von Dachbegrünungen können Habitatstrukturen für Tiere entstehen, die neue Lebensräume darstellen.

Insbesondere für Insekten können dauerhaft neue Lebensräume und somit auch eine Nahrungsgrundlage für Vögel und Fledermäuse entstehen. Bei der Dachbegrünung und den Gehölzpflanzungen wurden auch Pflanzenarten in den Artenlisten aufgenommen, die sich als Nahrungspflanzen für Insekten eignen. Da das Plangebiet an den Volkspark Prenzlauer Berg angrenzt, der als potenzielle Kernfläche für eine Zielart (Marderartige Mauerbiene - *Osmia mustelina*) eingestuft ist, werden in die Pflanzliste auch Arten aufgenommen, die sich besonders als Nahrungspflanzen für Wildbienen und andere Insekten eignen.

Im Rahmen der künftig zulässigen Nutzung sind derzeit keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen für das Schutzgut Tiere zu erwarten.

II.3.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Vegetation

Bau- und abrissbedingte Auswirkungen sind insbesondere im allgemeinen Wohngebiet und im Bereich des Schulneubaus zu erwarten.

In beiden Bereichen müssen Bäume gefällt werden. Für den Schulneubau wird es erforderlich, zusammenhängende, lineare Gehölzbestände aus Bäumen und Sträuchern zu entfernen.

Beim Schulneubau wird anlagenbedingt die Vegetationsfläche dauerhaft verringert. Im Allgemeinen wird der Anteil an Vegetationsflächen in den Frei- und Grünflächen im Vergleich zum Bestand sogar erhöht (von 9% bis 22% auf 40% Freifläche).

Auf den Dächern im allgemeinen und dem urbanen Gebiet sind mindestens 50%, auf der Quartiersgarage und dem Dach des Schulneubaus mindestens 70% extensiv zu begrünen. Hier werden anlagebedingt neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere entstehen.

Im Rahmen der zulässigen Nutzung sind keine erheblichen negativen, betriebsbedingten Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen und Biotope zu erwarten.

Geschützte Pflanzen

Im allgemeinen Wohngebiet kommt im stark versiegelten Bereich in den kleinflächigen Vegetationsstreifen vereinzelt, mit einer Ausnahme nur im Baugebiet WA 1, die Pflanzenart Sandstrohlblume (*Helichrysum arenarium*) vor, die nach Bundesartenschutzverordnung (Anlage I BArtSchV) zu den national geschützten Pflanzenarten gehört. Die Grundstückseigentümerin hat sich im städtebaulichen Vertrag verpflichtet, im nachgelagerten Genehmigungsverfahren eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die vorkommenden Exemplare der Sandstrohlblume in Abstimmung mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. In der empfohlenen Pflanzenliste ist diese Art enthalten.

Baumbestand

Eine konkrete Ermittlung der zu fällenden Bäume kann erst im Zusammenhang mit Bauanträgen für die verschiedenen Teilgebiete erfolgen.

Für das Baugebiet WA 2 liegt im Zusammenhang mit der Baugenehmigung eine Fällgenehmigung für 21 Bäume vor, die bereits vollzogen wurde.

In den anderen Teilgebieten (WA 1, MU und SO) kann auf der Ebene der Ausführungsplanung entschieden werden, ob bzw. welche Bäume in die Planung einbezogen werden. Bezogen auf den Bestand im Baumkataster können bis zu 41 nach BaumSchVO geschützte Bäume von einer Fällung betroffen sein. Da es sich bei diesen Flächen wegen der Versiegelung und weiterer ungünstiger Standortfaktoren um für Bäume problematische Standorte handelt, waren zum Zeitpunkt der Kartierung nur fünf Bäume als vital eingeschätzt worden. Alle anderen hatten Vitalitätseinschränkungen. Sechs Bäume mussten in die beiden schlechtesten Vitalitätsstufen 3 und 4 eingestuft werden. 30 Bäume konnten aber trotz des schwierigen Standortes in die Stufen 1 und 2 eingestuft werden.

Daraus ergibt sich für die Baugebiete WA 1, WA 2, MU und SO eine Gesamtstückzahl von 62 geschützten Bäumen. Durch die Festsetzung einer Neuanpflanzung am nördlichen Siedlungsrand (ca. 14 Stück) und in den sonstigen Freiflächen der Baugebiete (ca. 59) ist ein Ausgleich dem Grunde nach möglich.

Auf der gesamten Fläche für Gemeinbedarf stehen 21 nach BaumSchVO Bln geschützte Bäume. In welchem Umfang Fällungen erforderlich werden, kann erst auf Ebene der Ausführungsplanung konkretisiert werden. Die vorhandene Anzahl ist als künftige Mindestbepflanzung festgesetzt und kann auch durch den teilweisen Erhalt von Bestandsbäumen erreicht werden, soweit die aufgrund ihrer Art und ihres Stammumfanges nach BaumSchVO geschützt sind. Ein Ausgleich ist innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf dem Grunde nach möglich. Die Vitalität ist insgesamt etwas besser, weil die Bäume hier in breiten Pflanzstreifen bessere Wuchsbedingungen haben. 18 Bäume haben die Stufe 0 oder 1 und sind damit vital oder nur wenig in der Vitalität eingeschränkt. Nur ein Baum war in die schlechteste Vitalitätsstufe einzustufen.

Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ und „Verkehrsberuhigter Bereich“ befinden sich insgesamt 30 nach BaumSchVO Bln geschützte Bäume. Inwieweit ein Erhalt möglich ist, kann ebenfalls erst im Rahmen der Ausführungsplanung abschließend festgestellt werden. In diesem Rahmen ist auch der erforderliche Ausgleich zu erbringen. Ein weiterer Teil der nach BaumSchVO Bln geschützten Bäume steht im gewidmeten Straßenland oder in gewidmeten Verkehrsflächen, die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Verkehrsflächen nicht in Bereiche erweitert, in denen Bäume vorhanden sind.

II.3.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Das Plangebiet war mit unterschiedlichen Funktionen belegt, die zu einer intensiven Nutzung geführt haben. Die Fläche des östlich gelegenen zukünftigen Wohngebiets ist im Bestand bis zu 90 % versiegelt. Es liegt planungsrechtlich im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Eine grundsätzliche Bebaubarkeit ist also auch ohne Bebauungsplan gegeben.

Durch den Bebauungsplan wird der Versiegelungsumfang im Wohngebiet anlagenbedingt auf maximal 60% reduziert. Im Bereich des zulässigen Schulneubaus wird der Versiegelungsumfang anlagenbedingt auf 80 % erhöht. Die Bebauung soll auf einem relativ kleinen Grundstück grundflächensparend erfolgen. Darum müssen die erforderlichen Funktionen stärker in die Höhe entwickelt werden („2-in-1-Schule“). Mit der hohen GRZ für die Gemeinbedarfsfläche sind alle gebietsinternen Erschließungsflächen abgedeckt.

Die Sportplatzfläche wird zwar im Bestand saniert und leicht verschoben, um dem Schulneubau ausreichend Platz zu bieten. Eine Ausdehnung dieser Flächen sowie der Tennisanlage und des Kleingartenvereinshauses erfolgt aber nicht. Die Verkehrsflächen werden weitgehend in ihrer derzeitigen Lage festgesetzt, wobei eine Reduzierung der Größe der Verkehrsflächen vorgenommen wird.

Während der Abriss- oder Bauphase können vorübergehend Flächen in Anspruch genommen werden, z. B. durch Materiallager, die über die später bebauten bzw. versiegelten Flächen hinausgehen. Diese Beeinträchtigungen sind temporär und die ggf. davon betroffenen Flächen werden nach Beendigung der Bauphase wiederhergestellt.

Bei der Sanierung des Sportplatzes wurden vorhandene Baustraßen und Materiallagerflächen nur bauzeitlich (temporär) genutzt. Im Rahmen der Herstellung des Sportplatzes wurden alle ehemaligen Versiegelungen ausgebaut und im Rahmen der Herstellung der Kunstrasenfläche durch eine sickertfähige Oberfläche ersetzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen, die sich auf das Schutzgut Fläche beziehen, sind nicht zu erwarten. Die anlagebedingten Veränderungen in Bezug auf den Faktor Versiegelung für das Baugebiet werden im Folgenden aufgeführt. Diese Faktoren gehen im Rahmen der Eingriffsbilanz in die multifaktorielle Schutzgutbewertung ein. Die gewidmeten Verkehrsflächen können mit einem Anteil von 100 % angesetzt werden. Die übrigen Flächen werden nach ihrer vermessungstechnisch nachgewiesenen Bebauung bzw. Flächenversiegelung in den folgenden Vergleich eingestellt.

Tab. 5: Vergleich der Bestandsversiegelung mit der aufgrund der Festsetzungen zulässigen Versiegelung

Bestand			Planung			Differenz in m ²
Plan-, Teilgebiet/ aktuelle Nutzung und Planungsrecht ²	Fläche in m ²	Versiegelung in m ²	Bezeichnung B-Plan	Fläche in m ²	Versiegelung in m ²	Versiegelung in m ²
WA 2 Fläche 1.1 (ehem. Bushaltestelle)	6.920	5.751	WA2	6.920	4.200	
Gesamt WA 2		5.751			4.200	Reduzierung um 1.551
WA 1 Fläche 1.2 (ehem. Bushaltestelle)	12.900	11.715	WA 1	16.640	10.500	
SO	7.600	6.802	SO	2.055	2.000	

² Die Zuordnung der einzelnen Baugebiete ist in Abbildung 11 in Kapitel II.6.2.1 zum geltenden Planungsrecht der einzelnen Flächen und der Planzeichnung vorgenommen.

Bestand			Planung			Differenz in m ²
Plan-, Teilge- biet/ aktuelle Nutzung und Planungs- recht ²	Fläche in m ²	Versiegelung in m ²	Bezeichnung B-Plan	Fläche in m ²	Versiegelung in m ²	Versiege- lung in m ²
Fläche 1.3 Öffentlicher Parkplatz und Straßenraum Hohenschön- hauser Straße / Weißenseer Weg						
MU Fläche 1.5 Straßenraum Hohenschön- hauser Straße / Weißenseer Weg	1.220	0	MU	875	790	
			Verkehrsfläche	2.150	1.720	
Gesamt WA 1, SO und MU		18.517			15.010	Reduzierung um 3.507
Fläche 1.4 Straßenraum Hohenschön- hauser Straße/ Weißenseer Weg	3.740	Bestandserhalt				keine Verän- derung
Fläche 2.1 Sportplatzflä- chen (unge- deckte und Schulsportflä- chen)	14.490	Bestandserhalt				keine Verän- derung
Fläche 2.1 Schule	6.400	370	Schule	6.400	5.120	
		370			5.120	Erhöhung um 4.750
Fläche 2.2 Kleingarten	670	Bestandserhalt				keine Verän- derung
Fläche 2.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestim- mung Fuß- und	280	0	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestim- mung Fuß- und Radweg	280	280	

Bestand			Planung			Differenz in m ²
Plan-, Teilgebiet/ aktuelle Nutzung und Planungsrecht ²	Fläche in m ²	Versiegelung in m ²	Bezeichnung B-Plan	Fläche in m ²	Versiegelung in m ²	Versiegelung in m ²
Radweg (nur Erweiterungsfläche, ehemalige Sportplatzfläche)			(nur Erweiterungsfläche)			
		0			280	Erhöhung um 280
Fläche 3 Öffentlicher, gewidmeter Straßenraum Hohenschönhäuser Straße / Weißenseer Weg und sonstige Bestandsverkehrsflächen	8.950	Bestandserhalt				keine Veränderung
Gesamt						Reduzierung um 28

Für das Plangebiet ergibt sich durch Summierung aller Teilflächenergebnisse für das Schutzgut Fläche beim Vergleich der Bestandsversiegelung mit der künftig zulässigen Versiegelung eine Reduzierung um 28 m² und damit eine geringe Netto-Entsiegelung.

II.3.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Gemäß § 1a BauGB gilt der Grundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Diesem Grundsatz wird durch die Wiedernutzbarmachung bereits genutzter Flächen, teilweise im Innenbereich entsprochen.

Der Boden im Plangebiet ist durch die vorhergehende Nutzung flächendeckend vorgeprägt. Es ist von flächendeckenden Auffüllungen auszugehen.

Im Plangebiet weist das stark veränderte Bodengefüge eine äußerst geringe Naturnähe auf. Natürliche Ober- bzw. Unterböden kommen nur unterhalb der Auffüllungen vor, die Stärken von 0,1 m bis 2,3 m Stärke aufweisen. Im Rahmen der Neubautätigkeit gehen keine wesentlichen naturnahen Bodenfunktionen durch die Bebauung verloren, da es sich um Aufschüttungen handelt. Auch im Hinblick auf den Naturhaushalt (Biotopentwicklungspotenzial als Pflanzenstandort, Wasserkreislauf und Versickerung) liegen keine wertvollen Bodenstandorte vor, die durch die künftig zulässige Bebauung beeinträchtigt werden könnten. Es gelten die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes.

Der Auffüllungsboden ist nach der orientierenden Untersuchung (GuD, Geotechnik und Dynamik Consult GmbH, 2021) flächendeckend mit Schadstoffen belastet und muss entsorgt werden. Der gewachsene Boden ist unbelastet und kann verwendet werden. Je nach künftiger Freiflächennutzung z. B. als Kinderspielplatz oder zum Nutzpflanzenanbau ist ein Bodenaustausch erforderlich.

Im Rahmen von bauvorbereitenden Maßnahmen muss der Boden auf Schadstoffbelastung und Altlastenverdacht untersucht werden (z. B. durch Haufwerksbeprobung).

Aufgrund der großflächigen vorhandenen Versiegelung in den Baugebieten WA 1, WA 2, SO und MU sowie des Vorkommens überwiegend gestörter Bodenverhältnisse auf allen Flächen wird eine mögliche temporäre und lokal bauzeitlich begrenzte Beeinträchtigung der Bodenverhältnisse durch Verdichtung im Rahmen von Baumaßnahmen als nicht relevant eingeschätzt. Zum Teil können vorhandene Versiegelungen als temporäre Lagerflächen genutzt werden. Die nur temporäre Nutzung stark beeinträchtigter bzw. versiegelter Flächen stellt keine Beeinträchtigung dar.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dies ergibt sich vor allem durch eine zusätzliche Versiegelung von Flächen, die vorher wenig beeinträchtigt waren. Die Versiegelung stellt einen der stärksten möglichen Eingriffe dar, weil diese Flächen dann kaum einen Bodenfunktionswert mehr aufweisen.

Es wurde bereits beim Schutzgut Fläche dargestellt, dass der Umfang der Versiegelung im allgemeinen Wohngebiet anlagenbedingt von im Durchschnitt 86 % auf künftig in der Regel 62 % abgesenkt wird, was auch für die Bodenverhältnisse eine Verbesserung darstellen wird. Im Bereich des zulässigen Schulneubaus wird der Versiegelungsumfang allerdings von 5 % auf 80 % erhöht, womit anlagebedingte Beeinträchtigungen verbunden sind.

Im Rahmen der zulässigen Nutzung sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

II.3.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Aufgrund der größeren Entfernung des Geltungsbereiches zu Stand- und Fließgewässern wird ein direkter Einfluss des Vorhabens auf Oberflächengewässer ausgeschlossen. Auch die Regelung zur Rückhaltung des Niederschlagswassers im Gebiet trägt dem Belang des Gewässerschutzes Rechnung. Eine Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser wird voraussichtlich im Bereich der Verkehrsflächen (insbesondere Kreuzungsbereich), allerdings in geringem Umfang, erforderlich sein. Dies stellt gegenüber der Bestandssituation keine wesentliche Veränderung dar.

Mit der zulässigen Nutzung wird das Plangebiet insgesamt künftig weniger Versiegelung als in der Bestandssituation aufweisen, was dem natürlichen Wasserhaushalt grundsätzlich zugutekommt.

Aus der schlechten Versickerungsfähigkeit des gewachsenen Bodens ergeben sich besondere Anforderungen an den Umgang mit dem Niederschlagswasser. Mit Blick auf die zulässige Nutzung und die künftige Versiegelung des Plangebiets sind für den Erhalt bzw. die Verbesserung des natürlichen Wasserhaushalts insbesondere Maßnahmen zum Rückhalt und zur Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet erforderlich. Dies wird durch die Ausbildung von Grün- bzw. Retentionsdächern in Kombination mit bodengebundenen Maßnahmen wie gedichteten Mulden zur Verdunstung erreicht. Da diese den Anforderungen an den Überflutungsschutz entspre-

chend auszubilden sind, ist bei der Freiraumgestaltung zu berücksichtigen, dass ausreichende Flächen zur Verfügung stehen. Alternativ zu Mulden sind auch andere Maßnahmen denkbar, durch die Vegetationsflächen im Plangebiet unterstützt werden (bspw. Zisternenretention zur Grünflächenbewässerung).

Aufgrund der Belastung der Oberböden (GuD, Geotechnik und Dynamik Consult GmbH, 2021) bis zu einer Tiefe von 2,3 m muss für jede Form von Versickerungsanlagen sichergestellt werden, dass sich im hydraulischen Einflussbereich keine Schadstoffbelastungen (mehr) befinden. Beim Aushub der anthropogenen Auffüllungen wird nach verbindlicher Deklaration u.U. gefährlicher Abfall (> Z 2) anfallen. Ein grundsätzlicher Konflikt für die zulässige Nutzung bzw. den oberflächennahen Rückhalt und die Verdunstung von anfallendem Niederschlagswasser lassen sich daraus aber nicht ableiten.

Durch die zulässige Nutzung werden sich die Auswirkungen auf den Schutz vor Starkregen und Überflutung nicht wesentlich verändern. Mit der Überformung der Flächen können die bestehenden Fließwege und Senken nivelliert und die Situation insgesamt sogar verbessert werden.

II.3.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Für den Bezirk Lichtenberg liegen Kennwerte für das Mobilitätsverhalten seiner Bevölkerung vor (2018), die im Rahmen der Verkehrsuntersuchung als Berechnungsgrundlage herangezogen wurden. Demnach liegt beim Modal-Split (Verkehrsverteilung) der Anteil für den MIV bei 26,1 %. Das bedeutet im Prognosefall für die neue Wohnnutzung mit Lieferverkehr sowie Schule mit Hol-, Bring- und Lieferverkehr planbedingt rd. 1.000 Kfz-Fahrten/Tag. Perspektivisch kommt es im Plangebiet aufgrund der Lagegunst und dem positiven Einfluss des vorhandenen ÖPNV zu einem geringeren Pkw-Besatz als im Lichtenberger Durchschnitt. Kurz- bis mittelfristig sind aber Effekte zu berücksichtigen, die zu einer Verschlechterung der Luftqualität führen können.

Lufthygiene

Die möglicherweise bauzeitlich auftretenden Lärm- und Staubentwicklungen sind lokal begrenzt. Aufgrund des geringfügigen Abstands zur westlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung können hier negative Auswirkungen nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Da davon auszugehen ist, dass verschiedene Teilvorhaben umgesetzt werden, die unabhängig voneinander realisiert werden, ist auch mit diesen bauzeitlichen Effekten wiederholt zu rechnen.

Die Immissionsprognose für die Straße und den Straßenverkehr (Möhler + Partner Ingenieure AG (2022)) wurde für die wesentlichen verkehrsbedingten Schadstoffkomponenten NO₂, PM₁₀ und PM_{2,5} durchgeführt.

Für die Betrachtung sind anlagebedingte Komponenten (Gebäudekonfiguration) und betriebsbedingte Komponenten (Verkehr) relevant.

In die Prognose gehen Emissionen von Kfz (Motorverbrennung, Reifenabrieb) und dem Straßenbahnverkehr (Abrieb durch Bremsvorgänge) ein. Lufthygienischer Einfluss von gewerblichen Betrieben geht in der allgemeinen Hintergrundbelastung auf, da im Untersuchungsgebiet keine besondere Exposition besteht (zum Geruch des Brauereibetriebes siehe weiter unten im Kapitel). Über die Art der Emissionen werden betriebsbedingte Auswirkungen dargestellt.

Die prognostizierte Verkehrsschadstoffbelastung wurde für die bestehende Gebäudekonfiguration (Prognose-Nullfall, Bestand ohne Planung) sowie die zulässige Bebauung (Prognose-Planfall) berechnet. Die Verkehrsmengen sind in dieser Berechnung hoch angesetzt, um den Worst Case darzustellen. Die Berechnungsergebnisse liegen damit „auf der sicheren Seite.“

Die Beurteilung erfolgt nach der 39. BImSchV.

Bei der Betrachtung der Auswirkungen innerhalb des Plangebietes treten die höchsten Schadstoffbelastungen bei der zulässigen Bebauung (Prognose-Planfall) an der Ostfassade des östlichen Plangebäudes auf, weil es den geringsten Abstand zum Weißenseer Weg aufweist. Die Schadstoffkonzentrationen betragen an der am stärksten exponierten Stelle bis zu 28,3 µg/m³ für NO₂, 19,1 µg/m³ für PM₁₀ und 14,4 µg/m³ für PM_{2,5}, und halten damit die Jahresmittelgrenzwerte ein. Auch in den ebenerdigen Freibereichen werden die Jahresmittelgrenzwerte eingehalten.

Aufgrund der abschirmenden Wirkung der an den Straßenverkehrsflächen zulässigen Gebäude reduzieren sich in den dahinter liegenden Bereichen die Luftschadstoffbelastungen auf das Niveau der Hintergrundbelastung. Die „Hintergrundbelastung“ wird als Vergleichswert aus mehreren Messstationen des Messnetzes Berlin gebildet, die sich nicht im direkten Einflussbereich von Straßen, Hausbrand und Industrieanlagen befinden und damit die mittlere „Grundbelastung“ repräsentativ widerspiegeln.

Die Auswirkungen der Vorhaben im Plangebiet auf die Nachbarschaft außerhalb des Plangebietes wurden über eine Differenzbetrachtung (Planfall – Nullfall) ermittelt.

Bei Annahme einer neuen Bebauung in den Abgrenzungen des Bebauungsplanes und etwas erhöhten Verkehrsmengen kommt es entlang des angrenzenden Straßennetzes teilweise zu Erhöhungen der verkehrsbedingten Luftschadstoffwerte. Dieser Effekt wirkt sich nur in einen kleinen Bereich der Kleingarten-Flächen aus.

In der westlichen und südlichen Nachbarschaft führt die Planung nur zu geringen Veränderungen der lufthygienischen Situation. In der östlichen und südöstlichen Nachbarschaft stellt sich sogar eine Verbesserung der lufthygienischen Situation ein, da durch die zulässige Bebauung die freie Anströmung aus westlicher Richtung verringert ist.

Die Schadstoffe verbleiben in diesem Bereich allerdings im Planfall stärker im Straßenraum, weshalb es in nördlicher Richtung (in Richtung zur Kleingartenanlage „Langes Höhe“) zu einer Erhöhung der Schadstoffkonzentration kommt. Die Werte bleiben gleichwohl unterhalb der Jahresmittelgrenzwerte.

Geruch

Zur Ermittlung der Geruchsimmissionen wurde eine eigene Untersuchung durchgeführt (Lohmeyer (2021)).

Im Rahmen der Untersuchungen wurde ein Ortstermin durchgeführt. Es wurden Daten zum Anlagenbetrieb zusammengestellt und olfaktorische Messberichte ausgewertet. Daraus wurde eine Immissionsprognose unter Berücksichtigung der Windverhältnisse, des Reliefs und der Gebäudestellungen erstellt. Die Bewertung erfolgte nach Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL, LAI, 2008, aktualisiert durch Integration als Anhang 7 der TA Luft).

Belästigung durch Gerüche stellen eine schädliche Umwelteinwirkung dar, wenn sie die Erheblichkeitsschwelle erreichen. Zur Einschätzung der Erheblichkeit kann z. B. die Dauer und Häufigkeit der

Belästigung herangezogen werden. Die Quelle muss dabei erkennbar aus einer Anlage stammen und z. B. von natürlichen Gerüchen und dem Hausbrandbereich unterscheidbar sein.

Die von der Emission betroffenen Orte (Beurteilungsflächen) dürfen nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen geeignet sein.

Die zu beurteilende Brauerei befindet sich in einer Entfernung von mindestens 260 m nordöstlich von der nördlichen B-Plangrenze und schließt sich nördlich an das Gelände des Sportforums an.

Das Gelände zwischen der Brauerei und dem Plangebiet ist weitgehend eben. Eine höhere Erhebung von bis zu 91 m ü. NHN befindet sich mit dem Trümmerberg im Volkspark Prenzlauer Berg.

Weitere potenzielle Geruchsemitenten wurden in einem Umkreis von ca. 1 km geprüft, konnten aber ausgeschlossen werden.

Wichtiger Parameter bei der Beurteilung ist die Windrichtungs- und Windgeschwindigkeitsverteilung. Als bodennahe Strömung sind vorherrschende Strömungskomponenten aus südwestlicher Richtung zu erwarten. Bei südwestlicher Strömungsrichtung ist eine Verfrachtung von bodennahen Schadstoffemissionen aus dem Bereich der Brauerei nicht möglich, da der Geltungsbereich außerhalb der Strömungsrichtung liegt.

Als geruchsrelevante Anlagenbereiche wurden u. a. das Sudhaus sowie die Gärung und Reifung genannt.

In die Prognose gingen die relevanten Anlagenbereiche mit einer höchsten Produktionsmenge, einer Erweiterungsoption, die Emissionshöhe sowie die komplexen Strömungsverhältnisse (Gebäude und Geländeunebenheiten) ein. Die Prognose erfolgt für die bodennahe Schicht (0 - 3 m über Grund).

Die prognostizierten Geruchsbelastungen liegen im Plangebiet für beide Untersuchungsfälle (höchste Produktionsmenge und Erweiterung der Produktion) unterhalb des Immissionswertes für Wohnbebauung (Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr) von 10 % (TA Luft, Anhang 7).

Aus den Ergebnissen des Fachgutachtens ergeben sich damit keine Konflikte mit den einschlägigen Beurteilungswerten für Geruchsstoffimmissionen ausgehend von der Brauerei im Plangebiet.

Nach Erstellung der Untersuchung wurde die Berechnungsmethodik durch die TA Luft (Dezember 2021) geändert. Daher wurden die Gutachter (Lohmeyer (2023)) um Überprüfung der Untersuchungsergebnisse gebeten. Im Ergebnis stellten diese fest, dass sich auch nach der Neuregelung keine geänderte Bewertung ergeben würde.

II.3.2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Im Rahmen der Immissionsprognose für die Straße und den Straßenverkehr (Möhler + Partner Ingenieure AG (2022)) wurde festgestellt, dass die Hauptwindrichtung im Plangebiet aus Westen kommt. Durch eine Bebauung wird sich die Rauigkeit im Gebiet erhöhen, was zu lokalen Änderungen der Windverhältnisse führen kann.

Auf der Meso-Ebene kann erwartet werden, dass sich die klimatische Situation wegen des klimagünstigen Umfelds aus Park-, Kleingarten- und Friedhofsflächen nicht oder nur wenig verändert und sich die günstigen Bedingungen (Frisch- und Kaltluftentstehung mit kleinräumiger Durchlüftung der angrenzenden Wohngebiete) weiterhin positiv auf den Standort auswirken können. D.h. der neue Wohnstandort profitiert von günstigen Durchlüftungsbedingungen. Übergeordnete Leitungsbahnen

sind für das Gebiet gemäß der Klimaanalysekarte 2015 (Umweltatlas Karte 04.10.07) nicht vorhanden.

In geschlossenen Hofinnenbereichen kann die Windgeschwindigkeit abnehmen, während es in der neu entstehenden straßenschluchtartigen Situation zu höheren Windgeschwindigkeiten kommen kann.

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass bei Zunahme der Baumassen die Belastung hinsichtlich der stadtklimatischen Situation auf der örtlichen, mikroklimatischen Ebene zunehmen kann, da Gebäudekörper Hitze speichern und sich die nächtliche Abkühlung verringert.

Positive Effekte sind auf der Mikro-Ebene durch Dachbegrünung und Begrünung mit Bäumen in den Baugebieten zu erwarten. Dachbegrünungen puffern den Aufheizungseffekt auf Dächern und können durch Verdunstung die Temperatur absenken. Gehölzpflanzungen (v.a. Bäume) haben verschiedene klimapositive Eigenschaften, die sich auch auf der lokalen Ebene auswirken. Dazu gehören die Beschattung von Flächen und die Transpiration von Wasser, was kühlende Effekte bewirkt.

II.3.2.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Im Zuge bauvorbereitender Maßnahmen ist mit dem Ausbau vorhandener Einbauten zu rechnen. Dieses erfolgt zeitlich begrenzt und in den jeweiligen Teilgebieten zu unterschiedlichen Zeiten. In dieser Zeit ist mit visuellen Störungen durch die Bauarbeiten zu rechnen.

Da auch bei diesem Schutzgut davon auszugehen ist, dass verschiedene Teilvorhaben umgesetzt werden, die unabhängig voneinander realisiert werden können, ist auch mit diesen bauzeitlichen Effekten wiederholt zu rechnen.

Anlagebedingt wird es im allgemeinen Wohngebiet zu einer neuen städtebaulichen Situation (neue Gebäude im Geltungsbereich) kommen, die sich aber im Hinblick auf Kubatur und Höhe am Bestand im Umfeld orientiert. Die neuen Gebäude werden sich deutlich vom aktuellen, städtebaulich unerwünschten bisherigen Bestand als großer Parkplatz für Pkw und BVG-Busse unterscheiden.

Markante Straßenbaumreihen sollen erhalten bleiben, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden neugestaltet.

Auch in dem Bereich, in dem die Schule zulässig ist, wird mit dem Neubau ein vollständig neues Ortsbild entstehen.

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

II.3.2.10 Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt

Es sind keine bau-, abriss- sowie betriebsbedingten Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten. Anlagebedingt wird es zu einem Verlust an Gehölzstrukturen im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf kommen. Im allgemeinen Wohngebiet wird der Anteil an biologisch aktiven Flächen mit der neuen Planung sogar erhöht. Durch die Begrünung der verbleibenden Freiflächen und der Dächer soll die biologische Vielfalt gestützt werden. Auch durch die Umsetzung der Empfehlung einer Verwendung insektenfreundlicher Pflanzenarten kann sich die biologische Vielfalt erhöhen.

II.3.2.11 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Es sind keine bau-, abriss-, anlage- sowie betriebsbedingten Auswirkungen auf internationale oder nationale naturschutzrechtliche Schutzgebiete zu erwarten, da sich weder im Geltungsbereich noch in unmittelbarer Nähe entsprechende Schutzgebiete befinden.

II.3.2.12 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die künftigen Festsetzungen ergeben sich weder bau-, abriss-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter. Im Geltungsbereich sind weder Bau- noch Boden- oder sonstige Denkmäler betroffen.

Das Baudenkmal Sportforum wird nicht beeinträchtigt.

Auf dem Gelände befinden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen und es gehört auch nicht zu einem archäologischen Verdachtsgebiet. Ein zufälliges Auftreten ist deshalb aber nicht ausgeschlossen.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale gefunden werden, sind die Regelungen des Berliner Denkmalschutzgesetzes (DSchG Bln) zu beachten. Die Arbeiten an der Fundstelle sind dann sofort einzustellen und die Entdeckung unverzüglich der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.

II.3.2.13 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen.

Grundsätzlich werden die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Wechselwirkungen berücksichtigt.

Tab. 6: Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Schutzgut	Wechselwirkung
Mensch	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Tier	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser) anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
Pflanzen und Biotope, biologische Vielfalt	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Tiere, Vernetzung, Boden und Wasser, Klima), Vernetzung von Lebensräumen, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren, Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten; Bestandteil des Landschaftsbildes, Vernetzung
Boden (einschließlich Fläche)	abhängig der Bodeneigenschaften von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, (Grundwasserschutz) Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
Wasser	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
Klima / Luft	abhängig von anthropogener Nutzung (Versiegelung), Vegetation;
Landschaft und Ortsbild	Erscheinung des Landschaftsbildes abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden anthropogene Vorbelastung durch Bebauung
Kultur- und sonstige Sachgüter	abhängig von kulturhistorischen Nutzungsformen und ihren Ausdrucksformen durch Bebauung und Landschaftsgestalt, zum Teil Lebensraum von Pflanzen und Tieren,
Naturschutzgebiete, Natura 2000 Gebiete	anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken, kein Gefährdungspotenzial

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten.

II.3.2.14 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Eine Kumulierung von Effekten, die sich aus umliegenden Vorhaben und Planungen ergeben, ist nicht zu erwarten. An der Kreuzung Weißenseer Weg/Konrad-Wolf-Straße befindet sich auf der anderen Straßenseite der Bebauungsplan 11-9a im Verfahren, der einen vergleichbaren Nutzungsmix vorsieht. Dieser steht nicht in einem Konflikt zur Planung. Eine Verdichtung der Wohnbebauung in diesem Bereich entspricht dem Leitbild der Stadt der kurzen Wege. In den immissionsfachlichen Prognosen sind die allgemeinen Zuwächse (z. B. an Verkehr) enthalten. Nördlich an das Plangebiet angrenzend liegt der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 11-42. Das Ziel des Verfahrens besteht in der Festsetzung einer privaten Grünfläche (Dauerkleingärten). Dieser Plan steht nicht im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplanverfahren.

II.4 Prognose der voraussichtlichen Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich im gesamten östlichen Plangebiet die Bebauung nach § 34 BauGB richten, weil diese Fläche als Innenbereich einzustufen ist. Für einen Teil des Plangebiets wurde während der Laufzeit des B-Planverfahrens ein Bauantrag auf dieser Grundlage genehmigt, da dieser sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt sowie die Erschließung gesichert ist. Eine höhere Dichte und größere Bauhöhen, wie sie teilweise in anderen Grundstücksbereichen angestrebt werden, wären aber nach § 34 BauGB nicht möglich.

Der gesamte westliche Bereich, der großflächig durch verschiedene Sportflächen genutzt wird, ist als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Eine Bebauung ist hier allenfalls in den engen Grenzen des § 35 BauGB möglich. Eine großflächige Bebauung mit einer Schule wäre ohne das Bebauungsplanverfahren nicht möglich.

Die Nutzung und Sanierung der gewidmeten Sportflächen ist und war ohne Durchführung des Bebauungsplanverfahrens möglich. Eine sukzessive Entwicklung von Vegetationsflächen ist bei der bestehenden Funktionszuweisung der Flächen als Sportplatz und dem bestehenden Flächenbedarf keine absehbare Entwicklung.

II.5 Artenschutz

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten Zugriffsverbote für die besonders und/oder streng geschützten Arten. Diese Regelungen sind sowohl bei der Beurteilung der Vollziehbarkeit des Bebauungsplans als auch bei der konkreten Umsetzung von baulichen Maßnahmen zu beachten.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG),
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Beschädigungsverbot geschützter Lebensstätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG),
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Zur Feststellung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurden artenschutzfachliche Untersuchungen durch einen Fachgutachter (G. Nessing, 2020: Faunistische Untersuchungen und Artenschutzprüfung zu Zauneidechsen, Brutvögeln und Fledermäusen) durchgeführt.

Die Begehungen erfolgten im Zeitraum zwischen März und September 2020 und wiesen entsprechend der zu untersuchenden Artengruppe teilweise unterschiedliche Zeiträume auf.

Ergänzend wurde im Juni 2023 eine artenschutzfachliche Stellungnahme auf Grundlage der vorhandenen Kartierung hinsichtlich der verbreiteten und nicht gefährdeten Brutvogelarten durchgeführt (Myotis Berlin GmbH, 2023: Ergänzende artenschutzfachliche Stellungnahme - Umweltbericht zum Bebauungsplan 11-168, Berlin). Diese Stellungnahme wurde durch das Büro Myotis im September 2024 aktualisiert (Myotis Berlin GmbH, 2024: aktualisierte artenschutzfachliche Stellungnahme).

II.5.1 Brutvögel

Methodik

Die Erfassung der Brutvogelvorkommen erfolgte nach methodischen Standards (Südbeck et al., 2005). Zwischen 30.03. und 03.07.2020 wurden insgesamt 9 (davon 3 in den Abendstunden) methodische Begehungen durchgeführt.

Ergebnis

Im Zuge der Begehung wurde für 10 Arten (siehe Tab. 5) eine Brut festgestellt.

Bei den im Plangebiet vorgefundenen Vogelarten handelt es sich um häufige bis sehr häufige Vogelarten mit stabilen Beständen in Berlin und der Region. Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine Art der Roten Liste Deutschland oder Berlin.

Tab. 7: Brutvogelarten im Plangebiet

Abk.	Artname deutsch / wissenschaftlich	Schutz	Anhang 1 VS-RL	RL B	RL D	Brutreviere
A	Amsel / <i>Turdus merula</i>	§				4
Gf	Grünfink / <i>Carduelis chloris</i>	§				2
H	Haussperling / <i>Passer domesticus</i>	§				1
Hr	Hausrotschwanz / <i>Phoenicurus ochruros</i> Aufgrund einer CEF-Maßnahme kein Vorkommen mehr im Plangebiet	§				1
Mg	Mönchsgrasmücke / <i>Sylvia atricapilla</i>	§				1
N	Nachtigall / <i>Luscinia megarhynchos</i>	§				1
Nk	Nebelkrähe / <i>Corvus cornix</i>	§				1
R	Rotkehlchen / <i>Erithacus rubecula</i>	§				3
Rt	Ringeltaube / <i>Columba palumbus</i>	§				2
Sti	Stieglitz / <i>Carduelis carduelis</i>	§				1
Erläuterungen: Abk. = Abkürzung in der Karte „Brutvögel“ (Anhang) verwendet, gemäß Südbeck et al. (2005); Schutz gemäß BNatSchG: § = besonders geschützte Art; Anh. 1 VS-RL: X = diese Art wird in Anhang I der Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG 1979) aufgeführt; RL = Rote Liste B = Land Berlin (Witt & Steiof 2013), D = Deutschland (Grüneberg et al. 2015)						

Als im Untersuchungsgebiet auftretende Nahrungsgäste wurden folgende Arten festgestellt: Blau-
meise, Eichelhäher, Elster, Kohlmeise, Star, Buntspecht und Mauersegler. Brutvorkommen dieser
Spezies im Untersuchungsgebiet konnten nicht nachgewiesen werden. In den umgebenden Klein-
gartenflächen und im angrenzenden Volkspark besteht ausreichend Potenzial für die genannten
Nahrungsgäste.

Bei den durch die Planung betroffenen Brutvogelarten handelt es sich überwiegend um Freibrüter,
die in jedem Jahr ein neues Nest anlegen. Die Nester der Freibrüter stehen während der Brutzeit
unter Schutz. Zusätzlich stehen regelmäßig genutzte Brutstätten unter Schutz, wenn es sich um ein
Brutrevier handelt, in dem regelmäßig benutzte Brutplätze vorhanden sind. Haussperling und Haus-
rotschwanz sind als Höhlen- bzw. Nischenbrüter einzustufen. Sie nutzen i.d.R. dasselbe Nest über
mehrere Jahre. Ihre Nester sind dauerhaft geschützt.

Konflikte und Maßnahmen

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu den besonders ge-
schützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften ableiten (siehe oben).
Der Haussperling siedelt als Standvogel an Gebäuden. Die Art kommt in Berlin und Deutschland
häufig vor. Auch der Hausrotschwanz siedelt an Gebäuden und kommt noch häufig vor. Die Nester
beider Arten sind dauerhaft geschützt. Beide Arten sind in Berlin und Deutschland ungefährdet.

Alle anderen Arten kommen ebenfalls häufig vor, sind ungefährdet und weisen keine strenge Bin-
dung an einen Brutstandort auf. Sie errichten in jedem Jahr ein neues Nest. Die Nester der Freibrüter
(Baum-, Busch- und Bodenbrüter) sind vom Beginn des Nestbaus bis zur endgültigen Aufgabe (Aus-
fliegen der Jungvögel, sichere Aufgabe des Nestes) geschützt. Durch die Durchführung von bau-
vorbereitenden Arbeiten und Bauarbeiten außerhalb der Brutperiode lässt sich für diese Arten das
Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG vermeiden. Diese Arten
können im räumlich-funktionalen Umfeld auch zukünftig geeignete Lebensraumstrukturen finden
(§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Darüber hinaus werden sie in den neu zu bepflanzenden Flächen mit
Bäumen, Sträuchern und krautiger Vegetation geeignete Habitate finden.

Der Haussperling brütet im Vereinshaus des Kleingartenvereins. Da das Gebäude im Bestand ge-
sichert wird, ist der Nistplatz durch die Planung nicht gefährdet.

Das ungenutzte Gebäude auf dem Grundstück des landeseigenen Wohnungsunternehmens, in dem
sich ein Nest des Hausrotschwanzes befand, musste abgerissen werden. Die Beseitigung des Nes-
tes und damit der Verlust einer Fortpflanzungsstätte fiel unter die Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs.
1 Nr. BNatSchG. In Vorbereitung dieses Abbruchs und in Abstimmung mit der unteren Naturschutz-
behörde Lichtenberg wurde im Herbst 2023 ein Ersatzquartier im Bereich der HOWOGE Heizsta-
tion im Bereich der westlich gelegenen Bestandswohnbebauung vorgezogen (als CEF-Maßnahme)
angebracht. Alle Maßnahmen erfolgten mit fachgutachterlicher Begleitung.

Ergänzende artenschutzfachliche Bewertung

In einer ergänzenden Bewertung der bisherigen Untersuchungsergebnisse wurde die Einschätzung
bestätigt, dass es sich bei den im Plangebiet vorkommenden Arten um ungefährdete und ubiquitäre
Arten an Freibrütern handelt, die- mit Ausnahme des Haussperlings - keine Nistplatztreue aufwei-
sen. Auch der Haussperling ist ungefährdet und verbreitet.

Im Verhältnis zur Größe des Plangebietes wurde eine geringe Anzahl an Arten festgestellt. Der Untersuchungsraum hat zudem eine geringe Habitatqualität. Nach fachgutachterlicher Einschätzung stehen den Vogelarten zur Nistplatzwahl in den angrenzenden Gebieten Volkspark Prenzlauer Berg (westlich des Plangebietes) und in den nördlich liegenden Kleingärten besser geeignete Habitate zur Verfügung. Diese Lebensräume sind nach Prüfung der Eignung vor Ort so groß, dass eine Überbesiedelung mit ungünstigen Effekten auf die Population unwahrscheinlich ist. Im Gutachten wird eingeschätzt, dass die Möglichkeit des Ausweichens gegeben ist.

Im Umfeld des Plangebietes (Messtischblatt im 10 x 10 km-Raster) ist der absolute Bestand der Brutpaare pro Spezies der auch im Plangebiet vorkommenden Arten vergleichsweise hoch. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass sich durch den zulässigen Eingriff eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ergibt.

Die verbreitet vorkommenden Brutvögel werden zur Konfliktanalyse in Nistgilden zusammengefasst:

- Freibrüter: frei in Gehölzen und am Boden brütende Vogelarten,
- höhlen- und halbhöhlenbrütende Vogelarten mit dauerhaft genutzten Fortpflanzungsstätten.

Freibrüter

Die Arten Amsel (4 Brutreviere [BR]), Grünfink (2 BR), Mönchsgrasmücke (1 BR), Nachtigall (1 BR), Nebelkrähe (1 BR), Ringeltaube (2 BR), Rotkehlchen (3 BR) und Stieglitz (1 BR) sind ungefährdet und durch stabile Bestandssituationen bzw. zunehmende Bestände gekennzeichnet. Die einzelnen Arten haben unterschiedliche ökologische Einnischungen bzw. Habitatansprüche. Zu den Lebensräumen gehören halboffene Landschaften oder Siedlungsbereiche mit Gehölzen in Gärten, Parks oder Wäldern. Die Brutzeit dieser Arten beginnt im März und ist bei den meisten Arten im August abgeschlossen. Bei der Ringeltaube kann die Brutzeit wegen Nachgelegen bis in den November dauern.

Höhlen- und halbhöhlenbrütende Vogelarten

Auch die Art Haussperling (1 BR) ist ungefährdet und durch stabile Bestandssituationen bzw. zunehmende Bestände gekennzeichnet. Der Haussperling besitzt unterschiedliche ökologische Habitatansprüche und besiedelt Laub- und Mischwälder, Nadelwälder, halboffene Landschaften, Gehölzränder und Siedlungsbereiche. Höhlen und Nistnischen werden dauerhaft von derselben Art oder anderen Höhlen- oder Nischenbrütern genutzt. Die meisten Spezies dieser Gruppierung überdauern als Standvögel im Umfeld des Brutreviers.

Da sich der Nistplatz des Haussperlings in einem bestandsgesicherten Gebäude des Kleingartenvereins befindet, ist diese Fortpflanzungsstätte nicht gefährdet.

Maßnahmen Brutvögel

Beeinträchtigungen durch Entzug von Habitatteilen und Fortpflanzungsstätten mit Gelegen oder Jungtieren sowie durch mechanische, akustische und optische Störungen im Zuge der Umsetzung von Vorhaben sind nicht ausgeschlossen. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge der Realisierung der im Plangebiet zulässigen Vorhaben die Verbote von § 44 BNatSchG, d.h. das Verbot des Fangens, Tötens, Verletzens, die Störung, Verschlechterung des Erhaltungszustandes

sowie die Unzulässigkeit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beachten sind.

Gemäß § 44 Abs. 5 S. 2 Nr. 3 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Der Funktionserhalt ist dann gegeben, wenn für die mit ihren konkreten Lebensstätten betroffenen Individuen, also der lokale Bestand, die von der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wahrgenommene Funktion vollständig erhalten bleibt, in dem im räumlichen Zusammenhang weitere bzw. andere geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten zur Verfügung stehen. Entscheidend ist dabei, ob der verbleibende angrenzende Lebensraum die beeinträchtigten Funktionen für die betroffenen Tierarten aufnehmen kann. Der Funktionserhalt für den lokalen Bestand der betroffenen Arten wurde fachgutachterlich bestätigt.

Durch eine Baufeldfreimachung und Baumfällungen außerhalb der Brutperiode (01. März bis 30. September), die sich bereits aus § 39 Abs. 5. BNatSchG ergibt, können diese Verbotstatbestände vermieden werden. Durch eine ökologische Begleitung der Baumaßnahme mit Überprüfung der Nester, Abstimmung von Maßnahmen und Anbringung von Ersatzlebensstätten kann die Einhaltung der erforderlichen Maßnahmen unterstützt werden.

II.5.2 Reptilien

Methodik

Reptilienuntersuchungen mit dem Schwerpunkt auf die Zauneidechse erfolgten innerhalb von sechs Begehungen im Zeitraum zwischen 10.04. und 04.09.2020. Die Untersuchungstage wurden auf witterungsbedingt geeignete Tage (trocken, mild oder warm, aber nicht heiß) gelegt. Neben den ausschließlich auf Zauneidechsen ausgerichteten Begehungen wurde im Rahmen der Brutvogelkartierung auf diese Reptilienart geachtet.

Während der Begehungen wurden alle gut besonnten, strukturreichen (potenziell geeigneten) Bereiche langsam abgelaufen. Die Begehungen zielten auf Sichtnachweise. Des Weiteren wurde auf Reste von Oberhaut und auf überfahrene Tiere kontrolliert.

Ergebnis

Trotz systematischer Begehungen erfolgte kein Nachweis der Zauneidechse. Der Gutachter schätzt ein, dass das Untersuchungsgebiet nur wenige, unversiegelte Flächen aufweist, die gleichzeitig gut besonnt sind und lückige Vegetation aufweisen. Hinzu kommen auf allen Flächen regelmäßige Störungen, sodass die wenigen unversiegelten Flächen nicht für die Ansiedelung von Zauneidechsen geeignet sind.

II.5.3 Fledermäuse

Methodik

Die Fledermausuntersuchungen fanden an fünf Terminen zwischen 07.05. und 07.09.2020 statt. Der gewählte Zeitraum deckt den Zeitraum von Balz- bzw. Paarung und Wochenstubenzeit ab.

Die Untersuchungen erfolgten mit dem Ziel der Erfassung von Quartieren in und an Bäumen oder Gebäuden. Bäume wurden zu Beginn der Untersuchungen im unbelaubten Zustand auf geeignete

Strukturen abgesucht. Dazu zählen z. B. Spechthöhlen, Stammaufrisse oder Rindenspalten. Gebäude und Objekte wurden im Hinblick auf am Boden liegende oder an Fassaden oder Fenstern klebende Kotkrümel abgesucht. Die nicht bewohnten oder genutzten Gebäude wurden auch innen abgesucht.

In den Monaten mit Fledermausaktivität lassen sich Quartiere am Ein- und Ausflug, am Schwarmverhalten und anhand der Sozialrufe erkennen.

Während der nächtlichen Begehungen wurden die Rufe aufgenommen und mit einem Ultraschallwandler identifiziert.

Ergebnisse

Im Untersuchungsgebiet konnten keine Fledermausquartiere an oder in Bäumen bzw. an oder in Gebäuden oder sonstigen Objekten nachgewiesen werden.

An den Bäumen (Bäumen mit ausreichend dicken Stämmen) im Plangebiet konnten keine Höhlen festgestellt werden, die als Winterquartiere (v. a. großvolumige Sekundärhöhlen) fungieren könnten. In den Gebäuden fanden sich darüber hinaus keine Keller und unterirdischen Räume, die als Winterquartiere genutzt werden können.

Das Plangebiet wird regelmäßig als Jagdhabitat durch die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) genutzt. Die Zwergfledermaus ist als vornehmlich gebäudebewohnende Art an urbane Lebensräume angepasst, sofern ausreichend Nahrung vorhanden ist. Sie zählt nicht zu den licht- oder störungsempfindlichen Fledermausarten, d.h. sie wird durch eine neue Bebauung nicht beeinträchtigt.

Die Erhöhung des Anteils an Vegetationsfläche in einem großen Teilbereich und die Verwendung insektenfreundlicher Pflanzen bei der Dachbegrünung und der Anlage neuer Pflanzungen kann die Nahrungssituation für Fledermäuse verbessern.

II.5.4 Sonstige Arten

Auf Grundlage der Untersuchungen und der für den Umweltbericht durchgeführten Biotopkartierungen kann eine Einschätzung abgegeben werden, welche Arten und Artengruppen ausgeschlossen werden können (Potenzialeinschätzung).

Im Untersuchungsgebiet gibt es keine Gewässer. Aus diesem Grund lässt sich eine Fortpflanzung von Amphibien und anderer, an Gewässer gebundene Arten ausschließen. Auch im funktionellen Umfeld befinden sich keine geeigneten Gewässer, sodass eine Funktion als Landlebensraum im Verbund (Amphibien) entfällt.

Außerdem können aufgrund des kompletten Fehlens geeigneter Lebensraumstrukturen ein Vorkommen sowohl des Juchtenkäfers (Eremit, Käferlarven benötigen großvolumige Mulm-Ansammlungen in sehr alten Bäumen), als auch des Heldbocks (besiedelt sehr alte und gut besonnte Eichen) ausgeschlossen werden.

Da es fast keine naturnäheren Lebensräume (z. B. artenreiche Hochstauden, Trocken- oder Feuchtbiopte) im Plangebiet gibt, können alle Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden, die auf solche spezifischen Standortanforderungen angewiesen sind.

Die Erhöhung des Anteils an Vegetationsfläche in einem großen Teilbereich und die Verwendung insektenfreundlicher Pflanzen bei der Dachbegrünung und der Anlage neuer Pflanzungen kann die Nahrungssituation für Insekten und damit für deren Jäger verbessern.

II.6 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB

Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für den Fall, dass Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Damit wird auf die Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG verwiesen. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Dabei ist zunächst festzustellen, ob überhaupt ein Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt. Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff vermieden oder gemindert werden kann. Wenn nach Prüfung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ein Eingriff verbleibt, wird eine Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs durchgeführt.

Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffes hat sich am „Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen“ (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, 2020) orientiert und wurde im sogenannten „ausführlichen Verfahren“ durchgeführt.

II.6.1 Vermeidung und Minderung

II.6.1.1 Regelungen im Bebauungsplan

Im Bebauungsplan werden Regelungen getroffen, die sich direkt oder mittelbar auf verschiedene Schutzgüter des Naturschutzrechts mindernd oder anders positiv auswirken.

Im Baugebiet WA 1 und WA 2 wird eine zulässige Grundfläche einschließlich der Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO von maximal 62 % festgesetzt. Da die Flächen im Bestand bis zu 90 % versiegelt sind, führt das planbedingt zu einer deutlichen Reduzierung der Versiegelung.

Die lärmschützenden Maßnahmen (lärmrobuste Gebäudestruktur und Schallschutzmaßnahmen) ergeben sich vorrangig aus den Anforderungen des Immissionsschutzes und beziehen sich damit auf das Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Erholung sowohl innerhalb der Wohnungen, aber auch in den Freiräumen des Plangebietes. Die Verwendung von Feuerungsanlagen mit schwefelarmen Brennstoffen (Erdgas oder Heizöl EL) dient der Reduzierung von Feinstaub, Schwefeloxiden und Stickstoffoxiden und damit den Schutzgütern menschliche Gesundheit und Luft.

Unterschiedliche Festsetzungen mit der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind i.d.R. multifunktional, vorrangig für Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild, Klima und Luft wirksam und vermeiden

oder reduzieren Eingriffe. Dabei ist eine Festsetzung, die direkt einen Vegetationsbestand zum Erhalt festsetzt am direktesten als Vermeidungsmaßnahme einzustufen. Bestandserhalt und Neupflanzung reduzieren den Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Dachbegrünung ist ebenfalls eine multifunktional wirksame Vermeidungsmaßnahme, weil sie die klimabedingten Auswirkungen der Aufheizung von Dachflächen verringert und Regenwasser zurückhält und zur Verdunstung bringt. Durch die Ausbildung als Retentionsdach können diese Effekte noch verbessert werden. Darüber hinaus kann Dachbegrünung den Verlust von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen reduzieren, weil neue Flächen zur Verfügung gestellt werden. Die Dachbegrünung ist ein Bestandteil eines gesamten Maßnahmen-Komplexes der Niederschlagswasserrückhaltung bzw. Verdunstung im Plangebiet durch Mulden, Mulden-Rigolen-Systeme oder anderen Maßnahmen gleicher Wirkung. Dieser Maßnahmenkomplex wirkt sich vorrangig auf die Schutzgüter Klima und Wasser mindernd aus.

Die Wahl des Standorts mit guter Erschließung durch ÖPNV trägt dazu bei, den Anteil des motorisierten Individualverkehrs zu reduzieren.

II.6.2 Eingriffsbeurteilung

In einem ersten Schritt ist festzustellen, ob Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan zugelassen werden. Sofern dies der Fall ist, ist zu prüfen, ob ein Ausgleich erforderlich ist. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dafür ist ein Abgleich mit dem bestehenden Planungsrecht vorzunehmen.

Der Geltungsbereich ist dadurch charakterisiert, dass auf Teilbereichen unterschiedliche planungsrechtliche Rahmenbedingungen bestehen. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, die einzelnen Teilbereiche hinsichtlich der Eingriffsbilanz differenziert zu betrachten. Für die Beurteilung der Eingriffsrelevanz bzw. für die Ermittlung des Eingriffsumfangs wurden gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB zunächst der Bestand sowie das zulässige Maß baulicher Nutzung nach § 34 BauGB geprüft.

Für die Ermittlung der Vor-Eingriffs-Situation (Bestand) lag eine digitale Vermessungsgrundlage vor. Zur Ermittlung der Nach-Eingriffs-Situation (Planung) wurde der Bebauungsplanentwurf zugrunde gelegt.

Für den Bereich des temporären und zwischenzeitlich zurückgebauten „Tempohome“ war der Zustand von 2016 vor Errichtung der Unterkünfte in der Eingriffsbilanz zu bewerten.

II.6.2.1 Planungsrechtliche Situation

Gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG sind bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB oder während der Planaufstellung gemäß § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB die §§ 14 bis 17 BauGB nicht anzuwenden.

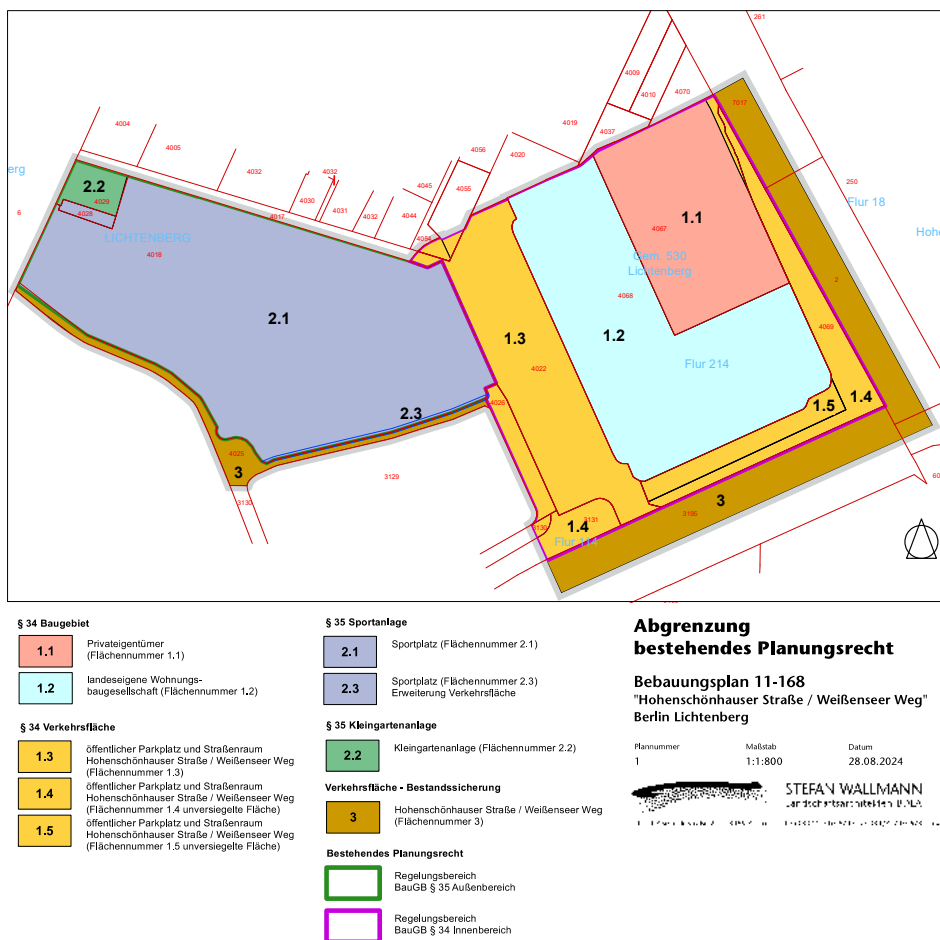
Für das Plangebiet liegt kein rechtswirksamer Bebauungsplan vor.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben wird entsprechend der Lage nach § 34 BauGB (Innenbereich) für den östlichen Teil und gemäß § 35 BauGB (Außenbereich) für den westlichen Geltungsbereich beurteilt.

Eine Bebaubarkeit wäre demnach im Innenbereich nach § 34 BauGB möglich. Hier wären Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und deren Erschließung gesichert ist. Für das Baugebiet WA 2 (Teilbereich 1.1) wurde eine Baugenehmigung auf dieser Grundlage erteilt.

Die westlich anschließenden, peripher gelegenen Flächen sind hingegen dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Hier könnte eine Bebauung im Regelfall nur für privilegierte Vorhaben umgesetzt werden. Eine bauliche Entwicklung ist nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich.

Abb. 11: Geltendes Planungsrecht



II.6.2.2 Planung

Folgende Planungen werden berücksichtigt:

Für die **Teilfläche 1.1** wird ein allgemeines Wohngebiet (WA 2) festgesetzt. Es wird eine Grundfläche einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 4.200 m² zugelassen.

Teilfläche 1.2 wird ebenfalls zum Großteil als allgemeines Wohngebiet (WA 1) festgesetzt. Hier darf die Grundfläche einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO insgesamt 10.500 m² betragen. Für das Urbane Gebiet beträgt die entsprechende Zulässigkeit 790 m².

Zudem wird ein Teilbereich als SO Quartiersgarage (GR 2.000 m²) und als urbanes Gebiet (GRZ 0,9) festgesetzt.

Der als **Fläche 1.3** abgegrenzte Bereich wird aufgegliedert als allgemeines Wohngebiet (WA 1 = Grundfläche 10.500 m²), Straßenverkehrsfläche (Versiegelungsgrad 80 %), SO Quartiersgarage und Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ (angenommener zulässiger Versiegelungsgrad mindestens 80% bei vergleichbaren Querschnitten) festgesetzt. Die zulässige Versiegelung setzt sich entsprechend den einzelnen Flächenanteilen (z. B. aus Fahrwegen und unbefestigten Seitenstreifen) zusammen.

Fläche 1.4 wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dabei handelt es sich um eine bestandssichernde Festsetzung, sodass hier durch den Bebauungsplan keine Änderung erfolgt.

Teilfläche 1.5 wird aufgegliedert in allgemeines Wohngebiet (WA, zulässige Grundfläche 10.500 m²), und urbanes Gebiet (zulässige Grundfläche 790 m²). Bei dieser Teilfläche kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Widmung als Straßenverkehrsfläche die Anlage von Verkehrsflächen auch ohne Bebauungsplan möglich ist. Es wird dabei von der Annahme ausgegangen, dass ein Anteil an Versiegelungen unterschiedlicher Funktion (Straße, Fuß- und Radwege) in einem üblichen Querschnitt von mindestens 60% möglich sind.

In der **Teilfläche 2.1** bleiben die östlich gelegenen Sportflächen erhalten (bestandssichernde Festsetzung), sodass hier keine Veränderung erfolgt. In dieser Teilfläche soll – über die bisher zulässigen Nutzungen hinaus der Bau einer Schule zugelassen werden. Als Bestand wird hier der aufgenommene Bestand vor Anlage der Wohncontainer angesetzt, weil zum damaligen Zeitpunkt (2016) die vollständige Wiederherstellung der Situation nach dem Rückbau der Wohncontainer als naturschutzrechtlicher Ausgleich festgelegt war. Für die Flächen für Gemeinbedarf Schule und Sport wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Ein Teilbereich der Fläche 2.1 wird ebenfalls als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Auch hier wird eine künftige Versiegelung von 80 % angenommen.

Teilfläche 2.3 wird in den derzeitigen Sportplatz hinein zukünftig als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Bei dieser Fläche wird die Annahme einer 100%-igen Versiegelung getroffen. Die festgesetzte Breite stellt die Mindestbreite für die kombinierte Nutzung dar, wie sie für die künftige Schulnutzung erforderlich ist.

Folgende Festsetzungen werden in der Eingriffsbilanzierung nicht berücksichtigt, weil keine relevanten Veränderungen aufgrund der Festsetzungen zugelassen werden:

Der Anteil der Sportflächen in **Fläche 2.1** wird bestandssichernd festgesetzt. Hier wird durch den Bebauungsplan keine Änderung veranlasst.

Für die **Teilflächen 2.2 (Kleingarten-Vereinsheim) und 3 (gewidmete Straßenverkehrsflächen)** ist ebenfalls ein Bestandserhalt festgesetzt, sodass durch den Bebauungsplan keine Änderung verursacht wird.

II.6.2.3 Bilanzierung der eingriffsrelevanten Bereiche

Die folgenden Teilflächen wurden einzeln oder nach zusammenhängender Entwicklung zusammengefasst. Die Wertpunktbilanz der Schutzgüter des Naturhaushaltes wurde nicht mit der von Landschaftsbild und Erholung verrechnet. Sie sind getrennt voneinander bilanziert und ggf. getrennt auszugleichen.

Fläche 1.1 (Innenbereich), WA 2

Die Fläche ist im Bestand wesentlich stärker versiegelt, als es künftig planungsrechtlich möglich sein wird. Dies wirkt sich insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Wasser positiv aus. Durch die Festsetzung von Flächen für Anpflanzungen bzw. Aufwertung in Zusammenhang mit den verschiedenen Festsetzungen zu Mindest- und Dachbegrünung bzw. Retentionsdächern sowie Lärmschutz kann die Fläche zusätzlich aufgewertet werden. Insgesamt entsteht eine positive Bilanz von 77,05 Wertpunkten für die Schutzgüter des Naturhaushaltes.

Für die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild und Erholungsnutzung kann ebenfalls eine Wertpunktezunahme von 19,79 Wertpunkten verzeichnet werden, die u. a. aus der Herstellung fußläufiger Durchquerbarkeit und Schallabschirmung von Freiflächen resultiert.

Tab. 8: Eingriffsbeurteilung - Vergleich Fläche 1.1

	Vor-Eingriff-Zustand	Nach-Eingriff-Zustand	Differenz
Schutzgut Boden	7,01	16,32	+9,31
Schutzgut Wasser	9,36	78,88	+69,52
Schutzgut Klima	41,62	40,68	-0,94
Biotoptypen	7,16	6,32	-0,84
Biotopverbund	0,00	0,00	0,00
Summe Schutzgüter Naturhaushalt	65,15	142,00	+77,05
Summe Schutzgüter Landschaftsbild / Erholung	0,00	19,79	+19,79

Flächen 1.2, 1.3, 1.5 (Innenbereich), WA 1, MU, SO

Bei der Bilanzierung zu WA 1, MU und SO wird eine positive Bilanz von 238,41 Wertpunkten für die Schutzgüter des Naturhaushaltes erreicht, da hier mit einer Neubebauung, im Gegensatz zum Bestand, ein geringer Versiegelungsgrad zulässig ist. Die deutlich geringere Versiegelung von Boden wirkt sich nicht nur auf das genannte Schutzgut positiv aus, sondern auch auf das Schutzgut Wasser.

Für das Schutzgut Landschaftsbild mit der Bedeutung für die Qualität des Stadtbildes und der Bedeutung des Freiraumes für die Erholung kommt es zu einer Aufwertung und einem Plus von 59,51 Punkten. Dies resultiert im Wesentlichen aus der geringeren akustischen Belastung durch eine lärmrobuste Bebauung und dem Zuschlag für die Durchquerung des Quartiers.

Tab. 9: Eingriffsbeurteilung - Vergleich Fläche 1.2, 1.3, 1.5

	Vor-Eingriff-Zustand	Nach-Eingriff-Zustand	Differenz
Schutzgut Boden	19,20	40,26	+21,06
Schutzgut Wasser	25,60	256,50	+230,90

	Vor-Eingriff-Zustand	Nach-Eingriff-Zustand	Differenz
Schutzgut Klima	127,80	115,62	-12,18
Biotoptypen	24,46	23,09	-1,37
Biotopverbund	0,00	0,00	0,00
Summe Schutzgüter Naturhaushalt	197,06	435,47	+238,41
Summe Schutzgüter Landschaftsbild / Erholung	0,00	59,51	+59,51

Fläche 2.1 (Außenbereich), Schulneubau

Ein wesentlich erhöhter Versiegelungsanteil im Gegensatz zur Bestandssituation ist auf der Fläche für den Schulneubau für die negative Bilanz verantwortlich, da sich diese Versiegelungszunahme auf mehrere Schutzgüter wie Boden, Wasser, Klima negativ auswirkt.

Es ergibt sich eine negative Bilanz von 195,00 Wertpunkten für die Schutzgüter des Naturhaushaltes.

Auch für die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild und Erholungsnutzung ergibt sich eine negative Wertpunktbilanz von 10,74 Wertpunkten.

Tab. 10: Eingriffsbeurteilung - Vergleich Fläche 2.1

	Vor-Eingriff-Zustand	Nach-Eingriff-Zustand	Differenz
Schutzgut Boden	36,55	7,70	-28,97
Schutzgut Wasser	94,56	67,44	-27,17
Schutzgut Klima	107,77	45,12	-62,63
Biotoptypen	72,14	17,24	-54,90
Biotopverbund	25,60	4,12	-21,48
Summe Schutzgüter Naturhaushalt	336,62	141,62	-195,00
Summe Schutzgüter Landschaftsbild / Erholung	19,20	8,46	-10,74

Flächen 2.3 (Außenbereich), Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

Für die Verbreiterung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) südlich der Fläche für Gemeinbedarf wird ein Teilbereich der ehemaligen Sportfläche der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugeordnet. Da es sich um einen mit Bäumen bestandenen, voll-

kommen unversiegelten Bereich handelt, kommt es bei einer 100% Neuversiegelung zu einer negativen Bilanz. Da es sich jedoch um einen relativ kleinflächigen Bereich handelt, ergibt sich für den Naturhaushalt eine negative Bilanz von nur 11,76 Wertpunkten.

Es konnte zwar ein Zuschlag für eine verbesserte Durchquerung gegeben werden, da aber auch quartierstypische Freiraumstrukturen dafür entfernt werden, verbleibt auch für das Stadtbild eine negative Bilanz von 0,56 Punkten.

Tab. 11: Eingriffsbeurteilung - Vergleich Fläche 2.3

	Vor-Eingriff-Zustand	Nach-Eingriff-Zustand	Differenz
Schutzgut Boden	1,68	0,00	-1,68
Schutzgut Wasser	4,48	1,68	-2,80
Schutzgut Klima	5,32	1,12	-4,20
Biotoptypen	1,96	0,00	-1,96
Biotopverbund	1,12	0,00	-1,12
Summe Schutzgüter Naturhaushalt	14,56	2,80	-11,76
Summe Schutzgüter Landschaftsbild / Erholung	0,84	0,28	-0,56

II.6.2.4 Fazit

Es ergibt sich im allgemeinen Vergleich der bewerteten Flächen eine erkennbare Tendenz. Diejenigen Baugebiete, die im planungsrechtlichen Innenbereich auf bisher hoch versiegelten Flächen entwickelt werden, tragen zu einer positiven Entwicklung im Sinne der Eingriffsbewertung bei, da der Versiegelungsumfang in der Planung deutlich abnimmt. Dieser Effekt wirkt sich gleich mehrfach positiv, insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Wasser aus, was zu einer deutlich positiven Gesamtbilanz der Schutzgutgruppe Naturhaushalt führt. Hinzu kommt, dass die Nutzarmachung der Fläche und die lärmrobuste Bauweise zu positiven Veränderungen für die Erholung führen. Dieser Effekt wirkt sich ebenfalls positiv auf die Schutzgutgruppe Landschaftsbild und Erholung aus.

Bei der Fläche für den Gemeinbedarf (Schulneubau) und der Wegeverbreiterung, die im planungsrechtlichen Außenbereich liegen und bei denen keine Bestandsversiegelung mindernd angerechnet werden konnte, ergibt sich zusammen ein Defizit bei den Schutzgutgruppen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

Bei einer gemeinsamen Betrachtung aller eingriffsrelevanten Flächen im Geltungsbereich ergibt sich rechnerisch eine positive Bilanz von ca. 108 Wertpunkten für den Naturhaushalt und von rd. 68 Wertpunkten für das Landschaftsbild (vgl. folgende Übersicht).

Tab. 12: Gesamtsumme aller Eingriffsflächen³

Flächen	Abiotische Faktoren		Biotische Faktoren		Naturhaushalt (Summe abiot. und biotische Komponenten)		Diff. Naturhaushalt	Landschaftsbild		Diff. Landschaftsbild
	Vor-Eingriffszustand	Nach-Eingriffszustand	Vor-Eingriffszustand	Nach-Eingriffszustand	Vor-Eingriffszustand	Nach-Eingriffszustand		Vor-Eingriffszustand	Nach-Eingriffszustand	
1.1 (WA 2)	57,99	135,88	7,16	6,32	65,15	142,20	+77,05	0	19,79	+19,79
1.2, 1.3, 1.5 (WA 1)	172,60	412,38	24,46	23,09	197,06	435,47	+238,41	0	59,51	+59,51
2.1. (Schule)	238,88	120,26	97,74	21,36	336,62	141,62	-195,00	19,20	8,46	-10,74
2.3. (Verkehrsfläche für Schule)	11,48	2,80	3,08	0	14,56	2,8	-11,76	0,84	0,28	-0,56
Gesamt					613,39	722,09	+108,7	20,04	88,04	+68,00

II.7 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Innerhalb des Plangebiets sind keine Anlagen oder Betriebe zulässig, von denen erhebliche Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung) zu erwarten sind.

Beim Flutlicht in den Sportanlagen innerhalb des Geltungsbereichs und im benachbarten Sportforum wird davon ausgegangen, dass sie nicht zur Belästigung ihrer Nachbarschaft (Wohn- und Unterrichtsräume) führen und so eingestellt werden, dass sie schutzbedürftige Nutzungen nicht blenden oder anders belästigen. Es gilt die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme.

II.8 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern trifft der Bebauungsplan keine Regelungen. Auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplans können Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung nur grundsätzlich dargestellt werden.

Entstehende Haushaltsabfälle werden im Zuge der üblichen Hausmüllentsorgung beseitigt bzw. verwertet.

Gemäß der Gewerbeabfallverordnung gilt für gewerbliche Siedlungsabfälle der folgenden Abfallfraktionen die getrennte Sammlung und Beförderung: Papier, Pappe und Karton mit Ausnahme von Hygienepapier, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz, Textilien und Bioabfälle. Insgesamt kann davon

³ Die Werte wurden aufgrund der Änderung der zulässigen Überschreitung der GRZ (vgl. Kapitel V.10) gegenüber der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung angepasst.

ausgegangen werden, dass die im Rahmen der zulässigen Nutzung erzeugten Abfälle fachgerecht gelagert, beseitigt und ggf. verwertet werden.

II.9 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die der sogenannten „Seveso-III-Richtlinie“ (Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates) oder der Sprengstoffverordnung unterliegen.

Als genehmigungsbedürftige Anlage nach § 4 BImSchG (Karte 08.08 Umweltatlas, Ausgabe 2019) befindet sich im Weißenseer Weg 51-55 auf der gegenüberliegenden Straßenseite in rund 160 m Entfernung zum Geltungsbereich eine Ammoniak-Kälteanlage. Eine weitere Anlage liegt 500 m nördlich an der Indira-Gandhi-Straße. Es handelt sich um eine Brauerei. In jeweils 1,0 km bzw. 1,5 km Radius befinden sich zudem ein BSR-Betriebshof für die Lagerung nicht gefährlicher Abfälle und Streugut sowie eine Verbrennungsmotoranlage der Vattenfall Wärme Berlin AG im Velodrom und eine weitere Ammoniak-Kälteanlage.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten.

II.10 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Unter dem Aspekt eines sich immer weiter abzeichnenden Wandels der zukünftigen klimatischen Bedingungen gilt es, auf der Ebene der Bauleitplanung bereits Anpassungsstrategien zu entwickeln. Der Erhalt und die Sicherung der Lebensqualität ist dabei oberstes Ziel. Auf der Ebene der Bauleitplanung können bereits erste Anpassungsstrategien insbesondere für die Wetterextreme Hitzeperioden und Starkregenereignisse entwickelt werden.

Dazu wurden mögliche Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel mit Bezug zur verbindlichen Bauleitplanung wie etwa Festsetzungen zu Retentionsdächern, Begrünungen und Pflanzungen aufgenommen.

Diese Maßnahmen sollen die Widerstandsfähigkeit der gebauten Strukturen und der Freiflächen gegenüber extremen Wetterereignissen erhöhen und stellen wesentliche Denkanstöße für eine klimataugliche Planung dar.

Durch die Dachbegrünung, Begrünung mit Bäumen und Retention des Regenwassers im Gebiet sollen u. a. die Auswirkungen des Klimawandels im Plangebiet minimiert werden.

In allen Baugebieten werden in unterschiedlichen Anteilen Dachbegrünung mit Retentionsfunktion festgesetzt. Die unterschiedlichen Anteile ergeben sich durch den Bedarf an üblichen Dachaufbauten (z.B. für Treppentürme) und Platzanforderungen für gebäudetechnische Anlagen, die einer Wärmeversorgung der Gebäude mit erneuerbaren Energien dienen (z.B. Wärmepumpen). So können auf dem Dach technische Anlagen zur Energie- und Wärmegewinnung installiert werden.

In den begrünten Bereichen der Dächer wird das Niederschlagswasser zurückgehalten, in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet oder aufgrund der Retentionsfunktion zeitlich verzögert weitergeleitet. Ein Gründach wirkt gleichzeitig einer Überhitzung von Dach-Oberflächen entgegen, puffert die Temperatur im Gebäude und beeinflusst das Mikroklima positiv.

Die Pflanzung von Laubbäumen in den Baugebieten wirkt sich in unterschiedlicher Weise positiv auf das lokale Klima aus. Sie beschatten Oberflächen, die sich ohne diese Wirkung aufheizen würden. Sie transportieren Bodenwasser durch Verdunstung in die Luft und erhöhen die Luftfeuchte. Das Laub bindet Stäube und Schadstoffe.

II.11 Eingesetzte Techniken und Stoffe und Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen sind nicht konkret absehbar. Bei der durch den Bebauungsplan festgesetzten Nutzung werden keine gefährlichen Stoffe und Güter in relevanten Ausmaßen gelagert oder umgeschlagen. Die üblicherweise bei diesen Nutzungen eingesetzten Techniken und Stoffe rufen voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hervor.

Zur Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie sind Regelungen zur zulässigen Anordnung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und von Wärmepumpen getroffen. Im allgemeinen Wohngebiet, im urbanen Gebiet und im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ sind Dachaufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien wie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie allgemein zulässig.

II.12 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten mit festgelegten Immissionsschutzgrenzwerten

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten, dass die künftig zulässigen Nutzungen erhebliche negative Einflüsse auf die Luftqualität haben könnten und zu Grenzwertüberschreitungen führen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten sind keine Betriebe oder Nutzungen zulässig, die erheblich negative Einflüsse auf die Luftqualität haben könnten.

Zur Reduzierung von Feinstaubbelastungen wird im Bebauungsplan bei Betrieb von Feuerungsanlagen für die Wärmeerzeugung die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm als Brennstoff festgesetzt.

II.13 Zusätzliche Angaben

II.13.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In der Vorentwurfsphase wurden zwei grundsätzlich unterschiedliche Varianten diskutiert. Sie unterschieden sich im Hinblick auf die Verortung des Schulstandortes. Mit den beiden Varianten wurden Ende 2020 die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchlaufen. Nach Auswertung der Stellungnahmen wurde die Vorentwurfsvariante 1 (Schulstandort im westlichen Plangebiet) zur weiteren Bearbeitung ausgewählt und der Städtebau für das neue Wohnquartier näher konzipiert.

Das neue Wohnquartier soll aufgrund der starken Verkehrslärmbelastungen von motorisiertem Verkehr weitgehend freigehalten werden. Zur verkehrlichen Gebieterschließung soll daher lediglich

eine von der Hohenschönhauser Straße nach Norden abzweigende Stichstraße angelegt werden, die unmittelbar vor dem Schulstandort endet. Die über die Hohenschönhauser Straße angebundene Quartiersgarage soll zur Vermeidung des internen Verkehrs den aus dem Wohnquartier entstehenden Bedarf an Stellplätzen für Fahrzeuge und Fahrräder (teilweise) decken.

Für das Plangebiet wurde seit 2019 die Planung eines Grundschulstandorts vorangetrieben. Zunächst ging man hier noch von einer dreizügigen Grundschule mit 3-Feld-Sporthalle aus, die gemäß dem modularen Typenprogramm der Berliner Schulbauoffensive (BSO) errichtet werden sollte. Aufgrund des Weiterbetriebs der bereits vorhandenen Sportanlagen und der Wohngebietsplanung standen für die Anwendung des Typenbaus jedoch keine ausreichenden Flächen zur Verfügung, sodass eine Planungsalternative entwickelt wurde. Die Planungsalternative beinhaltet ein ursprünglich nicht vorgesehenes Stapeln der verschiedenen Funktionen von Schulräumen und Sporthalle in Etagen übereinander („2-in-1-Schule“), was zu einer Verringerung der erforderlichen Grundflächen führt, jedoch größere Gebäudehöhen erforderlich macht.

II.13.2 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

In § 2 (4) BauGB ist vorgesehen, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der Erarbeitung wurden im Jahr 2020 eine Biotopkartierung (Kartieranleitung gemäß Köstler et al, 2005) auf Grundlage einer aktuellen Vermessung durchgeführt. Gleichzeitig wurde ein Baumkataster erstellt. Die Bewertung der Bäume erfolgte gemäß BaumSchVO Berlin.

Gleichzeitig wurde parallel ein Eingriffsgutachten auf Grundlage des „Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen“ (2020) angefertigt. Es wurden weitere Untersuchungen und Gutachten (Bodenuntersuchung, erschütterungstechnische, schalltechnische, lufthygienische Untersuchungen) ausgewertet (siehe II.15.1). Weiterhin wurden ein Geruchsgutachten sowie zwei Artenschutzgutachten ausgewertet.

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ergebnisse der erarbeiteten Fachuntersuchungen.

Schwierigkeiten traten bei der Zusammenstellung der Unterlagen nicht auf.

II.13.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Die Überwachung der Festsetzungen bzw. darüber hinaus im Genehmigungsverfahren erforderlichen Maßnahmen, die dazu beitragen sollen, erhebliche Umweltauswirkungen zu vermeiden (z.B. zum Immissionsschutz), obliegt den zuständigen Stellen. Aufgrund der Ergebnisse der Umweltprüfung ergeben sich keine besonderen Erfordernisse zur Überwachung und zum Monitoring von Umweltauswirkungen, die über die im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeiten der jeweiligen Fach-

behörde zu prüfenden Regelungen hinausgehen. Im städtebaulichen Vertrag hat sich die Grundstückseigentümerin zudem zur Durchführung einer ökologischen Baubegleitung verpflichtet. Hierdurch wird die Einhaltung der getroffenen Festsetzungen und ggf. erforderlicher artenschutzrechtlicher Maßnahmen unterstützt. Darüber hinaus ist damit gewährleistet, dass unerwartete Auswirkungen frühzeitig erkannt werden können. Dies betrifft auch sowohl die Umsetzungs- und Erfolgskontrolle der festgesetzten Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen als auch darüber hinaus ggf. erforderlich werdende Ersatzpflanzungen nach der Baumschutzverordnung. Sie sind Bestandteil der bauordnungsrechtlichen Genehmigung(en) und Abnahme der Bauvorhaben im Plangebiet bzw. im Rahmen der fach- und ordnungsbehördlichen Zuständigkeiten zu prüfen.

II.14 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Plangebiet

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 6,3 ha und liegt nördlich der Hohenschönhauser Straße bzw. grenzt an den Kreuzungsbereich Hohenschönhauser Straße / Weißenseer Weg, im Bezirk Lichtenberg und den Ortsteilen Fennpfuhl und Alt-Hohenschönhausen.

Der Geltungsbereich befindet sich zwischen den bebauten Grundstücken an der Hohenschönhauser Straße und Flächen verschiedener Kleingartenanlagen. Westlich grenzt der Volkspark Prenzlauer Berg an. Am Weißenseer Weg liegt auf der östlich gegenüberliegenden Straßenseite das Sportforum Berlin.

Auch im Plangebiet selbst gibt es Sportanlagen. Im westlichen Teil des Plangebietes liegen die ungedeckten Tennisplätze des SV Berliner Brauereien e. V., Abteilung Tennis.

Darüber hinaus befand sich auf der Fläche des Sportplatzes bis Juni 2022 eine in Containerbauweise errichtete Unterkunft für Geflüchtete (sogenanntes „Tempohome“). Der Sportplatz wurde zwischenzeitlich saniert.

Am Kreuzungsbereich Hohenschönhauser Straße / Weißenseer Weg befindet sich eine großflächige, ehemals als Stellplatzanlage der BVG genutzte Fläche.

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch mehrere Tram- und Bushaltestellen in direkter Nachbarschaft gegeben.

Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes schaffen. Aufgrund des stadtweiten Bevölkerungszuwachses sowie der in den letzten Jahren erfolgten Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Lichtenberg besteht dringender Handlungsbedarf beim Wohnungsneubau.

Eine weitere Zielsetzung des Planverfahrens ist die planungsrechtliche Sicherung eines Schulstandortes, um den künftigen Bedarf an Grundschulplätzen zu gewährleisten, bestehende Versorgungsdefizite abzubauen und den durch den zulässigen Wohnungsneubau im Plangebiet entstehenden Bedarf zu decken.

Dem neuen Schulstandort wird innerhalb einer Fläche für den Gemeinbedarf eine bestehende Sportplatznutzung zugeordnet. Darüber hinaus werden Flächen für Sport- und Spielanlagen im Bereich der bereits bestehenden Tennisplätze festgesetzt. Der Standort des Vereinsheims der Kleingartenanlage „Langes Höhe“ soll planungsrechtlich gesichert werden.

Daneben ist die Ausweisung von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie einer Quartiersgarage geplant.

Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse nimmt der Entwurf des Bebauungsplanes die Höhe der direkt westlich angrenzenden Bebauung auf (sechs Geschosse an der Hohenschönhauser Str. 66 und 67) und sichert damit eine einheitliche Höhenentwicklung nördlich der Hohenschönhauser Straße. Zudem ist die Entwicklung eines Hochpunktes in Zuordnung zum Kreuzungsbereich der Straßen zulässig. Aus der Höhenfestsetzung ergeben sich elf bis sechzehn Geschossen.

Bestandssituation

Der größte Teil des Plangebietes ist durch befestigte Stellplatzanlagen und Sportplätze geprägt. Abgesehen von wenigen vorhandenen, linearen Gehölzbeständen gibt es keine naturnahen Strukturen. Große Flächenanteile sind bereits im Bestand versiegelt oder als Sportplatz mit einem Tennisbelag befestigt. Teilweise kam in der Vergangenheit in weniger genutzten Bereichen auf ehemaligen Zierrasen- oder Tennenflächen eine sukzessive Entwicklung mit ruderaler Vegetation auf. Entlang der Straßen und auf den unterschiedlichen Parkplätzen wurden zu unterschiedlichen Zeiten verschiedene Baumarten gepflanzt. Die ältesten Bäume stehen am Weißenseer Weg und sind Bestandteil einer lückigen Allee.

Brutvögel kommen fast ausschließlich in den linearen Gehölzen vor. Dabei ist ein festgestellter Nistplatz als Gebäudebrutplatz dauerhaft geschützt.

Die Böden sind weitgehend versiegelt. Alle Böden sind in unterschiedlicher Höhe aufgeschüttet.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden folgende Aspekte von besonderem Gewicht oder mit schwerwiegenden Auswirkungen identifiziert.

Altlasten

Die Boden-Untersuchungen ergaben, dass alle Flächen mit einer bis zu 2,30 m starken Auffüllungsschicht abgedeckt sind. Die Auffüllungen enthalten Beimengungen von Ziegelresten, Betonbruch und Schotter, selten Schlackereste und Gummi. Folgende auffällige Parameter wurden (nicht flächendeckend) festgestellt: Quecksilber, Blei und Benz(o)apyren. Daraus ergibt sich für die abfalltechnische Bewertung, dass die Bodenproben nach LAGA großflächig Einstufungen in die Zuordnungsklassen Z 2 und > Z 2 (gefährlicher Abfall) erhalten. Belastungen kommen zwar nahezu flächendeckend, aber nur in den Auffüllungshorizonten vor. Im gewachsenen Boden unterhalb der Aufschüttungen wurden keine Belastungen festgestellt. In Abhängigkeit von der konkreten Nutzung (z. B. Kinderspielplätze, urban gardening) sind weitere Untersuchungen und ggf. ein Bodenaustausch/Bodensanierungen erforderlich.

Umgang mit dem Niederschlagswasser

Grundsätzlich besteht ein ausreichender Abstand zum Grundwasserleiter, um Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, ohne diesen dabei zu verunreinigen. Die Aufschüttungsböden müssten aufgrund ihrer Belastungen für eine Versickerung ausgetauscht werden. Allerdings ist der darunter anstehende gewachsene Boden aufgrund seiner Materialbeschaffenheit (Lehm/Mergel) für eine Versickerung weitestgehend ungeeignet. Hinzu kommt, dass sich auf den dichten Mergel-/Lehmschich-

ten temporär Grundwasservorkommen ansammeln können, die nicht durch eingeleitetes Niederschlagswasser verunreinigt werden dürfen. Vor diesem Hintergrund bieten sich im Gebiet insbesondere Maßnahmen im Umgang mit dem Niederschlagswasser an, die das Wasser zurückhalten und über Verdunstung nach und nach dem natürlichen Wasserhaushalt wieder zuführen. Mit Blick auf die zulässige Versiegelung sind hierfür Maßnahmen wie Dachbegrünung in Kombination mit Retentionsdächern zwingend erforderlich, da hierdurch ein Ausgleich für versiegelte Flächen am besten erzielt werden kann. Kombiniert werden könnten diese mit Mulden, die in die Freiraumgestaltung integriert werden oder Maßnahmen ähnlicher Wirkung, bspw. um die Vegetationsflächen zu unterstützen.

Lärm und Erschütterung

Der Straßenverkehr (Kfz und Straßenbahn) hat maßgeblichen Anteil an der Lärmbelastung des Plangebiets. Untersucht wurden auch weitere Schallquellen (Sportforum und Brauerei), die von außen auf das Plangebiet und die zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen wirken. Gleichzeitig wurden die planinternen Quellen im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets (Sportplatz, Tennisplatz, Quartiersgarage und Grundschule) beurteilt.

Dabei wurde festgestellt, dass sich interner Sportlärm durch Nutzungsregelungen auf ein verträgliches Maß reduzieren lässt.

Die Quartiersgarage muss hohe Anforderungen an den Lärmschutz (Lärmdämmung durch und an Fassaden, Innenwände und Zwischendecken) erfüllen.

Durch Verkehrslärm der beiden Hauptverkehrsstraßen Weißenseer Weg und Hohenschönhauser Straße sind die zulässigen schutzbedürftigen Wohnnutzungen betroffen. Nach Norden kann der gewerbliche Lärm der Brauerei in der lautesten Nachtstunde zu geringen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete führen. Aufgrund der bestehenden Gemengelage führt die geringfügige Überschreitung jedoch nicht zum Erfordernis von Festsetzungen. Gleichwohl führt die Belastung aufgrund von Verkehrslärm dazu, dass in Baugebieten, in denen zukünftig schutzbedürftige Nutzungen (v.a. Wohnen) zulässig sind, Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen. Dazu gehören neben der lärmrobusten Gliederung der Baukörper zusätzlich passiver Schallschutz durch lärmoptimierte Grundrissgestaltung, Einbau von Lüftungseinrichtungen, Luftschalldämmung der Außenbauteile (z. B. Fenster und Wände), Schutz der Außenwohnbereiche durch Verglasung oder Anordnung in lärmabgewandten Bereichen.

Als Verursacher von Erschütterungen wurden die Trambahnlinien nachgewiesen. Die Erschütterungen übertragen sich durch Schwingungen auf Gebäude und erzeugen neben den Erschütterungen einen tieffrequenten Luftschall. Diese Auswirkungen treten in einem bestimmten Abstand vom Kreuzungsbereich auf. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die in diesen Bereich hineinragen, müssen technisch-konstruktive Maßnahmen (z. B. elastische Gebäudelagerung) aufweisen.

Luft und Geruch

Es kommt zu einer geringfügigen Erhöhung der Verkehrsmengen und dadurch auch zu einer entsprechenden Erhöhung der Luftschadstoffwerte. Diese bleiben aber unterhalb der zulässigen Jahresmittelgrenzwerte. Mit der Bebauung verändert sich die Luftströmung. Es wird mit der neuen Bebauung Bereiche geben, in denen sich durch Abschirmung die Verhältnisse verbessern.

Nordöstlich der zulässigen Wohnbebauung befindet sich das Betriebsgelände einer Brauerei. Es wurde gutachterlich bewertet, dass unter Berücksichtigung komplexer Luftströmungsverhältnisse und der geruchsrelevanten Anlagenbereiche eine Konfliktsituation mit einschlägigen Beurteilungswerten für Geruchsstoffimmissionen nicht entsteht.

Grünflächen und Spielplätze

Im verdichteten Stadtraum haben öffentliche Grünflächen eine besondere Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung. Es wird unterschieden in wohnungsnahe Flächen für die Kurzzeiterholung im Nahbereich von bis zu 500 m und für die Wochenend- und Freizeiterholung im siedlungsnahen Bereich von bis zu 1.000 m Entfernung. Für Berlin wurden Richtwerte für den wohnungsnahen Freiraum von 6 m² pro Einwohner und für den siedlungsnahen Freiraum von 7 m² pro Einwohner als Zielwerte festgelegt.

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Bezirks (2023) sind die außerhalb des Plangebietes angrenzenden Wohnblöcke ausreichend mit wohnungs- und siedlungsnahen öffentlichen Grünflächen versorgt. Die Distanz zu den Grünflächen beträgt hierbei nicht mehr als 500 m. Ein zusätzlicher Bedarf ergibt sich nicht.

Für öffentliche Spielplätze weist die Versorgungsanalyse die Versorgungsstufe 3 – mittel – aus. Der nicht ausreichenden Spielplatzversorgung wird durch die erstmalige Herstellung eines öffentlichen Spielplatzes im Innenhof des benachbarten Wohnblocks innerhalb derselben Versorgungseinheit Rechnung getragen.

Für private Spielplatzflächen stehen ausreichend Freiflächen auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet zur Verfügung.

Pflanzen und Tiere

Als Lebensraum für Tiere und Pflanzen eignet sich das Plangebiet nur in wenigen Bereichen, da die Flächen entweder mit Beton versiegelt sind oder als Sportplatz genutzt sind. Die Teilbereiche sind teilweise durch Pflanzstreifen untergliedert, in denen unterschiedliche, lineare Gehölzbestände stehen. Teilweise wurden Einzelbäume auch entlang der Straßen und auf dem Parkplatz gepflanzt. Diese Bestände bilden die einzigen Lebensraumstrukturen für Brutvögel. Es kommen nur weit verbreitete und störungstolerante Vogelarten vor. Im gesamten Gebiet gab es zwei dauerhaft geschützte Brutplätze, einer davon in einer Ruine auf dem Busparkplatz (Hausrotschwanz), das bereits ersetzt wurde. Außerdem nutzt eine verbreitete Fledermausart (Zwergfledermaus) das Plangebiet als Jagdgebiet. Aus artenschutzrechtlichen Gründen muss die gesetzliche Bauzeitenregelung (Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit) beachtet werden.

Festgesetzt wird für die nördliche Baumreihe entlang des Sportplatzes eine Erhaltung und ein naturnaher Umbau mit Neuanpflanzung bei Abgang der ausfallenden Altgehölze.

Für das Wohngebiet WA 1 ist entlang der nördlichen Grenze eine lineare Gehölzpflanzung festgesetzt, die ebenfalls mit Laubbäumen und Sträuchern naturnah zu gestalten ist. Aufgrund der Festsetzung einer Grundfläche von 6.100 m² werden die derzeitigen Versiegelungen reduziert. Auf den neu entstehenden Freiflächen ist die Bepflanzung mit Laubbäumen festgesetzt. Darüber hinaus ist im gesamten Geltungsbereich die Pflanzung von Einzelbäumen innerhalb der entstehenden Freiflächen festgesetzt. Außerdem sind die Dächer anteilig zu begrünen. Hier entstehen neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Für die Umsetzung der zulässigen Bebauung ist eine Fällung von nach BaumSchVO Bln geschützten Bäumen erforderlich. Diese können durch Neupflanzungen im Gebiet ersetzt werden.

Es kommen keine geschützten Biotope vor.

Begrünungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan setzt mehrere Maßnahmen zur Begrünung fest, die der Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes sowie dem Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft dienen.

Dazu gehören die Pflanzung von Einzelbäumen und die Anlage eines Pflanzstreifens im allgemeinen Wohngebiet, die lineare Ergänzung der bestehenden Gehölzkulisse auf der Gemeinbedarfsfläche, die erhalten und naturnah durch Gehölzneupflanzungen weiterentwickelt werden soll. Darüber hinaus wird das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückgehalten. Daher werden alle Dächer in einem unterschiedlichen Mindestumfang begrünt.

Eingriff und Ausgleich

Der Geltungsbereich ist dadurch charakterisiert, dass auf Teilbereichen unterschiedliche planungsrechtliche Rahmenbedingungen bestehen. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, die einzelnen Teilbereiche hinsichtlich der Eingriffsbilanzierung differenziert zu betrachten.

Für die Ermittlung des Bestandes lag eine digitale Vermessungsgrundlage vor. Zur Ermittlung der Auswirkungen der Planung wurde der Bebauungsplan zugrunde gelegt.

Planungsrechtlich gliedert sich das Plangebiet in einen Innenbereich (§ 34 BauGB), der bereits im Bestand stark versiegelt ist (bis zu 90 %) und einen Außenbereich (§ 35 BauGB), der durch Sportanlagen mit unterschiedlicher Funktion und dem Vereinsheim der Kleingartenanlage belegt ist.

Für das Plangebiet ergibt sich durch Summierung der Teilflächenergebnisse für das Schutzgut Fläche und Boden beim Vergleich der Bestandsversiegelung mit der künftig zulässigen Versiegelung eine Reduzierung um 28 m² und damit eine geringe Netto-Entsiegelung.

Es ergibt sich im allgemeinen Vergleich der bewerteten Flächen eine erkennbare Tendenz. Diejenigen Baugebiete, die im planungsrechtlichen Innenbereich auf bisher hoch versiegelten Flächen entwickelt werden, tragen zu einer positiven Entwicklung im Sinne der Eingriffsbewertung bei, da der Versiegelungsumfang deutlich abnimmt. Dieser Effekt wirkt sich gleich mehrfach positiv, insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Wasser aus, was zu einer deutlich positiven Gesamtbilanz der Schutzgutgruppe Naturhaushalt führt. Hinzu kommt, dass die Nutzbarmachung der Fläche und die lärmrobuste Bauweise zu positiven Veränderungen für die Erholung führen. Dieser Effekt wirkt sich gleichzeitig positiv auf die Schutzgutgruppe Landschaftsbild und Erholung aus.

Bei den öffentlichen Vorhaben Schulneubau und der Wegeverbreiterung für die Schule, die im planungsrechtlichen Außenbereich liegen und bei denen keine Bestandsversiegelung mindernd angerechnet werden konnte, ergibt sich zusammen ein Defizit bei den Schutzgutgruppen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

Bei einer gemeinsamen Betrachtung aller eingriffsrelevanten Flächen im Geltungsbereich ergibt sich rechnerisch eine positive Bilanz von ca. 108 Wertpunkten für den Naturhaushalt und von ca. 68 Wertpunkten für das Landschaftsbild.

II.15 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

II.15.1 Gutachten und Untersuchungen

ALB Akustiklabor Berlin (2024): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 11-168 im Bezirk Lichtenberg von Berlin, Ortsteil Fennpfuhl und Alt-Hohenschönhausen, Bericht HOH 24.078.01 P, 13.08.2024, Berlin.

GuD Geotechnik und Dynamik Consult GmbH (2021): Gutachten zu orientierenden Bodenuntersuchungen, BV: Bebauungsplan 11-168 Hohenschönhauser Straße / Weißenseer Weg, Auftraggeberin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen – Sonderreferat Wohnungsbau, Berlin.

gruppe f (2024): Regenwasserkonzept B-Planverfahren 11-168 „Hohenschönhauser Straße/Weißenseer Weg“ Auftraggeberin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berlin

Lohmeyer (2021): B-Plan 11-168 „Hohenschönhauser Straße / Weißenseer Weg“ in Berlin, Bezirk Lichtenberg, Geruchsgutachten, Auftraggeberin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen – Sonderreferat Wohnungsbau, Berlin.

Lohmeyer (2023): B-Plan 11-168 „Hohenschönhauser Straße / Weißenseer Weg“ in Berlin, Bezirk Lichtenberg, Stellungnahme Geruchsgutachten, Dresden.

Lung (2024): Verschattungs- und Tageslichtstudie nach DIN EN 17037 zum Bebauungsplan 11-168 „Hohenschönhauser Straße/Weißenseer Weg“, IBL-066-2024-VTLS-1, Auftraggeberin: BSM Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH

Möhler + Partner Ingenieure AG (2022): Erschütterungstechnische Untersuchung – Bebauungsplan 11-168 Hohenschönhauser Straße Weißenseer Weg Berlin, Auftraggeberin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berlin.

Möhler + Partner Ingenieure AG (2022): Lufthygienische Untersuchung – Bebauungsplan 11-168 Hohenschönhauser Straße Weißenseer Weg Berlin, Auftraggeberin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berlin.

Myotis-Berlin GmbH (2023): Umweltbericht zum Bebauungsplan 11-168 - Ergänzende artenschutzfachliche Stellungnahme, Berlin.

Myotis-Berlin GmbH (2024): Umweltbericht zum Bebauungsplan 11-168 - aktualisierte artenschutzfachliche Stellungnahme, Berlin.

Nessing (2020): Faunistische Untersuchungen und Artenschutzprüfung zu Zauneidechsen, Brutvögeln und Fledermäusen – Bebauungsplan 11-168 „Hohenschönhauser Straße / Weißenseer Weg“, Falkensee.

Wallmann (2023): Fachgutachten Eingriffsbilanzierung – Eingriffsbewertung zum Bebauungsplan 11-168 – „Hohenschönhauser Straße / Weißenseer Weg“, Berlin.

Wallmann (2023): Baumkataster zum Bebauungsplan 11-168 – „Hohenschönhauser Straße / Weißenseer Weg“, Berlin.

II.15.2 Sonstige Quellen

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin (2014): Landschaftsrahmenplan für den Bezirk Lichtenberg, 1. Fortschreibung, Berlin.

Deutsche Wildtier Stiftung (ohne Jahr): Pflanzen zur Förderung von Wildbienen auf Flachdächern und Gehölze zur Förderung von Wildbienen, Hamburg.

Digitaler Umweltatlas Berlin

Fachübergreifendes Informationssystem der Berliner Senatsverwaltung (FIS-Broker)

Köstler, Dr. H.; Dr. M. Fietz (2005): Biotoptypenliste Berlins, bearbeitet im Auftrag von SenStadt IE.

LABO (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz) (2023): Vollzugshilfe zu §§ 6 - 8 BBodSchV, Berlin.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2013): Pflanzen für Berlin - Verwendung gebietseigener Herkünfte, Berlin.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2014): Machbarkeitsstudie Klimaneutrales Berlin 2050, Hauptbericht, Potsdam und Berlin.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2016): Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET - Klimaanpassung in der Wachsenden Stadt, Berlin.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen / Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (2017): Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnung / Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (2021): Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2023): Stadtentwicklungsplan Klima 2.0, Berlin.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (2016): Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm für Berlin, hrsg. von SenUVK
Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (2016): Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm für Berlin, hrsg. von SenUVK.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (2019): Luftreinhalteplan 2018-2020 für Berlin, Berlin, beschlossen am 23.07.2019.

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (2023): Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen, Berlin.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Bearbeitungsstand 2020): Kleingartenentwicklungsplan 2030 (KEP), Bezirk Lichtenberg, Berlin.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (2020): Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023 - Nach Maßgabe des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz, Berlin.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (2020): Unterstützung der Berliner Bienenstrategie durch Optimierung des Wildbienenschutzes - Teil 1 - Empfehlungen zu Pflanzenlisten zur Förderung von Wild- und Honigbiene (Abschlussbericht), Berlin.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (2021): Planungshinweise zum Bodenschutz - Leitbild und Maßnahmenkatalog für den vorsorgenden Bodenschutz in Berlin, Berlin.

6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBL 1998 Nr. 26 S. 503) das zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist.

DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, 1987.

III Planinhalt

III.1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Die gesamtstädtische Situation ist vor allem durch einen hohen Wohnraumbedarf gekennzeichnet, der sich auch auf den Bezirk Lichtenberg niederschlägt. Die Entwicklung von Flächen für den Wohnungsbau, insbesondere für den preisgünstigen Wohnraum, ist eine dringende gesamtstädtische Aufgabe. Eine Maßnahme, um die Wohnbedürfnisse angemessen zu befriedigen, ist die Schaffung von Planungsrecht für Wohnungsbau auf geeigneten Flächen, die sich vornehmlich im Eigentum des Landes Berlin befinden.

Mit dem Bebauungsplan 11-168 wird hierzu eine innerstädtische Brachfläche aktiviert und neu strukturiert. Dabei berücksichtigt der Bebauungsplan die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Durch die Entsiegelung brachliegender sowie verkehrlich gut erschlossener Flächen sollen innerstädtische Flächenpotenziale für neue Nutzungen aktiviert werden.

Mit dem Bebauungsplan wird die rechtsverbindliche Grundlage für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung nordwestlich der Kreuzung von Hohenschönhauser Straße und Weißenseer Weg hergestellt. Unter Berücksichtigung der übergeordneten Planungsziele des Landes Berlin, wie sie sich beispielsweise aus dem Flächennutzungsplan, dem Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 und der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung ergeben, ist die Schaffung eines Wohnquartiers samt einem Schulstandort beabsichtigt. Die bestehenden und jüngst modernisierten Sportanlagen sollen gesichert werden. Mit den Festsetzungen wird ein städtebaulich tragfähiger Übergang durch Aufnahme der Gebäudehöhen und der Orientierung an den vorhandenen Gebäudetypen von der Großwohnsiedlung Fennpfuhl zum nordöstlich gelegenen Sportforum Berlin sowie den entlang der Straße Weißenseer Weg befindlichen Gewerbenutzungen gewährleistet. Die Festsetzung einer niedrigeren zulässigen Oberkante zu den Kleingartenanlagen sichert einen Übergang zu den angrenzenden Freiräumen. Dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird dabei durch die Ermöglichung einer kompakten Bauweise entsprochen.

Das neue Quartier, das sich aus einem urbanen Gebiet in direkter Zuordnung zum Kreuzungsbereich, einem aus zwei Teilflächen bestehenden allgemeinen Wohngebiet sowie einem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ zusammensetzt, wird von den Verkehrsflächen des Weißenseer Wegs und der Hohenschönhauser Straße sowie von einer außerhalb des Plangebiets gelegenen Kleingartenanlage eingefasst. Westlich dieses Quartiers schließen sich innerhalb des Geltungsbereichs zunächst der künftige Schulstandort sowie die Sportanlagen und das Vereinsheim der Kleingartenanlage „Langes Höhe“ an.

Für das Plangebiet ergibt sich die folgende Flächenbilanz:

Tab. 13: Flächenbilanz des Bebauungsplans

Art der Nutzung	Flächengröße	Anteil
Allgemeines Wohngebiet WA 1	rd. 16.640 m ²	rd. 26,3 %
Allgemeines Wohngebiet WA 2	rd. 6.920 m ²	rd. 11,0 %
Urbanes Gebiet	rd. 875 m ²	rd. 1,4 %
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“	rd. 2.055 m ²	rd. 3,3 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	rd. 760 m ²	rd. 1,2 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	rd. 600 m ²	rd. 0,9 %
Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“	rd. 16.320 m ²	rd. 25,8 %
Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Ungedekte Sportanlage“	rd. 4.850 m ²	rd. 7,7 %
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“	rd. 670 m ²	rd. 1,1 %
Straßenverkehrsfläche (Weißenseer Weg, Hohenschönhauser Straße und Stichstraße)	rd. 12.430 m ²	rd. 19,7 %
Straßenverkehrsfläche (Hohenschönhauser Straße Richtung Volkspark Prenzlauer Berg)	rd. 1.050 m ²	rd. 1,7 %
Gesamter Geltungsbereich	rd. 63.170 m²	rd. 100 %

III.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07.02.2025 (ABl. S. 441) stellt das im Vorranggebiet Luftreinhaltung gelegene Plangebiet überwiegend als **Wohnbaufläche W2** (GFZ bis 1,5) dar. Im nordwestlichsten Teilbereich ist eine **Grünfläche** mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Entlang des östlichen Rands des Plangebiets ist eine übergeordnete Hauptverkehrsstraße (Weißenseer Weg) dargestellt (siehe I.3.2). Auch nördlich ist eine Hauptverkehrsstraße dargestellt, die den Weißenseer Weg künftig mit der Michelangelostraße verbinden soll.

Gemäß der Darstellungssystematik des FNP werden Art und Maß der Bodennutzung in ihren Grundzügen dargestellt und generalisierte Aussagen getroffen.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestätigte das für die Flächennutzungsplanung zuständige Referat I B der für Stadtentwicklung zuständigen Senatsverwaltung,

dass die Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans grundsätzlich entwickelbar sind. Grundlage dieser Einschätzung im Hinblick auf die Art der Nutzung ist der Entwicklungsgrundsatz 1 der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP), wonach aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden können.

Bereits mit dem dem Schreiben zugrunde liegenden Entwurf mit einer GFZ von 2,4 im Wohngebiet und einer GFZ von 7,8 im urbanen Gebiet wird die als Orientierungswert zu betrachtende GFZ-Obergrenze der im FNP dargestellten **W2-Fläche** überschritten. Entsprechend dem Entwicklungsgrundsatz 3 ist eine Überschreitung der Geschossflächenzahl in Wohnbauflächen größer 3 ha jedoch zulässig, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (vgl. auch Ziff. 2.3.1 AV FNP). Dies ist hier der Fall und wird auch in Kapitel III.3.2.2 dargelegt.

Das Erfordernis ergibt sich auch daraus, dass der Berliner Wohnungsmarkt bereits seit mehreren Jahren angespannt und durch eine hohe Nachfrage, einem zu niedrigem Angebot und stetig steigenden Angebotsmieten charakterisiert (vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2024) wird. Diese Herausforderungen werden durch einen weiteren Bevölkerungszuwachs und eine zur Deckung des Bedarfs nicht ausreichende Anzahl an Baufertigstellungen verschärft. Mit dem Bebauungsplan 11-168 soll diesen Defiziten durch einen verdichteten Wohnungsbau auf überwiegend landeseigenen Flächen entgegengewirkt werden. Für eine hohe Bebauungsdichte spricht zudem der schonende Umgang mit Flächen, da im vorliegenden Fall eine bislang kaum genutzte und hochversiegelte Fläche an einem gut erschlossenen Standort (u.a. ÖPNV und Einzelhandel) im Sinne der Innenentwicklung für den Wohnungsbau aktiviert werden kann. Die Anforderungen an einen lärmrobussten Städtebau sowie die Lage des Plangebiets am Knotenpunkt zweier Hauptverkehrsstraßen erfordern zudem insbesondere entlang dieser Straßen hohe Baukörper. Eine städtebauliche Dominante ergibt sich in Anlehnung an die Bebauungstypik der Großwohnsiedlung Fennpfuhl.

Gemäß AV FNP Nr. 2.3 sind zudem Überschreitungen, die sich aus der städtebaulichen Gliederung ergeben, möglich, wenn das der Wohnbaufläche zugeordnete Nutzungsmaß insgesamt gewahrt bleibt. Dies ist gegeben. Die als W2 im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche erstreckt sich auf insgesamt rd. 18,6 ha Fläche, die durch den Weißenseer Weg im Osten, die Landsberger Allee im Süden, die Otto-Marquardt-Straße im Westen sowie durch die bestehenden Grün- und geplanten Verkehrsflächen im Norden begrenzt wird. Auf Basis vorliegender ALKIS-Daten wurde für diese Fläche im Bestand eine Geschossfläche von rd. 162.000 m² und mithin eine GFZ von 0,87 ermittelt.

Die Wohnbaufläche ist mit Ausnahme des Plangebiets und einer rd. 1,3 ha großen Fläche im Norden, die derzeit einer Kleingartenanlage zugeordnet ist, fast vollständig baulich entwickelt. Neben Geschosswohnbauten der Großsiedlung Fennpfuhl befinden sich hier auch Gemeinbedarfseinrichtungen (z. B. Schule, Kita).

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich für das allgemeine Wohngebiet, das urbane Gebiet und das sonstige Sondergebiet („Quartiersgarage“) eine maximal zulässige Geschossfläche von 73.800 m², die sich gegenüber der Fassung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nur geringfügig erhöht hat. Das zulässige Schulgebäude einschließlich Turnhalle umfasst voraussichtlich maximal weitere rd. 12.000 m² Geschossfläche. Die in der Abstimmung mit I B SenStadt mitgeteilte Geschossfläche wurde im Verfahren geringfügig erhöht. Für die im Flächennutzungsplan als W2 dargestellte Wohnbaufläche ergäbe sich damit eine Summe von rd. 247.100

m² Geschossfläche auf rd. 18,6 ha Fläche. Dies entspricht einer Geschossflächenzahl von 1,32. Damit bleibt das der Wohnbaufläche insgesamt zugeordnete Nutzungsmaß (GFZ bis 1,5) selbst unter Berücksichtigung der derzeit noch nicht für Wohnungsbau genutzten Flächen in der Kleingartenanlage auch bei einer Umsetzung der Planung im Bereich des Bebauungsplans 11-168 gewahrt. Gemäß Grundsatz Nr. 6 der AV FNP zur Entwicklung von Bebauungsplänen können aus Frei- und **Grünflächen** grundsätzlich keine Baugebiete und andere bauliche Nutzungen entwickelt werden (davon ausgenommen sind untergeordnete Grenzkorrekturen). Ausnahmsweise können untergeordnete Flächen für den Gemeinbedarf entwickelt werden, die angrenzenden Wohnbauflächen zugeordnet sind. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben, da der Bebauungsplan 11-168 im Bereich der dargestellten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ eine private Grünfläche („Private Dauerkleingärten“), eine ungedeckte Sportanlage sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf („Schule und Sport“) vorsieht. Entsprechende Nutzungen bestehen hier zudem bereits seit vielen Jahren, sodass keine Inanspruchnahme bislang unbebauter Grün- und Freiflächen ermöglicht wird.

Die Tramtrasse, welche in der Themenkarte „Straßenbahn“ zum Flächennutzungsplan schematisch dargestellt wird, verläuft südlich der im FNP dargestellten Straßenverlängerung zur Michelangelostraße und tangiert die bestehende Sportfläche und das Plangebiet. Der genaue zukünftige Trassenverlauf wird erst mit der Planfeststellung der Trasse erfolgen. Zwischen dem Plangebiet und dem jüdischen Friedhof besteht ausreichend Spielraum für die neue Verkehrsverbindung.

III.3 Begründung der Festsetzungen

III.3.1 Art der baulichen Nutzung

III.3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Bebauungsplan ist unmittelbar angrenzend an die Hohenschönhauser Straße und den Weißenseer Weg die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets vorgesehen. Hierdurch wird nutzungsseitig eine Verbindung zwischen den westlich angrenzenden sowie den südlich der Hohenschönhauser Straße bestehenden Geschosswohnbauten und dem künftigen Quartier hergestellt, welches östlich des Weißenseer Wegs mit dem Bebauungsplan 11-9a vorbereitet wird und ebenfalls Wohnnutzungen umfassen soll.

Für das allgemeine Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 2, dessen Fläche von rd. 0,69 ha sich in Privateigentum befindet, liegt bereits eine auf Basis von § 34 BauGB erteilte Baugenehmigung zur Errichtung einer Wohnanlage mit 133 Wohneinheiten und einer Tiefgarage vor. Die rd. 1,62 ha große Fläche des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA 1 befindet sich im Eigentum des Landes Berlin bzw. eines landeseigenen Wohnungsbauunternehmens. Hier wird auf Basis eines städtebaulichen Konzepts die Entwicklung eines Wohnquartiers ermöglicht.

Neben Wohnungen sind in allgemeinen Wohngebieten auch die im Nutzungskatalog des § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig. Dies sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Vom Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen wurde abgesehen, da von den im allgemeinen Wohngebiet der Versorgung des Gebiets dienenden Läden keine schädlichen Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum

(NVZ) „Hohenschönhauser Tor“ zu erwarten sind. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Textliche Festsetzung Nr. 1.3

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

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

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 werden die nach Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes (z. B. Hotels und Hostels) werden im allgemeinen Wohngebiet aufgrund des zu erwartenden Flächenbedarfs sowie der Art und Weise der Betriebsvorgänge, insbesondere dem nutzungsbedingten An- und Abfahrtsverkehr sowie der zeitlichen Dauer dieser Auswirkungen und ihrer Verteilung auf die Tages- und Nachtzeiten nicht zugelassen. Dies wäre mit dem Ruhebedürfnis der Wohnnutzungen nicht vereinbar. Nicht nur bei größeren Betrieben ist auch nachts mit Lärmimmissionen zu rechnen, die durch die An- und Abreise von Gästen, sonstigen Besucherverkehr oder Zulieferer und Versorger verursacht werden.

Beherbergungsangebote im Plangebiet sind gleichwohl möglich. So können Betriebe dieser Art im urbanen Gebiet im Kreuzungsbereich von Hohenschönhauser Straße und Weißenseer Weg ausnahmsweise zugelassen werden. Zudem existieren im Umfeld bereits entsprechende Einrichtungen (z. B. Sandinostraße 5 und Landsberger Allee 203).

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben erfolgt zum einen aufgrund des hohen Flächenbedarfs dieser Nutzungen, der dem städtebaulichen Ziel der Schaffung von Flächen für den Wohnungsbau im Plangebiet entgegensteht. Zum anderen ist mit der Ansiedlung von Gartenbaubetrieben ein städtebauliches Erscheinungsbild verbunden, das dem Ort im Hinblick auf die beabsichtigte Entwicklung nicht angemessen ist.

Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt aufgrund der zu erwartenden Immissionsbelastungen sowie der erhöhten Ziel- und Quellverkehre. Die Wohnnutzung im Plangebiet soll durch die von Tankstellen ausgehenden Störungen nicht beeinträchtigt werden. Darüber hinaus entspricht die übliche Bauweise von Tankstellen wegen ihrer flächenhaften Ausdehnung und ihrer großflächigen Werbeanlagen nicht der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung des Wohnquartiers. Auch ist nicht ausgeschlossen, dass auch eine Beleuchtung über den gesamten Nachtzeitraum erfolgt, durch die die Wohnnutzung beeinträchtigt werden kann. Im Umfeld des Plangebiets sind, in einer Entfernung von ca. 1,5 km, mehrere Tankstellen vorhanden (z. B. Storkower Straße 174 und Indira-Gandhi-Straße 106-109), sodass eine ausreichende Versorgung auch bei Ausschluss im Plangebiet gegeben ist. Car-Sharing-Stationen mit (nicht-)stationären Angeboten fallen nicht unter den Begriff Tankstellen und können als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im WA ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes bleibt trotz des Ausschlusses dieser einzelnen, im allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, gewahrt.

III.3.1.2 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Wohnen stellt den Nutzungsschwerpunkt im Plangebiet dar. Gleichwohl soll an der besonders dafür geeigneten Stelle am Knotenpunkt zweier Hauptverkehrsstraßen ein urbanes Gebiet auf einer Fläche von rd. 875 m² anstelle eines allgemeinen Wohngebiets festgesetzt werden. 875 m² Ziel ist es, dass das neue Wohnquartier an diesem sehr gut erreichbaren und verkehrlich gut erschlossenen Standort um wohnverträgliche Nutzungen ergänzt wird. Hierzu wird an dem Knotenpunkt eine Nutzungsmischung angestrebt, die über das im allgemeinen Wohngebiet zulässige Maß hinausgeht. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes würde die in Betracht kommenden Nutzungen nur in einem geringen Umfang ermöglichen. Die an dieser Stelle gewünschte Mischung mit ergänzenden Nutzungen wäre allenfalls ausnahmsweise zulässig. Mit der Festsetzung als urbanes Gebiet können zusätzlich zur Hauptfunktion Wohnen beispielsweise kleinere Läden des täglichen Bedarfs und Dienstleistungseinrichtungen sowie soziale und kulturelle Angebote oder Büroarbeitsplätze entstehen und zu einer Konzentration der gewerblichen sonstigen Nutzungen beitragen. Die resultierenden kurzen Wege dienen der Verkehrsvermeidung sowie der Schaffung eines attraktiven und durch unterschiedliche Nutzungen ergänzten Wohnquartiers. An den südöstlichen und südwestlichen Ecken des vorgenannten Knotenpunkts befinden sich das fünf- bis achtgeschossige Geschäftsgebäude „Hohenschönhauser Tor“ sowie zehngeschossige Wohngebäude der Großsiedlung Fennpfehl, sodass das im Bebauungsplan 11-168 ermöglichte urbane Gebiet mit der angestrebten Nutzungsmischung hier eine sinnvolle städtebauliche Ergänzung darstellt.

Nach § 6a BauNVO dienen urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Dabei muss die Nutzungsmischung nicht gleichwertig sein. Der Bebauungsplan 11-168 enthält verschiedene textliche Festsetzungen zur Steuerung der zulässigen Nutzungen.

Auch im urbanen Gebiet ist die Wohnnutzung vor störenden Immissionen zu schützen, um gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können. Aus diesem Grund werden störintensive Nutzungen wie Tankstellen und Vergnügungsstätten im urbanen Gebiet ausgeschlossen. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen und Betrieben des Beherbergungsgewerbes wird eingeschränkt. Die nach § 6a BauNVO in urbanen Gebieten angestrebte Zulässigkeit vielfältig gemischter Nutzungen, nämlich Wohnen sowie Gewerbebetriebe und soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, ist davon jedoch nur unwesentlich betroffen. Der Bebauungsplan bestimmt dabei einen Mindestumfang an gewerblichen Nutzungen und schließt Wohnnutzungen in bestimmten Gebäudebereichen aus. Die Zweckbestimmung des urbanen Gebiets bleibt auch unter Berücksichtigung dieser Regelungen zu den einzelnen Nutzungen gewahrt.

Textliche Festsetzung Nr. 1.1

Im urbanen Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe im 1. Vollgeschoss nur ausnahmsweise zulässig und oberhalb des 1. Vollgeschosses nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 7 BauNVO

Die städtebaulich exponierte Lage des urbanen Gebiets bietet an dem am stärksten frequentierten Bereich im Plangebiet grundsätzlich Potenzial für Einzelhandelsnutzungen. Allerdings wird im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept festgestellt, dass das südöstlich gegenüberliegende Nahversorgungszentrum (NVZ) „Hohenschönhauser Tor“ seine Versorgungsfunktion nicht erfüllt

(siehe Kapitel I.3.6.2). Um das Entstehen einer Konkurrenzsituation durch Nutzungen im Plangebiet zu vermeiden, wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im urbanen Gebiet, die hier nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als Einzelhandelsbetriebe – sofern sie nicht großflächig sind – im Regelfall allgemein zulässig sind – beschränkt. Diese können nur ausnahmsweise und nur im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) zugelassen werden. Eine Beeinträchtigung ist insbesondere bei Angeboten kurzfristiger Bedarfsgüter zu erwarten. Auch wenn die Grundfläche des urbanen Gebietes keine größeren Einzelhandelsbetriebe ermöglicht, ist eine entsprechende Begrenzung erforderlich.

Von einer Regelung zu den Untergeschossen wird abgesehen. Zwar besteht die Möglichkeit, dass ein Einzelhandelsbetrieb in einem oder mehreren Untergeschossen Verkaufsfläche anbietet, jedoch sind aufgrund der geringen Grundfläche des urbanen Gebietes und der daraus resultierenden begrenzten Größe des Einzelhandelsbetriebes keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Zum Einen sind diese Flächen im Untergeschoss hinsichtlich der Grundfläche begrenzt. Zudem müssen diese Flächen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.2 auf die zulässige Geschossfläche angerechnet werden.

Textliche Festsetzung Nr. 1.2

Im urbanen Gebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Betriebe des Beherbergungsgewerbes können die Wohnnutzungen – insbesondere im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet – stören. Durch die nur ausnahmsweise Zulässigkeit wird gewährleistet, dass beispielsweise Beherbergungsbetriebe, die ein hohes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen, sich nicht im Plangebiet ansiedeln. Da aufgrund der Lage an der Kreuzung zweier Hauptverkehrsstraßen Ein- und Ausfahrten zu den Hauptverkehrsstraßen unzulässig sind, müsste die insbesondere bei größeren Beherbergungsbetrieben übliche Vorfahrt für Gästefahrzeuge (z. B. Busse) zum Blockinnenbereich ausgerichtet werden. Dies würde jedoch zu Verkehrsbewegungen führen, die die Wohnruhe stören und die Attraktivität der Freiflächennutzung mindern. Zugelassen werden könnten jedoch kleinere Beherbergungsbetriebe, die nur ein geringes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen und die zulässige Quartiersgarage nutzen.

Ein weiterer Grund für die Einschränkung der Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben ist der Schutz des allgemeinen Wohngebiets vor Immissionsbelastungen (siehe Kapitel III.3.1.1).

Aufgrund der im Umfeld des Plangebiets bereits vorhandenen Beherbergungsbetriebe (z. B. Sandinostraße 5 und Landsberger Allee 203) ist die Versorgung des Quartiers mit entsprechenden Angeboten grundsätzlich gewahrt.

Textliche Festsetzung Nr. 1.5

Im urbanen Gebiet sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 (Vergnügungsstätten) und Nr. 2 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

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

Der angestrebte Charakter des urbanen Gebiets mit einem hohen Wohnanteil sowie die Ausbildung eines grundsätzlich ruhigen Quartiers stehen einer Zulässigkeit von Tankstellen und Vergnügungsstätten entgegen. Der vollständige Ausschluss der im Regelfall in urbanen Gebieten als Ausnahme zulässigen Tankstellen erfolgt dabei aus den gleichen Gründen wie im Falle des entsprechenden Ausschlusses im allgemeinen Wohngebiet (siehe Kapitel III.3.1.1).

Bei den Vergnügungsstätten nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO handelt es sich um Vergnügungsstätten, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nicht kerngebietstypisch sind. Jedoch können auch von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, insbesondere Wettbüros und Spielhallen je nach Ausstattungen und Betriebsform nachteilige Auswirkungen auf Wohnnutzungen ausgehen, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden.

Daher soll die Konfliktbewältigung hierzu bereits auf Ebene des Bebauungsplans erfolgen und nicht in das nachfolgende Zulassungsverfahren verlagert werden. An der stadträumlich hervorgehobenen Lage am Knotenpunkt von Weißenseer Weg und Hohenschönhauser Straße werden attraktive und im Tagesverlauf belebte Erdgeschossbereiche angestrebt. Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes, die häufig mit Vergnügungsstätten einhergehen, sollen daher an der für das Plangebiet prominenten Stelle ausgeschlossen werden.

Textliche Festsetzung Nr. 1.6

Im urbanen Gebiet ist vom 1. bis einschließlich 6. Vollgeschoss entlang des Weißenseer Wegs sowie der Hohenschönhauser Straße eine Wohnnutzung nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO

Um den am stärksten frequentierten Bereich im Plangebiet, den Knotenpunkt von Weißenseer Weg und Hohenschönhauser Straße, zu stärken und zu beleben, soll eine Konzentration von Nicht-Wohnnutzungen, wie gewerblichen Nutzungen aber auch sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen in den unteren Geschossen erfolgen. Auch vor dem Hintergrund der erforderlichen Gebäudekubatur mit der geschlossenen Blockrandbebauung und der sich daraus ergebenden Grundrisse im Eckbereich werden Wohnungen in diesen Geschossen ausgeschlossen. Die Ausbildung durchgesteckter Wohnungen ist dort aufgrund der Lage im Eckbereich kaum bzw. nur sehr stark eingeschränkt möglich. In die Abwägung eingestellt wurde auch die hohe Lärmbelastung durch den Verkehr und die Auswirkungen durch sekundären Luftschall (Erschütterungen). Es wird ein Mindestanteil an Gewerbe und sonstigen im urbanen Gebiet allgemein zulässigen Nutzungen gesichert. Die städtebau-lich exponierte Lage im Kreuzungsbereich zweier Hauptverkehrsstraßen prädestiniert das urbane Gebiet in besonderem Maße für gewerbliche und sonstige Nutzungen (z. B. Büroflächen).

Textliche Festsetzung Nr. 1.7

Im urbanen Gebiet sind oberhalb des 6. Vollgeschosses nur Wohnnutzungen zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Laut IBB Wohnungsmarktbericht 2024 wächst Berlins Bevölkerung weiterhin. Der Bevölkerungszuwachs lag 2023 erstmals wieder auf dem Niveau vor der Pandemie. Um den steigenden Bedarf abzudecken, wird im urbanen Gebiet ein Bereich festgesetzt, in dem nur Wohnnutzungen zulässig

sind. Hier kann es sich auch um Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf handeln. Auch wenn nach der textlichen Festsetzung 1.6. – Ausschluss von Wohnnutzung in den ersten 6 Vollgeschossen – Wohnnutzungen in den unteren Vollgeschossen ausgeschlossen sind, bleibt die Zweckbestimmung des urbanen Gebietes unberührt. Eine attraktive und vielfältige Nutzungsmischung ist auch bei dieser Gliederung weiterhin gewährleistet.

Textliche Festsetzung Nr. 1.4

Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 und urbanen Gebiet sind insgesamt mindestens 4.000 m² der Geschossfläche für Wohnungen für Studierende und Auszubildende vorzusehen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB

Laut IBB Wohnungsmarktbericht 2024 wächst Berlins Bevölkerung vor allem durch die Zuwanderung von Menschen zwischen 18 bis unter 30 Jahren (Auszubildende, Studierende und Berufseinsteigende). Diese Bevölkerungsgruppen verfügen über kein oder nur ein vergleichsweise geringes Einkommen. Studierende und Auszubildende geben sehr häufig ein Drittel, teilweise die Hälfte ihres Einkommens für das Wohnen aus und stehen so auch vor erhöhter Armutsgefährdung. Um insbesondere im zentrumsnahen und gut über den ÖPNV angebundenen Bereich die Wohnversorgung für Studierende und Auszubildende zu verbessern, wird mit einer textlichen Festsetzung die Schaffung von Wohnraum für diese Bevölkerungsgruppen gesichert. Ein Teil der für Wohnnutzungen zulässigen Geschossfläche ist den genannten Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf vorbehalten. Städtebaulich ist es dabei unerheblich, ob die Wohnungen für diesen Personenkreis im urbanen Gebiet oder im allgemeinen Wohngebiet angeordnet werden.

III.3.1.3 Flächen für Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern) sowie die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Neben anderen auf den Bestand ausgerichteten Maßnahmen (z. B. Soziale Erhaltungsgebiete mit Umwandlungsverordnung und Vorkaufsrecht; Kündigungsschutz bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen; Zweckentfremdungsverbot; Kappungsgrenzen-Verordnung; Mietpreisbremse; Mietspiegel) besteht in Berlin insgesamt Anlass, auch im Neubau dafür Sorge zu tragen, dass Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung steht. Das gilt umso mehr, als die Angebotsmieten für neue Wohnungen besonders hoch sind. Aus diesem Grund ist die Zahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten nach Möglichkeit zu erhöhen. Es stellt sich die dringende städtebauliche Herausforderung, den spezifischen Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen bei der Entwicklung von Flächen für den Wohnungsneubau zu berücksichtigen.

Textliche Festsetzung Nr. 4.2

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

Das starke Bevölkerungswachstum der letzten Jahre hat zu einer erhöhten Nachfrage an Mietwohnungen in Berlin geführt. Laut IBB Wohnungsmarktbericht 2024 wird seit dem Jahr 2014 ein abnehmender Leerstand festgestellt. Gleichzeitig gab es im Jahr 2011 noch rund 300.000 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen, deren Bestand bis 2023 auf nur noch rd. 114.000 gebundene Wohnungen weiter absank. Als Fluktuationsreserve wird im Allgemeinen von einer notwendigen Leerstandsquote in Höhe von 2,0 bis 3,0 % ausgegangen, welche einen reibungslosen Ablauf am Wohnungsmarkt ermöglicht. 2021 wurde dieser Schwellenwert von nahezu allen Teilmarktquoten deutlich unterschritten. Auch das Landgericht Berlin hat in seinem Urteil vom 03.07.2014 (67 S 121/14) über die Kappungsgrenzen-Verordnung „eine nicht unerhebliche Unterversorgung mit Mietwohnungen“ in Berlin festgestellt. Der Bundesgerichtshof bestätigte dieses Ergebnis mit seinem Urteil vom 04.11.2015 (VIII ZR 217/14).

Die Unterversorgung bzw. das Defizit an Mietwohnungen führt zu einem kontinuierlichen Anstieg der mittleren Angebotsmieten, welche nach dem IBB Wohnungsmarktbericht Ende 2024 im landesweiten Durchschnitt 15,74 €/m² (netto kalt) erreichten und damit um rd. 12 % über denen des Vorjahres liegen. Die durchschnittlichen Angebotsmieten in Berlin im Neubau lagen bei 20,50 €/m² (netto kalt). Einkommensschwache Haushalte, aber auch Durchschnittsverdienende, können sich zu diesen Mietpreisen insbesondere im Segment des freifinanzierten Wohnungsbaus kaum angemessene Wohnungen leisten. Gemäß IBB Wohnungsmarktbericht 2024 waren 27,3 % der Berliner Haushalte sozialwohnungsberechtigt (1. Förderweg), sodass die Versorgung in diesem Wohnungsmarktsegment ein zentrales Thema der Daseinsvorsorge darstellt. Berücksichtigt man die erweiterte Einkommensgrenze (+80 %), liegt der Anteil der berechtigten Haushalte bei 42,6 %. Bei der Einkommensgrenze von +120 % entsprechend den Wohnungsbauförderungsbestimmungen waren im Jahr 2023 58,1 % der Haushalte in Berlin sozialwohnungsberechtigt.

Daraus ergibt sich die städtebauliche Aufgabe, im Zuge der Festsetzung neuer Baugebiete für den Wohnungsbau auch Voraussetzungen für neuen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum zu schaffen. Entsprechende wohnungspolitische Ziele des Landes Berlin finden sich insbesondere im Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2040. Mit den dort festgelegten Leitlinien wird das Ziel verfolgt, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu schaffen bzw. zu erhalten. In Leitlinie 1 benennt der StEP Wohnen 2040 das Ziel, sozial und funktional vielfältige Quartiere zu schaffen. Unter der Leitlinie 6 wird explizit die Schaffung und Bewahrung bezahlbaren Wohnraums in allen Teilräumen und Siedlungstypen der Stadt aufgeführt.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 soll daher auf Basis von § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB steuernd auf den Neubau eingewirkt werden. Für einen Anteil von 30 % der Geschossfläche in Wohngebäuden des allgemeinen Wohngebietes wird festgelegt, dass diese so zu errichten sind, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Dieser Anteil ist auch erforderlich, um

das städtebauliche Ziel einer sozialen Mischung zu sichern und einen relevanten Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Sozialwohnungen in Berlin zu leisten. Für den genannten Anteil an der Geschossfläche müssen durch die betroffenen Bauherren die gebäudemäßigen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung geschaffen werden, d.h. die Wohnungen müssen hinsichtlich Ausstattung und Größe den landesrechtlichen Vorschriften der sozialen Wohnraumförderung entsprechen. Das Land Berlin hat die fiskalischen Voraussetzungen geschaffen und stellt Fördermittel bereit. Den Bauherren erwächst aus der Festsetzung aber keine Verpflichtung, Fördermittel des Landes Berlin in Anspruch nehmen zu müssen.

Das Umfeld des Plangebiets ist im Hinblick auf den Wohnungsbau durch die Großwohnsiedlung Fennpfuhl geprägt, deren Gebäudebestand sich maßgeblich im Eigentum der landeseigenen HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH und der WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG befindet. Im Gesundheits- und Sozialstrukturatlas des Landes Berlin weist der Planungsraum zwischen Weißenseer Weg im Osten, Landsberger Allee im Süden und Bezirksgrenze im Nordwesten einen Erwerbs- und Sozialindex (ESIx) der zweitniedrigsten Stufe 6 auf einer von 1 („günstig“) bis 7 („ungünstig“) reichenden Skala auf. Unabhängig von ihrer Ausrichtung kann eine einseitige Bewohnerstruktur zu sozial instabilen Verhältnissen führen, die auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten nachteilig sind. Unter Berücksichtigung der vorgenannten städtebaulichen Notwendigkeiten und Zielsetzungen für das Plangebiet sowie der Bebauungs- und Eigentümerstruktur in dessen Umfeld ist der per Festsetzung geforderte Anteil förderfähiger Wohnungen angemessen. Innerhalb des Plangebiets verbleibt ein erheblicher Anteil nicht zwingend förderfähig zu errichtender Wohnungen, die für ein gehobeneres Segment des Wohnungsmarkts genutzt werden können.

Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB schränkt die grundgesetzlich geschützte Eigentums- und Baufreiheit von Grundstückseigentümern ein. Die Einschränkungen gelten jedoch nur für die Grundrissgestaltung und Ausstattung einer Wohnung. Es entstehen den Bauherren aufgrund der zur Verfügung stehenden Fördermittel keine Benachteiligungen.

Für das WA 1 liegt ein Bauvorbescheid vor, der sich auf die Zulässigkeit einer Wohnbebauung nach § 34 BauGB bezieht. Diese behandelt jedoch nicht die Frage des Anteils förderfähiger Wohnungen. Insofern haben die Festsetzungen keine beschränkenden Auswirkungen gegenüber dem Bauvorbescheid.

Im WA 2 des allgemeinen Wohngebiets wird bereits ein nach § 34 zulässiges Vorhaben errichtet, für das die Festsetzung nicht rückwirkend gilt. Gleichwohl wird daran festgehalten, da sie bei einem Abgang des Gebäudes für einen Neubau greifen würde.

III.3.1.4 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Im Sinne der städtebaulichen Ordnung und einer hohen Wohnqualität soll das Plangebiet im Hinblick auf die oberirdischen Freiflächen weitgehend autofrei entwickelt werden. Im Zusammenhang mit dem WA 1 sollen Stellplätze in einer zentral gelegenen und gut erreichbaren Quartiersgarage angeordnet werden. Der Bebauungsplan 11-168 setzt hierzu ein rd. 0,2 h großes sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ nördlich der derzeitigen Zufahrt von der Hohenschönhauser Straße fest.

Die Quartiersgarage grenzt direkt an öffentliche Verkehrsflächen und kann im Sinne einer Minimierung von Immissionsbelastungen durch die Fahrzeuge auf kurzem Weg von den Hauptverkehrsstra-

ßen aus erreicht werden. Im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.1, mit der Stellplätze in den Baugebieten im Wesentlichen auf Tiefgaragen beschränkt werden (siehe Kapitel III.3.4.1), soll der ruhende Anwohner- und Besucherverkehr aus dem verkehrsberuhigten Blockinnenbereich ferngehalten werden. Der wohngebietsbezogene motorisierte Individualverkehr verteilt sich dadurch nicht auf einzelne Erschließungsstraßen. Die flächenintensive Vorhaltung von Stellplätzen auf den Baugrundstücken wird stark eingeschränkt und stattdessen eine Stapelung von Parkmöglichkeiten priorisiert. Hierdurch wird sowohl den Belangen des Klimaschutzes, der Luftreinhaltung, der Verkehrssicherheit als auch der freiraumbezogenen Erholung sowie der Vermeidung von Bodenversiegelung entsprochen.

Textliche Festsetzung Nr. 1.8

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ dient vorwiegend der Anlage einer Quartiersgarage.

Zulässig sind:

- Garagengebäude, Mobilitätsstationen inkl. Car-Sharing und Fahrradstellplätze sowie
- Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser.

Ausnahmsweise können im 1. Vollgeschoss zugelassen werden:

- Schank- und Speisewirtschaften, Läden und sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO

In der Quartiersgarage ist es grundsätzlich zulässig, dass neben den Stellplätzen, die sich aus der Nutzung der Baugebiete ergeben, auch Parkmöglichkeiten z. B. für sonstige Anwohner und die Pächter der nördlich gelegenen Kleingartenanlage bereitgestellt werden. Darüber hinaus ist hier die Anlage von Mobilitätsstationen einschließlich Stellplätzen für stationäre sowie nicht stationäre Car-Sharing-Angebote und Fahrradstellplätzen zulässig, da diese Anlagen direkt der Förderung des Umweltverbunds (z. B. nicht motorisierte Verkehre, ÖPNV und Carsharing) dienen.

Um die zur Ver- und Entsorgung des Wohnquartiers notwendigen Anlagen (z.B. zur Wärme- und Energieversorgung) nicht nur als Nebenanlagen innerhalb der jeweils betroffenen Baugebiete, sondern ggf. auch im Bereich des sonstigen Sondergebiets zu ermöglichen, wurde eine entsprechende Zulässigkeit in die textliche Festsetzung aufgenommen. Insbesondere im Bereich des Untergeschosses können entsprechende Anlagen zu einer effizienten Flächennutzung beitragen.

Über die als Ausnahme ermöglichte Zulässigkeit von gastronomischen Einrichtungen, Läden und wohnverträglichen Gewerbebetrieben sollen insbesondere im Erdgeschossbereich der Quartiersgarage ein lebendigerer Straßenraum mit einer vielfältigen Nutzungsmischung sowie eine attraktivere und kleinteiligere Fassadengliederung zur Belebung des Eingangsbereiches zur dahinter liegenden Schule ermöglicht werden als sonst bei Parkhäusern üblich.

Um das südöstlich gegenüberliegende Nahversorgungszentrum (NVZ) „Hohenschönhauser Tor“ in seiner Versorgungsfunktion als NVZ nicht zu beeinträchtigen, sollen Läden (Einzelhandelsbetriebe)

nur in Ausnahmefällen und nur im Erdgeschossbereich zugelassen werden können. Dabei sind insbesondere bei der Prüfung des Bauantrags die Auswirkungen auf das NVZ anhand der beantragten Sortimente und Verkaufsflächen zu betrachten.

III.3.1.5 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt eine rd. 1,63 ha große Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ fest. Die Festsetzung dieser Fläche für einen neuen Schulstandort dient der planungsrechtlichen Vorsorge und dem Abbau von Defiziten in der Ausstattung mit Schulplätzen im Bezirk Lichtenberg. Die Standortauswahl ist dabei u. a. aufgrund der guten Anbindung an die Einzugsbereiche getroffen worden. Wenn es ggf. aufgrund veränderter Rahmenbedingungen langfristig erforderlich wird, wäre anstelle einer Grundschule auch eine andere Schulform am Standort möglich, solange diese die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans einhält.

Die Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum des Landes Berlin, sodass hier eine Verfügbarkeit für eine Schulnutzung gegeben ist und kein Eingriff in Privateigentum erforderlich wird. Im Rahmen der Abwägung ist die Flächenabgrenzung so gewählt worden, dass nur bislang als Sportfläche gewidmete Bereiche des Plangebiets für die Fläche für Gemeinbedarf in Anspruch genommen werden. Hierdurch werden eine größtmögliche Ausdehnung des neuen Wohnquartiers mit entsprechend erhöhtem Wohnraumangebot sowie ein beschleunigtes Entwidmungsverfahren ermöglicht. Die Mindestanforderungen des Musterfreiflächenprogramms im Land Berlin können gewährleistet werden, da das Schulgebäude als sogenannte 2-in-1-Schule errichtet werden soll, bei der die Sporthalle in das Schulgebäude integriert wird. Die erforderliche Grundfläche der künftigen Schule liegt voraussichtlich bei maximal 2.000 m². Die östliche Teilfläche der Fläche für Gemeinbedarf hat eine Grundfläche von rd. 5.475 m². Die Grundfläche des Schulbaus würde somit ca. 1/3 der Grundfläche der östlichen Teilfläche beanspruchen. Bei Berücksichtigung der zulässigen GRZ von 0,8 verbleibt somit ein ausreichender Spielraum für die Herstellung der Außenanlagen. Die gewählte Flächenabgrenzung ermöglicht damit die Errichtung einer dreizügigen Grundschule.

Die Zweckbestimmung „Schule und Sport“ schließt alle dazugehörigen Anlagen außerhalb der eigentlichen Schulgebäude mit ein. Dies gilt für Freiflächen und -anlagen wie Schulhöfe, Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Schule dienen, sowie gedeckte und ungedeckte Sportanlagen samt Umkleide- und Sanitäranlagen. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung und um einen erforderlichen Spielraum für die Bebauung zu ermöglichen, werden nur die zwingend erforderlichen Regelungen getroffen.

Lärmemissionen durch den Schulbetrieb auf die bestehende und künftige Wohnnutzung können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass diese Einrichtungen aufgrund der erforderlichen wohnortnahen Versorgung mit Grundschulplätzen eine unmittelbare Nähe zu Wohnnutzungen aufweisen müssen. Über die Festsetzung, dass im westlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche nur Sportanlagen und Schulfreiflächen zulässig sind, werden diese Nutzungen entsprechend lokalisiert und die Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung reduziert. Eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke ist zulässig. Die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche enthält bereits die Nutzung „Sport“. Dies schließt auch die außerschulischen Sportnutzungen mit ein, sodass es hierzu keiner gesonderten Festsetzung bedarf.

Die Sportanlagen des Schulstandorts können somit neben dem obligatorischen und fakultativen Schulsport auch dem Vereins- und Freizeitsport zur Verfügung gestellt werden. Diese Multifunktionalität trägt zu einer effizienten Auslastung der grundsätzlich gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebundenen Freiflächen bei und die Inanspruchnahme weiterer Flächen wird vermieden. Dadurch kann auch den Belangen des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung entsprochen werden. Derzeit besteht bereits ein Defizit an Sportanlagen im Prognoseraum. Aufgrund der Bevölkerungsprognose wird sich das Defizit bis 2030 noch erheblich erhöhen. Mit der Öffnung für den außerschulischen Sport wird diesem Defizit entgegengewirkt.

In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 11-168 wurde insbesondere für die schalltechnischen Auswirkungen der Sportanlagen eine Betrachtung angestellt. Die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete werden im Tagzeitraum werktags (während des Schulbetriebes und während des Vereinssportbetriebes) und sonntags eingehalten. Nachts sind keine Geräuschimmissionen vorhanden. Sofern ein Punktspielbetrieb mit mehr als 200 Zuschauern häufiger als 18-mal pro Jahr stattfindet, sind die Betriebszeiten für das Großspielfeld im Rahmen der Genehmigung auf bestimmte Betriebszeiten zu beschränken. Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan sind in Bezug auf den Sportlärm nicht erforderlich. Da der vom Freizeit- und Vereinssport ausgehende Lärm nicht unter den Schutz der Sozialadäquanz fällt, sind Auflagen z.B. zu Nutzungszeiten in nachgeordneten Verfahren möglich und ggf. erforderlich.

Textliche Festsetzung Nr. 4.4

Auf der Fläche A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A1 innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ sind nur Schulfreiflächen, ungedeckte Sportanlagen mit ihren untergeordneten Nebenanlagen sowie Sportfunktionsgebäude zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Das westliche Baufeld der Fläche für Gemeinbedarf soll aufgrund seiner direkt an bestehende Park-, Sport- und Kleingartenanlagen angrenzenden Lage nur als Schulfreifläche sowie als Sportfläche unter freiem Himmel (sogenannte „ungedeckte Sportanlagen“) dienen. Zudem sind im westlichen Baufeld der Gemeinbedarfsfläche untergeordnete Nebenanlagen der vorgenannten Sport- und Freiflächen sowie Sportfunktionsgebäude zulässig, sodass das hier bereits bestehende und kürzlich sanierte Großspielfeld und das Sportfunktionsgebäude planungsrechtlich gesichert werden.

§ 14 BauNVO, der in den in der Baunutzungsverordnung aufgeführten Baugebieten die Zulässigkeit untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen regelt, ist im Falle einer Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB nicht anwendbar. Daher erfolgte eine Berücksichtigung von Nebenanlagen nicht nur in den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (textliche Festsetzung Nr. 4.4), sondern auch über die festgesetzte Grundflächenzahl (siehe Kapitel III.4.2.1).

III.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen. Des Weiteren ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, hier insbesondere das

Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen.

III.3.2.1 Zulässige Grundfläche (GR) / Grundflächenzahl (GRZ)

Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO

Planerisches Ziel ist es, eine dem Standort entsprechende bauliche Dichte zu ermöglichen. Dabei soll die aus Gründen des Lärmschutzes erforderliche Blockrandbebauung gewährleistet werden, aber auch eine städtebauliche Dichte im Inneren des Plangebietes. Gleichzeitig sollen aufgrund der zulässigen Grundfläche auch Freiflächen in ausreichendem Umfang gewährleistet bleiben.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass mit den künftigen Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet der Straßenraum räumlich gefasst werden soll. Auch um an diesem lärmexponierten Bereich ruhige, geschützte Innenbereiche zu schaffen, bedarf es der Errichtung eines baulichen Schallschutzes durch eine angepasste Gebäudestellung. Gleichzeitig sollen aufgrund der zulässigen Grundfläche ausreichend Freiflächen im Quartier für Aufenthaltsflächen mit Bäumen, private Spielplätze aber auch Flächen für den Umgang mit dem Niederschlagswasser zur Verfügung stehen. Dies erfordert neben der Festsetzung einer überbaubaren Fläche durch Baugrenzen/Baulinien auch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche (GR), die für die Teilflächen des WA, das Sondergebiet und das urbane Gebiet und die Fläche für den Gemeinbedarf aufgrund der jeweils spezifischen städtebaulichen Situation unterschiedlich hoch sind.

Bei den Festsetzungen zur Grundfläche ist im Hinblick auf das allgemeine Wohngebiet, das urbane Gebiet und das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ auch das städtebauliche Konzept vom Oktober 2021 eingeflossen (siehe Kapitel I.4).

Für die Teilfläche des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA 1 wird auf Grundlage dieser Überlegungen eine maximal zulässige Grundfläche (GR) von 6.100 m² festgesetzt. Sie ermöglicht eine Blockrandschließung sowie eine Bebauung im von der Straße abgewandten Bereich und ausreichend große Freiraum-Bereiche. Mit einer rechnerischen Grundflächenzahl von etwa 0,37 werden die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO eingehalten.

Für das allgemeine Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 2 wird eine zulässige Grundfläche von 2.400 m² festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Die im Jahr 2022 auf Basis von § 34 BauGB erteilte Baugenehmigung wurde dabei in die Abwägung eingestellt. Rechnerisch ergibt sich eine Grundflächenzahl von rd. 0,35, sodass auch hier die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO eingehalten werden.

Im urbanen Gebiet soll die Ausbildung einer städtebaulichen Dominante mit einem Vorplatz im Kreuzungsbereich erfolgen. Aufgrund der relativ geringen Flächenausdehnung des urbanen Gebietes mit einer Fläche von rd. 875 m² und der Ecksituationen ist ein hoher Überbauungsgrad notwendig. Dieser ist auch erforderlich, da durch Baulinien die Ausprägung im Eckbereich geregelt ist und darüber hinaus aus Gründen des Lärmschutzes eine geschlossene Bebauung zu errichten ist. Für das urbane Gebiet wird aufgrund der besonders exponierten städtebaulichen Lage eine Grundfläche von 550 m² zugelassen. Dies entspricht rechnerisch einer Grundflächenzahl, die von etwas mehr als 0,6 dennoch deutlich unter dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO von 0,8 liegt.

Da für das sonstige Sondergebiet aufgrund der Zweckbestimmung keine Freiflächen erforderlich sind, es also nur die Fläche umfasst, die insbesondere für die Errichtung des Baukörpers sowie die Gewährleistung der Zufahrten notwendig sind, wird hier eine Grundfläche von 2.000 m² zugelassen,

die nahezu dem Sondergebiet entspricht. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,96, mit der der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO überschritten wird.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ wird eine Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen. Dieser Umfang ist erforderlich, um die erforderlichen baulichen Anlagen realisieren zu können. Hierzu zählen neben einem Schulgebäude auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, also beispielsweise Sportfunktions-, Geräte - und Sanitärgebäude, Wegeflächen, Geräteschuppen für den Schulgarten. Die für Baugebiete gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO geltende Überschreitungsmöglichkeit der GRZ unter anderem durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO findet auf Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB keine Anwendung. Die Vielzahl an erforderlichen Nebenanlagen, die für den Schulbetrieb einschließlich des Schulsports notwendig sind, wird daher im Bebauungsplan über die Grundflächenzahl berücksichtigt. Eine GRZ von 0,8 ist dabei erforderlich, um eine zweckentsprechende Nutzung der Fläche für den Gemeinbedarf zu ermöglichen.

Für den Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ wird zeichnerisch eine maximal zulässige Grundfläche von 250 m² festgesetzt. Dieser Umfang orientiert sich an der bestehenden Bebauung durch das Vereinsheim der Kleingartenanlage und gewährleistet eine zweckentsprechende Nutzung.

Im Bereich der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Ungedeckte Sportanlage“ besteht eine Tennisanlage, auf der neben den Tennisplätzen auch einzelne untergeordnete Nebenanlagen vorhanden sind (z. B. eingeschossige Lauben und Schuppen zu Lagerzwecken). Diese Anlagen sind als Zubehörbauten auf der Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ohne weitere Festsetzungen zulässig, soweit sie mit der Zweckbestimmung für die Flächen vereinbar sind. Zubehörbauten sind z. B. Kassenhäuschen, Sanitär-, Umkleide- und Gerätegebäude. Im Bebauungsplan wird daher auf die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche verzichtet.

Tab. 14: Zulässige Grundfläche (GR) und Grundflächenzahl (GRZ)

Art der Nutzung	Fläche	Grundfläche (GR)	Grundflächenzahl (GRZ)	GRZ-Orientierungswert gem. § 17 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet WA 1	rd. 16.640 m ²	6.100 m ²	<i>0,37</i>	0,4
Allgemeines Wohngebiet WA 2	rd. 6.920 m ²	2.400 m ²	<i>0,35</i>	0,4
Urbanes Gebiet	rd. 875 m ²	550 m ²	<i>0,63</i>	0,8
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“	rd. 2.055 m ²	2.000 m ²	<i>0,96</i>	0,8
Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“	rd. 16.320 m ²	rd. 13.060 m ²	0,8	-
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“	rd. 670 m ²	250 m ²	<i>0,37</i>	-
Gesamt	rd. 43.480 m²	rd. 24.210 m²	0,55	-
<i>Kursiv</i> angegebene GR- und GRZ-Werte entsprechen der jeweiligen rechnerischen Ermittlung aus den Festsetzungen des Bebauungsplans				

Die in § 17 BauNVO aufgeführten Orientierungswerte für Obergrenzen bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten (0,4) und urbanen Gebieten (0,8) werden unterschritten. Lediglich für das sonstige Sondergebiet ergibt sich mit einer rechnerischen GRZ von 0,96 eine Überschreitung des entsprechenden Orientierungswerts (0,8). Die Überschreitung des Orientierungswertes ist vor dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der engen räumlichen Begrenzung des sonstigen Sondergebiets, das auf die für die Errichtung der Quartiersgarage erforderliche Fläche begrenzt ist, erforderlich. Bei einer Gesamtbetrachtung des städtebaulich zusammengehörenden allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA 1 und des sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ als eine Einheit (rd. 18.695 m² Fläche bei 8.000 m² zulässiger Grundfläche) ergäbe sich mit 0,42 ein nur knapp oberhalb des Orientierungswerts der Obergrenze für die Grundflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten (0,4) liegender Wert. Rechnerisch ergibt sich für das Plangebiet insgesamt bei Betrachtung aller Flächen eine GRZ von 0,55. Dies spiegelt das übergeordnete Planungsziel eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zur Minimierung einer Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen wider.

Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen) um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wäre nach der gesetzlichen Regelung eine Überschreitung bis zu einer GRZ von rd. 0,54 im WA 2 bis zu rd. 0,53 und im MU bis zu 0,8 zulässig. Diese Überschreitungsmöglichkeit ist jedoch aufgrund der Vielzahl von erforderlichen Nutzungen nicht ausreichend. Daher werden im Bebauungsplan Regelungen zu einem moderat darüber hinaus gehenden Umfang zugelassen.

Textliche Festsetzung Nr. 2.1

In den Baugebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Zufahrten zu Tiefgaragen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im urbanen Gebiet bis zu einer Grundfläche von 790 m², im allgemeinen Wohngebiet auf der Teilfläche WA 1 bis zu einer Grundfläche von 10.500 m² und im allgemeinen Wohngebiet auf der Teilfläche WA 2 bis zu einer Grundfläche von 4.200 m² überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet Teilfläche WA 1 soll insbesondere – über den üblichen Umfang hinaus – die Unterbringung von überdachten Radabstellanlagen und Unterflurcontainern zur Müllsammung außerhalb der künftigen Gebäude ermöglicht werden. Dadurch müssen die dafür benötigten Flächen nicht in den Gebäuden bereitgestellt werden. Diese Flächen in den Gebäuden stehen damit für Wohnungen zur Verfügung. Darüber hinaus sind nach textlicher Festsetzung 6.7. Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder Maßnahmen gleicher Wirkung zum Umgang mit dem Regenwasser in den Außenanlagen unterzubringen. Diese Anlagen sind bauliche Anlagen und bei der Grundfläche § 19 Absatz 4 BauNVO anzurechnen sowie aufgrund der Bodenverhältnisse erforderlich. Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50% ist hierfür nicht ausreichend.

In der Teilfläche WA 2 soll zudem aufgrund der Entfernung zur Quartiersgarage die Errichtung einer Tiefgarage für die Stellplatzbedarfe ermöglicht werden. Hierfür ist der Umfang der Überschreitung der Grundfläche erforderlich. Auch hier ist die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50% hierfür nicht ausreichend.

Um die o.g. Nutzungen – neben den allgemein zulässigen Nutzungen – zu ermöglichen wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um mehr als 50% zugelassen, die jedoch einer Grundflächenzahl von nur wenig über dem sich aus dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO in Verbindung mit der zulässigen Überschreitung um 50 % nach § 19 Abs. 4 BauNVO ergebenden Wert von 0,6 liegt. Die zulässige Überschreitung ist entsprechend in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eingeflossen.

Aufgrund der Lage des urbanen Gebiets im südöstlichen Eckbereich des Plangebietes und dessen vergleichsweise geringer Flächenausdehnung ist die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO regelmäßig zulässige Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von

0,8 nicht ausreichend für die Ausbildung der anzustrebenden Platzsituation im Kreuzungsbereich. Eine adäquate Adressbildung würde somit unnötig erschwert werden. So befinden sich die nicht überbaubaren Grundstücksflächen unmittelbar am Kreuzungsbereich der hoch frequentierten Hauptverkehrsstraßen von Weißenseer Weg und Hohenschönhauser Straße. Hier soll die Möglichkeit zur Anlage versiegelter Wege- und Platzflächen zur Gebäude- und Gebieterschließung sowie von Fahrradabstellplätzen geschaffen werden, die in die Nutzungsmaßberechnung nach § 19 Abs. 4 BauNVO einfließen. Gleichwohl soll eine Vollversiegelung vermieden und ein Mindestmaß an Flächen mit natürlichem Bodenanschluss gewährleistet werden, die auch für die nach der textlichen Festsetzung Nr. 6.3 umzusetzenden Baumpflanzungen erforderlich sind. Daher wird auf Basis von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine abweichende Bestimmung getroffen, nach der eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche z. B. durch Tiefgaragen und Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 790 m², umgerechnet einer Grundflächenzahl von 0,9, zulässig ist.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 wird auch das Erfordernis berücksichtigt, dass im allgemeinen Wohngebiet Stellplätze für Fahrzeuge von Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzenden, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO insbesondere für Starkregenvorsorge sowie Tiefgaragen und sonstige Unterbauungen des Baugrundstücks angeordnet werden können, wobei gleichzeitig dem Gebot des sparsamen Umgangs mit dem Boden entsprochen wird. Die Verwendung von Quadratmeterangaben statt von Verhältniszahlen in der Festsetzung 2.1 erfolgt aus Gründen der einheitlichen Systematik mit den Festsetzungen der Grundflächen.

III.3.2.2 Zulässige Geschossfläche (GF) und rechnerische Ermittlung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) sowie Baumassenzahl (BMZ)

Grundlage für die Festsetzungen zur zulässigen Geschossfläche bildet die städtebauliche Konzeption, die entlang der Hauptverkehrsstraßen eine geschlossene Blockrandbebauung vorsieht, und im Blockinnenbereich eine Höhe, die in der Regel sieben Vollgeschosse ermöglicht. Das Plangebiet soll dabei entsprechend seiner Lage im Stadtgebiet genutzt werden, um einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung im Land Berlin zu leisten. Im Kreuzungsbereich erfolgt eine Akzentuierung, hier ist ein Gebäude mit bis zu sechzehn Vollgeschossen möglich.

Im WA 1 wird vor dem Hintergrund eine Geschossfläche von 40.200 m² zugelassen. Mit dieser Geschossfläche ist es möglich, sowohl die Blockrandbebauung zu errichten, als auch eine den städtebaulichen Zielen entsprechende Bebauung im Blockinnenbereich. Bei den zulässigen Höhen sind in der Regel 6-7 Vollgeschosse möglich. Bei einer zulässigen Grundfläche von 6.100 Quadratmetern ergibt sich bei dieser Anzahl der Vollgeschosse (hier wurde ein Wert von 6,6 zugrunde gelegt) die oben genannte Geschossfläche. Dabei wurde berücksichtigt, dass es sowohl etwas höhere Gebäude (bis 81 m über NHN, ca. 24,5 m über Gelände), als auch niedrigere Gebäudehöhen (72 m über NHN, ca. 15,5 m über Gelände) zulässig sind. Im Regelfall beträgt die zulässige Gebäudehöhe 78 m über NHN, 21,5 m über Gelände.

Für das am Kreuzungsbereich gelegene urbane Gebiet kann mit einer zulässigen Grundfläche von 550 m² nahezu das komplette Baufeld innerhalb der Baulinien/Baugrenzen überbaut werden. Um hier die zulässige Gebäudehöhe, in der rd. 16 Vollgeschosse entstehen können, zu ermöglichen, wird eine Geschossfläche von 8.500 m² ermöglicht. Dies entspricht dem 15,5-fachen der Grundfläche. Von einer höheren Geschossfläche wurde abgesehen, um bei voller Ausnutzung der zulässigen Höhe gewisse Rücksprünge und Fassadengliederungen zu erreichen.

Auch beim WA 2 sind bei einer Gebäudehöhe von etwa 21,5 m über Gelände bei voller Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe ohne Ausbildung von Sockeln bis zu 7 Vollgeschosse zulässig. Hier wird mit einer zulässigen Geschossfläche von 14.000 m² das rd. 6-fache der zulässigen Grundfläche ermöglicht. Der im Vergleich zum WA 1 etwas geringere Faktor ist darin begründet, dass hier keine Bereiche mit höheren Gebäuden zulässig sind. Gleichzeitig kann der Faktor 6 aufgrund der zwingenden Mindesthöhe von 75 m über NHN (18,5 m über Gelände) nicht wesentlich unterschritten werden. Für das allgemeine Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 2 wurde auch die im Jahr 2022 auf Basis von § 34 BauGB erteilte Baugenehmigung in die Abwägung eingestellt.

Aufgrund der Festsetzung einer zulässigen Grundfläche von 250 m² und der Zulässigkeit eines Vollgeschosses in der privaten Grünfläche „Private Dauerkleingärten“ ergibt sich hier eine maximal zulässige Geschossfläche von 250 m².

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Sport und einer zulässigen Oberkante von 88,5 m über NHN weist eine hohe Komplexität für die Umsetzung des Schulbaus auf. Der Zuschnitt und die Flächenbegrenzung des Grundstücks als auch die umzusetzenden hohen Anforderungen an Schulhofflächen – hier insbesondere die darin unterzubringenden Nutzungen wie Schulgarten, Spielgeräte, Radabstellanlagen, Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Menschen, Müllsammelplatz usw. beschränken eine übermäßige Ausnutzung der Fläche mit einem Baukörper. Die einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß BauNVO gewährleisten sowohl gesunde Arbeitsverhältnisse im zukünftigen Schulbau als aber auch gesunde Wohnverhältnisse in der angrenzenden Wohnbebauung. Von einer Festsetzung der zulässigen Geschossfläche wird daher abgesehen. Aufgrund der Grundstücksgröße, der Lage des Grundstücks und der zulässigen Höhe ist unter Berücksichtigung des Raumprogrammes von einer Geschossfläche von bis zu 13.000 m² auszugehen.

Im westlichen Teilbereich des Großspielfelds sind nur der Zweckbestimmung entsprechende bauliche Anlagen wie Sportfunktionsgebäude (Umkleiden, Sanitär- und Geräteraum) zulässig, die nicht mehr als ein Vollgeschoss und somit einen untergeordneten Charakter aufweisen. Von der Festsetzung einer zulässigen Geschossfläche wird hier ebenfalls abgesehen.

Auch von der Festsetzung einer zulässigen Geschossfläche für die Fläche mit der Zweckbestimmung „Ungedeckte Sportanlage“ wird abgesehen, da hier ebenfalls nur der Zweckbestimmung entsprechende baulichen Anlagen zulässig sind. Die bestehenden eingeschossigen baulichen Anlagen stellen Zubehörbauten der Tennisplatznutzung dar, die auf Flächen für Sport- und Spielanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ohne weitere Festsetzungen zulässig sind, da sie mit der Zweckbestimmung für die Flächen vereinbar sind.

Da im westlichen Teil des Plangebiets (private Grünfläche, Fläche für Sport- und Spielanlagen, westliches Baufeld der Gemeinbedarfsfläche) von der Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie einer Baumassenzahl (BMZ) abgesehen wird, kommt hier § 21 Abs. 4 BauNVO zur Anwendung, um die Gebäude der Höhe nach zu begrenzen. Bei Gebäuden, die Geschosse von mehr als 3,50 m Höhe haben, darf eine Baumassenzahl, die das Dreieinhalbfache der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt, nicht überschritten werden. Die Gebäudehöhe wird dabei mittelbar in dem Maße eingeschränkt, in dem die zulässige Grundfläche ausgeschöpft wird. Diese Berechnung kann auch dann durchgeführt werden, wenn der Bebauungsplan nicht die GFZ, sondern die GF festsetzt oder wenn sich die zulässige Geschossfläche aus anderen Festsetzungen errechnen lässt. Es ergibt sich eine maximal zulässige Baumassenzahl für die private Grünfläche von 1,30 (GF von 0,37 x 3,5). Im Bereich der Fläche für Sport- und Spielanlagen sowie des westlichen Baufelds der Gemeinbedarfsfläche sind bauliche Anlagen gemäß textlicher Festsetzung bzw.

Zweckbestimmung nur als Zubehörbauten für die Nutzung von Sport- und Spielanlagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Sportfunktionsgebäude zulässig. Eine Ermittlung der maximal zulässigen Baumassenzahl erübrigt sich hier.

Tab. 15: Zulässige Geschossfläche (GF) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Art der Nutzung	Fläche	Geschossfläche (GF)	Geschossflächenzahl (GFZ)	GFZ-Orientierungswert gem. § 17 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet WA 1	rd. 16.640 m ²	40.200 m ²	2,4	1,2
Allgemeines Wohngebiet WA 2	rd. 6.920 m ²	14.000 m ²	2,0	1,2
Urbanes Gebiet	rd. 875 m ²	8.500 m ²	9,7	3,0
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“	rd. 2.055 m ²	11.100 m ²	5,4	2,4
Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“	rd. 16.320 m ²	- (ca. 13.000 m ² gemäß Musterprogramm für Schulneubau und Sportfunktionsgebäude)	-	-
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“	rd. 670 m ²	250 m ² (auf Basis der festgesetzten Grundfläche von 250 m ² und maximal eingeschossiger Bauweise)	0,37	-
Gesamt	rd. 43.480 m²	- (rd. 87.050 m²)*	-	-
* unter der zur Gemeinbedarfsfläche getroffenen Annahme <i>Kursiv</i> angegebene GF- und GFZ-Werte entsprechen der jeweiligen rechnerischen Ermittlung aus den Festsetzungen des Bebauungsplans				

Textliche Festsetzung Nr. 2.2

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

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

Aufgrund der zulässigen hohen Nutzungsmaße wird eine weitere Verdichtung durch die Realisierung von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen nicht zugelassen. Dies wird durch die textliche Festsetzung, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Geschossflächen von Aufenthaltsräumen mit anzurechnen sind, gesichert.

Gemäß der landesrechtlichen Regelung (§ 2 Abs. 12 BauO Bln) sind nur die Geschosse Vollgeschosse, deren Oberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Die im Regelfall bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht anzurechnenden Nicht-Vollgeschosse wie z. B. Staffelgeschosse blieben ohne die textliche Festsetzung bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche unberücksichtigt, sodass sie beispielsweise auch nicht bei der Bestimmung der notwendigen Wohnfolgebedarfe heranzuziehen wären. Die Bedarfsermittlung wäre vor dem Hintergrund ohne Anrechnungsverpflichtung unzutreffend. Unabhängig von der Pflicht zur Anrechnung der Fläche auf die Geschossfläche sind Staffelgeschosse zulässig, solange sie sich im Rahmen der Festsetzungen (den festgesetzten Gebäudeoberkanten, Baugrenzen, Baulinien) bewegen.

Die in § 17 BauNVO aufgeführten Orientierungswerte für Obergrenzen bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten (1,2), in sonstigen Sondergebieten (2,4) und in urbanen Gebieten (3,0) werden jeweils deutlich überschritten. Im Zusammenhang mit den nachfolgend aufgeführten städtebaulichen Gründen ist diese Überschreitung erforderlich, ohne dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dadurch beeinträchtigt werden.

Durch die Nutzbarmachung und Nachverdichtung dieser städtischen, derzeit untergenutzten Fläche als gut durch den ÖPNV erschlossenen Wohnstandort wird die Entwicklung einer städtischen Lage ermöglicht, eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur gestärkt und die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen für Wohnungsbau an ungünstiger gelegenen Standorten am Stadtrand und im Umland vermieden. Bei diesem Vorhaben der Innenentwicklung werden damit Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Verkehrsvermeidung und des Klimaschutzes verfolgt. Die Umsetzung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung in dieser Lage ist nur durch eine entsprechende Nutzungsintensität zu erreichen. Folgende Gründe liegen hierfür vor:

- Die Neubebauung orientiert sich an der stadträumlichen Lage bzw. dem Ortsbild durch Aufnahme der umliegenden Gebäudehöhen und stellt auf der betroffenen Fläche erstmalig eine Randbebauung her. Zusammen mit der städtebaulichen Figur, der Ausbildung zum Teil längerer Fassadenfronten im Bereich der Hohenschönhauser Straße und den breiten Straßenräumen nehmen die Festsetzungen Bezug auf die angrenzende Großwohnsiedlung Fennpfuhl, ohne diese fortzuführen. Nur so kann das Plangebiet als eigenständiges verdichtetes Wohnquartier entstehen und ihm eine städtische Prägung erhalten.
- Es handelt sich bei den Grundstücksflächen um teilweise große und tiefe Grundstücke, deren Bebauung einen auf diese besonderen Umstände zugeschnittenen Städtebau erfordert. Die besonderen städtebaulichen Anforderungen an dieses Gebiet leiten sich aus der direkten Umgebung ab und orientieren sich an den Gebäudehöhen der Großsiedlung Fennpfuhl.
- Das Plangebiet ist über die angrenzende Kleingartenanlage und die großflächige Parkanlage des Volkspark Prenzlauer Berg mit attraktiven Grün- und Freiflächen in unmittelbarer Nähe zum geplanten Wohnquartier versorgt.
- Durch eine hohe Bebauungsdichte kann die Lagegunst einer direkten Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV sowie an bestehende Infrastruktureinrichtungen (z. B. Einzelhandel und Gemeinbedarf) genutzt werden. Dabei wird insbesondere die Nutzung des Umweltverbunds, also der umweltverträglichen Verkehrsmittel (z. B. nicht motorisierte Verkehre und der ÖPNV) gefördert.

- Durch die Inanspruchnahme eines in großen Teilen schon versiegelten Bereichs für eine hoch verdichtete bauliche Entwicklung kann eine weitere Zersiedlung und Inanspruchnahme von unerschlossenen und außerhalb der Kernstadt gelegenen Flächen reduziert werden.
- Die Einhaltung der bauordnungsrechtlich gebotenen Abstandsflächen gewährleistet im Plangebiet und auf den angrenzenden Grundstücken gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen im Hinblick auf die Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungsverhältnisse. Nur in einem kurzen Abschnitt werden die Abstandsflächen nicht eingehalten. (siehe III.3.3). Im Ergebnis einer Untersuchung wurde jedoch festgestellt, dass hier auch bei einer Unterschreitung der Abstandsflächen weiterhin die Empfehlungsstufe „gering“ für Tageslicht eingehalten wird.
- Es werden auf Basis detaillierter fachlicher Untersuchungen Festsetzungen zum Immissionschutz getroffen.
- Anhaltspunkte für städtebauliche Missstände im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nicht vor.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen in Verbindung mit der Bebauung und den Nutzungen in der näheren Umgebung zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

III.3.2.3 Zulässige Gebäudehöhen und Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Höhe der Gebäude wird für das allgemeine Wohngebiet, für das urbane Gebiet und für das sonstige Sondergebiet „Quartiersgarage“ sowie für die Gemeinbedarfsfläche „Schule und Sport“ durch Festsetzungen zur maximal zulässigen Oberkante geregelt. Darüber hinaus wird für einen Teilbereich der Fläche für den Gemeinbedarf sowie für die private Grünfläche „Private Dauerkleingärten“ eine maximal zulässige Zahl von einem Vollgeschoss festgesetzt. Die Höhenangaben werden in Meter über Normalhöhennull (m über NHN) festgesetzt. Die mittlere Geländehöhe im Plangebiet liegt bei 56,6 m über NHN.

Die zulässigen Gebäudehöhen leiten sich aus dem städtebaulichen Konzept für das Wohnquartier ab. Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ wurde eine Bebauungsstudie für das Gebäude einer „2-in-1-Schule“ in der Abwägung berücksichtigt (siehe Kapitel I.4). Insbesondere entlang der Hauptverkehrsstraßen wird durch die Festsetzung von Mindesthöhen den Anforderungen an einen lärmrobusten Städtebau Rechnung getragen. Durch die jeweilige Mindesthöhe der zulässigen Blockrandbebauung können ruhige Innenhöfe entstehen.

Im **allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1** liegen die zulässigen Gebäudehöhen im nordwestlichen Baufeld bei 72,0 m über NHN (rd. 15,4 m über Gelände) bzw. 78 m über NHN (rd. 21,4 m über Gelände). Bei rund 3 m Geschosshöhe entspricht dies einer V- bis VII-geschossigen Bebauung, was einerseits mit der westlich des Plangebiets gelegenen VI-geschossigen Bestandsbebauung korrespondiert und andererseits einen Übergang von der straßenbegleitenden Bebauung hin zur Kleingartenanlage vermittelt. Für das südöstliche Baufeld im WA 1 werden straßenbegleitend Gebäudehöhen zwischen 78,0 und 81,0 m über NHN (rd. 21,4 bis 24,4 m über Gelände) festgesetzt, um eine lärmabschirmende Bebauung zu gewährleisten. Dies entspricht je nach Geschosshöhe bzw. VI bis VIII Geschossen. Im Blockinnenbereich beträgt die maximal zulässige Oberkante ebenfalls 78,0 m über NHN (rd. 21,4 m über Gelände bzw. bis zu VII Geschosse).

Bei der Festlegung der zulässigen Gebäudehöhen für das **allgemeine Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 2** mit einer Oberkante zwischen 75,0 und 78,0 m über NHN (rd. 18,4 bis 21,4 m über Gelände bzw. VI bis VII Geschosse) wurden sowohl die beabsichtigte städtebauliche Raumbildung als auch Aspekte des Lärmschutzes berücksichtigt. Die vorliegende Baugenehmigung ist in die Abwägung eingegangen.

Im **urbanen Gebiet** soll ein baulicher Hochpunkt die Lage am Kreuzungsbereich zweier Hauptverkehrsstraßen betonen. Die Oberkante zwischen 90,0 m und 106,6 m über NHN (rd. 33,4 m bis 50,0 m über Gelände) erlaubt die Ausbildung von XI bis XVI Geschossen. Damit greift die zulässige Bebauung die Höhe der städtebaulichen Dominanten des südöstlich des Plangebiets gelegenen Nahversorgungszentrums „Hohenschönhauser Tor“ (32,8 m über Gelände), die südlich der Hohenschönhauser Straße gelegene zehngeschossige Wohnbebauung der Großsiedlung Fennpfuhl, der achtgeschossigen Bebauung in der östlich gelegenen Konrad-Wolf-Straße 45 - 46 sowie der elfgeschossigen Bebauung in der Konrad-Wolf-Straße 66 - 66b auf. Sie bildet ein städtebauliches Pendant und eine Fassung des Kreuzungsbereichs. Im derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 11-9a soll ebenfalls ein bis zu sechzehn geschossiges Gebäude am im Kreuzungsbereich ermöglicht werden. Diese auf beiden Seiten des Weißenseer Wegs gelegenen Hochpunkte werden daher direkt Bezug aufeinander nehmen. Auch vor dem Hintergrund des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie der verkehrlich gut erschlossenen Lage - mehrere Straßenbahnhaltestellen in direkter Umgebung - soll an dieser Stelle ein Hochpunkt entstehen. Da der prägende Höhenmaßstab der umgebenden Bebauung nur sehr geringfügig überschritten wird, kommt das Hochhausleitbild mit seinen Anforderungen hier nicht zum Tragen. Die Umgebung ist bereits durch eine Hochhausbebauung geprägt.

Aufgrund der zulässigen Gebäudehöhen im WA 1 ist es nicht ausgeschlossen, dass entlang der Linien D8-D19 und D4-D18 im urbanen Gebiet in einer Höhe zwischen 75 m und 81 m über NHN teilweise nur eingeschränkt belichtete Bereiche entstehen. Innerhalb dieser Teilflächen können jedoch Bäder, Küchen oder andere Nutzungen, wie Ersatzflächen für Abstellräume, d.h. Nutzungen, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt dienen, untergebracht werden. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse ist insofern nicht zu erwarten.

Im **sonstigen Sondergebiet** wird die Errichtung einer Quartiersgarage ermöglicht. Die Größe der Quartiersgarage ermöglicht sowohl die Unterbringung und Befriedigung der durch die zulässigen Nutzungen zu erwartenden Stellplatzbedarfe, als auch die Einrichtung von neuen Mobilitätsangeboten und Radabstellanlagen. Darüber hinaus können innerhalb des Gebäudes (z. B. im Untergeschoss und auf dem Dach) technische Anlagen zur Gewinnung und Nutzung erneuerbarer Energien für die angrenzenden Wohngebäude integriert werden (insbesondere Solaranlagen). Der Bebauungsplan setzt zur Ermöglichung einer entsprechenden Kubatur sowie zur Gewährleistung einer lärmabschirmenden Wirkung für die Blockinnenbereiche eine Oberkante zwischen 72,0 und 75,0 m über NHN fest (rd. 15,5 bis 18,5 m über Gelände). Die zulässige Gebäudehöhe ist somit etwas niedriger als die östlich zulässige Wohnbebauung, um eine abgestufte Höhenentwicklung zur westlich gelegenen Bestandsbebauung zu gewährleisten.

Für das östliche Baufeld der **Fläche für den Gemeinbedarf** wird eine Oberkante von maximal 88,5 m über NHN festgesetzt; dies entspricht einer Gebäudehöhe von bis zu rd. 31 m über Gelände. Das Erfordernis einer entsprechenden Gebäudehöhe ergibt sich aus der notwendigen flächensparenden Entwicklung des Schulstandorts. Die Gemeinbedarfsfläche wurde so abgegrenzt, dass nur bereits als Sportflächen gewidmete Flächen im Eigentum des Landes Berlin genutzt werden und

kein Eingriff in Privateigentum erforderlich wird (siehe Kapitel III.3.1.5). Hierdurch werden eine größtmögliche Ausdehnung des neuen Wohnquartiers sowie ein beschleunigtes Entwicklungsverfahren der für die Fläche für Gemeinbedarf in Anspruch genommenen Flächen ermöglicht. Um die Mindestanforderungen des Musterfreiflächenprogramms im Land Berlin gewährleisten zu können, bedarf es einer besonderen Kubatur des Schulgebäudes. Derzeit ist die Errichtung einer „2-in-1-Schule“ vorgesehen, bei der die Turnhalle direkt in das Schulgebäude integriert ist. Aufgrund der in Schulen höheren Geschosshöhen und der Turnhalle ergibt sich ein aus der südlich bestehenden und östlich zulässigen Wohnbebauung herausragendes Gebäude. Das Schulgebäude bildet damit den städtebaulichen Gegenpunkt zum an der Kreuzung der Hauptverkehrsstraßen ermöglichten Hochpunkt im urbanen Gebiet.

Das Schulgebäude soll zudem im Hinblick auf die Höhenentwicklung eine klare Zäsur in Richtung der Kleingartenanlagen sowie des Volksparks Prenzlauer Berg bilden. Daher wird für das westliche Baufeld der Fläche für den Gemeinbedarf sowie für die private Grünfläche „Private Dauerkleingärten“ eine maximal eingeschossige Bebauung zugelassen, die im Hinblick auf die ansonsten innerhalb des Plangebiets zulässigen Gebäudehöhen deutlich untergeordnet ist. Im Bereich der festgesetzten ungedeckten Sportanlage sind nur Gebäude, die mit der Sportnutzung in Verbindung stehen sowie Nebenanlagen zulässig. Da im westlichen Teil des Plangebiets (private Grünfläche, Fläche für Sport- und Spielanlagen, westliches Baufeld der Gemeinbedarfsfläche) von der Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen in m über NHN abgesehen wird, kommt § 21 Abs. 4 BauNVO zur Anwendung (siehe III.3.2.2).

Über die Oberkanten hinaus wird durch den Bebauungsplan für bestimmte Dachaufbauten eine Überschreitung der zulässigen Gebäudeoberkanten - ausnahmsweise - zugelassen. Bei der Zulässigkeit wird berücksichtigt, dass dadurch keine zusätzlichen Abstandsflächen entstehen, wenn direkt an die Baugrenze gebaut wird.

Textliche Festsetzung Nr. 2.3

Im allgemeinen Wohngebiet, dem urbanen Gebiet und dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Lüftungsanlagen und Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 2,0 m von der Baugrenze bzw. Baulinie zurückgesetzt sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 sowie Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO

Textliche Festsetzung Nr. 2.4

Im allgemeinen Wohngebiet, dem urbanen Gebiet und dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Wärmepumpen einschließlich ihrer zugehörigen Einhausungen bis zu einer Höhe von 3,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 3,0 m von der Baugrenze bzw. Baulinie zurückgesetzt sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 sowie Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO

Textliche Festsetzung Nr. 2.5

Im allgemeinen Wohngebiet, dem urbanen Gebiet und dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ sind Dachaufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien, wie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, die mindestens 2,0 m von der Baugrenze bzw. der Baulinie zurücktreten bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante allgemein zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 sowie Abs. 5 BauNVO

Für notwendige Gebäudetechnik sowie für Dachaufbauten zur Ermöglichung einer nachhaltigen Energieversorgung mit erneuerbaren Energien wird eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudeoberkanten zugelassen, jedoch wird diese hinsichtlich der Gesamthöhe begrenzt. Zu den Baugrenzen und Baulinien ist zudem ein Mindestabstand einzuhalten. Die städtebauliche Zielstellung für das geplante Wohnquartier liegt u. a. darin, aufgrund der bereits vergleichsweise hohen Bebauungsdichte und der in nördliche Richtung anschließenden Kleingartenanlage eine möglichst zurückhaltende Dachlandschaft zu sichern. Zusammen mit der für die Bebauung festgesetzten Oberkante sollen sich die neuen Gebäudetypen durch eine ruhige und die Baukörper nicht dominierende Dachlandschaft darstellen. Das Maß des Rücksprungs der oberhalb der Oberkante zulässigen Dachaufbauten entspricht einem Neigungswinkel von etwas weniger als 68° gegenüber der Baulinie bzw. Baugrenze. Mit der Festsetzung wird die Nutzung erneuerbarer Energien unterstützt. Gleichzeitig ist damit gewährleistet, dass die Dachaufbauten sich nicht auf die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen auswirken, wenn das Gebäude selbst unmittelbar an der Baugrenze/Baulinie errichtet wird. Die städtebauliche Wirkung wird minimiert sowie die Beeinträchtigung nachbarlicher Belange vermieden. Zur besseren Verständlichkeit der Festsetzung wurde die Maße in Metern angegeben. Aufgrund der unterschiedlichen Höhe üblicher Solaranlagen und Wärmepumpen wurden für diese bei der Höhe unterschiedliche Festsetzungen getroffen.

Technische Dachaufbauten wie Lüftungsanlagen und Aufzugsüberfahrten werden durch die Festsetzungen auf Ausnahmen beschränkt, damit der Anteil technischer Einrichtungen aufgrund der vielfältigen sonstigen Ansprüche an die Dachgestaltung (z. B. Begrünung, Solaranlagen) die Dachlandschaft nicht dominiert. Anders als bei technischen Dachaufbauten erfolgt bei Dachaufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien nur bei Wärmepumpen aufgrund deren erreichbaren baulichen Volumens eine Beschränkung. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien sind ausdrücklich erwünscht.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird von einer Zulässigkeit von Dachaufbauten oberhalb der zulässigen Oberkante aufgrund der zulässigen Höhe abgesehen. Hier sind Dachaufbauten innerhalb der zulässigen Oberkante unterzubringen.

III.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Dabei wird einerseits das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept einer lärmrobusten und von baulichen Dominanten im Nordwesten (Schule) und Südosten (Hochpunkt) geprägten Blockstruktur berücksichtigt und andererseits ausreichend Spielraum für die Einordnung von

Baukörpern zugelassen. Vorrangiges Ziel ist die Schaffung von ruhigen und vom Verkehrslärm abgewandten Innenhöfen. Darüber hinaus sollen sich die Baufluchten entlang des Weißenseer Wegs und der Hohenschönhauser Straße am Bestand bzw. der näheren Umgebung orientieren und dadurch ein zusammenhängendes Siedlungsbild gewährleisten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bereich des allgemeinen Wohngebiets und des urbanen Gebiets sowie des sonstigen Sondergebiets „Quartiersgarage“ sowohl durch Baugrenzen (an die herangebaut werden kann), als auch durch Baulinien (an die herangebaut werden muss) festgesetzt. Hierdurch ergibt sich die städtebauliche Figur einer weitgehend geschlossenen Blockrandbebauung zu den öffentlichen Straßen. Aufgrund der teilweise langen Fassaden wird für einzelne Abschnitte eine Baulinie festgesetzt, sodass sich in der Fassade leichte Vor- und Rücksprünge von mindestens 2 m Tiefe ergeben. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Verkehrsflächen sind aufgrund der hier bestehenden Lärmbelastungen nur bedingt als Vorgärten im Sinne von Außenwohnbereichen geeignet. Ihnen kommt mehr unter Erhaltung des gebietsprägenden Straßenbaumbestandes entlang der Hauptverkehrsstraßen die Funktion als urbane und begrünte Außenflächen zu.

Im Blockinnenbereich wird ein Baufeld festgesetzt. Hier soll eine große Flexibilität für die künftige Bebauungsstruktur ermöglicht werden. Die südliche Baugrenze des Baufeldes (B4 – B5) nimmt die Baugrenze des WA 2 auf, um hier eine innerquartierliche Mittelachse von oberirdischer Bebauung freizuhalten. Die Baugrenze im nördlichen Bereich der Teilfläche des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA 1 (B3 – B6) dient der Höhenstaffelung. Hier soll eine Abstufung zur Kleingartenanlage hin erfolgen. Die Tiefe von 14 m ermöglicht die Ausbildung eines eigenständigen Baukörpers.

Die Bebauungstiefe des nördlich benachbarten Baukörpers des Selfstorage wurde aufgenommen. Für die Schaffung eines lärmabgewandten Innenbereichs wird im WA 2 die Gebäudeform in Anlehnung an die in der Umgebung bereits vorhandenen Wohngebäude in der Hohenschönhauser Straße 66-75 festgesetzt.

Im Kreuzungsbereich von Hohenschönhauser Straße und Weißenseer Weg soll mit der Festsetzung von Baulinien die Ausbildung einer städtebaulichen Dominante und eine Fassung des Kreuzungsbereiches erzielt werden.

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ werden zwei Baufelder festgesetzt. Diese ermöglichen einerseits die Errichtung eines Schul- und Turnhallegebäudes im östlichen Teilbereich und ermöglichen andererseits das Großspielfeld, das Sportfunktionsgebäude und weitere untergeordnete bauliche Anlagen im westlichen Teilbereich. Für den östlichen Bereich wurde erwogen, hier eine engere Abgrenzung vorzunehmen, um sicherzustellen, dass das künftige Gebäude an der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angeordnet wird und so lärmabschirmende Wirkung gegenüber dem Wohnungsneubau hat. Letztlich wurde jedoch einer gewissen Flexibilität hinsichtlich der konkreten Ausdehnung des künftigen Schulgebäudes der Vorrang eingeräumt. Aufgrund des Grundstückszuschnittes (Dreiecksfläche) ist ohnehin davon auszugehen, dass dieser Bereich für ein Gebäude eher ungeeignet ist. Zwar hat die Nutzung des Pausenhofs aufgrund dieser Anordnung Auswirkungen auf die Bestandsbebauung. Allerdings ist diese durch das Großspielfeld bereits vorbelastet. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Schulnutzung ausschließlich tagsüber erfolgt.

Von einer Festsetzung der Bauweise wird abgesehen, da sich die städtebauliche Ausformung des neuen Wohnquartiers und des Schulstandorts bereits über die überbaubaren Grundstücksflächen

ausreichend bestimmen lässt. Die Festsetzung einer Bauweise ist im Sinne der planerischen Zurückhaltung städtebaulich nicht erforderlich.

Die Festsetzung von Baulinie und Baugrenzen schließt eine Feingliederung der Baukörper durch Gebäudeteile bzw. Vorbauten wie Balkone, Erker und untergeordnete Aufzüge nicht aus. Dieses kann bei Baugrenzen durch ein Zurücktreten des Gebäudes hinter die Baugrenze erreicht werden. Darüber ist in § 23 Abs. 2 und 3 Satz 2 BauNVO die Zulässigkeit ein Hervortreten von Bauteilen vor die Baugrenzen bzw. Baulinien bzw. ein Zurücktreten hinter Baulinien in geringfügigem Ausmaß geregelt. Die Vorschrift ist unmittelbar anwendbar und keine „Ausnahme“ im Sinne von § 31 BauGB. Eine besondere Festsetzung ist daher nicht erforderlich. Die Möglichkeit zum Abweichen besteht für alle festgesetzten Baugrenzen und Baulinien, nicht nur die vorderen oder seitlichen Baugrenzen/Baulinien. Die Geringfügigkeit ist abhängig vom jeweiligen Gebäude, kann für diesen Bebauungsplan aber in jedem Fall dann angenommen werden, wenn sich die untergeordneten Gebäudeteile/Vorbauten im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen bewegen. Von einer weitergehenden Regelung im Bebauungsplan wird abgesehen, da dies die angestrebte städtebauliche Struktur zu stark verändern würde.

Textliche Festsetzung Nr. 3.1

An die Baugrenze darf zwischen den Punkten D17 und D1 bezogen auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.

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

Die Abstandsflächen nach § 6 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) sind grundsätzlich bei Bauvorhaben im gesamten Plangebiet einzuhalten. Im nördlich des urbanen Gebiets gelegenen Abschnitt des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA 1 wird die Festsetzung einer Gebäudehöhe von bis zu 81,0 m über NHN zugelassen (entspricht rd. 24,4 m über Gelände) und eine Kubatur angestrebt, bei der die in Richtung des nördlich angrenzenden Grundstücks (WA 2) notwendigen bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen bei Ausnutzung von Baugrenzen und zulässiger Höhe nicht eingehalten werden. Der Abstand der überbaubaren Fläche (Baugrenze) zur Grundstücksgrenze beträgt 4,0 m, während für ein rd. 24,4 m hohes Gebäude eine Abstandsfläche nach § 6 Abs. 5 BauO Bln mit einer Tiefe von 9,8 m erforderlich wäre. Gleichwohl wird im entsprechenden Gebäudeabschnitt aus städtebaulichen Gründen – eines möglichst geschlossenen Blockrandes – ein Heranbauen an die Baugrenze bis zur maximal zulässigen Oberkante zugelassen. Damit soll auch eine Verbesserung des Schallschutzes im Innenbereich ermöglicht werden. Durch einen geringeren Gebäudeabstand zur nördlich der Grundstücksgrenze gelegenen Bebauung (WA 2) kann der Eintrag von Verkehrslärm in den Blockinnenbereich reduziert werden. Darüber hinaus ermöglicht das nähere Heranbauen an die Grundstücksgrenze eine optimale Ausnutzung der Wohnbaupotenziale innerhalb des Plangebiets an sehr gut erschlossener Stelle. Von einer öffentlichen Durchwegung an dieser Stelle wird abgesehen, da mit der Wegeverbindung am nördlichen Rand des allgemeinen Wohngebietes und dem Gehweg an der Hohenschönhauser Straße ausreichende Durchwegungsmöglichkeiten für Zufußgehende und Radfahrende bestehen.

Aus der Verringerung der erforderlichen Abstandsflächen auf einer Länge von bis zu 20,5 m ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Bauordnungsrechts. Durch die

in Richtung Osten und Westen angrenzenden nicht überbaubaren Flächen im WA 2 besteht im Hinblick auf Belichtung, Belüftung und Besonnung die Möglichkeit, Aufenthaltsräume von Wohnungen auch in diese Richtung anzuordnen. In einer Verschattungs- und Tageslichtstudie (Ingenieur und Gutachter Büro Dipl.-Phys. Thomas Lung, 2024) wurden die Auswirkungen der Verringerung der Abstandsflächen geprüft. Als Beurteilungstag wurde in der vorliegenden Studie die Tag-und-Nacht-Gleiche, der 21. März festgelegt. Im Ergebnis wurde nachgewiesen, dass die weit überwiegende Fassadenfläche im WA 2 auch bei einer Unterschreitung der Abstandsflächen noch hoch besonnt (> 4h / Tag Besonnungsdauer) ist und nur ein kleiner Fassadenbereich in den unteren Geschossen die Besonnungskategorie gering (1,5 – 3 h / Tag Besonnungsdauer) erreicht. Auch bei Unterschreitung der Abstandsflächen ist daher weiterhin eine ausreichende Besonnung gewährleistet. Auf den westlich angrenzenden Abschnitt im WA 2, in dem keine Abstandsflächenunterschreitung zulässig ist, wirkt sich die Abstandsflächenunterschreitung nicht aus. Hier wurde kein Unterschied zwischen den Untersuchungsvarianten mit und ohne Einhaltung der Abstandsflächen festgestellt.

An der Baugrenze zwischen den Punkten D17 und D1 (Nordwestausrichtung) wird – unabhängig vom Abstand – sonnenlaufbedingt am 21. März generell die Mindestbesonnungsdauer nicht eingehalten. Ergänzend wurde daher die Tageslichtversorgung untersucht. Im Ergebnis der Tageslichtprognosen wurde festgestellt, dass sich für die Tageslichtversorgung in Räumen an der Baugrenze zwischen den Punkten D17 und D1 auch durch eine Einhaltung der Abstandsflächen keine Verbesserung der Belichtung ergibt. In beiden Fällen ergibt sich im Erdgeschoss die Empfehlungsstufe „gering“ und im obersten Geschoss die Stufe „hoch“.

III.3.4 Weitere Arten der Nutzung

III.3.4.1 Stellplätze und Garagen

Der Bedarf an Stellplätzen, der sich aus dem allgemeinen Wohngebiet und aus dem urbanen Gebiet ergeben kann, sollen gebündelt innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Quartiersgarage oder in Tiefgaragen untergebracht werden. In den Innenhöfen und auf den Vorgartenflächen werden Stellplätze ausgeschlossen.

Städtebauliches Ziel ist es, den Quartiersinnenbereich weitestgehend vom Kfz-Verkehr freizuhalten. In Anbetracht der zulässigen Nutzungsdichte soll ein möglichst hoher Anteil von Freiflächen zwischen den Gebäuden für Freizeit- und Spielangebote, Begrünungen und Flächen zum Umgang mit dem Regenwasser sowie andere Nutzungen der Bewohnenden zur Verfügung stehen und für Bepflanzungen genutzt werden.

Textliche Festsetzung Nr. 4.1

Im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen sowie für Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Durch den Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet wird der ruhende Anwohner- und Besucherverkehr gezielt in die Quartiersgarage und zulässige Tiefgaragen gelenkt.

Ein weitgehend ohne privaten Kfz-Verkehr organisiertes Quartier, ermöglicht zudem vielfältige positive Wirkungen im Hinblick auf den Klimaschutz, die Vermeidung von Bodenversiegelung, die Luftreinhaltung sowie die Verkehrssicherheit.

Der Ausschluss erfolgt auch im Sinne gesunder Wohnverhältnisse zum Schutz der Ruhe für die zum Blockinnenbereich orientierten Wohnungen und sichert eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität im Außenraum. Durch Kfz-Lärm und Luftverschmutzung bedingte Nutzungskonflikte können weitestgehend vermieden werden. Die Festsetzung betrifft nicht die Einrichtung von Parkplätzen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

In der Quartiersgarage und in Tiefgaragen können eine ausreichende Zahl an Stellplätzen hergestellt werden.

Die Festsetzung gilt nicht für die Tiefgaragen sowie für Stellplätze für Fahrzeuge von schwer Gehbehinderten, Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzern. Darüber hinaus sind Lade- und Lieferzonen (z. B. für gewerbliche Nutzungen im urbanen Gebiet) nicht vom Ausschluss oberirdischer Stellplätze erfasst, da eine Grundstücksfläche nicht automatisch durch das temporäre Abstellen von Fahrzeugen zum Zwecke des Be- und Entladens zum Stellplatz wird.

III.3.4.2 Straßenverkehrsfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Straßenflächen der Hohenschönhauser Straße und des Weißenseer Wegs bis zur Straßenmitte. Sie werden – unter Berücksichtigung der künftigen Anforderungen als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die Hohenschönhauser Straße wird im Bereich des WA 1 um die nicht mehr benötigten Verkehrsflächenanteile verkleinert. Diese werden mit dem Ziel der Wohnraumschaffung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Infrastruktur des übergeordneten Straßennetzes am Knotenpunkt Hohenschönhauser Straße / Weißenseer Weg / Konrad-Wolf-Straße ist derzeit stark belastet und soll aus diesem Grund in den nächsten Jahren ausgebaut werden. Zum Ausbau liegt eine Machbarkeitsstudie (2017) mit einer Vorzugsvariante vor. Für einen entsprechenden leistungsfähigen Kreuzungsausbau wird im Bereich der Hohenschönhauser Straße ein etwas geringerer bzw. schmalerer Straßenraum benötigt als die bisher gewidmete Straßenverkehrsfläche. Im Bereich des Zufahrtbereiches zum Sportforum Hohenschönhausen und des Bebauungsplanverfahrens 11-9a im Weißenseer Weg ist dagegen für den ersten grundhaften Ausbau eines Knotenpunktes eine Verbreiterung des Straßenraumes zu Lasten des im Plangebiet befindlichen Wohngebietes der Teilfläche WA 2 mit einer Größe von rd. 260 m² erforderlich. Bei der vorliegenden Baugenehmigung für dieses Grundstück wurde die neue Straßenabgrenzung bereits zugrunde gelegt. Der vorliegende Planentwurf berücksichtigt damit die Vorplanung zum Kreuzungsausbau.

Um die Erschließung des WA 1, der Häuser Hohenschönhauser Straße 66 / 67 und der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ zu gewährleisten, wird ein Teil des bereits als Straßenverkehrsfläche gewidmeten Straßenraums als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im Mobilitätskonzept, das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet wurde, wird unter anderem dargestellt, wie und wo eine Verortung von Kurzzeitparkplätzen zum Bringen und Holen der Kinder innerhalb der Stichstraße erfolgen könnte. Die Errichtung von Parkplätzen in der Stichstraße ist damit in begrenztem Umfang grundsätzlich möglich. Mit dem Bebauungsplan wird

der Straßenbaulastträger hierzu aber nicht verpflichtet. Eine entsprechende Einteilung der Straßenverkehrsfläche wird im Bebauungsplan nicht vorgenommen. Über diese Verkehrsfläche ist auch die künftige Quartiersgarage zu erreichen. Die Verkehrsfläche kann über den bestehenden Knotenpunkt realisiert werden. Die Abbildung 11 stellt eine mögliche Führung und Gestaltung der Stichstraße und Anschluss der Quartiersgarage dar.

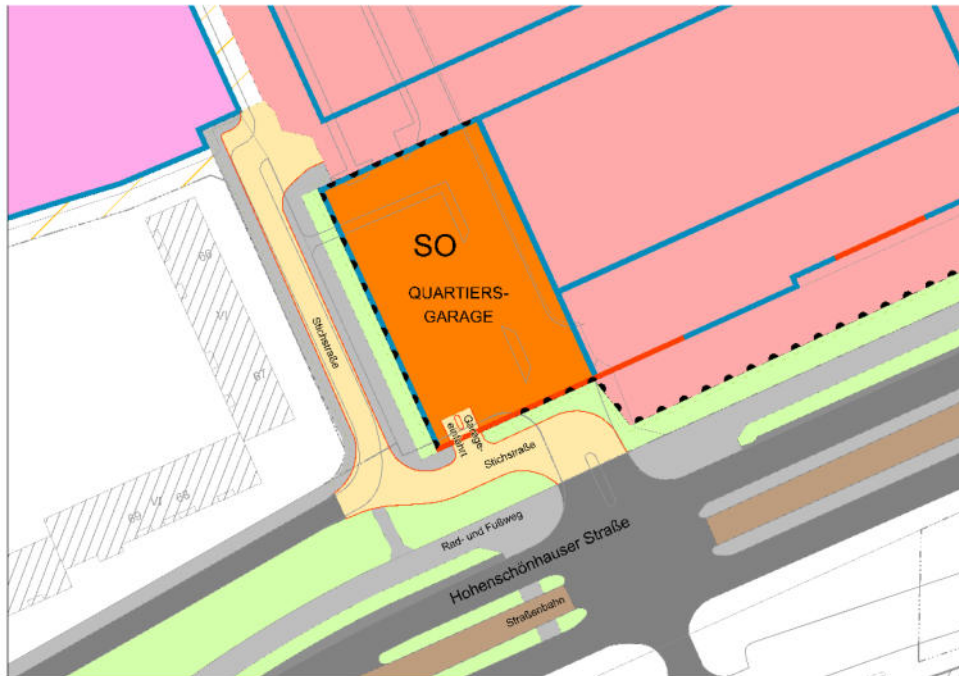


Abb. 12: Beispielhafte Darstellung Gestaltung Stichstraße

Um eine Wendemöglichkeit der als Stichstraße ausgebildeten Erschließung zu gewährleisten, wird am nördlichen Ende bei der Dimensionierung die Möglichkeit zur Anlage eines Wendehammers berücksichtigt.

Der Abschnitt der Hohenschönhauser Straße südwestlich der ungedeckten Sportanlage (Tennisfelder) und der Fläche für den Gemeinbedarf wird in seinem Bestand als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das Erfordernis einer Veränderung der Breite besteht hier nicht.

Die westlich des Plangebiets verlaufende Hauptstraße, die die entlang des Volksparks Prenzlauer Berg verlaufende Stichstraße der Hohenschönhauser Straße mit dem Stellerweg verbindet, ist als öffentliches Straßenland gewidmet. Die Geltungsbereichsgrenze in diesem Abschnitt ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Textliche Festsetzung Nr. 4.5

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten E1, E2 und E3 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

III.3.4.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Aufgrund der Nachbarschaft zum stark belasteten Knotenpunkt Hohenschönhauser Straße / Weißenseer Weg / Konrad-Wolf-Straße (Kreuzungsbereich motorisierter Kraftverkehr, Straßenbahnverkehr, Haltestellen Straßenbahn, Fußgängerüberquerungen) müssen Ein- und Ausfahrten zum Plangebiet beschränkt werden. Um die Funktionalität des Knotenpunkts nicht einzuschränken und durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge zu beeinträchtigen, werden entlang der Hohenschönhauser Straße und entlang des Weißenseer Weges Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB festgesetzt. Im Bereich der Hohenschönhauser Straße bezieht sich der Ausschluss auf den Bereich zwischen der Quartiersgarage und der Kreuzung Hohenschönhauser Straße / Weißenseer Weg und im Weißenseer Weg zwischen der Kreuzung Hohenschönhauser Straße / Weißenseer Weg und der Fläche a.

Ein weiterer Ausschluss von Ein- und Ausfahrten besteht auf der West- und Nordseite des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Quartiersgarage. Dieser Ausschluss ist zum Schutz vor Lärm erforderlich (siehe III.3.5.2). Zudem soll Kfz-Verkehr in das Gebiet vermieden und eine Überlagerung von Kfz-Verkehr mit dem Schulweg minimiert werden.

Die Erreichbarkeit der Baugebiete für den motorisierten Verkehr über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist trotz dieser Begrenzungen gewährleistet. Für die Teilfläche des allgemeinen Wohngebietes WA 2 erfolgt die Zufahrt über das nördlich des Plangebiets gelegene Flurstück 4070, das mit einer entsprechend eingetragenen Baulast versehen ist. Um Zu- und Ausfahrten für Rettungs- und Notdienste sowie für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, wie beispielsweise Müllabfuhr oder Dienstleister für Gastronomie, zu ermöglichen, werden diese von dem Verbot der Ein- und Ausfahrt ausgenommen werden. Hierunter fallen auch Fahrzeuge der Träger technischer Infrastrukturen für notwendige Arbeiten. Durch die Festsetzung können kurze Wege für diese notwendigen Arbeiten und Fahrten ermöglicht und die daraus sich ergebenden verkehrlichen Immissionen minimiert werden, ohne dass von einer wesentlichen Beeinträchtigung des Verkehrsflusses ausgegangen werden muss. Die Festsetzung ermöglicht es den Grundstückseigentümern, eine wohnverträgliche Abwicklung der Fahrten umzusetzen.

Textliche Festsetzung Nr. 7.3

Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gelten nicht für Aus- und Zufahrten für Feuerwehr-, Rettungs- sowie für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge.

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

III.3.4.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Südlich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Sport soll ein Weg zwischen den Stichstraßen der Hohenschönhauser Straße für den Fuß- und Radverkehr eine kurze und nicht durch den motorisierten Verkehr beeinträchtigte Durchbindung ermöglichen. Dies wird mit der Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gesichert. Um einen Entwässerungstreifen sowie die Errichtung von Beleuchtungsmasten zu gewährleisten und die Mindestbreitenvorgaben des Mobilitätsgesetzes bzw. der AV Geh- und Radwege von vier Metern für kombinierte Fuß- und Radwege einhalten zu können, wird die bestehende Breite des Weges um ca. 2,0 m nach Norden auf 5,0 m verbreitert.

Auch in Verlängerung der Stichstraße – zwischen der Fläche für den Gemeinbedarf und dem allgemeinen Wohngebiet – wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die Verbindung dient der Erschließung (Ver- und Entsorgung, Rettungsdienst und Anlieger) der nördlich angrenzenden Kleingartenanlage sowie der dort befindlichen Wohnhäuser. Die betroffene im Privateigentum befindliche Teilfläche des Flurstücks 4055 ist bereits als Verkehrsfläche gewidmet und wird als solche auch genutzt. Die Widmung soll beibehalten werden, um den Anschluss der Fläche a an öffentliche Verkehrsflächen zu gewährleisten.

III.3.4.5 Flächen für Sport- und Spielanlagen

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs soll eine ca. 4.850 m² große Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Ungedeckte Sportanlage“ festgesetzt werden. Hiermit werden die bestehenden Sportflächen (Tennisplätze) dauerhaft gesichert.

Bei diesen Flächen handelt es sich nicht um Baugebiete i. S. d. BauNVO. Wird bei diesen Flächen keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, so ist das Grundstück im Rahmen der Zweckbestimmung überbaubar. Zubehörbauten für die Nutzung von Sport- und Spielanlagen sind auf Flächen für Sport- und Spielanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ohne weitere Festsetzungen zulässig, wenn sie mit der Zweckbestimmung für die Flächen (in diesem Fall eine ungedeckte Sportanlage) vereinbar sind. Zubehörbauten sind z. B. Kassenhäuschen, Sanitär-, Umkleide- und Gerätegebäude. Da eine Verortung der zulässigen Zubehörbauten, Bestands- und Erweiterungsbauten, städtebaulich nicht erforderlich ist, wird von der Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche für die Fläche für Sport- und Spielanlagen abgesehen.

Mit der Festsetzung einer ungedeckten Sportanlage ist die Errichtung einer Tennishalle dagegen nicht zulässig.

III.3.4.6 Grünfläche

Im nordwestlichen Geltungsbereich soll eine ca. 670 m² große Fläche (Flurstück 4029) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ festgesetzt werden. Auf der Fläche befindet sich das Vereinsgebäude der Kleingartenanlage „Langes Höhe“ e.V., die sich nördlich des Stellerwegs in Richtung des Jüdischen Friedhofs und des Weißenseer Wegs erstreckt. Durch zeichnerische Festsetzung in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.3 wird der Bestand planungsrechtlich gesichert. Bei Abgang des Gebäudes wäre eine der Zweckbestimmung und den Maßfestsetzungen entsprechende Neuerrichtung möglich. Die Zweckbestimmung der privaten Grünfläche bleibt dadurch gewahrt, dass das Vereinsgebäude in einem Nutzungszusammenhang mit Dauerkleingärten stehen muss.

Textliche Festsetzung Nr. 4.3

In den Dauerkleingärten kann ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung im Einklang steht, zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

III.3.5 Immissionsschutz

III.3.5.1 Luftreinhaltung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung des Flächennutzungsplans. Der vom Senat von Berlin beschlossene Luftreinhalteplan (2. Fortschreibung 2019) enthält als Maßnahme im Bereich Wärmeversorgung von Gebäuden „Saubere Energie für die Wärmeversorgung und Reduzierung der Emissionen aus Feststoffverbrennung in Kleinfeuerungsanlagen“ (Maßnahme M 7.2).

Um einen Eintrag von Luftschadstoffimmissionen in das Vorranggebiet zu vermeiden und die vorstehend genannte Maßnahme des Luftreinhalteplans zur Reduzierung von Emissionen umzusetzen, erfolgt eine Beschränkung der zulässigen Schadstoff-Emissionen, die bei der Erzeugung von Wärme entstehen.

Textliche Festsetzung Nr. 5.1

Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB

Emissionen durch Feuerungsanlagen tragen insbesondere während der Heizperiode zu höheren Luftschadstoffkonzentrationen bei und können bei ungünstigen Ausbreitungsbedingungen zu gesundheitsgefährdenden Konzentrationen von Luftschadstoffen führen.

Mit der textlichen Festsetzung wird für das Plangebiet geregelt, dass nur die Verwendung solcher Brennstoffe zulässig ist, deren örtlicher Schadstoffausstoß dem Stand der Technik entsprechend möglichst gering ist. Die Bezugnahme auf die Schwefeloxid-, Stickstoffoxid- und Staubemissionen von Heizöl EL erfolgt, da diese definiert und Gegenstand der Regelungen der TA Luft sind. Bei Einhaltung der entsprechenden Emissionswerte ist davon auszugehen, dass die Verbrennungsprozesse, die geringe Mengen dieser Stoffe freisetzen, auch bei anderen Brennstoffen vergleichbar günstige Werte erzielen. Mit der textlichen Festsetzung wird die erforderliche Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen für die zulässigen Nutzungen getragen und es wird den Zielen des Luftreinhalteplans entsprochen.

Die Errichtung und der Betrieb von Feuerungsanlagen ab einer bestimmten Größenordnung bedürfen zudem einer Genehmigung nach den Verordnungen zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

III.3.5.2 Lärmschutz

Das Plangebiet ist durch Lärmemissionen der angrenzenden Hohenschönhauser Straße und des Weißenseer Wegs belastet. Im Umfeld befinden sich zudem lärmemittierende Betriebe, insbesondere eine nordöstlich gelegene Brauerei. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet (Akustiklabor Berlin, 2024). In der Untersuchung werden

die Auswirkungen der gewerblichen und der verkehrlichen Belastungen auf die künftige zulässige Wohn- und Schulnutzung, das urbane Gebiet sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die umliegende Bebauung prognostiziert.

Das Plangebiet liegt an zwei Straßen mit einem hohen Verkehrsaufkommen. Dieses wirkt auch weit in das Gebiet hinein. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 werden straßenseitig im urbanen Gebiet sowie im allgemeinen Wohngebiet, aber auch entlang der Stichstraße Hohen-schönhauser Straße und an der Nordseite überschritten. Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung durch Straßenverkehrslärm werden in der Nacht an allen den Hauptverkehrsstraßen zugewandten Fassadenabschnitten überschritten. Im Bereich des urbanen Gebietes werden zusätzlich an den den Straßen zugewandten Fassaden die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung für den Tagzeitraum überschritten.

Durch den planbedingten Mehrverkehr sowie Reflexionen werden Lärmpegel an Gebäudefassaden im Umfeld des Plangebietes prognostiziert, die teilweise um bis zu 0,7 dB nachts höher sind als im Nullfall, wobei die Lärmpegel oberhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung am Tag sowie in der Nacht liegen.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ wird ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) an nahezu allen möglichen Fassaden eingehalten. Lediglich an der schmalen südlichen zur Stichstraße orientierten Fassadenseite der Fläche für den Gemeinbedarf werden tagsüber höhere Beurteilungspegel von maximal 56 dB(A) prognostiziert. Die Pausenflächen können auf lärmabgeschirmten Flächen angeordnet werden. Relevante Auswirkungen von Gewerbelärm sind hier nicht vorhanden.

Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung sind Schallemissionen, die sich zum einen aus der Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf ergeben. Emissionen einer Schule können insbesondere Geräusche vom Schulhof (Spielen, Sprechen, Rufen, Schreien), vom Pausenklinglein oder von eigenen Sportanlagen sein. Auch diese sind Gegenstand der Abwägung.

Auch die aus der Nutzung von Sportanlagen herrührenden Geräuschentwicklungen werden berücksichtigt. Die Lärm-Auswirkungen des Großspielfeldes (Sportlärm) auf die Nachbarschaft sind in Abschnitt II.3.2.1 des Umweltberichtes dargestellt. Hierbei werden die Immissionsrichtwerte tagsüber an Werktagen während des Schulbetriebs und während des Trainings beim Vereinssportbetrieb sowie sonntags für allgemeine Wohngebiete in der Umgebung eingehalten.

Zum anderen ergeben sich Auswirkungen durch die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Quartiersgarage auf das Plangebiet selbst, aber auch auf die Umgebung. Dies betrifft insbesondere die Fahrgeräusche in der mehrgeschossigen Garage.

Des Weiteren wirkt auf die nördlichen Bereiche des Plangebiets primär der gewerbliche Schall der Brauerei ein. Es wurden sowohl der Nullfall (bisheriger und derzeitiger Betrieb), als auch der Planfall (Erweiterung auf eine genehmigte Produktionsmenge von 2,2 hL/Jahr) untersucht.

Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) für den Tag wird in allen untersuchten Fällen eingehalten. Hierbei wurde von einer Steigerung ausgehend von 120 Lkw/Tag in der derzeitigen Situation auf 160/Tag im Planfall ausgegangen.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete nachts hingegen werden sowohl im Nullfall, als auch im Planfall unter Berücksichtigung einer Bebauung im WA 2 in der Nacht geringfügig (um max. 2 dB(A)) überschritten. Auch seitens des Betreibers der Brauerei wurde eine Überschreitung in dieser Größenordnung (ein Dezibel) dargelegt. Dieses betrifft sowohl

die Nordseiten des WA 1 und WA 2 als auch die Ostseite des nördlichen Baufeldes des WA 1. In Abhängigkeit von der Gebäudestellung wird für die oberen zwei Vollgeschosse in der nördlichen Teilfläche des WA 1 sowohl für die Nord- als auch die Ostseite sowie für die obersten drei Vollgeschosse zwischen den Punkten C1 und C3 ein Wert von 41 - 42 dB(A) prognostiziert. An der Ostseite des WA 1 und - mit Ausnahme der nordöstlichen Ecke im WA 2 - des WA 2 sowie des MU werden im Planfall nachts die Richtwerte der TA Lärm eingehalten.

Eine differenzierte Beschreibung der schalltechnischen Untersuchung erfolgt in Kapitel II.3.2.1.

In der schalltechnischen Untersuchung werden zur Bewältigung der durch die verschiedenen Lärmquellen entstehenden Lärmbelastung (Verkehr und Gewerbe) folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Lärmrobuster Städtebau / geschlossene Gebäudekanten entlang der Straßen,
- Lärmoptimierte Grundrissgestaltung / Orientierung der Ruheräume zur lärmabgewandten Seite,
- Schalldämmung der Außenbauteile,
- Schutz der Außenwohnbereiche,
- Schallschutzmaßnahmen an der Quartiersgarage.

Es erfolgt eine planerische Abwägung hinsichtlich der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung und der vorgeschlagenen Maßnahmen.

Prüfkaskade zur Lösung oder Minimierung der Lärmproblematik

Die maßgeblichen Schallbelastungen resultieren aus dem Straßenverkehrslärm der Hohenschönhauser Straße und des Weißenseer Wegs sowie dem Gewerbelärm der nordöstlich des Plangebiets gelegenen Brauerei. Im Hinblick auf das Schallschutzkonzept wurde die nachfolgende und nach Priorität geordnete Prüfung durchgeführt, die sich an der im „Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“ dargestellten Prüfkaskade orientiert:

1. Prüfung von Planungsalternativen
2. Einhaltung von hinreichenden Abständen und Gliederung der Baugebiete nach dem Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG)
3. Prüfung aktiver und städtebaulicher Lärmschutzmaßnahmen:
 - Errichtung baulicher Anlagen für den Schallschutz wie z. B. Lärmschutzwand / -wall
 - Maßnahmen bzgl. der Bauweise, Baukörperanordnung und / oder -stellung (lärmrobuste städtebauliche Struktur)
4. Prüfung passiver Lärmschutzmaßnahmen:
 - lärmoptimierte Grundrissgestaltung
 - besondere Fensterkonstruktionen, bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung und/oder Lüftungseinrichtungen
 - baulicher Schallschutz von geschlossenen Außenbauteilen

Prüfung von Planungsalternativen

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden zwei grundsätzlich unterschiedliche Varianten diskutiert. Sie unterschieden sich im Hinblick auf die Verortung des Schulstandortes und des Wohngebietes. Mit den beiden Varianten wurden Ende 2020 die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchlaufen. Nach Auswertung der Stellungnahmen wurde die Variante 1 (Schulstandort im westlichen Plangebiet) zur weiteren Bearbeitung ausgewählt und der Städtebau für das neue Wohnquartier näher konzipiert.

Das neue Wohnquartier soll aufgrund der starken Verkehrslärmbelastungen von motorisiertem Verkehr im Innenbereich weitgehend freigehalten werden. Zur verkehrlichen Gebietserschließung soll lediglich eine von der Hohenschönhauser Straße nach Norden abzweigende Stichstraße angelegt werden, die unmittelbar vor dem Schulstandort endet. Die über die Hohenschönhauser Straße angebundene Quartiersgarage soll zur Vermeidung des internen Verkehrs den aus dem Wohnquartier entstehenden Bedarf an Stellplätzen für Fahrzeuge und – teilweise – für Fahrräder decken.

Eine Änderung der Gebietsart (urbanes Gebiet/Mischgebiet statt allgemeines Wohngebiet) war nicht Gegenstand der Alternativ-Überlegungen, weil damit das Planungsziel der Schaffung von Wohnraum in einem relevanten Umfang nicht erreicht werden könnte. Auch wenn durch diese Variante die Immissionsproblematik im Hinblick auf die potenziellen Emissionen der Brauerei formell gelöst werden könnte, würde eine entsprechende Änderung nicht den Planungszielen entsprechen und weitere Fragen aufwerfen, unter anderem die städtebauliche Einbindung in einem vorwiegend durch Wohnen geprägten Umfeld westlich und südlich des Plangebietes, die Anforderungen an ein städtebaulich sinnvolles Nutzungsgefüge ebenso wie die Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan, der hier eine Wohnbaufläche W2 ausweist.

Einhaltung von hinreichenden Abständen und Gliederung der Baugebiete nach dem Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG)

Bezüglich der Belange des Immissionsschutzes ist als wesentlicher Abwägungsbelang bei der planerischen Lösung immissionsschutzrechtlicher Nutzungskonflikte der in § 50 Satz 1 BImSchG verankerte Trennungsgrundsatz zu prüfen. Der Trennungsgrundsatz verlangt, dass miteinander in Konflikt stehende Nutzungen möglichst räumlich getrennt angeordnet werden, damit schädliche Umwelteinwirkungen – insbesondere auf bewohnte Gebiete – vermieden werden. Idealerweise würde man entlang einer Störungsquelle (z. B. orientiert zu einem Gewerbebetrieb) Industrie- oder Gewerbegebiete ansiedeln. An diese würden sich gemischte Nutzungen (z. B. Mischgebiete, Kerngebiete, urbane Gebiete) anschließen. Erst dann sollten Wohngebiete folgen. Durch diese Abfolge von Baugebieten würde eine weitestgehend störungsfreie Nachbarschaft zwischen den einzelnen Gebieten erreicht. Diese idealtypische Nutzungsabfolge kann in innerstädtischen Gebieten wie dem Plangebiet jedoch nicht in allen Bereichen eingehalten werden, wodurch es zu Überschreitungen von Orientierungs- und Immissionsrichtwerten an der künftig zulässigen Bebauung kommt. Ein Abrücken der Bebauung von den Hauptverkehrsstraßen würde nicht dazu führen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden könnten. Aufgrund der Größe und des Zuschnitts des Plangebiets sowie der von verschiedenen Seiten einwirkenden Lärmimmissionen ist der Trennungsgrundsatz im vorliegenden Fall nicht umsetzbar, ohne das Planungsziel der Schaffung eines hochverdichteten Wohnquartiers aufzugeben. Auch vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Nutzung vorhandener Infrastruktur, dem Gebot kostensparenden Bauens und der

Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen wird an dem Planungsziel festgehalten.

Gewerbelärm

Bei gewerblichen Lärmquellen ist gemäß TA Lärm die Einhaltung der Immissionsrichtwerte außerhalb des betroffenen Gebäudes, jeweils 0,5 m vor dem geöffneten Fenster schutzwürdiger Räume (maßgeblicher Immissionsort) relevant. Da im Bebauungsplan die konkrete Nutzung der Räume nicht geregelt wird, betrifft dies dem Grunde nach alle Bereiche des WA, in denen Wohnen allgemein zulässig ist. Für den Entwurf des Bebauungsplans ergab die schalltechnische Untersuchung für Teilbereiche bei einer ungünstigen Gebäudestellung eine prognostizierte Überschreitung der nächtlichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) in der lautesten Nachtstunde um bis zu 3 dB(A). Die höchsten Überschreitungen werden dabei für die Nordseite der Teilflächen WA 1 und WA 2 bzw. aufgrund von Reflexionswirkungen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets prognostiziert.

Bei den gewerblichen Emissionen ist zu berücksichtigen, dass es sich nicht – wie beim fließenden Verkehr – um ein gleichmäßiges Geräuschniveau handelt. Sowohl übliche und erforderliche Vorgänge (Türenschnellen, Anlassen von Motoren) können ebenso auftreten wie unbeeinflussbare Vorgänge wie das Umfallen von Kisten mit (leeren) Flaschen. Für dieses Einzelereignis wurde ein besonders hoher maximaler Emissionswert von 120 dB(A) angesetzt.

Die entsprechenden Immissionen in der lautesten Nachtstunde bestehen sowohl bei dem derzeitigen Produktionsvolumen als auch bei der unter Berücksichtigung der Angaben der Brauerei entstehenden Ausschöpfung des genehmigten Produktionsvolumens. Hierbei wurde in die Abwägung eingestellt, dass das genehmigte Produktionsvolumen nach Kenntnis des Plangebers bisher nicht ausgeschöpft wurde und es keine konkreten Überlegungen zu einer Erweiterung des Produktionsvolumens über das genehmigte Volumen hinaus gibt, die Auswirkungen auf das Plangebiet haben könnten.

Maßgebend für die Pegel sind der Lkw-Betrieb auf dem Betriebsgelände und die Vorgänge des Be- und Entladens des Leergutes. Entsprechend den vorliegenden Angaben seitens der Brauerei wurde davon ausgegangen, dass bezogen auf die lauteste Nachtstunde keine Unterschiede zwischen den Planfällen nachts besteht und ein Maximal-Ansatz von 10 Lkw in der lautesten Nachtstunde anzusetzen ist. Hinzu kommen 2 Lkw für die Roh- und Reststoffver- bzw. entsorgung in der lautesten Nachtstunde. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass ggf. der Betrieb auf weitere Nachtstunden ausgeweitet werden könnte, auch wenn im Hinblick auf die TA Lärm lediglich die lauteste Nachtstunde maßgebend ist.

Weder bei der Ausschöpfung des genehmigten Produktionsvolumens noch bei einer weitergehenden Produktionserweiterung ist aufgrund der Betriebsanlagen von höheren Emissionen auszugehen, da der Maximalansatz (24 h Betrieb) in der schalltechnischen Untersuchung bereits gewählt wurde. Zudem sind Geräusche der Betriebsanlagen außen aufgrund der Schalldämmung der Gebäude kaum wahrnehmbar.

In die Abwägung wurde eingestellt, dass für die Untersuchung angenommen wurde, dass alle Gabelstapler während des Arbeitsprozesses dauerhaft mit maximaler Fahr- und Hubgeschwindigkeit im Einsatz sind. Diese hypothetische Annahme entspricht jedoch nicht der Realität. Erfahrungsgemäß

mäßig erfolgt das Beladen der Lkw mit geringerer Fahr- und Hubgeschwindigkeit aufgrund der erforderlichen Feinjustierung. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die Emissionen der Gabelstapler in der Realität geringer sind als prognostiziert. In diesem Zusammenhang ist zudem zu berücksichtigen, dass es sich neben dem Lkw-Verkehr bei der Be- und Entladung mit Gabelstaplern um die Hauptemissionsquelle der Brauerei handelt.

Darüber hinaus wurde berücksichtigt, dass Prognoseberechnungen in bestimmtem Umfang Unsicherheiten unterliegen. Diese führen dazu, dass eher eine Über- statt eine Unterschätzung stattfindet, die im Bereich zwischen 1 dB(A) und 3 dB(A) liegt.

Letztlich ist auch zu berücksichtigen, dass für die hier betroffenen, nach Norden orientierten Bereiche des WA 1 und WA 2 aufgrund der nächtlichen Belastung durch Verkehrslärm umfangreiche Festsetzungen zum Schutz vor Lärm getroffen werden. Hierbei handelt es sich insbesondere um Festsetzungen zur Orientierung eines Mindestanteils der Aufenthaltsräume bzw. der Verwendung besonderer Fensterkonstruktionen (siehe Festsetzung Nr. 5.2 im folgenden Unterkapitel zum Verkehrslärm). Die Immissionswerte aufgrund des Verkehrslärms liegen in den Nachtstunden um bis zu 10 dB(A) über denen des Gewerbelärms. Diese Festsetzungen schützen auch gegenüber dem gewerblichen Lärm.

Selbst wenn beim hier vorliegenden Gewerbelärm aufgrund seiner Spezifik eine Impulshaltigkeit zu berücksichtigen ist, wird in die Abwägung auch eingestellt, dass es sich aufgrund der unterschiedlichen Berechnungsmethoden der verschiedenen Lärmarten beim Verkehrslärm um einen über den gesamten Nachtzeitraum gemittelten Wert handelt, während beim Gewerbelärm die lauteste Nachtstunde maßgebend ist, die leiseren Zeiträume jedoch nicht in die Berechnung einfließen. Im Regelfall ist der Verkehrslärm in der hier zugrunde gelegten Nachtstunde höher als im Mittel des Gesamtzeitraumes.

Die Überlegung, eine Schallschutzwand auf dem Gelände der Brauerei zu sichern, wird nicht weiterverfolgt. In der schalltechnischen Untersuchung wurde nachgewiesen, dass selbst bei einer 10 m hohen Lärmschutzwand nicht an allen Immissionsorten im Plangebiet die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können. Da es sich bei dem WA um einen Neubau handelt, werden vorrangig Maßnahmen innerhalb des WA – soweit erforderlich – erwogen. Des Weiteren ist offen, ob überhaupt eine Lärmschutzwand in der notwendigen Größe denkmalrechtlich genehmigungsfähig wäre. Aufgrund des erheblichen Eingriffs in das Eigentum der bestehenden Brauerei und des geringen Effektes wird daher von dieser Vorgehensweise abgesehen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans 11-168 befindet sich zudem in einem städtischen Bereich, der durch ein Aneinandergrenzen verschiedener Nutzungen gekennzeichnet ist. In der relevanten näheren Umgebung finden sich sowohl Wohnnutzungen (Weißenseer Weg 69⁴, Hohenschönhauser Straße 66 bis 75 sowie Stellerweg 90 und 92) als auch gewerbliche Nutzungen wie das Selfstorage-Lagerhaus (Weißenseer Weg 73), ein Autohaus (Fahrzeughandel und Werkstatt, Weißenseer Weg 65), eine Autovermietung (Weißenseer Weg 69) und die Brauerei (Indira-Gandhi-Straße 66 bis 69). Auch die hier bisher innerhalb des Plangebietes vorhandene Stellplatzanlage für Busse war Teil dieser Gemengelage.

4 Zur rechtlichen Einordnung der Wohnnutzung des Weißenseer Wegs 69 wird auf das Urteil des VG Berlin – Urteil v. 15. März 2018, VG 13 K 342.17, S. 3, verwiesen.

Vor diesem Hintergrund muss seitens der Brauerei bereits Rücksicht genommen werden auf Wohnnutzungen, die deutlich näher am Betriebsgelände liegen als das Plangebiet dieses Bebauungsplans. Insgesamt ist dadurch gewährleistet, dass nördlich an das Plangebiet angrenzend zumindest ein Nachtwert für Mischgebiete nicht überschritten wird.

Zudem ist aufgrund dieser Nutzungen bereits das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme anzuwenden. Des Weiteren entsteht innerhalb des Plangebietes auf der Teilfläche WA 2 derzeit bereits ein Wohngebäude. Eine Einstufung des Plangebietes selbst als Gemengelage gemäß TA Lärm ist aufgrund der umliegenden Nutzungen (Wohnen und gewerbliche Nutzungen) und der derzeit in Realisierung befindlichen Wohnnutzung gegeben. Dies hat auch das Oberverwaltungsgericht Berlin in seinem Beschluss vom 13. Juli 2024 (OVG 10 S 1/24) so gesehen. Im Berliner Leitfadens – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung heißt es zu entsprechenden Situationen: „Gemengelagen resultieren in der Regel aus überkommenen Stadtstrukturen. Daraus ergeben sich im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme zum einen eine höhere Pflicht der Lärmverursacher zur Lärmminde- rung (jedenfalls sofern die Immissionen das Niveau von in Mischgebieten zulässigen Pegeln über- schreiten) und zum anderen eine erhöhte Duldungspflicht der in deren Nähe befindlichen oder möglichen schutzwürdigen Nutzungen.“

[...] Bei einer immissionsschutzrechtlichen Gemengelage besteht nach Nummer 6.7 Satz 1 der TA Lärm die Möglichkeit, die Immissionsrichtwerte (IRW) in dem störempfindlichen Gebiet durch Bildung von Zwischenwerten zu erhöhen, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksicht- nahme erforderlich ist (beispielsweise, wenn ein allgemeines Wohngebiet und ein Gewerbegebiet aneinandergrenzen). Dabei sollen die IRW für Kern-, Dorf- und Mischgebiete von 60 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Für die Höhe des einzuhaltenden IRW sind die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes sowie die bisher vorzufindenden Beurteilungs- pegel maßgeblich.“

Auch da es in Bezug auf die im Plangebiet zulässigen Nutzungen nur in bestimmten Nachtstunden und in einzelnen Vollgeschossen zu einer Überschreitung des Richtwertes für allgemeine Wohnge- biete kommt, kann ein Zwischenwert zwischen den Immissionsrichtwerten eines gewerblich genutz- ten Gebietes (50 dB(A)) und einem allgemeinen Wohngebiet (40 dB(A)) gebildet werden. Bereits bei einem Zwischenwert von 43 dB(A) nachts, ist eine Lösung des Lärmkonfliktes gegeben. Der Rahmen für die Zwischenwertbildung im Sinne von TA Lärm (Nr. 6.7) von bis zu 45 dB(A) wird somit nicht ausgeschöpft. Durch die Zwischenwertbildung kann der bestehende Lärmkonflikt gelöst wer- den, ohne dass damit erhebliche Nachteile für die zukünftigen Bewohner oder den Betrieb der Brauerei zu erwarten sind.

Aufgrund dieser beschriebenen Rahmenbedingungen wird von einem Ausschluss von nach Norden ausgerichteten Aufenthaltsräumen oder anderen Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm im all- gemeinen Wohngebiet abgesehen, zumal diese einen erheblichen Eingriff in das Eigentum bedeu- ten würden. Die Ausnutzbarkeit der im Gewerbegebiet gelegenen Flächen verschlechtert sich dadurch nicht. Auch eine weitergehende Rücksichtnahme ist aufgrund der hinzutretenden Wohnbe- bauung nicht erforderlich. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden gewahrt, ohne dass der Betrieb der Brauerei durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gefährdet ist, zumal grundsätzlich davon auszugehen ist, dass auch in einem Mischgebiet ge- sunde Wohnverhältnisse vorliegen.

Verkehrslärm

Prüfung aktiver Lärmschutzmaßnahmen

Aktive und städtebauliche Lärmschutzmaßnahmen zum Umgang mit dem Verkehrslärm wurden primär betrachtet. Eine Lärmschutzwand im Plangebiet zum Schutz der mehrgeschossigen Wohngebäude ist städtebaulich aufgrund der erforderlichen Höhe nicht vertretbar. Der neue Wohnstandort soll aus funktionalen und städtebaulichen Gründen nicht von den öffentlichen Straßen, aber auch nicht von der angrenzenden Kleingartenanlage abgegrenzt werden. Zudem wäre aufgrund der Nähe zu den Wohngebäuden eine Höhe erforderlich, die die Wohnqualität (verringerte Belichtung) erheblich mindern würde. Aus Gründen des Städtebaus und des Landschaftsbildes wird von Schallschutzwänden entlang der Hohenschönhauser Straße und des Weißenseer Wegs sowie der nördlichen Grundstücksgrenze daher abgesehen.

Regelungen zu Geschwindigkeitsbeschränkungen zur Bewältigung des Verkehrslärms können nicht im Rahmen des Bebauungsplans getroffen werden. Eine Prüfung, ob die Anordnungsvoraussetzungen des § 45 StVO vorliegen, ist Aufgabe der Straßenverkehrsbehörden. Derzeit liegt für den betroffenen Abschnitt der Hohenschönhauser Straße und des Weißenseer Wegs keine straßenverkehrsrechtliche Anordnung zur Beschränkung der Geschwindigkeit vor.

Auch der Einbau lärmarmer Fahrbahnbeläge kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht als mögliche Verkehrslärminderungsmaßnahme berücksichtigt werden, da diesbezüglich durch die zuständigen Straßenverkehrsbehörden keine Aussagen zu konkretisierten Planungen getroffen wurden. Gleichwohl ist eine entsprechende Prüfung der Verwendung lärmindernden Asphalts im Zuge von Ausbauplanungen des Knotenpunktes Hohenschönhauser Straße / Weißenseer Weg möglich. Die Entscheidung zum Einbau einer lärmindernden Straßenoberfläche trifft die zuständige Straßenbaubehörde. Dabei sind neben dem Lärminderungsaspekt auch andere Aspekte (z. B. Langzeitverhalten, Wartungsintervalle, Kosten für Einbau, Wartungs- und Instandhaltungskosten) zu berücksichtigen.

Prüfung von lärmrobustem Städtebau

Da aktive Schallschutzmaßnahmen keinen Beitrag zur Minderung der Immissionen leisten können, muss das Bauvorhaben unter anderem durch lärmroben Städtebau auf den Schall der umgebenden Straßen reagieren. Gegenüber den angrenzenden Straßen wird eine (lärmabschirmende) geschlossene Bebauung gesichert. Mit der Ausbildung einer (bis auf eine Ausnahme zwischen WA 1 und WA 2) durchgehenden Bebauung entlang der lärmbelasteten Straßen, ergeben sich auf der lärmabgewandten Seite der Bebauung schallmindernde Wirkungen auf die Aufenthalts- und Freiflächen sowie die Wohnbereiche.

Gesichert wird die lärmabschirmende Wirkung der durchgehenden Bebauung darüber hinaus durch die Festsetzung einer Mindesthöhe der Bebauung im Bereich der Hohenschönhauser Straße und des Weißenseer Wegs.

Für die Gebäude im rückwärtigen Bereich wird eine maximal zulässige Höhe der Gebäude festgesetzt, durch die gewährleistet wird, dass im Innenbereich keine Wohngeschosse errichtet werden, die die abschirmende geschlossene Randbebauung überragen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Aufenthaltsflächen im Außenbereich und die Tagwerte werden für die Gebäude im Blockinnenbereich dadurch eingehalten. Allerdings wird für einzelne Immissionspunkte im obersten Vollgeschoss im Blockinnenbereich des allgemeinen Wohngebietes für den Nachtzeitraum - wenn

von den Mindestmaßen der lärmabschirmenden Bebauung ausgegangen wird – eine Überschreitung prognostiziert. Die Nachtwerte liegen hier bei 46 bis 48 dB(A). Überschreitungen in abgegrenzten Bereichen (bis 46 dB(A)) können auch bei der Anordnung von Durchgängen im Bereich der lärmabschirmenden Bebauung auftreten. Diese lokal sehr begrenzten Überschreitungen sind aufgrund der Lage im innerstädtischen Bereich hinnehmbar, zumal der Nachtwert für Mischgebiete unterschritten wird. Des Weiteren ist in die Abwägung einzubeziehen, dass sich bei Errichtung der Bebauung entlang der Linie D1-D2-D3 - D4-D5-D6-D7-D8-D9-D10-D11-D12- D13 eine Überschreitung in den oberen Geschossen der zulässigen Bebauung entlang der Linien D14-D17 ergibt, wenn diese Bebauung (Linie D1-D2-D3-D4-D5-D6-D7-D8-D9-D10 -D11 D12-D13) in der Mindesthöhe errichtet werden. Es wurde auch berücksichtigt, dass im verwendeten Rechenmodell ungünstige Rahmenbedingungen angesetzt wurden. Hierzu zählt u.a. eine glatte Fassade entlang aller Baugrenzen. Die Betrachtung stellt damit ein Worst Case dar.

Da die lärmabschirmende Wirkung im WA 1 nur gewährleistet ist, wenn die Blockrandbebauung an den Straßen errichtet wurde, wird durch eine aufschiebend bedingte Festsetzung gesichert, dass die Wohnnutzung im Blockinnenbereich erst zulässig ist, wenn die erforderliche lärmabschirmende Bebauung im südlichen Teil des Plangebiets entlang der lärmzugewandten Straßen errichtet wurde. Um eine Abschirmung der innenliegenden Nutzungen innerhalb der Fläche B1-B2-B4-B5-B1 aber auch dem Innenblock im südlichen Teil des Baufeldes innerhalb der Fläche D14-D17-D19-D15-D14 gegenüber den pegelbestimmenden Verkehrslärmquellen zu erreichen, ist sowohl die Bebauung im WA 1 am Weißenseer Weg und im MU als auch der gesamte entlang der Hohenschönhauser Straße verlaufende Gebäuderiegel einschließlich des sonstigen Sondergebiets zu errichten, bevor die im Innenbereich befindlichen Wohngebäude zu Wohnzwecken bezogen werden dürfen. Die Errichtung der lückenlosen Bebauung wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Vorhabenträgerin stimmt im städtebaulichen Vertrag einer Sicherung der Verpflichtungen durch Eintragung einer Baulast zu und wird diese vor Beginn der ersten baulichen Maßnahmen bewilligen. Alle von dieser Festsetzung betroffenen Flächen befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin oder werden zum Zeitpunkt des Abschlusses des städtebaulichen Vertrags in das Eigentum der Vorhabenträgerin eingebracht. Der Eigentümerin stehen darüber hinaus eine Vielzahl von technischen und planerischen Möglichkeiten zur Verfügung, die Voraussetzungen für den Eintritt der bedingten Festsetzungen selbst zu schaffen.

Einer lückenlosen Bebauung im Sinne der Festsetzung steht nicht entgegen, wenn diese durch einzelne Durchgänge in den ersten beiden Vollgeschossen unterbrochen wird. Diese Durchgänge sind, soweit die schallabschirmende Wirkung des Gebäuderiegels zum Schutz der Bebauung im rückwärtigen Bereich weiterhin gegeben ist, sogar städtebaulich erwünscht. Diese Durchgänge verbessern die Durchwegbarkeit des Blocks und können somit die nichtmotorisierten Mobilitätsformen stärken. Von einer Festsetzung der Dimensionierung der Durchgänge wird abgesehen, da wesentliches Kriterium die Einhaltung des erforderlichen Schallschutzes im Blockinnenbereich ist.

Textliche Festsetzung Nr. 5.8

Zum Schutz vor Lärm sind im allgemeinen Wohngebiet auf den Flächen B1-B2-B3-B4-B5-B1 und D14-D17-D19-D15-D14 die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen erst dann zulässig, wenn entlang der Linie D1-D2-D3-D4-D5-D6-D7-D8-D9-D10-D11-D12-D13 eine lückenlose Bebauung errichtet oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB*Prüfung baulicher Schallschutz

Grundlegender Schutz von Innenräumen vor Lärm entsteht bereits durch die Wärmedämmung der Außenbauteile von Gebäuden auf Grundlage der bestehenden gesetzlichen Regelungen zum Energiefachrecht. Bei Werten des maßgeblichen Außenlärmpegels von unter 61 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnliche Räume und 66 dB(A) für Büronutzungen kann aufgrund der Dämmung der Fassaden auf Grundlage des Energiefachrechtes davon ausgegangen werden, dass bei geschlossenen Fenstern Innenpegel im Tag- und Nachtzeitraum erreicht werden, bei denen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ohne weitere Anforderungen an das Schalldämm-Maß gewährleistet sind.

Bei darüber hinaus gehenden Lärmbelastungen ist aufgrund der Regelung in § 15 Abs. 2 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) i.V.m. der im Land Berlin bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die Außenbauteile einen ausreichenden Schallschutz aufweisen.

Die genannten maßgeblichen Außenlärmpegel für Aufenthaltsräume in Wohnungen werden im MU an allen Fassadenseiten überschritten. Auch im WA 1 und im WA 2 werden zur Hohenschönhauser Straße und zum Weißenseer Weg Werte über den o.g. maßgeblichen Außenlärmpegeln für Aufenthaltsräume in Wohnungen erreicht. Eine entsprechend hohe Belastung wirkt auch in den Zwischenraum zwischen dem WA 1 und dem WA 2 ungefähr bis zum Punkt D16 hinein, auf einzelne Geschosse auch noch weiter nach Westen in das Plangebiet hinein. Des Weiteren werden die maßgeblichen Außenlärmpegel für Aufenthaltsräume in Wohnungen auch an den Fassaden entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze im WA 1 und im WA 2 überschritten. Eine Überschreitung liegt auch im Bereich der Stichstraße im WA 1 für Aufenthaltsräume in Wohnungen sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf für Unterrichtsräume vor.

Auch der maßgebliche Außenlärmpegel für Büronutzungen wird innerhalb des Plangebietes überschritten. Dies betrifft zum einen die zu den Straßen orientierten Fassaden im MU, WA 1 und WA 2 sowie in dem Zwischenraum zwischen dem WA 1 und dem WA 2 ungefähr bis zum Punkt C5 und auf der Nordseite des WA 2 ungefähr bis zum Punkt C2.

Da durch die aus dem Energiefachrecht resultierenden Anforderungen allein kein ausreichender baulicher Schallschutz für die zulässigen Nutzungen gewährleistet ist, ist hier ein darüber hinaus gehender baulicher Schallschutz erforderlich.

Das Erfordernis eines erhöhten baulichen Schallschutzes und die Tatsache, dass daraus Kosten für die bauliche Realisierung entstehen, wurde in die Abwägung eingestellt. Aufgrund der Lage des Plangebietes an zwei Hauptverkehrsstraßen bestehen hier jedoch keine Alternativen. Selbst durch ein Abrücken der Bebauung von den Straßenverkehrsflächen könnte keine relevante Reduktion erreicht werden. Die Aufnahme einer textlichen Festsetzung ist jedoch entbehrlich, da der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz auf Grundlage der im Land Berlin bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen ist.

Zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse insbesondere des Schlafens sind – da mit dem baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 nur die Situation bei geschlossenem Fenster berücksichtigt wird – darüber hinaus weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um angemessene Innenraumpegel auch bei geöffnetem Fenster sicherzustellen.

Prüfung passiver Lärmschutzmaßnahmen

Mit dem Bebauungsplan werden an dem hoch verkehrslärmbelasteten Standort lärmrobuste städtebauliche Strukturen mit lärmabgewandten, ausreichend ruhigen Fassaden für viele Wohnungen und der Möglichkeit der Anordnung ausreichend ruhiger Außenwohnbereiche grundsätzlich gewährleistet. Dennoch sind gesunde Wohnverhältnisse in Teilbereichen des allgemeinen Wohngebiets und des urbanen Gebiets in Bezug auf Verkehrslärm ohne zusätzliche Festsetzungen zum Lärmschutz nicht gegeben. Das Wohnen bei teilgeöffnetem Fenster – und dies sowohl zum Zwecke der Lüftung als auch zur Außenwahrnehmung – gehört zur allgemeinen Erwartungshaltung der Bevölkerung.

Der Bebauungsplan soll die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum verbessern. Hierfür und im Hinblick auf die Einhaltung des Planungsgrundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Nutzung vorhandener Infrastrukturen muss die zukünftige Bebauung an die Hauptverkehrsstraßen heranrücken.

Durch eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung, d.h. durch die Regelung, dass eine Mindestanzahl der Aufenthaltsräume der Wohnungen (im Regelfall mindestens die Hälfte der Wohnräume, mindestens ein Wohnraum) zur lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert sein muss, kann ein weitgehend ungestörtes Schlafen auch bei natürlicher Belüftung (geöffnetes Fenster) von Aufenthaltsräumen in den Nachtstunden ermöglicht werden. Auch wenn keine Festsetzungen zur Nutzung spezifischer Räume getroffen werden, haben künftige Bewohnerinnen und Bewohner die Möglichkeit, ihre Wohnung so zu nutzen, dass Schlafen ohne Lärmbeeinträchtigung bei teilgeöffnetem Fenster möglich ist.

In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurde dennoch auch für lärmabgewandte Bereiche eine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete um bis zu 4 dB(A) nachts für einzelne Fassadenbereiche prognostiziert. Dies betrifft zum einen die rückwärtige Fassade zwischen den Punkten D14 und D17 sowie die Baufläche innerhalb der Fläche B1-B2-B4-B5-B1. Hierbei sind nicht immer die komplette Gebäudehöhe und Fassadenfläche betroffen. Die Festsetzung von immissionsschützenden Maßnahmen für größere Teile der Baugebiete wäre zur Einhaltung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete jedoch notwendig, wobei auch Fassadenbereiche von der Festsetzung betroffen sein würden, für die eine solche Festsetzung nicht erforderlich wäre. Dadurch würde eine übermäßige Belastung und somit ein nicht verhältnismäßiger Eingriff in das Eigentum erfolgen. Auch vor dem Gebot der planerischen Zurückhaltung, des kostensparenden Bauens sowie der fehlenden Festsetzungsmöglichkeit von Geschosshöhen zur differenzierten Betrachtung der Überschreitungen wird für die Bereiche mit einer Überschreitung der Orientierungswerte um bis zu 5 dB(A) von Festsetzungen zum Lärmschutz abgesehen.

Der Rechtsprechung folgend, liegen bei Neuplanungen wie im vorliegenden Fall gesunde Wohnverhältnisse in Bezug auf Verkehrslärm auch vor, wenn die schalltechnischen Orientierungswerte für Dorf- und Mischgebiete i.H.v. 50 dB(A) nachts eingehalten werden. Dies ist im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung gegeben. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass im Rechenmodell ungünstige Rahmenbedingungen angesetzt wurden. Hierzu zählen glatte Fassaden entlang aller Baugrenzen und dass unmittelbar an die Baugrenze gebaut wird. Die angenommene Bebauung stellt damit einen Worst Case Ansatz dar.

Bei nächtlichen Beurteilungspegeln von bis zu 50 dB(A) ergibt sich bei teilgeöffnetem Fenster ein mittlerer Innenpegel von ca. 35 dB(A). Dieser Wert wird aus lärmmedizinischer Sicht als zumutbar angesehen. Einen solchen Innenpegel lässt z. B. auch die DIN 4109 für haustechnische Anlagen zu. Er entspricht der Obergrenze der Spanne, die in der VDI 2719 empfohlen wird. Zwar können in diesen Bereichen gesunde Wohnverhältnisse bei teilgeöffnetem Fenster und anliegenden Schallpegel bis zu 50 dB(A) nachts nicht vollständig gewährleistet werden, jedoch sind Bereiche mit nächtlichen Verkehrslärmbeurteilungspegeln von höchstens 45 dB(A) im Land Berlin an Hauptverkehrsstraßen praktisch nicht vorhanden. Auch vor dem Hintergrund der Einhaltung des Gebots des sparsamen Bauens werden vor Verkehrslärm schützende Festsetzungen daher ab 50 dB(A) vorgenommen.

Durch eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung wird auf dieser Grundlage gewährleistet, dass in allen Wohnungen, die zu einer Fassadenseite orientiert sind, die Beurteilungspegel von ≥ 50 dB(A) nachts durch Verkehrslärm aufweisen, bei Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum, in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert sind.

Dadurch kann ein weitgehend ungestörtes Schlafen auch bei natürlicher Belüftung (teilgeöffnetes Fenster) von Aufenthaltsräumen in den Nachtstunden ermöglicht werden. Auch wenn keine Festsetzungen zur Nutzung spezifischer Räume getroffen werden, haben künftige Bewohnerinnen und Bewohner die Möglichkeit, ihre Wohnung so zu nutzen, dass Schlafen ohne Lärmbeeinträchtigung bei teilgeöffnetem Fenster möglich ist.

Aufgrund der städtebaulichen Struktur ist die Umsetzung der Anforderungen nicht für alle Wohnungen möglich. Bei Wohnungen, die über zwei lärmzugewandte Außenwände verfügen, ist eine schalloptimierte Grundrissgestaltung nicht möglich. Dies betrifft insbesondere Wohnungen an Gebäudeecken oder ab bestimmten Gebäudetiefen, insbesondere im urbanen Gebiet sowie kleine Wohnungen. Für diese Wohnungen ist mit besonderen Fensterkonstruktionen zu gewährleisten, dass in Aufenthaltsräumen ein mittlerer Innenschallpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Es sind auch andere Maßnahmen wie baulich geschlossene belüftete Außenwohnbereiche (z. B. verglaste Loggia oder verglaster Balkon) möglich, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in diesen Aufenthaltsräumen eingehalten wird. Die Mindestanzahl der entsprechend auszustattenden Aufenthaltsräume richtet sich analog der Grundrissregelung nach der Anzahl der Aufenthaltsräume je Wohnung und stellt sicher, dass in mindestens der Hälfte dieser Räume ein ruhiges Schlafen bei gekipptem Fenster möglich ist.

Aufgrund der Lärmbelastungen erfolgt die Festsetzung für die gesamte Bebauung an den Außengrenzen des Wohngebietes, d.h. die Fassaden zum Weißenseer Weg, zur Hohenschönhauser Straße, nach Norden sowie zur Stichstraße nach Westen. Die Festsetzung betrifft aufgrund des Schalleintrags vom Weißenseer Weg auch den Bereich der mittleren inneren Erschließung in Ost-West-Richtung. Entsprechendes gilt für einen zur Kleingartenanlage nach Norden orientierten Eckbereich des WA 1. Hinter die Linie B3-B7 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten. Somit ist eine Festsetzung nur für die Fläche B1a-B2-B3-B7 notwendig.

Da bei einem Großteil der Fassaden innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf, auch wenn das künftige Gebäude unmittelbar an der Baugrenze errichtet wird, ein hier maßgeblicher Wert von 55 dB(A) eingehalten wird, sind hier keine besonderen Festsetzungen zum Schallschutz, beispiels-

weise zur Anordnung von Unterrichtsräumen erforderlich. Bei den prognostizierten Beurteilungspegeln kann eine sehr gute Kommunikation in Unterrichtsräumen auch bei gekippten Fenstern erreicht werden. Lediglich bei einem ca. 8 m breiten Streifen der Fläche für Gemeinbedarf im Bereich der Stichstraße Hohenschönhauser Straße werden Pegel von bis zu 62 dB(A) prognostiziert. Aufgrund der Lage können auch bei einer Orientierung eines Klassenzimmers zur immissionsbelasteten Straßenverkehrsfläche im Rahmen der Hochbauplanung Fensterbereiche so angeordnet werden, dass sie sich in abgeschirmten Bereichen befinden, bei denen der Beurteilungspegel unter 55 dB(A) liegt. Der Schwellenwert für die Pausenflächen von 62 dB(A) wird eingehalten. Aufgrund der Lärmbelastung am Tag sind daher keine Festsetzungen mit Bezug auf die Fläche für Gemeinbedarf erforderlich. Für den Nachtzeitraum werden bei Unterrichtsräumen aufgrund des fehlenden Schutzbedürfnisses keine Regelungen getroffen. Außerdem sind mindestens die Anforderungen an die Schalldämmung gemäß DIN 4109 in der jeweils bauaufsichtlich eingeführten Fassung einzuhalten. Hierfür kann es in dem o.g. Fassadenabschnitt erforderlich werden, dass im Baugenehmigungsverfahren ein Schallschutznachweis erforderlich wird, da ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 61 dB(A) überschritten wird (der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel zuzüglich 3 dB(A)).

Textliche Festsetzung Nr. 5.2

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss im allgemeinen Wohngebiet entlang der Linien C1-C2-C3-C4-C5-C6, D17-D1-D2-D3-D4 und D8-D9-D10-D11

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume

mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

Für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, gilt Folgendes:

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 5.3

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss im allgemeinen Wohngebiet entlang der Linie D16-D17

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum

- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume

mit jeweils mindestens einem Fenster von der oben genannten Linie abgewandt sein. Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände von den o. g. Linien abgewandt sind.

Für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände von der oben genannten Linie abgewandt sind, gilt Folgendes:

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 5.4:

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss im allgemeinen Wohngebiet innerhalb der Fläche B1a-B2-B3-B7

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

durch geeignete Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 5.5

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im urbanen Gebiet

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Schutz von Außenwohnbereichen (Verkehrslärm)

Bei der Betrachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind auch die Außenwohnbereiche zu betrachten und zu berücksichtigen. Während des Tagzeitraums sind neben den schutzbedürftigen Nutzungen im Inneren von Gebäuden auch Außenwohnbereiche, d. h. Flächen außerhalb von Wohngebäuden, die in Ergänzung der Gebäudenutzung für den Aufenthalt im Freien geeignet und bestimmt sind, wie Gärten, Balkone und Terrassen und in ähnlicher Weise nutzbare sonstige Außenanlagen in Bezug auf Schallimmissionen zu beurteilen. Auch für diese Flächen soll eine angemessene Nutzung dieser auch zum Wohnen dienenden Bereiche ermöglicht werden.

Baulich verbundene Außenwohnbereiche wie Balkone und Loggien werden an der vom Lärm betroffenen Fassadenseite nicht vollständig ausgeschlossen. In Anlehnung an die Fluglärm-Außenwohnbereichsentschädigungs-Verordnung (3. FlugLSV) wird für eine entsprechende Nutzbarkeit ein Schwellenwert von 65 dB(A) zugrunde gelegt. Dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind. Bei Außenwohnbereichen für die ein höherer Schwellenwert prognostiziert wird, sind – sofern es sich um den einzigen baulich verbundenen Außenwohnbereich handelt – Maßnahmen zum Schutz der baulich verbundenen Außenwohnbereiche zu treffen.

Unter Berücksichtigung einer möglichen rückseitigen Gebäudereflexion (+2 dB(A) als Pauschalzuschlag) ergeben sich – als Worst Case – im Prognoseplanfall für Immissionsorte über Außenwohnbereichen, die Wohngebäuden zugeordnet sind, Beurteilungspegel tags

- zwischen 65 dB(A) und 68 dB(A) vor den der Hohenschönhauser Straße zugewandten Fassaden und
- zwischen 67 dB(A) und 71 dB(A) vor den dem Weißenseer Weg zugewandten Fassaden.

Dabei wirken die entsprechenden Pegel auch in gewissem Umfang in die Baugebiete hinein. Die Festsetzung 5.6 regelt daher, dass baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen – wie Balkone und Loggien – entlang der verlärmten Fassaden nur in baulich geschlossener Ausführung zulässig sind. Ausnahmen bilden Wohnungen, die zusätzlich über Außenwohnbereiche zur lärmabgewandten Seite verfügen. Für Außenwohnbereiche dieser Wohnungen sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, da mit der Errichtung eines Außenwohnbereichs zur lärmabgewandten Seite diesen Wohnungen ein ruhiger Außenwohnbereich zur Verfügung steht und die Nutzung eines verlärmten Außenwohnbereichs nicht zwingend erforderlich ist.

Textliche Festsetzung Nr. 5.6

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im urbanen Gebiet entlang den Linien D18-D4-D5-D6-D7, im allgemeinen Wohngebiet entlang der Linien C2-C3-C4-C5, D17-D1-D2-D3-D4 und D8-D9-D10-D11 mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der nicht zu den oben genannten Linien ausgerichtet ist.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur zu einer der oben genannten Linien ausgerichtet sind, ist jeweils mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Schutz der Nachbarbebauung (Verkehrslärm)

Aufgrund der im Plangebiet zulässigen Nutzung werden für Teilbereiche der gegenüber liegenden Bebauung in Teilbereichen Pegelerhöhungen prognostiziert. Die Pegelerhöhungen sind vor allem an der bestehenden Wohnbebauung relevant, an der in der Bestandssituation bereits eine Vorbelastung vorliegt. Diese kann bereits als gesundheitsgefährdend (Artikel 2 Absatz 2 Satz 1 GG) und als Eigentums(-substanz)verletzung (Artikel 14 Absatz 1 GG) angesehen werden. In der Rechtsprechung wird in der Regel davon ausgegangen, dass als Schwellenwerte hierfür Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts anzusetzen sind. Im Bebauungsplan besteht bei Überschreitung dieser Schwellenwerte nur noch ein geringer Abwägungsspielraum, in der Folge besteht ein besonderes Abwägungserfordernis.

Daher erfolgte hierzu eine Prüfung von Planungsalternativen bzw. eine Prüfung geeigneter planinterner und – falls möglich – planexterner Maßnahmen:

- städtebauliche (z.B. Gebäudestellung) oder aktive Maßnahmen (z.B. lärmarme Fahrbahnbeläge),
- passive Maßnahmen im Plangebiet (z.B. schallabsorbierende Fassaden) oder
- passive Maßnahmen außerhalb des Plangebietes (z.B. Finanzierung des Einbaus von Schallschutzfenstern).

Städtebauliche und aktive Schallschutzmaßnahmen sind wie oben beschrieben nicht möglich bzw. besitzen nur einen sehr geringen lärmindernden Effekt.

Sonstige passive Maßnahmen zur Verminderung der durch Reflexion ausgelösten Pegelerhöhungen stellen z.B. hochabsorbierende Schallschutzwände zwischen den Schallquellen und den reflektierenden Gebäuden dar. Die reflexionsbedingte Pegelzunahme in den betroffenen Bereichen beträgt bis zu 0,8 dB und ist von der zulässigen minimalen und maximalen Gebäudehöhe unabhängig.

Um die Reflexionswirkung zu halbieren, wäre ein Abrücken der Wohnbebauung auf mindestens den doppelten Abstand erforderlich. Dadurch käme es zu einer deutlichen Verringerung der zulässigen Geschossfläche. Gleichzeitig würden breite verlärmte Räume vor der zukünftigen Bebauung entstehen. Die Anforderungen an den Schallschutz (z.B. Grundrissorientierung) der neuen Bebauung würden sich nicht ändern. Die Schaffung lärmabgewandter Bereiche würde erheblich erschwert werden. Die Anzahl ausreichend besonnener und belichteter Wohnungen würde sich deutlich reduzieren. Eine Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erscheint für Teilbereiche fraglich. Eine weitere mögliche Maßnahme stellt die Errichtung der künftigen Gebäude mit schallabsorbierenden Fassaden dar. Hierdurch können die Reflexionen jedoch nur im geringen Umfang gemildert werden. Die erzielten Reflexionsverluste verringern nur den Reflexionsschall, jedoch weder den Gesamtpegel noch den Immissionspegel der Schallquellen. Daher sind selbst bei hochschallabsorbierender Ausführung der Fassaden in der Regel nur Minderungen des Gesamtpegels von weniger als 1 dB(A) zu erreichen. Ferner müsste der Fensteranteil, der einen wesentlichen Einfluss auf die Reflexionspegel hat, festgelegt werden. Der Eingriff in das Eigentum steht gegenüber den erreichbaren Effekten in keinem Verhältnis.

Die Fenster an den betroffenen Fassaden an der dem Plangebiet gegenüber liegenden Bebauung an der Hohenschönhauser Straße weisen bereits eine Verglasung in Schallschutzklasse 4 mit einem Schalldämm-Maß für das Gesamtsystem (=Fensterrahmen und Glas) von $R_w = 40$ dB aus. Da dieser Schallschutz sich nur auf die Fenster als „schwächste Stelle“ der Fassade bezieht und die Wände

ein höheres Schalldämm-Maß aufweisen, ist in der Gesamtschau bei einem nächtlichen Beurteilungspegel von bis zu 63 dB ein ausreichender passiver Schallschutz gegeben. Es kann in diesem Fall davon ausgegangen werden, dass bereits aufgrund der gegebenen baulichen Maßnahmen angemessenes Wohnen in den Bestandsgebäuden gewährleistet ist. Weitere Maßnahmen des passiven Schallschutzes sind daher nicht notwendig.

Schallemissionen der Quartiersgarage

Das im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ zulässige Garagengebäude ist aufgrund der Konzentration von Fahrzeugbewegungen innerhalb des Gebäudes selbst ein Lärmemittent. Damit die Fahrzeugbewegungen innerhalb des zulässigen Garagengebäudes die angrenzende Bestandsbebauung und die neue Wohnbebauung nicht beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass die zur neuen Wohnbebauung ausgerichteten Außenwände des Garagengebäudes als geschlossene Fassade ausgeführt werden müssen. Die südliche und westliche Fassadenseite sollen aus Belüftungszwecken als offene Fassaden zulässig sein. Um die westlich angrenzende Bestandsbebauung vor den Lärmemissionen der Fahrzeuge innerhalb des Garagengebäudes zu schützen, müssen zusätzliche Maßnahmen an der südlichen und westlichen Fassadenseite umgesetzt werden. Hierfür sind verschiedene Lösungsmöglichkeiten der Schalldämmung wie Dämpfung durch eine teilgeschlossene Außenfassade oder hoch schallabsorbierende Zwischendecken denkbar. Eine Festsetzung von konkreten Maßnahmen erfolgt nicht durch das Bebauungsplanverfahren. Der Nachweis der Einhaltung der TA Lärm ist im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Der Nachweis, dass die Quartiersgarage mit der Nachbarbebauung grundsätzlich verträglich ist, wurde in der schalltechnischen Untersuchung erbracht. Unzumutbaren Störungen der Wohnnutzungen im Plangebiet sowie unmittelbar angrenzend sind daher nicht zu erwarten.

Textliche Festsetzung Nr. 5.7

Zum Schutz vor Gewerbelärm müssen im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ die Außenwände des Gebäudes entlang der Linie D13-D14-D15-D11 baulich geschlossen ausgeführt werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Um die Auswirkungen von Fahrzeugbewegungen im Ein- und Ausfahrtsbereich auf die angrenzende Wohnbebauung zu minimieren, werden darüber hinaus Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Durch diese Festsetzung sind nur im südlichen Bereich, angrenzend an die Hohenschönhauser Straße, Ein- und Ausfahrten zulässig. Durch die Festsetzungen können an den nächstgelegenen Wohngebäuden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Schallemissionen der Schule

Die auf dem künftigen Schulgrundstück entstehenden Schallemissionen treten ausschließlich tagsüber auf. Entsprechendes gilt für Emissionen aufgrund des Schulsports (Berliner Leitfadens zum Lärmschutz Kapitel VII.2.12 Planfall 12). Geräusche von spielenden Kindern, die z.B. durch den üblichen Schulbetrieb entstehen, sind fester Bestandteil des Wohnumfeldes und grundsätzlich als

sozialadäquat im Sinne des Toleranzgebots von § 22 Abs. 1a BImSchG einzustufen. Gleichwohl wurde, da es sich um einen neuen Standort handelt, in die Abwägung eingestellt, ob hier durch Anordnung von Gebäuden und Pausenflächen eine Minderung der Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen möglich ist. Zudem wird in die Abwägung eingestellt, dass auch weitere Emissionen, wie beispielsweise das Pausenklingeln entstehen. Da sowohl im Osten als auch im Süden im Bestand bzw. künftig Wohnnutzungen angrenzen, sind die Handlungsmöglichkeiten zur Anordnung der Nutzungen begrenzt. Auch nördlich der Fläche für Gemeinbedarf befinden sich einzelne Wohnnutzungen. Zudem handelt es sich um ein vergleichsweise kleines Grundstück, auf dem die Schule angeordnet werden soll, d.h. die Möglichkeiten der Gebäudestellung sind begrenzt. Bei einer Verschiebung der Fläche für das Schulgebäude nach Westen würden die erforderlichen Pausen- und Sportflächen weiter an die Wohnnutzung heranrücken. Da davon auszugehen ist, dass hier die Nutzungszeiten umfangreicher sind als beim Schulbetrieb, wurde von dieser Möglichkeit abgesehen. Zudem würden sich die Wege zu den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs verlängern und sich die Erschließungssituation verschlechtern. Emissionen wie das Pausenklingeln – auch dieses erfolgt nur tagsüber – stellen für Wohngebiete keine besondere Geräuschentwicklung dar. Maßnahmen zum Lärmschutz werden daher nicht vorgesehen.

III.3.5.3 Schutz vor Erschütterung und Sekundärluftschall

An das Plangebiet und die überbaubaren Grundstücksflächen grenzen unmittelbar südlich und östlich bestehende Tramanlagen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine erschütterungstechnische Untersuchung erarbeitet (Möhler+Partner Ingenieure AG, 2022 siehe Kapitel II.3.2.1). Mit ihr wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Erschütterungen aus dem Schienenverkehr messtechnisch erfasst und die Auswirkungen auf die künftige Bebauung prognostiziert. Im Ergebnis können im Kreuzungsbereich Überschreitungen der Anhaltswerte der DIN-4150-2 für Wohngebäude unterhalb eines Abstandes von 64 m zur nächstgelegenen Gleiskreuzung, d.h. von den dem Plangebiet am nächsten gelegenen sich kreuzenden Gleisen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Hierbei ist der Schnittpunkt der äußeren, dem Plangebiet am nächsten liegenden Gleisen der Straßenbahntrasse entlang des Weißenseer Wegs und der Trasse Hohenschönhauser Straße <-> Konrad-Wolf-Straße als Bezugspunkt für den 64 m Wirkradius festzuhalten.

Da der kürzeste Abstand zwischen den relevanten Gleisen und den Baulinien rd. 56 m beträgt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Gebäude in einer Entfernung von 56 m bis 64 m von den Gleisen ohne zusätzliche Schutzmaßnahmen, wie eine schwingungstechnische Entkopplung der Fundamente, von erheblichen Beeinträchtigungen durch Erschütterungen betroffen sein können.

Zum Schutz der innerhalb des urbanen Gebietes zulässigen Nutzungen vor Erschütterungen und Immissionen durch Sekundärluftschall wird durch eine textliche Festsetzung die schwingungstechnische Entkopplung der Gebäude von den Bahnanlagen geregelt. Durch die Regelung wird gewährleistet, dass bei der Baumaßnahme eine schwingungstechnische Entkopplung der Gründungs- und Tragwerkstruktur erfolgt. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden. Ein entsprechender Nachweis dieser Wirkung obliegt der Grundstückseigentümerin im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Textliche Festsetzung Nr. 5.9

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen bauliche Anlagen im urbanen Gebiet bis zu einem Abstand von 64 m zur Mitte der nächstgelegenen Gleiskreuzung Weißenseer Weg / Hohenschönhauser Straße schwingungstechnisch abgekoppelt von den Bahnanlagen errichtet werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Von der Festsetzung von Baugrenzen, die ein Zurücktreten in den nicht betroffenen Bereich ermöglicht hätten, wurde abgesehen, da im Eckbereich aus städtebaulichen Gründen einer Dominante entstehen soll (vgl. Kapitel III.3.2.3). Dieser Hochpunkt liegt insofern mit Teilflächen in dem durch Erschütterungen voraussichtlich betroffenen Bereich. Als bautechnische Maßnahmen zur Entkopplung kommen beispielsweise eine vom Boden entkoppelte Grundplatte und eine Gründung des Hochpunktes auch außerhalb des betroffenen Bereichs in Betracht. Da die Prognose auf (plausiblen) Annahmen beruht, ist dennoch nicht ausgeschlossen, dass abhängig von der Bauweise und den verwendeten Materialien ein geringerer Abstand möglich ist. Auch mögliche Fremdkörper im Boden können Einfluss auf die Erschütterungen haben. Daher ist ein Nachweis zur Einhaltung der Grenzwerte bezüglich Erschütterungen im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

III.3.6 Grünfestsetzungen

III.3.6.1 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Zur Gewährleistung einer durchgrüneten Siedlungsstruktur erfolgt im Bereich des allgemeinen Wohngebiets und der Fläche für den Gemeinbedarf die Festsetzung einer Mindestanzahl an zu pflanzenden Bäumen. Auf einer Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung im nördlichen Teil der Fläche für den Gemeinbedarf, ist die vorhandene Baumreihe zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Entlang des nördlichen Gebietsrands des allgemeinen Wohngebiets ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine lineare Gehölzstruktur herzustellen.

Für die Bepflanzung mit standortgerechten Laubbaumarten wird die Anwendung der Pflanzliste (siehe VII.4 Pflanzliste und Hinweis Nr. 2) empfohlen.

Neben dem Erfordernis des Ausgleichs, der Bedeutung für die Biotopentwicklung und das Landschaftsbild wirken sich die Baumpflanzungen durch Schattenspende und Staubbinding sowie durch Luftabkühlung positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Laubbäume tragen im Sommer zudem zur Aufenthaltsqualität von Freiflächen bei und bewirken in den der Öffentlichkeit zugewandten Grundstücksbereichen eine Aufwertung des Landschaftsbildes. Durch Schattenspende und Staubbinding sowie durch Luftabkühlung aus der Verdunstung des in unter- und oberirdischen Teilen der Gehölze gespeicherten Wassers werden insbesondere Eingriffe in den Klima- und Wasserhaushalt ausgeglichen.

Textliche Festsetzung Nr. 6.1

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 50 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm in 1,3 m über Gelände zu pflanzen und bei Abgang nachzupflanzen. Weiterhin ist

die Fläche mit standortgerechten Sträuchern so zu bepflanzen, dass der Eindruck einer geschlossenen Gehölzpflanzung entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

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

Die textliche Festsetzung Nr. 6.1 zum Anpflanzen dient im Übergang zur angrenzenden kleingärtnerischen Nutzung der Neuanlage einer Gehölzstruktur am nördlichen Gebietsrand des allgemeinen Wohngebiets. Die Fläche von rd. 370 m² ist im Bestand versiegelt und muss zur Umsetzung entsiegelt werden. Auf der festgesetzten Fläche soll ein dichter mehrschichtiger Gehölzbestand aus standortgerechten Arten entwickelt werden, sodass der Eindruck einer geschlossenen, naturnahen Gehölzpflanzung entsteht. Dabei soll in der Fläche zum Anpflanzen alle 50 m² ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 16 cm gepflanzt werden, um eine wirksame Gehölzkulisse zu erreichen. Es sind bei dieser Pflanzdichte nördlich der Fläche a 8 Bäume zu pflanzen. Diese sind zu erhalten sowie bei Abgang neu zu pflanzen. Zusätzlich sollen die Bäume mit Sträuchern unterpflanzt werden. Die Kombination aus Bäumen und Sträuchern können über die Zeit eine räumliche Abschirmung zur Kleingartenanlage ausbilden.

Innerhalb der Teilfläche WA 2 wird von einer Pflanzfestsetzung im Übergang zur nördlich angrenzenden Fläche abgesehen, da hier aufgrund der vorliegenden Baugenehmigung weniger Raum zur Verfügung steht und der Bereich für die Erschließung – auch für die Feuerwehr – erforderlich ist und einer Verbindung für den Fuß und Radverkehr der Vorrang eingeräumt wird.

Mit der Festsetzung werden zudem Eingriffe in bestehende Lebensräume geschützter Arten ausgeglichen, indem sie der langfristigen Sicherung von Lebensräumen für insbesondere Brutvögel (Gehölz- und Bodenbrüter), Insekten und Fledermäuse (Jagdpotenzial) dient.

Darüber hinaus wird damit eine naturnahe Verbundstruktur mit einer ökologisch hochwertigen Zusammensetzung von Gehölzen innerhalb des Gebietes geschaffen.

Textliche Festsetzung Nr. 6.2

Auf der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Bei Abgang ist je angefangener 50 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum nachzupflanzen. Der Stammumfang der zu pflanzenden Laubbäume muss mindestens 16 cm in 1,3 m über Gelände betragen. Zusätzlich ist die Fläche mit standortgerechten Sträuchern so zu bepflanzen, dass der Eindruck einer geschlossenen Gehölzpflanzung erhalten bleibt. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen, sofern sie nach der BaumSchVO geschützt sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

Die Festsetzung dient dem Erhalt des Baumbestandes und der Entwicklung einer Gehölzkulisse nördlich der Fläche für den Gemeinbedarf, der Schließung von Lücken durch Neupflanzung und dem langfristigen Umbau in einen naturnahen Bestand. Der lineare Bestand bildet eine weitgehend geschlossene Kulisse zur nördlich angrenzenden Kleingartenkolonie und bindet den Sportplatz und zukünftig den Schulneubau gestalterisch ein.

Auf der Fläche stehen im Bestand vor allem Hybrid-Pappeln und Eschenahorn, die mittelfristig durch standortgerechte Baumarten ersetzt werden sollen. Bei einer gleichzeitigen Unterpflanzung mit standortgerechten Sträuchern entsteht ein mehrschichtiger Gehölzbestand mit einer ökologisch hochwertigen Zusammensetzung.

Innerhalb der Fläche zum Erhalt ist je 50 m² ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 16 cm in 1,3 m über Gelände zu erhalten bzw. zu pflanzen, um eine wirksame Gehölzkulisse zu erhalten. Auf Grundlage der Festsetzung sind damit mindestens 21 hochstämmige Laubbäume zu erhalten bzw. zu pflanzen. Im Bestand sind aktuell ca. 30 geschützte Bäume vorhanden. Diese Dichte soll langfristig etwas aufgelockert werden. Im derzeitigen dichten Bestand wachsen viele Bäume aufgrund des Schattendrucks im Schrägstand und weisen eine eingeschränkte Vitalität auf. Für die Entwicklung einer dichten Strauchschicht müssen die Baumpflanzungen ausreichend Belichtung der Sträucher ermöglichen.

Mit dem mehrschichtigen Gehölzbestand wird Lebensraum für Tiere und Pflanzen mit positiven Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz, das Klima und die Luft sowie das Orts- und Landschaftsbild erhalten und verbessert.

Die Erhaltung und Neupflanzung minimieren den Eingriff in Natur und Landschaft. Die Festsetzung dient gleichzeitig der langfristigen Sicherung von Lebensräumen für insbesondere Brutvögel (Gehölz- und Bodenbrüter), Insekten und Fledermäuse (Quartiers- und Jagdpotenzial).

Durch den langfristigen Austausch der Bepflanzung durch standortgerechte Laubbaumarten soll eine flächenhafte Begrünung mit einer ökologisch hochwertigen Zusammensetzung von Gehölzen geschaffen werden.

Textliche Festsetzung Nr. 6.3

Im allgemeinen Wohngebiet - mit Ausnahme der Flächen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 - und im urbanen Gebiet ist pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ - mit Ausnahme der Flächen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 - ist pro angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Der Stammumfang der zu pflanzenden Laubbäume muss mindestens 16 cm in 1,3 m über Gelände betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen, sofern sie nach der BaumSchVO geschützt sind. Die Pflanzungen auf den Flächen gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.2 sind nicht anrechenbar.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

Die Festsetzung von Baumpflanzungen in den Baugebieten und auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ dient sowohl der Vermeidung als auch der Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Baumpflanzungen tragen zudem zur Erhöhung der Nutzungs- und Aufenthaltsqualität für Bewohnende sowie Schülerinnen und Schüler auf dem Schulgelände bei. Hierzu ist pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet und dem urbanen Gebiet sowie pro angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche auf der Fläche für

Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ ein standortgerechter und großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm in 1,3 m über Gelände zu pflanzen.

Durch die Regelung, dass bei den zu pflanzenden Bäumen die vorhandenen Bäume, die der Baum-SchVO unterliegen, anzurechnen sind, wird einen Anreiz zum Erhalt von Bestandsbäumen geschaffen.

Aus der Festsetzung ergibt sich für das allgemeine Wohngebiet eine Mindestzahl von 46 Bäumen, für das urbane Gebiet von 3 Bäumen und für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ von 16 Bäumen. Diese Anzahl an Bäumen entspricht in etwa dem Bestand in den jeweiligen Gebieten. Die Festsetzung hat keinen Einfluss auf die bereits erteilte Baugenehmigung für das Vorhaben im allgemeinen Wohngebiet in der Teilfläche WA 2.

Die nach den textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.2 vorzunehmenden Baumpflanzungen werden dabei nicht angerechnet, wurden jedoch bei der Bestimmung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume in der Abwägung berücksichtigt. Ziel ist es auch, für die nicht überbauten Flächen einen gewissen Verschattungsgrad durch Baumpflanzungen herzustellen.

III.3.6.2 Dachbegrünung / Retentionsdach

Zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie zum Schutz des Lokalklimas im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung wird im allgemeinen Wohngebiet, im urbanen Gebiet, im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Ein Gründach wandelt im Gegensatz zu einem Bitumendach einen deutlich geringeren Anteil der Sonneneinstrahlung in Wärme um. Damit wird die Aufheizung des umgebenden Siedlungsbereiches reduziert und Kühlung durch Verdunstung erzeugt. Dachbegrünung wirkt als Dämmschicht (Wärme / Kälte) für die darunterliegenden Räume und leistet damit zudem einen Beitrag zur Energieeinsparung. Sie bietet zahlreichen Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum und fördert damit die biologische Vielfalt im Plangebiet. Mit der Begrünung der Dachflächen werden die im Landschaftsprogramm Berlin und im StEP Klima 2.0 formulierten Ziele berücksichtigt. Durch die Begrünung der neu entstehenden Dachflächen entsteht zudem bei den in höheren Geschossen im urbanen Gebiet lebenden Bewohnerinnen und Bewohnern ein positiver optischer Eindruck. Dachbegrünung trägt damit insgesamt zu einer Aufwertung der Arbeits- und Aufenthaltsqualität im Plangebiet bei. Die dargestellten Funktionen kommen zudem bereits in verhältnismäßig kurzer Zeit zum Tragen. Die Dachbegrünung unterstützt darüber hinaus das Niederschlagswasserrückhaltevermögen der Dachflächen. Das Niederschlagswasser wird (teilweise) in der Substratschicht gespeichert, von der Vegetation auf dem Dach genutzt und zum Teil wieder verdunstet. Das überschüssige Wasser, dass nicht in der Substratschicht gespeichert werden kann, kann mittels eines Überlaufs abgeleitet und beispielsweise in Rigolensysteme zugeführt werden. Damit wird ein Beitrag zu Erhalt und Verbesserung des natürlichen Wasserhaushalts, zur Verbesserung des Mikroklimas und angesichts von Rückhalt auf dem Dach als auch am Boden auch zum Überflutungsschutz geleistet.

Daher wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.4 geregelt, dass ein Mindestanteil von 50 % der Dachflächen im allgemeinen Wohngebiet sowie im urbanen Gebiet begrünt wird und diese Dachbegrünung die oben beschriebenen Funktionen entfaltet. Bei der Festlegung des Anteils für das

allgemeine Wohngebiet wurde berücksichtigt, dass neben den üblicherweise für die Gebäudeerschließung erforderlichen Dachaufbauten (z. B. Treppenträume / Aufzugsüberfahrten) auch den Platzanforderungen für gebäudetechnische Anlagen nach den Gesichtspunkten einer energieeffizienten Wärmeversorgung von Gebäuden (bspw. durch Installation von Wärmepumpen) erforderlich sind. Bei der Festlegung des Anteils des urbanen Gebietes wurde darüber hinaus auch die geringe zulässige überbaubare Fläche in die Abwägung eingestellt. Aufgrund des hohen Anteils an überbaubarer Grundstücksfläche im sonstigen Sondergebiet wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.4 für dieses Baugebiet ein Mindestanteil von 70 % der Dachflächen als zu begrünende Fläche festgesetzt, um hier aufgrund des hohen Anteils an überbaubarer Grundstücksfläche die Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu reduzieren. Auch der Bedeutung der erneuerbaren Energien wird mit der Festsetzung Rechnung getragen. So ist neben der Installation von Photovoltaikanlagen, die mit der Dachbegrünung vereinbar sind auf den verbleibenden 30% auch das Anlegen von Wartungswegen möglich. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung geht über die Regelungen der Bauordnung hinaus. Die Festsetzungen der Dachbegrünung sind im Vergleich zur bauordnungsrechtlichen Regelung unabhängig von der Dachneigung. Andere zulässige Dachflächennutzungen sind zu berücksichtigen. Mit den Festsetzungen ist sichergestellt, dass der entsprechende Anteil an Dachbegrünung auch tatsächlich erbracht wird. Im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung können die somit neu geschaffenen Dachflächen berücksichtigt werden. Ohne diese Festsetzungen bestünde das Risiko, dass bei einer Dachneigung von knapp über 10 Grad und / oder umfangreichen erforderlichen Dachaufbauten keine oder nur ein geringer Grad an Dachbegrünung hergestellt werden würde.

Bei der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ wird ein Anteil von 70 % als zu begrünende Dachfläche festgesetzt, um auch hier aufgrund des hohen Anteils an überbaubarer Grundstücksfläche die Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu reduzieren. Die verbleibenden 30 % der Dachflächen sind nach allgemeiner Erfahrung ausreichend, um erforderliche technische Einrichtungen unterzubringen. Bei einem größeren Anteil von Dachaufbauten ist es zudem möglich, diese (z. B. Treppenträume / Aufzugsüberfahrten) separat zu begrünen.

Die festgesetzte Stärke des durchwurzelbaren Teils des Dachaufbaus von mindestens 10 cm ermöglicht eine dauerhafte, extensive Entwicklung der Vegetation. Sie entspricht dem technischen Standard für extensive Dachbegrünungen und erfordert keinen unverhältnismäßig hohen statischen Aufwand. Die Festsetzung von 70 % der Begrünung der Dachfläche entspricht nicht im vollen Umfang die Empfehlungen der Regenwasseruntersuchung, in der ein Anteil von 85% empfohlen wurde. Überschüssiges Regenwasser soll laut Empfehlung u.a. auf Flächen im SO sowie im WA 1 abgeleitet und versickert beziehungsweise verdunstet werden. Durch die Verringerung der verfügbaren Speicherkapazität auf dem Dach steigt im gleichen Maße der Bedarf der Vorhaltung von temporären Überflutungsflächen im Plangebiet. Bei einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,36 stehen der Eigentümerin ausreichende Flächen zur Bewältigung der abzuleitenden Wassermengen zur Verfügung. Der Mehrbedarf an Versickerungs- und Verdunstungsflächen beträgt rund 96 m². Im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens ist anhand genauer Planunterlagen für Freianlagen und Hochbau ein Überflutungsnachweis zu erstellen. Der Grundstückseigentümerin stehen eine Vielzahl von technischen und planerischen Möglichkeiten zur Verfügung, die potenziell auftretenden Wassermengen zu bewältigen und dabei eine qualitativ hochwertige Freianlagengestaltung umzusetzen. Die Möglichkeit der Errichtung und Nutzung von Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien und regenerativer Wärmeerzeugung wird hierbei der Vorzug vor einer größeren Gestal-

tungsfreiheit der Freianlagen gegeben. Die Nutzung der Dachflächen durch Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien lässt einen wirtschaftlicheren Betrieb der Quartiersgarage zu. Die geringeren baustatischen Anforderungen an den Hochbau stellen zudem einen geringeren Eingriff in das Eigentum dar als der geringfügig höhere Anspruch an die Gestaltung der Freianlagen.

Die vorgeschlagene Saatgutmischung aus der Pflanzliste enthält Arten, die als Nahrungsgrundlage für bestimmte Insekten (insbesondere Wildbienen) besonders geeignet sind. In der Mischung ist außerdem die geschützte Sandstrohlblume (*Helichrysum arenarium*) enthalten.

Aufgrund des zulässigen Versiegelungsgrads und der Tatsache, dass der Boden eine geringe Versickerungsfähigkeit aufweist, wird im allgemeinen Wohngebiet, dem urbanen Gebiet, der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ jeweils ergänzend zur Dachbegrünung die Ausbildung von Retentionsdächern festgesetzt. Hierfür sind mindestens 50 % der jeweiligen Dachfläche zu verwenden. Die nach der textlichen Festsetzung 6.7 vorzunehmende Ausbildung von Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme ist allein nicht ausreichend für den angemessenen Umgang mit dem Niederschlagswasser. Diese haben zudem einen erheblichen Platzbedarf, der voraussichtlich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allein mit einem erheblichen Aufwand verbunden sein würde.

Die Retentionsdächer dienen der Rückhaltung sowie der verzögerten Abführung des Regenwassers. Sie gewährleisten in Kombination mit bodenbezogenen Rückhaltungsmaßnahmen, dass der Wasserhaushalt in seinem natürlichen Zustand erhalten bzw. verbessert wird. Durch den entstehenden Verdunstungseffekt tragen sie zur Minimierung von Aufheizeffekten bei und haben somit vor allem positive Auswirkungen auf das Mikroklima. Zudem wird mit der Ausbildung von Retentionsdächern der Umfang von oberflächennahen Rückhaltungsmaßnahmen wie Mulden, die häufig überstaut werden, erheblich reduziert und damit eine dem allgemeinen Wohngebiet, dem urbanen Gebiet bzw. der Gemeinbedarfsfläche entsprechende Freiraumnutzung ermöglicht. Aufgrund des hohen zulässigen Versiegelungsgrades im Sondergebiet erfolgt – analog zum Umfang der Dachbegrünung – eine Festsetzung von 70 % der Dachfläche als Retentionsfläche.

Dass hierdurch Mehrkosten im Zuge der Realisierung entstehen, wurde in der Abwägung berücksichtigt. Sie sind im Hinblick auf die Gewährleistung des natürlichen Wasserhaushalts vertretbar.

Auch Dachflächen von Nebenanlagen, beispielsweise überdachte Fahrradabstellplätze, unterliegen grundsätzlich der Verpflichtung zur Begrünung. Allerdings gilt hier nicht die Verpflichtung zur Ausbildung von Retentionsdächern. Nebenanlagen eignen sich, aufgrund ihrer in der Regel geringen Größe, nicht für Retentionsanlagen und können auch nicht die anfallenden Flächenlasten aufnehmen.

Textliche Festsetzung Nr. 6.4

Im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet sind mindestens 50 % und im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ sind mindestens 70 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Ausbildung von Retentionsdächern gilt nicht für Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a) BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 6.5

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ sind mindestens 70 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Mindestens 50 % der Dachflächen sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Ausbildung von Retentionsdächern gilt nicht für Dachflächen von Nebenanlagen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a) BauGB)

III.3.6.3 Aufbau von Zufahrten, Wegen sowie Aufenthalts- und Pausenflächen

Um den Eingriff in den Boden- und Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung zu begrenzen, ist in den Baugebieten und der Fläche für den Gemeinbedarf eine Befestigung von Zufahrten, Wegen sowie von Aufenthalts- und Pausenflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Neben der Bedeutung für den Boden begünstigt dieser Aufbau die Versickerung sowie die Grundwasserneubildungsrate und dient damit der Aufrechterhaltung wichtiger Naturhaushaltsfunktionen. Die Maßnahme entspricht dem Grundsatz des § 1a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Dies bezieht sich nicht allein auf den Umfang, sondern auch auf die Intensität von Flächenversiegelungen. Durch die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen wird sichergestellt, dass die Bodenfunktionen befestigter Standorte anteilig erhalten bleiben. Wasser- und luftdurchlässig sind Beläge, die vollständig bzw. in einem gewissen Umfang eine Versickerung von Niederschlägen ermöglichen. Hierzu gehören insbesondere mit einem hohen Fugenanteil verlegtes Pflaster, Betonverbundsteine auf Sand / Schotterunterbau, Sandflächen, Schotter, wassergebundene Decken, Rasengittersteine oder Rasenklinker. Bei Rasenfugen entstehen zusätzliche kleinteilige Vegetationsflächen. Damit die Wirksamkeit dieser Festsetzung nicht eingeschränkt wird, werden Befestigungen ausgeschlossen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, wie z. B. Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen.

Textliche Festsetzung Nr. 6.6

Im allgemeinen Wohngebiet, im urbanen Gebiet, im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ ist eine Befestigung von Aufenthalts- und Pausenflächen der Schule sowie von Zufahrten und Wegen - mit Ausnahme der mit einem Geh- und Radfahrrecht zu belastenden Fläche **a** sowie der Zufahrten zur Quartiersgarage und zu Tiefgaragen - nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen unterstützt das Ziel, einen möglichst hohen Anteil des Niederschlages dem natürlichen Wasserhaushalt zuzuführen. Im Hinblick auf den wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Aufenthalts- und Pausenflächen ist klarzustellen, dass sich diese Festsetzung nicht auf Sportflächen bezieht, die ggf. durch Mehrfachnutzung auch eine Funktion als Pausenfläche erfüllen.

Ausgenommen von der Pflicht zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau sind die räumlich und flächenmäßig begrenzten Zufahrten zur Quartiersgarage und zu Tiefgaragen sowie die Fläche a. Diese Ausnahmen sind aufgrund der größeren Belastungsintensität durch die jeweilige Nutzung erforderlich. Gleichzeitig dient diese Ausnahme im Bereich der Zufahrten zur Quartiersgarage und zu Tiefgaragen auch dem Schutz von Boden und Wasser, da ein solcher Aufbau aufgrund der zulässigen Nutzung zu einem erhöhten Schadstoffeintrag in diesen Bereichen führen könnte.

III.3.6.4 Umgang mit Niederschlagswasser

Auch wenn der sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet im Vergleich zur Ausgangssituation mit Umsetzung des Bebauungsplans verringern wird, verbleibt ein relevanter Anteil versiegelter Fläche. Da anfallendes Niederschlagswasser schnell von versiegelten Flächen abfließt, steht weniger Wasser zur naturnahen Versickerung sowie Verdunstung und damit zur Kühlung der Stadt zur Verfügung. Bereits nach § 36a des Berliner Wassergesetzes soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist bzw. sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten sind. Diese Voraussetzungen sind im Plangebiet gegeben. Mit der Festsetzung zum vollständigen Rückhalt von anfallendem Niederschlagswasser wird diese Regelung konkretisiert und zum Gewässerschutz (Ruschegraben) bzw. zur Verbesserung des natürlichen Wasserkreislaufs sowie zur Verbesserung des Lokalklimas beigetragen. Eine reduzierte Ableitung und Abkopplung beugt zudem angesichts der begrenzten Aufnahmekapazitäten des öffentlichen Entwässerungssystems auch bei Starkregenereignissen einer Überlastung der Kanalisation, die zu zusätzlichen Einträgen von Schad- und Nährstoffen mit gravierenden Folgen führen kann, vor. Damit werden die natürlichen Lebensgrundlagen und die Leistungsfähigkeit der Naturgüter – hier die Wasserhaushaltsfunktionen – geschützt und dem Gebot der Eingriffsvermeidung und des Ausgleichs in Natur und Landschaft entsprochen.

Das innerhalb der Baugebiete und der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ anfallende Niederschlagswasser ist daher vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme bzw. andere Maßnahmen gleicher Wirkung auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten bzw. zu versickern. In den, aufgrund von Schichtenwasser voraussichtlich gedichtet auszuführenden Mulden kann das Niederschlagswasser oberflächennah zurückgehalten und überwiegend verdunstet werden. Verdunstungsmulden wirken sich positiv auf das lokale Klima aus, erhöhen die Aufenthaltsqualität im Außenraum, steigern die Biodiversität und haben zudem einen abkühlenden Effekt auf die unmittelbare Umgebung. Ein Effekt, der sowohl in der Wohnbebauung als auch im Schulkontext sehr positiv ist.

Von einer konkreten Verortung der Flächen für Mulden/Mulde-Rigolensysteme und/oder Festlegung anderer Maßnahmen gleicher Wirkung wird abgesehen. Eine räumliche Verortung würde die Gestaltung der Freiräume einschränken, ohne dass es hierfür ein städtebauliches Erfordernis gibt. Um Bauherren – auch entsprechend dem Gebot der planerischen Zurückhaltung – im weiteren Ver-

fahren verschiedene Möglichkeiten zur Bewältigung des Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser zu eröffnen, sind auch Maßnahmen gleicher Wirkung wie bspw. technische Lösungen zulässig.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist angesichts der lokalen Bodenverhältnisse und großflächigen anthropogenen Auffüllungen überwiegend eher gering. Zudem wird insbesondere im urbanen Gebiet, dem Sondergebiet und der Fläche für den Gemeinbedarf ein hoher Überbauungsgrad und damit eine hohe Versiegelung der Grundstücke ermöglicht. Die Versickerung und Rückhaltung in Mulden/Mulden-Rigolen allein ist daher nicht ausreichend für den erforderlichen Umgang mit dem Niederschlagswasser auf den Grundstücken. Es wird in den Baugebieten sowie der Fläche für den Gemeinbedarf als weitere Maßnahme daher die extensive Begrünung mit der Ausbildung als Retentionsdach festgesetzt. Hierdurch wird ein erheblicher Teil des anfallenden Niederschlagswassers auf den Dachflächen zurückgehalten und teilweise verdunstet.

Durch die weiteren Festsetzungen wie dem wasserdurchlässigen Aufbau von Zufahrten und Wegen wird der Abfluss von versiegelten Flächen minimiert.

Textliche Festsetzung Nr. 6.7

Das innerhalb des allgemeinen Wohngebiets, des urbanen Gebiets, des sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ und der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung zurückzuhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 36a Abs. 3 BWG

III.3.7 Sonstige Festsetzungen

III.3.7.1 Geh- und Radfahrrechte

Ziel der Planung ist es, ein für Fuß- und Radverkehr offenes und vernetztes Quartier zu entwickeln und Verbindungen über kurze Wege zu sichern. So findet das allgemeine Ziel einer Schaffung von Blockdurchwegungen bereits im Berliner Mobilitätsgesetz (§ 50 Abs. 4 MobG BE) seinen Niederschlag: *„Jeder Mensch soll in ganz Berlin auf direkten und zusammenhängenden Fußwegen seine Ziele erreichen können. Die Einrichtung von abkürzenden Fußwegen durch geschlossene Bauwerke oder Anlagen (Blockdurchwegungen) soll systematisch gefördert und bei allen Planungen berücksichtigt werden.“* Entsprechend dieser Zielsetzung wird im nördlichen Bereich des allgemeinen Wohngebiets, in unmittelbarer Nähe der Geltungsbereichsgrenze, eine Fläche **a** mit einer Breite von 4,5 m festgesetzt, die mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist.

Textliche Festsetzung Nr. 7.1

Die Fläche **a** ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Aufgrund der Größe des allgemeinen Wohngebietes und der Tatsache, dass es unmittelbar nördlich des Plangebietes keine geeignete Ost-West-Verbindung für zu Fuß Gehende und Radfahrende

gibt, soll im Sinne des Mobilitätsgesetzes (§ 50 Abs. 4 und § 52 Abs. 6) eine Blockdurchwegung ermöglicht werden. Dabei soll der Eingriff in das Privateigentum möglichst gering gehalten werden. Die Lage der Fläche **a** wurde daher so gewählt, dass sie sowohl der inneren Erschließung des allgemeinen Wohngebietes dient, z.B. für Feuerwehruzufahrten und Feuerwehraufstellflächen und gleichzeitig öffentlich genutzt werden kann.

Die entsprechende Wegetrasse verläuft zwischen der Straße Weißenseer Weg im Osten und dem zwischen Wohnquartier und Schulstandort verorteten verkehrsberuhigten Bereich im Westen. Sie dient damit auch als kurze Verbindung der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner zum Volkspark Prenzlauer Berg.

Die Wegebeziehung sorgt neben einer verbesserten Anbindung des allgemeinen Wohngebietes, auch für eine Anbindung des Grundschulstandorts, der Sportanlagen und der Kleingartenanlage „Langes Höhe“ an den öffentlichen Nahverkehr (Tram-Haltestelle „Sportforum“). So wird Kindern und Jugendlichen aber auch den Anwohnenden und Besuchern eine ergänzende Alternative abseits der viel befahrenen Straßen ermöglicht.

Auch die bestehenden Überlegungen, bei der weiteren Entwicklung auf dem Grundstück des Sportforums Hohenschönhausen (Bebauungsplan 11-9a) am Weißenseer Weg auf Höhe der Fläche **a** eine neue lichtsignalisierte Quermöglichkeit des Tramkörpers zu schaffen, sprechen für diese Lage.

Alternative Wegeführungen (z. B. entlang der südlichen Grenze von WA 2) wurden im Rahmen der Abwägung zurückgestellt, da hiermit eine stärkere Belastung der privaten Grundstückseigentümer verbunden wäre. Im Zuge der Abwägung der betroffenen Belange wurde auch eine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ geprüft. Da die Fläche **a** weiterhin zu einem großen Teil den Baugrundstücken dient (Ver- und Entsorgung, Feuerwehruzufahrt, Zugang zum ÖPNV), stellt die Festsetzung einer Fläche, die mit einem Geh- und Radfahrrecht zu belasten ist, den geringeren Eingriff in das private Eigentum dar.

Die Festsetzung betrifft drei Flurstücke. Während sich das Flurstück 4022 im Eigentum des Landes Berlin befindet, ist das Flurstück 4068 im Eigentum der landeseigenen HOWOGE. Das ebenfalls vom Geh- und Radfahrrecht betroffene Flurstück 4067 befindet sich in Privateigentum. Von den Flurstücken 4022 (132 m² von 6.714 m²), 4067 (295 m² von 7.041 m²) und 4068 (238 m² von 12.902 m²) ist jeweils nur ein marginaler Teilbereich von der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 betroffen (zwischen 1,8 % und 4,2 % der Fläche). Den Eigentümern der betroffenen Grundstücke bleiben ausreichende Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücksflächen.

Die Breite der mit einem Geh- und Radfahrrecht zu belastenden Fläche **a** beträgt 4,5 m. Bei dieser Breite sind Gehweg und Radwege mit Zweirichtungsverkehr für Fahrräder im Sinne der Barrierefreiheit bzw. zur Verringerung des Unfall- und Konfliktpotenzials möglich. Für die Entwässerung kann in dieser Breite ein schmaler Grünstreifen zur Versickerung angelegt werden. Die Benutzung durch Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ist aufgrund der Festsetzung nicht ausgeschlossen.

Die Fläche ist von den Grundstückseigentümern für die Nutzung vorzuhalten und wird durch die Festsetzung vor widersprechenden Nutzungen (z. B. Errichtung baulicher Anlagen) geschützt, die die Ausübung des Geh- und Radfahrrechts behindern oder unmöglich machen würden. Die Begründung von Nutzungsrechten zugunsten der Öffentlichkeit erfolgt unabhängig vom Bebauungsverfahren.

III.3.7.2 Leitungsrechte

Im südlichen Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf befinden sich Entwässerungsleitungen der Berliner Wasserbetriebe AöR. Diese Leitungen werden für die angrenzende Wohnbebauung Hohenschönhauser Straße 66 bis 75 weiterhin benötigt. Eine Verlegung ist aufgrund des für Abwasserleitungen erforderlichen Gefälles nicht möglich. Die entsprechenden Leitungen sind daher mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.

Des Weiteren ist der Bau einer Fernwärmetrasse im Bereich der Hohenschönhauser Straße in Umsetzung. Diese Leitung führt unterirdisch über das allgemeine Wohngebiet und das urbane Gebiet. Aufgrund der Bedeutung für die künftige Wärmeversorgung ist der für die Trasse erforderliche Bereich mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. Für weitere bestehende Versorgungsleitungen müssen keine Sicherungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die im Geltungsbereich weiter vorhandenen Leitungen liegen entweder in öffentlichen Verkehrsflächen, für die bspw. bei Verlegungen eine Folgepflicht besteht oder sind mittlerweile aus der Nutzung genommen worden.

Textliche Festsetzung Nr. 7.2

Die Flächen **b**, **c** und **d** sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Unternehmensträgers zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

III.3.8 Hinweise

Einteilung der Straßenverkehrsfläche

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche bleibt straßenverkehrsbehördlichen Anordnungen überlassen. Die Straßenverkehrsflächen wurden in Breiten festgesetzt, die eine angemessene Berücksichtigung aller Verkehrsteilnehmer ermöglichen. Mit dem Hinweis wird auch klargestellt, dass es sich bei der in der Planunterlage dargestellten Einteilung nicht um eine Festsetzung handelt.

Pflanzliste

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nrn. 6.1, 6.2, 6.3, 6.4 und 6.5 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigelegten Pflanzliste vom 13.06.2023 empfohlen.

Bei den empfohlenen Pflanzen handelt es sich um Gehölzarten, die standortgerecht und überwiegend heimisch sind und sich als Vogel-Nist- und Nährgehölz sowie Insekten-Weide (insbesondere Wildbienen) eignen. Bei der Auswahl der Pflanzen wurde berücksichtigt, dass der angrenzende Volkspark Prenzlauer Berg eine potenzielle Kernfläche für eine Zielart des Berliner Biotopverbunds (Marderartige Mauerbiene – *Osmia mustelina*) ist.

Die Auswahl an Pflanzenarten für die Dachbegrünung wurde so gewählt, dass hier neue Lebensräume für Insektenarten (insbesondere Wildbienen) entstehen. Die Arten der Dachbegrünung können als gebietseigen eingestuft werden (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Pflanzen für Berlin – Verwendung gebietseigener Herkunft, Berlin 2013). Da ein möglichst hoher Blütenanteil gewährleistet werden soll, beträgt der Kräuteranteil 100 %.

Die Gehölzliste umfasst auch Arten, die als Nahrungsgehölze für Wildbienen eingestuft werden. Darunter befinden sich ebenfalls Arten, die an den urbanen Raum angepasst sind, und Arten, denen gute Resilienzeigenschaften zugesprochen werden (vgl. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, 2020, Unterstützung der Berliner Bienenstrategie durch Optimierung des Wildbienenschutzes – Teil 1, Empfehlungen zu Pflanzenlisten zur Förderung von Wild- und Honigbiene, Berlin). Mit der Dachbegrünung sind außerdem Ersatzstandorte für die Pflanzenart Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*) möglich, die im Plangebiet vorkommt. Die Mischung und Mischungsanteile der Saaten für die Dachbegrünung können aus den aufgezählten Arten frei gewählt werden. Da im Plangebiet die Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*) vorkommt, sollte für die Pflanzenart der Mindestanteil am Gewicht der Mischung für diese eine Art 5 % betragen.

III.3.9 Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)

Zwischen der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH und dem Land Berlin wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen. Da für die im Privateigentum befindlichen Flächen des WA 2 bereits eine Baugenehmigung auf Basis von § 34 BauGB vorliegt und mit dem Bebauungsplan 11-168 keine zusätzliche Geschossfläche ermöglicht wird, ist hier der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nicht angemessen.

Grundlage für die vertraglichen Vereinbarungen ist die Leitlinie des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ in der Fassung vom 27.11.2018 (siehe I.3.5.5). Mit Datum vom 29.01.2019 liegt bereits eine Grundzustimmung der HOWOGE zur Anwendung der entsprechenden Leitlinie vor. Nachfolgend werden die wesentlichen Regelungsinhalte des städtebaulichen Vertrags aufgeführt.

Im Hinblick auf die Wohnfolgebedarfe wird eine Geschossfläche Wohnen von 6.250 m² zugrunde gelegt. Diese ergibt sich aus der Differenz der zukünftig zulässigen Geschossfläche (45.400 m²) abzüglich des bereits bestehenden Baurechts (35.150 m²) und der abweichenden Wohnfolgebedarfe von Studierenden und Auszubildenden (4.000 m²).

Kosten für Grundschulerweiterung

- Verpflichtung der HOWOGE, die Kosten zur Bereitstellung von 7 Grundschulplätzen zu tragen (Grundlage der Bedarfsermittlung ist die Differenz an derzeit und zukünftig zulässiger Geschossfläche)

Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft

- Verpflichtung der HOWOGE zur Durchführung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.7, die zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft erforderlich sind, soweit sie das WA 1, MU und SO betreffen.

- Verpflichtung der HOWOGE zur Durchführung einer vorgezogenen Ersatzmaßnahme für die Sandstrohlume

Kosten für Planungsleistungen, Untersuchungen und Gutachten

- Verpflichtung der HOWOGE, die anteiligen Kosten der zur Realisierung der Planung notwendigen Planungs- und Gutachterkosten zu tragen

Mietpreis- und Belegungsbindungen

- Mietpreis- und Belegungsbindung für 30 Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit
- Bindung von 4.000 m² Geschossfläche für Studierende und Auszubildende

Herrichtung und Unterhaltung eines Fuß- und Radwegs sowie Herrichtung der öffentlichen Erschließung

- Belastung der Fläche a mit einem Geh- und Radfahrrecht
- Herstellung der von der Hohenschönhauser Straße ausgehenden Stichstraße, die Voraussetzung für die Umsetzung der Planung ist, unter Beibehaltung des bestehenden Knotenpunktes.
- Vereinbarung zum Abschluss eines Erschließungsvertrags

Sonstiges

- Verpflichtung sowie Quote und Bindungszeitraum für die Mietpreis- und Belegungsbindung
- Verpflichtung zur Durchführung des Projektes innerhalb bestimmter Fristen (Beginn Baugenehmigungsverfahren innerhalb von 12 Monate nach Festsetzung Bebauungsplan; Fertigstellung Bauvorhaben innerhalb von 5 Jahre nach Genehmigung Bauantrag)
- Verpflichtung zur ergänzenden Oberbodenbeprobung nach Errichtung der Gebäude
- Regelungen zur Herstellung eines öffentlichen Spielplatzes mit 307,5 m² (brutto) Fläche im nahen Umfeld des Plangebiets
- Regelungen zur Sicherung städtebaulicher Qualitäten sowie zur Errichtung und im Schadensfall Wiederaufbau einer lückenlosen Bebauung entlang der Hauptverkehrsstraßen
- Regelungen zur Umsetzung eines Mobilitätskonzepts
- Regelungen zur Umsetzung eines Energiekonzepts
- Regelungen zur Durchführung von Ordnungsmaßnahmen
- Regelungen zur Durchführung einer ökologischen Baubegleitung

III.4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Hierzu zählen insbesondere die in §§ 1 und 1a BauGB genannten Belange – soweit betroffen. Darüber hinaus lassen sich die möglichen Betroffenheiten aus den Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ableiten (siehe V).

III.4.1 Öffentliche Belange

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnflächen für unterschiedliche Nutzergruppen und der Errichtung einer Schule mit einem Großspielfeld. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht zum einen den gesamtstädtischen Interessen Berlins durch Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in gut erschlossener Lage zum anderen aber auch dem Ziel, brachliegende Flächen ihrer stadträumlichen Lage entsprechend zu nutzen. Dem Leitziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird Rechnung getragen. Der Bebauungsplan bewältigt potenzielle Nutzungskonflikte, die durch das Nebeneinander von Wohnnutzung und Straßenverkehr sowie bestehenden gewerblichen Nutzungen entstehen könnten.

Die Maßfestsetzungen gewährleisten eine Konzentration der Bebauung im zentralen und östlichen Plangebiet. Hierdurch wird eine kompakte Siedlungsstruktur ermöglicht, die dem Ziel der Innenentwicklung entspricht und die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen für Wohnungsbau im Außenbereich vermeidet.

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, der zulässigen Geschossfläche sowie der zulässigen Gebäudehöhe sichern grundsätzlich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die durchgehende bauliche Struktur entlang der Hohenschönhauser Straße und des Weißenseer Wegs soll ruhige vom Straßenverkehrslärm abgeschirmte Innenbereiche und eine angemessene Belichtung, Besonnung und Belüftung der zulässigen Gebäude ermöglichen.

Die schalltechnischen Prognosen zeigen, dass das Plangebiet einer hohen Verkehrslärmbelastung ausgesetzt ist und entlang der Straßenräume die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (DIN 18005) nicht eingehalten werden können. Für die zulässige Bebauung sollen daher Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt werden (siehe Kapitel III.3.5.2).

Obwohl eine Verkehrslärmbelastung besteht, wird in Abwägung mit den anderen berührten Belangen an der Umsetzung der Planung mit hohem Wohnanteil festgehalten. Es werden jedoch Festsetzungen getroffen, durch die die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Die vorliegenden Bodenuntersuchungen ergaben keine Bodenbelastungen, die der Nutzung als Wohn- und Schulstandort grundsätzlich entgegenstehen.

Gut erreichbare und attraktive Grün- und Freiflächen stehen mit dem Volkspark Prenzlauer Berg zur Verfügung. Die Bedarfe an öffentlichen Grün-, Spiel- und Erholungsflächen können nicht im Plangebiet gedeckt werden. Aufgrund des Zuschnitts und der Lage des Bebauungsplans sowie der bestehenden umliegenden Bebauung können keine unmittelbar angrenzenden Grünflächen erweitert werden. Eine Reduzierung der Wohnbebauung zur Festsetzung von Grünflächen erfolgt nicht, da dem Belang des dringend benötigten Wohnraums eine höhere Bedeutung beigemessen wird als der Errichtung von öffentlichen Grünflächen im Bereich des Plangebiets.

Des Weiteren werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Regelungen zur Pflanzung und zum Erhalt von Bäumen sowie zur Begrünung der Dachflächen, Retentionsdächern und zu Versicke-

rungsflächen getroffen. Die positiven Effekte, die sich durch Verschattung und Verdunstung im Hinblick auf das Mikroklima ergeben, beeinflussen auch die Wohn- und Arbeitsverhältnisse der an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen positiv.

Auswirkungen durch Luftschadstoffe durch die angrenzenden Straßen und Gewerbebetriebe sind nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse sind vor diesem Hintergrund nicht erforderlich. Das Plangebiet liegt jedoch im Vorranggebiet für Luftreinhaltung, in dem Emissionen durch Hausbrand vermieden werden sollen. Eine entsprechende Festsetzung wurde daher aufgenommen.

Innerhalb des Plangebiets werden – gesichert durch eine entsprechende Festsetzung der Grundflächenzahl – private, zur Erholung der zukünftigen Bewohner und Beschäftigten im Quartier dienende Grünbereiche auch mit Kinderspielflächen entstehen, die sich positiv auf die Wohn- und Arbeitsbedingungen auswirken.

Eine Festlegung zur Ausrichtung von Balkonen und Fenstern im gesamten Plangebiet zum öffentlichen Raum zur Erhöhung der sozialen Kontrolle wird im Bebauungsplan nicht geregelt. Von einer zwingenden Festlegung der Ausrichtung von Balkonen zu den öffentlichen Straßen wird aufgrund des Straßenverkehrslärms abgesehen. Ziel ist es, künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern ruhige und von dem Straßenverkehr abgewandte Aufenthaltsräume auch im Bereich der Außenanlagen bereitstellen zu können.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die Belange der Wohnbedürfnisse werden durch die Festsetzung eines Baugebiets, das vorwiegend dem Wohnen dient (allgemeines Wohngebiet) mit einem hohen Gewicht berücksichtigt. Mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von rd. 600 Wohnungen geschaffen. Damit wird dem übergeordneten Ziel der Schaffung von Planungsrecht für den Bau von Mehrfamilienhäusern (zur Realisierung von (städtischen) Mietwohnungen) nachgekommen. In Berlin besteht darüber hinaus Anlass, auch im Neubau dafür Sorge zu tragen, dass Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung steht. Das gilt umso mehr, als die Angebotsmieten für neue Wohnungen besonders hoch sind. Aus diesem Grund ist die Zahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten nach Möglichkeit zu erhöhen. Es stellt sich die dringende städtebauliche Herausforderung, den spezifischen Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen bei der Entwicklung von Flächen für den Wohnungsneubau zu berücksichtigen. Daher wird zur Stabilisierung sozial durchmischter Bewohnerstrukturen eine Quote förderfähiger Wohnungen von 30 % der Geschossfläche Wohnen festgesetzt. Ergänzend wird über einen städtebaulichen Vertrag für das WA 1 und das urbane Gebiet mit der Grundstückseigentümerin eine Verpflichtung zur Errichtung der entsprechenden Wohnungen und von Mietobergrenzen vereinbart.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Die Bedarfe an Grundschulplätzen, die sich sowohl durch die Bestandsentwicklung als auch durch die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung ergeben, werden durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ berücksichtigt. Wenn es ggf. aufgrund veränderter Rahmenbedingungen erforderlich wird, wäre anstelle einer Grundschule auch eine andere Schulform am Standort realisierbar, wenn diese die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans einhält. Durch die Zulässigkeit der außerschulischen Nutzung der Sporthalle und der Sportflächen wird zudem die Versorgung des Vereinssports mit gedeckten sowie ungedeckten Sportflächen berücksichtigt.

Für die Versorgung mit Plätzen in Kindertagesstätten sind in der Umgebung des Plangebietes ausreichend freie Kapazitäten vorhanden. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Kindertageseinrichtungen allgemein zulässig.

Der durch das Bauvorhaben ausgelöste bauordnungsrechtliche Bedarf an privaten Spielplatzflächen kann in den Innenbereichen innerhalb des Plangebiets gedeckt werden.

Durch die zusätzlich zulässige Geschossfläche Wohnen entsteht zudem ein Mehrbedarf an öffentlicher Spielplatzfläche. Dieser kann jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereichs gedeckt werden. Die Anlage eines neuen öffentlichen Spielplatzes im Hofbereich der bestehenden Wohngebäude Hohenschönhauser Straße 66 bis 75, unmittelbar angrenzend an das Plangebiet, ist durch den städtebaulichen Vertrag gesichert. Diese Fläche – die sich ebenfalls im Eigentum der HOWOGE befindet, wird mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Bezirksamtes Lichtenberg für eine öffentliche Nutzung gesichert. Vorteil dieser Lösung ist neben der räumlichen Nähe und fußläufigen Erreichbarkeit, dass der Verursacher des Bedarfs auf eigener Fläche für die entsprechende Bedarfsdeckung sorgt. Eine Erweiterung bestehender Spielplätze im Volkspark Prenzlauer Berg, die eine größere Vielfalt an potenziellen Nutzergruppen sowie altersgerechtere Angebote realisieren könnten, käme zwar aufgrund der räumlichen Nähe auch in Betracht, jedoch ist nach Auskunft des Bezirksamtes Pankow die Erweiterung der bestehenden Spielplatzflächen nicht mit Zielen des Parkpflegewerks vereinbar.

Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Ein weiterer öffentlicher Belang ist die Fortentwicklung des Ortsteils Fennpfuhl im Allgemeinen und des Plangebietes im Besonderen. Mit dem Bebauungsplanverfahren soll das neue Quartier als solches eigenständig wahrnehmbar sein. Die höhere Bebauungsdichte, der weitgehende Verzicht auf oberirdische Stellplätze als auch der multifunktionale Hochpunkt im Kreuzungsbereich ermöglichen eine klare städtebauliche Abgrenzung von den vorherrschenden Typologien in der Großwohnsiedlung Fennpfuhl. Grundsätzlich ist des Weiteren auch zu berücksichtigen, dass die Großwohnsiedlung seit den 1990er-Jahren eine städtebaulich-architektonische Weiterentwicklung (Wohn- und Geschäftshaus „City Point Center“ am Roederplatz / Paul-Junius-Straße (eröffnet 1994); Büro- und Geschäftshaus „LAN 131“ an der Landsberger Allee 131 Ecke Oderbruchstraße (eröffnet 1994); Büro- und Geschäftszentrum „Hohenschönhauser Tor“ Weißenseer Weg Ecke Konrad-Wolf-Straße (eröffnet 1997); Büro-, Wohn- und Geschäftszentrum „Möllendorff-Passage“ in der Möllendorffstraße 45 – 52 (eröffnet 1997); Wohn- und Geschäftszentrum „Storkower Bogen“ am S-Bahnhof Storkower Straße (eröffnet 1997); Einkaufs- und Dienstleistungszentrum „FORUM Landsberger Allee“ an der Landsberger Allee Ecke Storkower Straße (eröffnet 1998); Wohn- und Geschäftszentrum

„Castello“ an der Landsberger Allee 171 (eröffnet 2000)) erfahren hat, die sich im Hinblick auf die Nutzungsvielfalt, Gebäudehöhen, Baudichte und Gestaltung von den ursprünglichen Typologien in Teilen erheblich unterscheidet. Die Entwicklung des zulässigen Wohnquartiers ist Teil der Ortsteilentwicklung und fügt sich in diese ein. Mit den Festsetzungen werden die Höhe und auch die Kubatur der angrenzenden Großwohnsiedlung aufgenommen. Durch die zulässige Bebauungsstruktur wird der Straßenraum entlang der Hohenschönhauser Straße und des Weißenseer Wegs räumlich gefasst. Durch die zulässige Gebietsentwicklung wird eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur gestärkt und die Inanspruchnahme von bislang unbebauter Flächen für Wohnungsbau im Außenbereich vermieden. Die Ergänzung der Schullnutzung stärkt die Funktionen des Ortsteils im Bildungsbereich sowie im Bereich Vereinssport und reagiert langfristig auf die prognostizierten steigenden Bevölkerungszahlen. Durch die Festsetzungen zu Baumerhalt und -pflanzungen bleibt eine orts- und landschaftsbildprägende Eingrünung der Fläche dauerhaft gewahrt.

Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Die bauliche Fassung des Straßenraums entlang der Hohenschönhauser Straße und des Weißenseer Wegs und damit die Schaffung einer Blockrandbebauung wirkt sich positiv auf das städtebauliche Erscheinungsbild des Umfeldes aus und führt zu einer Stärkung und Ausbildung eines urbanen Charakters. Durch die Zulässigkeit eines Hochpunktes im Kreuzungsbereich wird ein Gegenpunkt zum Hohenschönhauser Tor ermöglicht, wodurch ein urbaner Platzcharakter geschaffen wird. Des Weiteren erfolgt mit der Bebauung des bisher als Stellplatzanlage genutzten Plangebietes eine Weiterentwicklung der vorhandenen städtebaulichen Kontur, die in seiner Kubatur an die umliegende Bebauung anschließt. Durch die Kubatur des Schulbaus wird eine städtebauliche (Raum)Kante zur Kleingartenanlage „Langes Höhe“, dem Volkspark Prenzlauer Berg und den ungedeckten Sportanlagen ausgebildet, die klar die Bereiche des innerstädtischen Freiraums und der Großwohnsiedlung Fennpfuhl definiert. Mit der Ausweisung unterschiedlicher Gebäudehöhen, insbesondere mit der Festsetzung einer abnehmenden Gebäudehöhe nach Norden, wird zwischen den bestehenden Großwohnsiedlungen und der künftigen Bebauung entlang der Straßenverkehrsflächen sowie der Kleingartenanlage und dem Volkspark vermittelt.

Belange von Kirchen und Religionsgesellschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurden keine Bedarfe seitens einer Religionsgemeinschaft an die Plangeberin herangetragen. Auch sind entsprechende Bedarfe ausdrücklicher Festsetzungen nicht erkennbar. Im allgemeinen Wohngebiet sowie dem urbanen Gebiet sind gleichwohl Anlagen für kirchliche Zwecke allgemein zulässig. Somit stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans einem etwaigen späteren aufkommenden Bedarf einer Kirche oder Religionsgesellschaft nicht entgegen.

Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Als Belange des Umweltschutzes wurden insbesondere die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen (biologische Vielfalt), Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und andere Sachgüter betrachtet.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser wird festgesetzt, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern bzw. zurückzuhalten ist. Grundlage ist ein Konzept zum Umgang mit dem Niederschlagswasser. Auf dieser Grundlage werden Maßnahmen zur Regenrückhaltung über Retentionsdächer, Dachbegrünung sowie Mulden und Rigolensysteme festgesetzt, die sowohl das Mikroklima als auch den Naturhaushalt begünstigen.

Durch die Verpflichtungen zu Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen im Plangebiet erhalten und geschaffen. Zur Verminderung von Umweltbelastungen (wie Lärm und Luftschadstoffe), die nachteilige Wirkungen auf den Menschen haben können, werden verschiedene Festsetzungen getroffen.

Eingriffe in die lokalklimatische Funktion werden durch die Festsetzungen zum Baumerhalt und zur Neupflanzung sowie mit der Festsetzung einer Dachbegrünung gemindert und ausgeglichen. Von Festsetzungen zur Fassaden- und Oberflächengestaltung wird aufgrund von fehlenden städtebaulichen Gründen abgesehen. Erhebliche Auswirkungen auf das Stadtklima sind jedoch nicht zu erwarten.

Festsetzungen zur Beleuchtung und Vogelschlag an Glas werden nicht getroffen. Bei „signifikant erhöhtem Tötungs- und Verletzungsrisiko“ sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz Vermeidungsmaßnahmen geboten. Der Nachweis ist im Rahmen des bauaufsichtlichen Zulassungsverfahrens zu erbringen. Zusätzlich schreibt die BauO Bln bereits vor, dass eine angemessene Berücksichtigung der Belange der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (Beleuchtung), der natürlichen Lebensgrundlagen und des Natur- und Landschaftsschutzes im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen vorzunehmen ist.

Durch den Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung eines bereits großflächig versiegelten Grundstücks in gut erschlossener Lage geschaffen. Die angestrebte bauliche Dichte trägt dabei dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

Belange der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen neben Wohnnutzungen auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden und Betriebe zu. Darüber hinaus können (ausnahmsweise) auch weitere nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Im urbanen Gebiet wird neben dem Wohnen auch eine Konzentration von sonstigen, das Wohnen nicht störenden Gewerbebetrieben in den ersten sechs Vollgeschossen ermöglicht. Hiermit kann das lokale Dienstleistungs- und Warenangebot ergänzt werden, ohne dass das benachbarte Nahversorgungszentrum „Hohenschönhauser Tor“ in seinem Bestand gefährdet wird.

Einen wesentlichen Aspekt der privaten Belange der Wirtschaft stellen die Belange der nordöstlich gelegenen Brauerei dar. Für ihren Betrieb verfügt die Brauerei über eine Genehmigung, die bisher nicht voll ausgenutzt wird. Die bestehende Genehmigung wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. In diesem Zusammenhang abwägungserheblich wären auch bekannte und hinreichend verfestigte Erweiterungsabsichten von Gewerbebetrieben. Entsprechende Absichten, die Auswirkungen auf Lärmemissionen haben, die das Plangebiet betreffen könnten, liegen bisher jedoch nicht vor. Selbst wenn eine über den genehmigten – bisher nicht ausgenutzten – Umfang hinaus gehende Erweiterung zum Tragen käme, kann daraus nicht zwangsläufig geschlossen werden, dass sich zwingend auch der Lkw-Betrieb in den Nachtstunden erweitern würde bzw.

die Erweiterung ausschließlich dann möglich ist, wenn zusätzlicher Lkw-Verkehr in der lautesten Nachtstunde erfolgt. Entsprechendes wird ohnehin nicht seitens der Brauerei angegeben. Für die technischen Anlagen wurde bereits in der Prognose ein 24-Stunden-Betrieb angenommen, sodass hier ohnehin keine Ausweitung der Betriebszeiten möglich ist. Damit wird den Anforderungen des Umfelds mit einer Bedeutung für den Wirtschaftsstandort Berlin entsprochen.

Insgesamt kann daher davon ausgegangen werden, dass sich die Rahmenbedingungen für die nordöstliche gelegene Gewerbenutzung nicht verschlechtern. Sie ist aufgrund der Festsetzungen weder im Bestand gefährdet, noch ist die Ausnutzung der bestehenden Genehmigung in Frage gestellt.

Durch die Errichtung neuer Wohngebäude und dem einhergehenden Zuzug wird die Kaufkraft der bereits ansässigen Einzelhändler und somit des Nahversorgungszentrums „Hohenschönhauser Tor“ gestärkt.

Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. e BauGB)

Aus den vorliegenden Leitungsplänen ergibt sich, dass sich der Großteil der zur Ver- und Entsorgung nutzbaren Leitungstrassen innerhalb des öffentlichen Straßenlandes befindet. Im Bereich der künftigen Baugebiete verlaufen jedoch Abwasser- und Niederspannungsleitungen. Die Niederspannungsleitung im Bereich des urbanen Gebiets (MU) muss aufgrund der erfolgenden Entwidmung von Teilen der Verkehrsfläche gemäß der Folgepflicht (§ 12 Absatz 5 Berliner Straßengesetz) durch den Leitungsträger (Stromnetz Berlin GmbH) umverlegt werden. Die Entwässerungsleitungen (Berliner Wasserbetriebe AöR), die für die angrenzende Wohnbebauung Hohenschönhauser Straße 66 bis 75 weiterhin benötigt werden, werden auf der Fläche für den Gemeinbedarf als mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt. Des Weiteren wird eine geplante Fernwärmeleitung im Bereich der künftigen Wohnbebauung entlang der Hohenschönhauser Straße auf der Fläche für das allgemeine Wohngebiet und das urbane Gebiet als mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt. Alle weiteren Leitungen innerhalb der Baugebiete dienen ausschließlich der bisherigen grundstücksbezogenen Nutzung und können bei der Neunutzung der Flächen entfallen oder umverlegt werden. Eine Richtfunkstrecke tangiert das Plangebiet in einer Höhe von 120 bis 129 m über NHN. Mit den maximal zulässigen Oberkanten ergeben sich Gebäudehöhen bis 106,6 m über NHN, sodass mindestens ein 14,4 m Luftraum oberhalb des höchsten innerhalb des Plangebiets zulässigen Gebäudes zur nächsten Richtfunktrasse verbleibt. Belange des Richtfunkbetreibers werden daher nicht beeinträchtigt.

Belange der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Zur Berücksichtigung der verkehrlichen Belange wurde eine Untersuchung erstellt. Mit dieser wurde die Leistungsfähigkeit des umgebenden Verkehrsnetzes ermittelt und im Hinblick auf die Auswirkungen der zulässigen Nutzungen bewertet. Im Ergebnis sind die verkehrliche Verträglichkeit und die Leistungsfähigkeit bei Realisierung der künftig zulässigen Nutzung gegeben. Der Standort ist gut über den ÖPNV angebunden. Änderungen an der ÖPNV-Erschließung werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgelöst. Auch die Belange des Fuß- und Radverkehrs wurden im Rahmen der Verkehrsuntersuchung berücksichtigt.

Bei der Dimensionierung der Stichstraße wurde in gewissem Umfang auch Hol- und Bringverkehr zur Schule berücksichtigt. Ob die Errichtung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum der Stichstraße erfolgt, ist Gegenstand einer späteren Ausführungsplanung ebenso wie die Klärung, ob bzw. inwieweit Maßnahmen erforderlich sind, um den Hol- und Bringverkehr zu minimieren.

Bei der Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsflächen wurden die Anforderungen an ausreichende Breiten für Rad- und Fußverkehr berücksichtigt. Dieser wird zudem durch die Festsetzung einer mit Geh- und Radfahrrechten zu belastenden Fläche an der nördlichen Grenze des Plangebietes gestärkt. Dem sich daraus ergebenden Eingriff in das private Eigentum wird ein geringeres Gewicht zugemessen, da nur mit dieser Wegeführung eine kurze Wegeverbindung zwischen den Sport- und Gemeinbedarfsnutzungen und der geplanten Querungsmöglichkeit der Straße Weißenseer Weg möglich ist. Aufgrund des Eingriffs in das Eigentum wird von der Sicherung weiterer öffentlicher Wegeverbindungen abgesehen. Weitere Durchwegungsmöglichkeiten schließt der Bebauungsplan jedoch nicht aus. Sie können im Zuge der Realisierung – insbesondere für Anwohnende und Besucherinnen und Besucher – im Gebiet entstehen.

Mit der Aufweitung des südlich der Fläche für den Gemeinbedarf befindlichen Fuß- und Radweges wird die Durchquerung des Plangebietes und die Erreichbarkeit der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und Sport erhöht.

Dem Belang des motorisierten Verkehrs wird mit der Sicherung der Hohenschönhauser Straße und des Weißenseer Wegs in ihrem bisherigen Verlauf sowie der Anpassung der Straßenbreiten an die notwendigen Kreuzungsumbauten entsprochen. Die im Bereich der Hohenschönhauser Straße nicht mehr benötigte Straßenverkehrsfläche wird als Baugebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan berücksichtigt damit die aktuellen Flächenanforderungen für den zukünftigen Ausbau des Knotenpunktes Weißenseer Weg / Hohenschönhauser Straße – Konrad-Wolf-Straße. Dabei weisen die Straßenverkehrsflächen ausreichende Breiten für die Umgestaltung des Knotenpunktes auf, bei denen den Anforderungen der AV Geh- und Radwege entsprochen werden kann.

Für die Herstellung des Knotenpunktes im Weißenseer Weg zur Anbindung des Sportforums Berlin und des Bebauungsplans 11-9a wird zulasten des an die Straße westlich angrenzenden Grundstückes eine Teilfläche als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dem Belang der Sicherung der öffentlichen verkehrlichen Erschließung und Mobilität wird dabei ein höheres Gewicht beigemessen als der Ausnutzung der Fläche für eine Bebauung.

Bei der Dimensionierung der Stichstraße wurden die Belange der Erreichbarkeit des allgemeinen Wohngebietes (insbesondere für Feuerwehr und Ver- und Entsorgung) und der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ berücksichtigt. Mit der Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als „Verkehrsberuhigter Bereich“ zwischen der Fläche für den Gemeinbedarf und dem allgemeinen Wohngebiet wird die Anbindung und Erschließung des Stellerwegs gewährleistet.

In der Quartiersgarage sollen die Stellplätze für die Wohnbauvorhaben auf der Teilfläche WA 1 untergebracht werden. Es ist der Entscheidung des Eigentümers vorbehalten, hier auch Stellplätze für die Fahrzeuge der Anwohnenden außerhalb des Plangebietes und der Besucher der Kleingartenanlage zur Verfügung zu stellen, soweit dies innerhalb der Baugrenzen und der Gebäudehöhe möglich ist. In der Verkehrsuntersuchung und der Abwägung wurde die maximal realisierbare Stellplatzzahl bereits berücksichtigt. Mit der Konzentration der Stellplätze wird dem Belang zur Vermeidung von Verkehr entsprochen, indem das Wohngebiet von motorisiertem Verkehr weitestgehend freigehalten wird.

Aufgrund der aufschiebend bedingten Festsetzung Nr. 5.8 zur Errichtung einer durchgehenden und lückenlosen Bebauung entlang der Hohenschönhauser Straße ist der Bau der Quartiersgarage notwendige Voraussetzung, um die dahinterliegende Wohnbebauung zu realisieren. Zusammen mit der Festsetzung einer Mindesthöhe für die Quartiersgarage und der Art der allgemein zulässigen Nutzungen wird die Anlage von Stellplätzen in der Quartiersgarage indirekt festgesetzt und die Schaffung einer gewissen Anzahl an Stellplätzen gewährleistet.

Mit der im urbanen Gebiet zulässigen Bebauung mit einer Oberkante von bis zu 106,6 m über NHN wird der Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen berührt. Da jedoch bei der festgesetzten Mindesthöhe von 90 m über NHN der Anlagenschutzbereich nicht berührt ist, bleibt Spielraum zur baulichen Entwicklung, um auf den Belang der Flugsicherungsanlage eingehen zu können. Die konkrete Prüfung einer Betroffenheit erfolgt im Zuge der dem Bebauungsplan nachgelagerten Genehmigungsverfahren. Selbst wenn eine Begrenzung auf 90 m über NHN erfolgen sollte, sind die Festsetzungen des Bebauungsplans weiterhin vollziehbar. Generelle Bedenken seitens des Bundesaufsichtsamts für Flugsicherung wurden aufgrund der zulässigen Maximalhöhe zudem nicht vorgebracht.

Berücksichtigung sonstiger von der Gemeinde beschlossener Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die beabsichtigten Festsetzungen stehen im Einklang mit vorliegenden übergeordneten Planungen (s. Kapitel I.3). Diese sind sowohl mit den landesplanerischen Regelungen (LEPro 2007, LEP HR) vereinbar, als auch aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar und entsprechen den Zielen des Landschaftsprogramms. Die von der Gemeinde beschlossenen sonstigen Planungen sind auf vielfältige Weise in den Bebauungsplan und seine Festsetzungen eingeflossen. Beispielsweise sind entsprechend dem StEP Wohnen Flächen für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden. Entsprechend dem Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirks wird die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandel zum Schutz und Stärkung des Nahversorgungszentrums „Neues Hohenschönhauser Tor“ eingeschränkt und nur als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Dies erfolgt auch in Übereinstimmung mit der Bereichsentwicklungsplanung. Ebenso werden weitere Festsetzungen für Flächen für den Gemeinbedarf im Plangebiet getroffen, die die Ziele der Schulentwicklungsplanung berücksichtigen.

Die getroffenen Festsetzungen erfüllen eine Vielzahl von Planungsgrundsätzen, der Kriterien, der Maßnahmen und Nachhaltigkeitsaspekten des Hochhausleitbildes. Die im Hochhausleitbild formulierten Prüfkriterien zur Standortwahl werden eingehalten. Die geforderte besondere hohe städtebauliche Qualität wird durch die getroffenen Festsetzungen gewahrt, eine Wiedernutzung brachgefallener innerstädtischer Fläche ermöglicht und umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen abgesichert. Eine umfängliche und frühzeitige Partizipation wurde im vorliegenden Verfahren durch Zusammenarbeit mit der interessierten Öffentlichkeit in zwei informellen Beteiligungsformaten – sog. „Ideenwerkstätten“ – zur Findung der städtebaulichen Grundidee gewahrt. Für die Bereiche des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA 1 und dem urbanen Gebiet wurde zusätzlich ein VgV-Verfahren zur weiteren architektonischen Qualifizierung durchgeführt. Ferner war die zukünftig zulässige Nutzungsmischung als auch die Maße der Bebauung Gegenstand der formellen Beteiligungsschritte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Der im urbanen Gebiet zulässige Baukörper wird durch einen hohen Wohnanteil, der auch förderfähige Wohnfläche beinhalten kann, sowie durch öffentliche Nutzungen im ersten Vollgeschoss charakterisiert. In den ersten sechs Voll-

geschossen ist keine Wohnnutzung, sondern andere Nutzungen gewerblicher, kultureller oder sozialer Art zulässig. Eine Nutzungsmischung wird gewährleistet. Auf den neuen Gewerbeflächen können Arbeitsplätze entstehen. Die Einschränkung des Einzelhandels im urbanen Gebiet und die neuen Einwohner führen zu einer Stärkung und Stabilisierung des örtlichen Zentrums. Eine Funktionsbelegung wird erwartet. Da u.a. im urbanen Gebiet auch Wohnraum für finanzschwächere Bevölkerungsgruppen wie Studierende und Auszubildende geschaffen werden soll, können dadurch besonders benachteiligte Gruppen mit dringend benötigten Wohnraum versorgt werden. Somit kann ein Mehrwert für die Allgemeinheit geschaffen und dabei mögliche durch das Vorhaben nachteilig hervorgerufenen Auswirkungen kompensiert werden. Die im Leitbild innewohnenden Nachhaltigkeitsaspekte werden auch durch die im städtebaulichen Vertrag getroffenen Regelungen zum Mobilitätskonzept sowie zur nachhaltigen Energie- und Wärmeversorgung des Quartiers gestärkt.

Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Das Plangebiet liegt weder in einem Einflussbereich eines Gewässers der ersten oder zweiten Ordnung noch in einem sonstig von Überschwemmung gefährdeten Bereich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Regenwasseruntersuchung durchgeführt, in der für den Umgang mit 100-jährigen Regenereignissen die notwendigen Flächenbedarfe und Maßnahmen dargestellt wurden. Kleinere Abflüsse vom Volkspark Prenzlauer Berg sind in Richtung des Plangebietes nicht ausgeschlossen. Ausgehend von den aktuellen Höhenverhältnissen ist im Starkregenfall aber nicht mit größeren Problemen zu rechnen.

Berücksichtigung der Belange von Geflüchteten und Asylbegehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Im Plangebiet werden keine Flächen für die Unterbringung von Geflüchteten und Asylbegehrenden festgesetzt. Durch die Schaffung einer höheren Anzahl an Wohnungen unterschiedlicher Größe und Raumanzahl können hier gleichwohl die Bedarfe schutzsuchender Menschen mit befriedigt werden. Die dezentrale Unterbringung von Geflüchteten und asylbegehrenden Menschen fördert die Integration der Schutzsuchenden und erhöht die Akzeptanz in der Bevölkerung.

Berücksichtigung der Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Im Plangebiet wird zu Gunsten der Befriedigung des Wohnbedarfs der Berliner Bevölkerung von der Festsetzung von öffentlichen Grün- und Freiflächen abseits der Gemeinbedarfsfläche „ungedeckte Sportanlagen“ abgesehen. Ein öffentlicher Spielplatz wird jedoch in direkter Nachbarschaft im Innenhof der Hohenschönhauser Straße 65-73 neu geschaffen. Das Gebiet grenzt direkt an den Volkspark Prenzlauer Berg und an mehrere Kleingartenanlagen an (s. Kapitel II.3.2.1). Diese können durch die neue Bewohnerschaft zur Erholung genutzt werden. Eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen ist gewährleistet.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Durch die Festsetzungen werden auf bereits vollständig erschlossenen innerstädtischen Grundstücken neue Nutzungen und eine effektivere Ausnutzung von Grund und Boden ermöglicht. Zwar wird im Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Schule und Sport“ der Versiegelungsgrad erhöht, jedoch wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet und urbanen

Gebiet eine Netto-Entsiegelung von mindestens 30% möglich. Dem Ziel der Innenentwicklung und den Zielen des Flächennutzungsplans, der hier eine Wohnbaufläche darstellt, wird damit entsprochen. Durch die Festsetzungen kann eine Neuinanspruchnahme von Flächen für Wohnungsbau im Übergang zu bzw. auf Außenbereichsflächen am Stadtrand oder im Umland reduziert und ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet werden. Dies dokumentiert sich auch darin, dass keine neuen Erschließungsflächen (beispielsweise Straßenverkehrsflächen) erforderlich werden. Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen werden in ihrem Umfang verkleinert und z.T. für Wohnungsbau umgenutzt.

Die Planung gewährleistet einen Beitrag zur Befriedigung des Wohnungsbedarfs der Berliner Bevölkerung an einem sehr gut erschlossenen, bisher untergenutzten Standort. Durch die planungsrechtliche Sicherung der Gemeinbedarfsfläche werden die Belange des Bildungswesens, Sport, Freizeit und Erholung gestärkt. Die angestrebte und ortsteiltypische bauliche Dichte ermöglicht zudem künftig ein großes und vielfältiges Angebot an Nutzungen. Andere Belange, wie die Belange der Sicherung und Schaffung sowie der Erhalt von Arbeitsplätzen werden damit auch positiv beeinflusst. Im Vergleich zum bereits bestehenden Planungsrecht wird mit den Festsetzungen die Fläche deutlich effizienter genutzt.

Erfordernisse des Klimaschutzes und zur Anpassung an den Klimawandel (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Das Erfordernis, Treibhausgasemissionen gering zu halten, findet bereits durch bestehende gesetzliche Regelungen insbesondere im Energiefachrecht seinen Niederschlag. Zum effizienten Verbrauch von Energie im Gebäude regelt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) weitgehende bautechnische Anforderungen für Neubauten (§§ 10 bis 45 GEG). Für öffentliche Gebäude enthält das Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln) in § 10 Abs. 1 darüber hinausgehende Standards. Die Zielsetzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzungen positiv unterstützt:

1. Berücksichtigung der energetischen Qualität von Gebäuden

Durch die Schaffung von Planungsrecht für eine kompakte Siedlungsstruktur kann der Energieverbrauch im Verhältnis zu zersiedelten Gebieten bzw. kleinteiligen Bebauungsstrukturen (niedriger städtebaulicher Dichte) gering gehalten werden. So gewährleistet der Bebauungsplan durch die Festsetzungen zur Grund- und Geschossfläche i.V.m. der Festsetzung der Höhe der Oberkante, dass Gebäude entstehen werden, die aufgrund ihres vergleichsweise günstigen A/V-Verhältnisses (Oberfläche zu Volumen) einen geringen Energieverbrauch aufweisen.

2. Berücksichtigung der grauen Energie von Gebäuden und Erschließungsanlagen

Im Geltungsbereich sind bis auf das Sportfunktionsgebäude innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Schule und Sport“ keine erhaltenswerten Gebäude vorhanden. Das Sportfunktionsgebäude wurde im Rahmen der Sanierung der Sportanlage instandgesetzt. Erhebliche Teile des Plangebiets sind durch Betonplatten versiegelt. Diese Platten müssen im Rahmen der Bebauung des Gebietes entfernt werden. Im Sinne von § 7 Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (Vorbildwirkung) und den Zielen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes bestehen hierbei grundsätzlich die Möglichkeiten Materialien, Ressourcen und Baustoffe sowie die aufgebrachte graue Energie der zurückzubauenden Erschließungsanlagen in den Materialkreislauf ggf. auch in den des Neubaus wiedereinzubringen.

Damit ist eine vergleichsweise umwelt- und klimaschonende Neuordnung (Reduzierung benötigter Energie und Ressourcen) möglich.

Durch den Neubau sind zwar Verbräuche von Energie und Ressourcen zu erwarten, diese sind jedoch an dieser Stelle zur Erreichung und Befriedung der Belange der Wohnbedürfnisse sowie der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung und den Belangen des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung erforderlich. Gleichzeitig fördern die Festsetzungen des Bebauungsplans aber auch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, die Stadt der kurzen Wege (Belange der Mobilität der Bevölkerung), welche gegenüber Entwicklungen in äußeren und weniger gut erschlossenen Bereichen deutlich vorteilhafter sind. Weiterhin dienen die Festsetzungen auch den Belangen zur Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche.

3. Energieversorgung und -erzeugung

Hinsichtlich der Reduktion der Treibhausgasemissionen sind beim Neubau u.a. die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energie zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom im Gebäudebetrieb zu berücksichtigen. Es ist daher von der Verwendung emissionsarmer Versorgungstechnik auf dem neuesten Stand der Technik auszugehen.

Darüber hinaus dürfen gemäß Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln) § 10 (6) alle öffentlichen Gebäude, Schulen und Liegenschaften nur Strom aus erneuerbaren Energien beziehen, die die höchsten Klimaschutz-Anforderungen an die Stromqualität erfüllen. Deren Dachflächen sind auch für die Nutzung von Solarenergie zu nutzen (§ 10 (3) und (5) EWG Bln). Für private Gebäude gilt das Solargesetz Berlin (SolarG BE). Hiernach sind Mindestgrößen für Photovoltaikanlagen vorgesehen, wobei bei Neubauten mindestens 30 % der Bruttodachfläche mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden müssen. Zur Förderung der Umsetzung und den Einsatz erneuerbarer Energien wird durch die Privilegierung (textliche Festsetzungen 2.3, 2.4, 2.5) in Bezug auf die zulässige Höhe von Dachaufbauten die Nutzung erneuerbarer Energien unterstützt. Weiterhin kann die festgesetzte Dachbegrünung positive Effekte (Kühlung) auf die Effizienz von Photovoltaikanlagen haben. Somit sind bereits wichtige Grundlagen für den Betrieb von Gebäuden mit erneuerbaren Energien gegeben.

Die Festsetzungen lassen darüber hinaus ergänzende Maßnahmen zur nachhaltigen und klimaschonenden Energieversorgung der künftigen Gebäude zu. Diesbezüglich werden mit der Grundstückseigentümerin der Teilfläche WA 1, urbanen Gebiet und im Sondergebiet Leitlinien zur Wärme- und Energieversorgung im städtebaulichen Vertrag vereinbart.

4. Mobilität

Die innerstädtische Lage und seine Nähe zum Oberzentrum Frankfurter Allee (Ring Center, 3,3 km) sowie zum Nahversorgungsbereich „Neues Hohenschönhauser Tor“, sowie die kompakte Baustruktur und Nutzungsmischung des Plangebiets entspricht den Zielen zur Stadt der kurzen Wege und unterstützt eine nachhaltige, verkehrsvermeidende Stadtmobilität und trägt damit zur Vermeidung verkehrsbedingter Treibhausgasemissionen bei. Somit ist hier im Vergleich mit einer aufgelockerten Baustruktur in äußeren Bereichen von Berlin der Energieverbrauch und damit einhergehend die Treibhausgasemissionen mindestens 50 % geringer (StEP Klima 2.0).

Darüber hinaus gewährleisten die Festsetzungen zur Sicherung von Geh- und Fahrrechten auf den privaten Flächen (Fläche a) sowie zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Plangebiet ein engmaschiges und mit der Umgebung sehr gut vernetztes Wegenetz. Dies kommt in Teilen auch dem Radverkehr zugute. Dies und die sehr gute Anbindung an den (schienengebundenen) Nahverkehr stellen zusätzliche attraktive Angebote zur Förderung des Umweltverbundes dar und führen zu einer weiteren Vermeidung von verkehrsbedingten Treibhausgasemissionen.

Berücksichtigung der Belange der Klimaanpassung

Dem Erfordernis, die lokalklimatischen Auswirkungen des Klimawandels zu mindern, bzw. gering zu halten, wird durch verschiedene Festsetzungen Rechnung getragen.

Hierzu zählen die Festsetzungen zu den Baumpflanzungen, zur extensiven Dachbegrünung und zu den Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen (Hecken und Großsträucher) sowie zur Fläche zum Erhalt von Anpflanzungen. Das anfallende Niederschlagswasser ist über Mulden bzw. Mulden-Rigolensysteme oder gleichwertige Maßnahmen auf dem Grundstück zu belassen. Diese Maßnahmen tragen zur Minderung des Aufheizeffektes der Gebäude sowie zur Verdunstung und Versickerung des anfallenden Niederschlags vor Ort bei. Die Dachflächen von Hauptanlagen sind darüber hinaus als Retentionsdach auszubilden (s. Festsetzung 6.5). Retentionsdächer erhöhen die Verdunstung (Evaporation und Transpiration) von Niederschlagswasser auf Dachflächen weiter und beeinflussen zusätzlich das lokale Klima positiv. Auch auf Starkregenereignisse kann dadurch adäquat reagiert werden.

Zwar werden über die bauordnungsrechtlich herzustellenden Grünflächen keine weiteren Grünflächen, privat oder öffentlich, festgesetzt, jedoch stehen in direkter Umgebung mit den Flächen der verschiedenen Kleingartenanlagen, dem Volkspark Prenzlauer Berg und dem jüdischen Friedhof Weißensee große zusammenhängende Grünstrukturen zur Erholung zur Verfügung. Gleichzeitig tragen bei den bebaubaren Teilbereichen die verschiedenen festgesetzten Begrünungsmaßnahmen zur Reduzierung etwaiger nachteiliger Auswirkungen bei und stärken die Resilienz innerhalb des Plangebiets. Daher ist grundsätzlich von einer stabilen Entwicklung auszugehen. Die Neuordnung ist auch eine Chance die wasserwirtschaftlichen und klimatischen Bedingungen im Plangebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulichen Verdichtung und Ergänzung des Nutzungsumfangs der Großwohnsiedlung Fennpfuhl zu verbessern. Dies begünstigt auch, die Auswirkungen des Klimawandels zu kompensieren und sich soweit wie möglich von negativen Wirkungen auf das Klima und seine Umwelt zu entkoppeln (StEP Klima, s. Kap. II.2.2.3). Dies spiegelt sich auch in dem nur geringen Eingriff beim Vergleich Bestand zu Planung (s. Kap. II.6.2.3) wider. Die Belange der Klimaanpassung werden somit im Zusammenspiel mit der Befriedigung anderer Belange, wie der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, den sozialen und kulturellen Bedürfnissen und den Belangen des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung berücksichtigt und umgesetzt.

Von Festsetzungen zur Fassaden- und Oberflächengestaltung wird aufgrund von fehlenden städtebaulichen Gründen abgesehen. Das zu entwickelnde Gebiet ist nicht durch ein Erscheinungsbild geprägt, dass einen besonderen Gestaltungsbedarf begründet. Die für die Einschränkung der Eigentümer in deren Gestaltungsfreiheit notwendige spezifische öffentliche Rechtfertigung liegt somit nicht vor. Auf Festsetzungen zur Ausnutzung des Albedoeffekts wurde somit verzichtet.

Die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel werden insgesamt durch die Festsetzungen mit besonderem Gewicht berücksichtigt. Der Aspekt, dass dies für künftige Bauherinnen und Bauherren auch zu zusätzlichen Kosten führen kann, wird in die Abwägung eingestellt, jedoch aufgrund der Bedeutung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zurückgestellt.

Weitere Belange

Durch die Planung findet weder ein un- noch ein mittelbarer Eingriff in Baudenkmale, Denkmalbereiche, Gartendenkmale und Bodendenkmale statt. Im Plangebiet befinden sich keine Erhaltungsgebiete nach § 172 BauGB sowie keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete. Belange des Denkmalschutzes bzw. erhaltenswerter Ortsteile sind daher nicht berührt.

Auch Belange der Landesverteidigung sind von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht betroffen.

III.4.2 Private Belange

Belange der Grundstückseigentümer/-innen

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Privateigentum (WA 2), im Eigentum einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft und im Eigentum des Landes Berlin. Eine kleine Fläche an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich in Privateigentum (Teilfläche des Flurstücks 4055). Die Umwandlung von bisher überwiegend als Parkplatz genutzten Flächen am Weißenseer Weg in ein allgemeines Wohngebiet entspricht den Interessen des privaten Eigentümers und der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft. Die Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet wurden in Abstimmung mit den gesamtstädtischen Entwicklungsinteressen des Landes Berlin unter Berücksichtigung der Anforderungen an eine angemessene und wirtschaftliche Wohnnutzung entwickelt. Den aus Eigentumsrechten folgenden privaten Belangen wird mit der vorliegenden Planung insofern entsprochen, dass die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Realisierung von Wohnungsbau geschaffen werden. Die Festsetzungen zur überbaubaren Fläche, Baugrenzen und zulässigen Gebäudehöhen entsprechen den städtebaulichen Zielen des Landes Berlin und geben für die künftige Entwicklung einen Rahmen.

Die Verpflichtung zur Anordnung der Stellplätze in einer Quartiersgarage bzw. Tiefgaragen schließt die Errichtung kostengünstigerer oberirdischer Stellplätze aus. Das Interesse an kostengünstigen Lösungen wird – auch in Anbetracht der zulässigen Bebauungsdichte – gegenüber der Schaffung eines hochwertigen Wohnumfeldes zurückgestellt.

Auch die Anforderungen an den Schallschutz stellen eine Belastung dar, sind jedoch Voraussetzung für die zulässigen Nutzungen und Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Sie sind daher im Rahmen der Abwägung hinzunehmen.

Die Festsetzungen zur Begrünung dienen neben dem Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft auch der Bewältigung auftretender (Stark)Niederschläge, tragen zur Verbesserung des Mikroklimas durch Verschattungs- und Verdunstungseffekte bei und reduzieren Staubbelastungen. Die Anpflanzungen stellen zwar eine finanzielle Belastung für die Grundstückseigentümer dar, tragen jedoch zu einer Aufwertung des Wohnumfeldes bei. Sie werden daher im Rahmen der Abwägung hingenommen.

Die für das WA 2 bereits vorliegende Baugenehmigung wurde in die Abwägung eingestellt.

Durch die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen erfolgt ein Eingriff in private Eigentumsrechte, da diese Flächen nach Festsetzung und erfolgter Realisierung an das Land Berlin abgetreten werden müssen. Dies ist nach den Gesamtumständen jedoch angemessen.

Eine Teilfläche des privaten Grundstückes mit den Flurstücken 4067 und 4070 wird als Verkehrsfläche zur Herstellung des Knotenpunktes des Sportforums und des B-Plans 11-9a festgesetzt. Der Belang des Grundstückseigentümers zur baulichen Nutzung seines Grundstückes muss hierbei hinter dem Belang der Sicherstellung der öffentlichen verkehrlichen Erschließung zurückstehen.

Eine südliche Teilfläche des privaten Grundstückes mit dem Flurstück 4055 wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Fläche ist bereits derzeit als Verkehrsfläche gewidmet und wird als öffentliche Parkplatzanlage genutzt. Mit den Festsetzungen erfolgt zwar ein Eingriff in das Eigentum, jedoch entsteht hierdurch kein höherer Eingriff als bisher schon vorlag.

Ein 4,5 m breiter Streifen an der nördlichen Grenze des Plangebietes ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Diese öffentliche Verbindung ist erforderlich, um eine abseits der Hauptverkehrsstraße gelegene Durchquerung zu schaffen. Auch die Größe des Wohngebietes und die Etablierung einer Anbindung zum Sportforum Hohenschönhausen erfordern hier die Schaffung einer entsprechenden Durchwegung. Berücksichtigt wurde hierbei auch, dass gemäß § 50 Abs. 4 des Berliner Mobilitätsgesetzes Blockdurchwegungen systematisch gefördert und bei allen Planungen berücksichtigt werden sollen. Um den Eingriff in das Eigentum zu minimieren, wurde von der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche abgesehen. Trotz der Belastung mit dem Geh- und Radfahrrecht kann die Fläche dadurch weiterhin auch zu privaten Zwecken genutzt werden, beispielsweise für Fahrzeuge zur Ver- und Entsorgung des Gebietes (wie Müllabfuhr) oder für Zwecke der Feuerwehr.

Im Rahmen des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ wird die Übernahme von Kosten für soziale und technische Infrastruktur, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Wohnungsbauvorhabens sind, über einen mit der Grundstückseigentümerin zu schließenden städtebaulichen Vertrag geregelt (siehe III.3.9).

Belange der Grundstückseigentümer/-innen der Nachbargrundstücke

Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen des Abstandsflächenrechts gemäß § 6 BauO Bln gegenüber den privaten Eigentümerinnen und Eigentümern in der Umgebung des Plangebiets werden eingehalten. Eigentumsrechte von Nachbarinnen und Nachbarn sind insofern nicht betroffen. Durch die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ wird die Erschließung der Kleingartenanlage und der dort vorhandenen zwei Einfamilienhäuser gewährleistet. Für Teilbereiche der gegenüber liegenden Bebauung, an der in der Bestandssituation bereits eine Vorbelastung – 55 bis zu 63 dB(A) Nachts – vorliegt, werden Pegelerhöhungen i.H.v. bis zu 0,7 dB(A) nachts prognostiziert. Mögliche städtebauliche und aktive sowie passive Schallschutzmaßnahmen weisen nur einen sehr geringen lärmindernden Effekt auf, sind stellenweise gar nicht möglich oder tragen zu einer negativen städtebaulichen Situation bei (s. Kapitel III.3.5.2.). Eine Reduzierung des Gesamtpegels sowie den Immissionspegel der Schallquellen ist durch die Umsetzung der Maßnahmen nicht möglich. Der erhebliche notwendige Eingriff in das Eigentum der Vorhabenträgerin steht gegenüber den geringen erreichbaren Effekten in keinem Verhältnis. Aufgrund des bereits vorhandenen baulichen Schallschutzes in den betroffenen Bestandsgebäuden,

hier wurden Fenster der Schallschutzklassen 3 und 4 verbaut, ist ein ausreichender passiver Schallschutz gegeben. Gesunde Wohnverhältnisse sind in den Bestandsgebäuden daher gewährleistet. Weitere Belange angrenzender Grundstückseigentümer sind nicht betroffen.

Belange von Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzern im Plangebiet und in seinem Umfeld

Im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet sind derzeit keine Mieter und Pächter vorhanden.

Mittelbare Auswirkungen hat die Umsetzung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen jedoch auf die umgebende Wohnbebauung schon dadurch, dass eine neue Bebauung entsteht. Diese könnte grundsätzlich jedoch auch auf Grundlage von § 34 BauGB zugelassen werden. Da die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten werden, entstehen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen. Um die Belastung des Wohnumfelds durch zusätzlichen Verkehrslärm so gering wie möglich zu halten, ist eine Quartiersgarage, welche den ruhenden Verkehr des an bestehende Wohnbebauung grenzenden Gebiets aufnehmen soll, am südlichen Rand des Geltungsbereichs, verortet. Ein- und Ausfahrten unmittelbar gegenüber der Wohnbebauung werden ausgeschlossen. Durch Festsetzungen zum Schallschutz werden die Auswirkungen durch Lärm minimiert und so die Belange der Mieter berücksichtigt.

Auch wenn Geräusche von Kindern, die vom Grundstück der Schule ausgehen (wie bspw. Geräusche vom Schulhof), im Regelfall gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG keine schädlichen Umwelteinwirkungen sind, wurden mögliche Auswirkungen in die Abwägung eingestellt und geprüft, ob Maßnahmen zur Lärminderung notwendig und möglich sind. Zwar sind Schulen in § 22 Abs. 1a BImSchG nicht explizit genannt, jedoch greift § 6 Nr. 1 des Landes-Immissionsschutzgesetzes diese Regelung auf und konkretisiert sie dahingehend, dass Geräusche, die von Kindern ausgehen, als Ausdruck selbstverständlicher kindlicher Entfaltung und zur Erhaltung kindgerechter Entwicklungsmöglichkeiten grundsätzlich sozialadäquat und damit zumutbar sind.

Grundsätzlich wurde im Rahmen der Abwägung berücksichtigt, dass Schulen, insbesondere Grundschulen, aufgrund der erforderlichen wohnortnahen Versorgung zwangsläufig eine Nähe zu Wohnnutzungen aufweisen müssen. Über die Festsetzung, dass im westlichsten Teil der Gemeinbedarfsfläche nur Sportanlagen und Schulfreiflächen zulässig sind, werden diese Nutzungen entsprechend lokalisiert und die Auswirkungen auf die direkt angrenzende Wohnbebauung reduziert. Maßnahmen zum Lärmschutz hinsichtlich der Stellung der Gebäude und der Abschirmung der Pausenflächen sind dagegen aufgrund des Grundstückszuschnitts nicht möglich.

Hinsichtlich der Wohngebäude am Stellerweg wurde die vorhandene Vorbelastung durch das Großspielfeld in die Abwägung eingestellt und schalltechnisch untersucht. Die Immissionsrichtwerte werden tagsüber an Werktagen während des Schulbetriebs und während des Trainings beim Vereinssportbetrieb sowie sonntags für allgemeine Wohngebiete in der Umgebung eingehalten.

Da aufgrund der Sportflächen keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte an der angrenzenden Bebauung zu erwarten ist, sind hier keine Regelungen erforderlich.

Es liegen zudem keine besonderen Umstände vor, nach denen die Geräuscheinwirkungen aus der Schulanutzung nicht als „sozialadäquate Geräusche“ einzustufen wären (z. B. besonders sensible Nutzungen wie Krankenhäuser und Pflegeheime in der Umgebung). Es wird auch kein herausgehobener Nutzungsumfang zugelassen. Vielmehr handelt es sich um eine in Wohngebieten übliche Größenordnung.

Eine relevante gewerbliche Nutzung im Umfeld des Plangebietes stellt die nördlich des Plangebiets gelegene Brauerei dar. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmquellen erfasst und ermittelt. Die schalltechnische Untersuchung ergab eine prognostizierte Überschreitung der nächtlichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) in der lautesten Nachtstunde um max. 3 dB(A) an einzelnen Fassadenabschnitten. Im Ergebnis der Abwägung wird aufgrund bereits vorhandener, an die Brauerei angrenzender Wohnbebauung davon ausgegangen, dass hier bereits Rücksicht genommen werden muss. Insofern sind durch die zusätzliche Wohnbebauung keine Nachteile für den Betrieb der Brauerei zu erwarten. Die vorhandenen und genehmigten Gewerbebetriebe genießen grundsätzlich Bestandsschutz und können weiter betrieben werden. Nutzungserweiterungen oder -änderungen dieser Betriebe sind im Rahmen des bestehenden Lärmniveaus auch künftig möglich.

Mit der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zu der Kleingartennutzung sowie der zwischen der Wohn- und der Kleingartennutzung festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird dem Belang der Kleingartennutzung Rechnung getragen. Auch durch die zur nördlichen Grundstücksgrenze zulässige geringere Höhe der Gebäude wird auf die Belange der Kleingärten reagiert. Ebenso trägt die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur verkehrlichen Erschließung der Kleingärten dem Belang der Kleingartennutzung Rechnung.

Von der Sicherung der Sportanlage Hohenschönhauser Straße 76 profitieren die vor Ort trainierenden Sportvereine. Zur Kompensation von Teilflächen der westlich angrenzenden Tennisanlage wurde das sanierte Großspielfeld um eine Übungsfläche für Tennis mit einer Tenniswand ergänzt.

Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Vor dem Hintergrund der aktuellen angespannten Wohnungsmarktsituation in Berlin zielen die Festsetzungen im Geltungsbereich ausschließlich auf die Schaffung von Planungsrecht für den Bau von Mehrfamilienhäusern ab. Zwar werden im Bebauungsplan keine Regelungen zur Eigentumsbildung (Wohnungseigentum) getroffen, allerdings ist sowohl aufgrund der städtebaulichen Struktur, aber insbesondere auch aufgrund der Umsetzung in einem Großteil des Plangebietes durch eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft davon auszugehen, dass überwiegend Mietwohnungen entstehen werden. Diesem Belang wird Vorrang vor dem Ziel der – kleinteiligen – Eigentumsbildung eingeräumt.

IV Auswirkungen der Planung

IV.1 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Wohngebäuden sowie im Kreuzungsbereich für ein Wohn- und Büro- bzw. Geschäftsgebäude in verkehrlich sehr gut erschlossener Lage geschaffen. Damit kann die in der Nachbarschaft vorhandene Wohnbebauung um vielfältige Wohnformen und Arbeitsplätze ergänzt werden. Notwendige Wohnfolgeeinrichtungen (z. B. Schule) werden ermöglicht. Damit leistet der Bebauungsplan einen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes.

Mit der Festsetzung eines Schulstandorts ergeben sich insbesondere in unmittelbarer Nähe des Plangebiets Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse. So stellt der Bau einer Schule und der zugehörigen Sportanlagen eine wichtige Ergänzung und Verbesserung der Wohnfolgeinfrastruktur dar.

Des Weiteren können die neuen Wohngebäude und der Grundschulstandort zu einer Belebung des Siedlungsraumes und der Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen beitragen.

Die Konzentration der Stellplätze in einer Quartiersgarage sowie in Tiefgaragen in Verbindung mit der Unzulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet wirkt sich positiv auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus. Hierdurch können ruhige und begrünte Innenhöfe entstehen, Parksuchverkehre und somit Immissionen minimiert und Unfallquellen für Kinder und Ältere reduziert werden.

Die Festsetzungen zum Schallschutz und zum Erschütterungsschutz stellen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher.

Mit dem Ausschluss von Nutzungen, die dem Wohnen entgegenstehen, werden negative Auswirkungen auf das Plangebiet und auf die nähere Umgebung vermieden.

Durch die getroffenen Festsetzungen werden die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplans insgesamt berücksichtigt und sichergestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten damit eine sozial gerechte Bodennutzung sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

IV.2 Auswirkung auf den Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, Sport- und Grünflächen

Die Realisierung der zulässigen Geschossfläche in dem allgemeinen Wohngebiet und dem urbanen Gebiet wird zu einer Zunahme von Einwohnenden führen. Nach den allgemeinen Kennwerten, die auch dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ zugrunde liegen, ist von einem Bedarf von 48 Kitaplätzen und 49 Grundschulplätzen auszugehen. Da für das WA 2 bereits eine Baugenehmigung vorliegt und im WA 1 bereits teilweise eine Wohnbebauung nach § 34 zulässig ist, können zur Finanzierung des überwiegenden Teils der Schulplätze keine städtebaulichen Verträge abgeschlossen werden. Lediglich die Finanzierung von 7 Grundschulplätzen kann und wird durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Es besteht ein Defizit an Grundschulplätzen in der Schulplanungsregion in dem sich das Plangebiet befindet in Höhe von 0,3 Zügen (rund 45 Schulplätzen). Ein Ausgleich über andere Schulplanungsregionen ist nicht möglich. Aus diesem Grund ist der Neubau einer 3-zügigen Grundschule an der Hohenschönhauser Straße (im Plangebiet) geplant. Die neue Grundschule trägt zur Verringerung

der defizitären Lage bei der Versorgung mit Grundschulplätzen im Bezirk Lichtenberg bei. Mit der Realisierung und in der Folge einer Anpassung der Schuleinzugsbereiche werden die betroffenen Schulregionen entlastet, die Versorgung des Plangebietes gesichert und die bezirksübergreifende Versorgung mit Schulplätzen dadurch erleichtert.

Die zulässigen Nutzungen wirken sich somit positiv auf die soziale Infrastruktur aus und tragen zur Versorgung mit Schulplätzen bei. Die Versorgung mit Kita-Plätzen ist bereits im Bestand gewährleistet.

Neben der Versorgung mit Grundschulplätzen soll eine außerschulische Nutzung der Spiel- und Sportanlagen zugelassen werden. Es erfolgt eine Sicherung des Angebots an gedeckten und ungedeckten Sportanlagen. Dies fördert das Vereinswesen und ermöglicht zusätzliche sportbezogene Angebote im Umfeld des Sportforums.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich auch ein Mehrbedarf an Plätzen an weiterführenden Schulen, der im Stadtgebiet gedeckt werden kann.

Aus der aufgrund des Bebauungsplans zusätzlich zulässigen Wohnnutzung resultiert ein gemäß § 4 Kinderspielplatzgesetz des Landes Berlin quantifizierter Bedarf an rund 194 m² (netto) nutzbarer öffentlicher Spielplatzfläche, der jedoch aufgrund der Größe des Plangebietes und der Lage im Stadtgebiet nicht innerhalb des Geltungsbereiches gedeckt werden kann. Der zusätzliche Bedarf kann jedoch in der unmittelbaren Umgebung, auf der Hofffläche der Grundstücke Hohenschönhauser Straße 66-75 südlich der Fläche für den Gemeinbedarf mit direkter Erschließung über den Fuß- und Radweg gedeckt werden. Die Finanzierung wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert.

Der durch das Bauvorhaben ausgelöste Bedarf an privaten Spielplatzflächen gemäß Bauordnung für Berlin kann im Plangebiet gedeckt werden.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich neben Spielplatzflächen auch ein Mehrbedarf an öffentlichen Grün- und Freiflächen. Aus der Übersicht der Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünflächen ergibt sich gemäß Umweltatlas 2020 für den Bereich westlich der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ eine angemessene Versorgungslage mit öffentlichen Grünanlagen (mehr als 6 m² je Einwohner). Dies bezieht sich auf die bestehende Bebauung ohne Berücksichtigung etwaig bereits bestehender Baurechte nach § 34 BauGB. Für den Bereich östlich dieser Verkehrsfläche, also die zulässigen Baugebiete, werden im Umweltatlas zu diesem Thema keine Aussagen getroffen. Die aus der Schaffung von Planungsrecht für verdichteten Wohnungsbau resultierenden zusätzlichen Bedarfe an öffentlichen Grünflächen können im Plangebiet jedoch nicht gedeckt werden. Aufgrund des Zuschnitts und der Lage des Bebauungsplans sowie der bestehenden umliegenden Bebauung können keine zusammenhängenden Grünflächen errichtet werden, die eine Versorgung des Gebietes auch qualitativ gewährleisten könnten. Auch ergab eine Prüfung, dass in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet keine Flächen für eine Widmung als Grünfläche bereitstehen. Der westlich angrenzende Wohnblock weist unter Zugrundelegung der bestehenden Bebauung eine hohe Versorgungsstufe bei wohnungsnahen Grünflächen und für die siedlungsnahen Grünflächen die höchste Versorgungsstufe auf. Die derzeitige dortig vorliegende Versorgungsqualität mit wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen wird bei Umsetzung des Bebauungsplans auf eine mittlere Versorgungsstufe reduziert. Es stehen mit dem Volkspark Prenzlauer Berg und dem Fennpfuhlpark große öffentliche Grün- und Freiflächen im unmittelbaren Umfeld zur Verfügung.

IV.3 Auswirkungen auf geschlechts- und altersspezifische Belange

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Grundschule hat positive Auswirkungen auf alle Bevölkerungsgruppen im Umfeld des Plangebiets. Gerade in öffentlichen Grundschulen treffen in den entsprechenden Altersgruppen verschiedene soziale Milieus aufeinander. Schulen spiegeln damit die reale Zusammensetzung der Bevölkerung wider. Elternaktivitäten können neben den Klassenverbänden inkludierende Effekte erzeugen und das soziale Gefüge stärken. Die ausdrückliche Zulässigkeit außerschulischer Nutzungen ermöglicht auch die Nutzung der Freiflächen durch den Vereinssport und ggf. deren Einbeziehung in den Schulalltag.

IV.4 Auswirkungen auf den Verkehr

Das Plangebiet grenzt an die öffentlichen Verkehrsflächen von Weißenseer Weg und Hohenschönhauser Straße und ist über diese erschlossen. Beide Straßen zählen zum übergeordneten Straßennetz (siehe Kapitel I.3.4.2); für den Knotenpunkt liegen darüber hinaus Vorplanungen zur Umgestaltung vor.

Die Auswirkungen des durch die Umsetzung des Bebauungsplans ausgelösten zusätzlichen Verkehrs wurden in einer Verkehrsuntersuchung bewertet (Verkehrsuntersuchung und Mobilitätskonzept zum Bebauungsplan 11-168, BERNARD Gruppe ZT GmbH, Berlin/Dresden, 2022). In der Untersuchung werden die verkehrlichen Belastungen mit und ohne Durchführung der Planung betrachtet. Darüber hinaus werden darin Aussagen zur Erschließungskonzeption getroffen und Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation vorgeschlagen.

IV.4.1 Verkehrserzeugung und Verkehrsverteilung

Für die künftige Wohnnutzung - ~600 WE - inklusive Lieferverkehr ergeben sich im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung 840 Kfz-Fahrten / 24 h.

Für den Bring- und Holverkehr zum / vom Schulstandort (hier: Grundschule) werden unter Berücksichtigung der zentralen Lage und eines Einzugsbereichs im direkten Umfeld 78 Kfz-Fahrten / 24 h prognostiziert. Zusätzlich zum Bring- und Holverkehr sind die Fahrten der Beschäftigten der Schule sowie die Fahrten des Lieferverkehrs (Essenlieferung / -entsorgung, sonstige Anlieferungen, Müllabfuhr, Gartenpflege) zu berücksichtigen. Für die Schule ergibt sich damit ein prognostiziertes Verkehrsaufkommen von insgesamt 120 Kfz-Fahrten / 24 h.

Des Weiteren wurden in einer Untersuchungsvariante Fahrten für die im allgemeinen Wohngebiet und urbanen Gebiet (ausnahmsweise) zulässigen Nichtwohnnutzungen pauschal veranschlagt.

In Summe ergibt sich aufgerundet ein Tagesverkehrsaufkommen von 1.000 bis 1.050 Kfz-Fahrten für den Bebauungsplan 11-168.

Ausgehend von einer zentralen Zu- und Ausfahrt auf Höhe der heutigen Parkplatzanbindung an der Hohenschönhauser Straße verteilen sich die Verkehre zukünftig zu 50 % in / aus Richtung Süd-West (Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte) und zu 50 % in / aus Richtung des zentralen Knotenpunkts Weißenseer Weg / Hohenschönhauser Straße - Konrad-Wolf-Straße. Die Verteilung an diesem Knotenpunkt erfolgt in Anlehnung an die Gesamtverkehrsstärken des Knotenpunkts.

IV.4.2 Stellplatzbedarfe

Die sich unter Berücksichtigung der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ergebenden Stellplatzbedarfe für die innerhalb des Plangebiets zulässigen Nutzungen können in der als Sondergebiet festgesetzten Quartiersgarage abgedeckt werden.

Weil der überwiegende Teil des quartiersbezogenen Verkehrs in die Quartiersgarage ein- und ausfahren wird, kann der innere Bereich der Bebauung weitgehend autofrei gehalten werden. Die Benutzung der Anliegerstraße zwischen der Quartiersgarage und den Wohngebäuden Hohenschönhauser Straße 66 und 67 ist für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, für Rettungsdienste sowie für den Bring- und Holverkehr zu und von der Grundschule, soweit dieser nicht vermeidbar ist, sowie die Anbindung des Stellerwegs notwendig.

IV.4.3 Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen einer Umsetzung des Bebauungsplans im relevanten Abschnitt der Hohenschönhauser Straße (von der Otto-Marquardt-Straße im Westen bis zum Weißenseer Weg im Osten) überprüft und folgende Knotenpunkte hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit analysiert:

- Weißenseer Weg / Hohenschönhauser Straße – Konrad-Wolf-Straße
- Hohenschönhauser Straße / Zufahrt Plangebiet
- Hohenschönhauser Straße / Otto-Marquardt-Straße

Für den erstgenannten Knotenpunkt ist bereits eine Ausbauvariante, die sich unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren aus anderen Planungen des Landes Berlin und der BVG ergeben hat, in die Leistungsfähigkeitsanalyse einbezogen worden.

Der signalisierte Knotenpunkt Weißenseer Weg / Hohenschönhauser Straße – Konrad-Wolf-Straße weist gegenwärtig schon eine sehr hohe Verkehrsbelastung durch den Kfz-Verkehr auf. Bereits für den Prognose-Nullfall, also ohne das Verkehrsaufkommen des Bebauungsplans 11-168, ergeben sich deutliche Zunahmen des Verkehrsaufkommens am Knotenpunkt. Der Knotenpunkt ist bereits im Bestand während der Spätspitzenstunde in Teilen nicht leistungsfähig. Im Prognose-Planfall 2030 ist aufgrund der städtebaulichen Entwicklungen nur eine geringfügige Steigerung der Verkehrsmengen insgesamt von 1 % zu erwarten.

Die vorgenannten Ausbauüberlegungen für den Knotenpunkt Weißenseer Weg / Hohenschönhauser Straße – Konrad-Wolf-Straße ergeben sich dabei aufgrund der allgemein stark zunehmenden Verkehrsbelastung und nicht durch die Umsetzung des Bebauungsplans 11-168.

Aufgrund der bestehenden verkehrlichen Zustände und Entwicklungen im direkten Umfeld des Knotenpunktes wurde bereits im Jahr 2017 eine Verkehrsuntersuchung mit verschiedenen Ausbauvarianten durchgeführt. Im Jahr 2021 wurde die Leistungsfähigkeit der 2017 erarbeiteten Vorzugsvariante mit einem bestandsnahen Ausbau und unter Beibehaltung der Haltestellenlage wie im Ist-Zustand mit den Verkehrsstärken des Prognoseplanfalls 2030 untersucht. Unter Berücksichtigung dieser Planungsvariante zum Ausbau ist der Knotenpunkt mit der prognostizierten nachmittäglichen Spitzenbelastung unter Berücksichtigung des durch den Bebauungsplan 11-168 induzierten Verkehrs insgesamt leistungsfähig.

Mit dem heutigen Verkehrsaufkommen und Ausbauzustand zeigt der nicht signalisierte Knotenpunkt Hohenschönhauser Straße / Zufahrt Plangebiet während der Früh- und Spätspitzenstunde sehr gute

Verkehrsablaufqualitäten, jedoch wirken sich Rückstauerscheinungen vom östlich liegenden und verkehrlich sehr hoch belasteten Hauptknoten negativ auf den Verkehrsablauf aus.

Auf Basis der bestehenden Einteilung der Verkehrsfläche des Anbindungspunktes wurde eine Leistungsfähigkeitsbetrachtung vorgenommen, die sowohl für den Prognose-Nullfall wie auch dem Prognose-Planfall einen stabilen Verkehrsablauf der Qualitätsstufe (QSV) B nachweisen konnte. Eine bauliche Anpassung des Anbindungspunktes ist somit nicht notwendig.

Am nicht signalisierten Knotenpunkt Hohenschönhauser Straße / Otto-Marquardt-Straße werden gegenwärtig während der Früh- und Spätspitzenstunde sehr gute Verkehrsablaufqualitäten erreicht. Auch zukünftig stellen sich im Kfz-Verkehr während der Früh- und Spätspitzenstunde des Prognose-Planfalls stabile Zustände mit sehr guten Verkehrsablaufqualitäten ein. Dabei wurde in der Leistungsfähigkeitsanalyse der künftige Ausbauzustand der Hohenschönhauser Straße mit durchgängiger Ausbildung des Straßenbahnkörpers (Rasengleis) im Bereich des Knotenpunktes Hohenschönhauser Straße / Otto-Marquardt-Straße berücksichtigt. Somit können zukünftig nur noch rechtsab- und rechtseinbiegende Fahrbeziehungen an den Einmündungen der Hohenschönhauser Straße stattfinden.

Mit der Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird sowohl der Erschließung der zulässigen Nutzungen (WA, MU, SO) als auch der bestehenden Nutzungen (v. a. Wohngebäude Hohenschönhauser Straße 66 / 67) sowie des künftigen Schulstandorts entsprochen. Insgesamt ist bei einer Umsetzung des Bebauungsplans von einer geringen Zunahme der Verkehrsbelastungen des motorisierten Individualverkehrs auszugehen, die jedoch keine Änderungserfordernisse im Hinblick auf die Dimensionierung und Gliederung der angrenzenden Straßenverkehrsflächen hervorruft.

IV.5 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht dargestellt (siehe Kapitel II.3).

IV.6 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans entstehen dem Land Berlin Kosten im Zusammenhang mit der auf der Fläche für den Gemeinbedarf künftig zulässigen Grundschule. Die erforderlichen Kosten für den Schulneubau sind in die Investitionsplanung eingestellt und werden über das Kapitel 2712, Titel 70107 für Sondermaßnahmen finanziert.

Die Planungskosten der Wohnbauvorhaben werden durch das Land Berlin und zum Teil der Vertragspartnerin (siehe Kapitel III.3.9) getragen. Der Anteil des Landes Berlin wird aus Kapitel 1220, Titel 54005, finanziert.

Die Umsetzung der Wohnbauvorhaben – einschließlich Umbaumaßnahmen im Straßenbereich zur Herstellung der Stichstraße, – erfolgt durch die jeweiligen Vorhabenträger. Überdies übernimmt die Vertragspartnerin im WA 1 im Rahmen der Angemessenheit die Kosten für die Herstellung erforderlicher Wohnfolgeeinrichtungen.

Dem Land Berlin entstehen Grundstücksankaufkosten für die unabhängig von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans vorgesehene Verbreiterung des Weißenseer Wegs zur Herstellung eines Knotenpunktes vor dem WA 2. Des Weiteren entstehen dem Land Berlin Kosten für die bauliche

Verbreiterung des Fuß- und Radweges südlich der Fläche für den Gemeinbedarf sowie für die Herstellung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“.

Ein Teil dieser Fläche (Teilfläche von Flurstück 4055) befindet sich im Privateigentum. Da die Fläche bereits öffentlich gewidmet ist, kann hier davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Festsetzungen keine (zusätzlichen) Kosten für das Land Berlin entstehen. Der Flächeneigentümer könnte vom Übernahmeanspruch gem. § 40 BauGB Gebrauch machen. In diesem Falle würde durch die Übernahme dem Land Berlin voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 1.100 € entstehen.

V Verfahren

V.1 Mitteilung der Planungsabsicht

Über die Absicht, den Bebauungsplan 11-168 aufzustellen, wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg (GL) zeitgleich mit Schreiben vom 26.04.2019 durch das Bezirksamt Lichtenberg informiert.

Mit Schreiben vom 10.05.2019 teilte die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung** mit, dass die angezeigte Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt. Von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde mit Schreiben vom 07.06.2019 mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Absicht, den Bebauungsplan 11-168 aufzustellen, bestehen. Es wurde darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplanverfahren dringende Gesamtinteressen Berlins berührt, da der Weißenseer Weg als überörtliche Straßenverbindung der Verbindungsfunktionsstufe II, die Hohenschönhauser Straße als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) eingestuft sind und sich Straßenbahnstrecken in den genannten Straßen befinden. Darüber hinaus sind dringende Gesamtinteressen berührt, da die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von mehr als 200 Wohneinheiten geschaffen werden sollen.

Das Bebauungsplanverfahren wurde daher nach § 6 Abs. 2 i. V. m. § 7 AGBauGB durchgeführt.

V.2 Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 09.07.2019 beschlossen, für das Gelände zwischen südlicher Grenze der Kleingartenanlage „Langes Höhe“, Weißenseer Weg, Hohenschönhauser Straße, westlicher Grenze des Flurstücks 4026, Flur 214 (Stichstraße Hohenschönhauser Straße), südlicher Grenze des Flurstücks 4025, Flur 214 (Verbindungsweg Hohenschönhauser Straße) und Bezirksgrenze im Bezirk Lichtenberg, Ortsteile Fennpfuhl und Alt-Hohenschönhausen, einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 11-168 aufzustellen.

Mit der Durchführung des Beschlusses wurde der Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamtes Lichtenberg beauftragt.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 26.07.2019 im Amtsblatt für Berlin Nr. 31, S. 4609.

V.3 Eintritt der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in das Verfahren

Mit Schreiben vom 10.09.2019 teilte die Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit, dass der Bezirk Lichtenberg die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens 11-168 aufgrund des Wohnungsbaupotenzials und des derzeitigen Interesses des Eigentümers befürwortet. Es wurde ferner dargelegt, dass das Bebauungsplanverfahren 11-168 mit dem absehbar aufwendigen Koordinierungsbedarf nicht zügig durch das Bezirksamt durchgeführt werden kann. In dem Schreiben wird deutlich zum Ausdruck gebracht, dass die zügige Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens 11-168 durch den Bezirk Lichtenberg nicht erfolgen wird. Gleichwohl muss der Schaffung von Wohnraum unverzüglich Rechnung getragen werden, da die Nachfrage nach Wohnungen steigt und sich die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt weiter anspannt.

Mit Schreiben vom 24.09.2019 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen dem Bezirksamt Lichtenberg mit, dass das Aufstellungsverfahren gemäß § 7 Abs. 1 Satz 4 AGBauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 AZG fortan von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen fortgeführt wird. Die Lichtenberger Bezirksverordnetenversammlung nahm dieses Vorgehen in ihrer Sitzung am 21.11.2019 zur Kenntnis.

V.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben bzw. E-Mail vom 15. Oktober 2020 sind insgesamt 40 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 19. November 2020 bzw. in Verlängerung bis zum 4. Dezember 2020 aufgefordert worden. Dem Schreiben war zudem der Link zur Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zu entnehmen, über den der Bebauungsplanentwurf 11-168 vom 14. Oktober 2020 einschließlich der Planbegründung heruntergeladen werden konnte.

In 5 der 38 vorliegenden Stellungnahmen wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht. Planungsrelevante Äußerungen wurden in 33 Stellungnahmen mitgeteilt. Im Folgenden sind die wesentlichen Stellungnahmen und der Umgang mit ihnen im weiteren Abwägungsprozess zusammenfassend dargestellt. Die Aussagen beziehen sich auf den Zeitpunkt unmittelbar nach Abschluss der Beteiligung. Nach diesem Beteiligungsschritt erfolgte Änderungen sind in Kapitel V.6 dargestellt.

Raumordnung/Flächennutzungsplan

Seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg wurde mitgeteilt, dass kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung bestehe. Vorsorglich wird jedoch auf die Beachtung bzw. Berücksichtigung der entsprechenden Ziele und Grundsätze des LEP HR zum Einzelhandel hingewiesen. Dies wird in die Planbegründung aufgenommen. Großflächiger Einzelhandel ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Daher wird auch den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung zum Einzelhandel entsprochen.

Das für den Flächennutzungsplan zuständige Referat hat die Entwickelbarkeit der vorgesehenen Nutzungsarten aus dem Flächennutzungsplan grundsätzlich bestätigt, allerdings darauf hingewiesen, dass für die Umsetzung der Variante 2 (siehe unten) eine Änderung des Flächennutzungsplans

erforderlich wäre, da das vorgesehene allgemeine Wohngebiet zu einem Großteil in eine im FNP dargestellte Grünfläche hineinragt. Dies wird im weiteren Verfahren berücksichtigt. Mit der vorgesehenen GFZ von 2,5 im allgemeinen Wohngebiet sowie im urbanen Gebiet wird nach der Stellungnahme die GFZ-Obergrenze der im FNP dargestellten W2-Fläche überschritten. Hierzu ist auf Grundlage der Ausführungsvorschriften zum Flächennutzungsplan eine differenzierte Begründung erforderlich. Diese wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Städtebauliche Varianten

Gegenstand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung waren zwei Varianten. Während in Variante 1 eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule im Bereich des damaligen Tempohome und heutigen Sportplatzes und die Wohnnutzung auf dem Busparkplatz angeordnet war, war in Variante 2 die Fläche für den Gemeinbedarf unmittelbar an der Hohenschönhauser Straße und dem Weißenseer Weg angeordnet. Die Wohnnutzung lag hier im rückwärtigen Bereich. Eine Untervariante zu Variante 1b sah ein urbanes Gebiet im Kreuzungsbereich vor. Zu den Varianten positionierte sich insbesondere der Bezirk Lichtenberg. Es wurde die Auffassung vertreten, dass die Lage der Gemeinbedarfsfläche in Variante 2 städtebaulich nachteilig ist, da sie der Entwicklung eines lärmrobusten Blockrandes in geschlossener Bauweise entlang der Hauptverkehrsstraßen entgegenstehe. Zudem werde auch die Gemeinbedarfsfläche selbst durch Lärmeintrag stark belastet. Aus diesen, aber auch weiteren, im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Argumenten wird die Variante 2 nicht weiterverfolgt. Auch der mögliche räumliche Zusammenhang mit den bestehenden Sportflächen, deren Bedeutung von verschiedenen Trägern hervorgehoben wurde, spricht für die Variante 1.

Art der baulichen Nutzung

Seitens des Bezirkes Lichtenberg, Fachbereich Stadtplanung bestehen einerseits Bedenken gegen das urbane Gebiet, weil hier weniger Wohnungen als in einem allgemeinen Wohngebiet entstehen können. Das Erfordernis eines urbanen Gebietes sei nicht ausreichend begründet. Die Notwendigkeit eines urbanen Gebietes zur Gewährleistung einer Stadt der kurzen Wege sei an dieser Stelle nicht plausibel dargelegt. Gleichzeitig wird der Festsetzung des im urbanen Gebiet vorgesehenen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zugestimmt und gefordert, zudem eine Flächenbegrenzung auf die Bereiche entlang der Straßen aufzunehmen. Das städtebauliche Ziel eines urbanen Gebietes am Kreuzungsbereich wird nochmals geprüft. Wenn daran festgehalten wird, wird das städtebauliche Erfordernis herausgearbeitet. Auch eine Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird geprüft.

Flächen für den Gemeinbedarf, Sportflächen

Mit der Darstellung des Bezirkes Lichtenberg, dass in beiden hier relevanten Schulplanungsregionen Defizite an Grundschulplätzen bestehen, welche es aufzulösen gilt, wird das Planungsziel der Sicherung eines Schulstandortes bestätigt.

Von der Senatsverwaltung für Inneres und Sport sowie durch sie beteiligte Organisationen wurde auf die Bedeutung der Sportfläche und deren Wiederherstellung nach Aufgabe der temporären Nutzung als Tempohome hingewiesen, zumal Sportanlagen im Bezirk Lichtenberg bereits im Bestand nicht in ausreichendem Maße vorhanden seien. Vor dem Hintergrund werde eine Umnutzung

des vorhandenen Großspielfeldes abgelehnt, sie entspreche nicht einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Die Schulsportanlagen müssten zudem weitaus größer dimensioniert sein als bisher im Bebauungsplanentwurf vorgesehen. Eine ersatzlose Aufgabe von Sportflächen werde abgelehnt, einer angestrebten Aufwertung der Sportanlage zugestimmt.

Letztlich sprechen die vorgetragenen Argumente gegen die Variante 2. Um diese Belange angemessen zu berücksichtigen, wird für die Variante 1 eine Studie zur künftigen Nutzung des Schulstandortes unter der Vorgabe der Bereitstellung eines Großspielfeldes und damit einer gemeinsamen Realisierung von Schul- und Sportnutzung beauftragt. Mit der Lage der Schule im Nordwesten des Plangebietes wird eine Kombination von Sportnutzungen (Tennisanlage sowie Schul- und Vereinssport) ermöglicht. Durch die räumliche Nähe von schulischen Freiflächen und den Tennisplätzen ergeben sich Synergieeffekte wie die mögliche Doppelnutzung der Sport- und Sanitärflächen. Mit der Festsetzung zur Nutzung der Schulsportflächen auch für außerschulische Sport- und Spielzwecke wird den Anforderungen einer zusätzlichen Nutzung der Flächen entsprochen. Dies entspricht auch dem Hinweis des Trägers auf die entsprechende rechtliche Regelung zur Vergabe von Sportanlagen (Sportanlagenutzungsvorschriften (SPAN)).

Der Aspekt des vom Träger gewünschten Erhalts des Sportfunktionsgebäudes soll im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem Bezirk in einer Machbarkeitsstudie zur künftigen Struktur der ungedeckten Sportanlage geprüft werden.

Der Bedarf an Kita-Plätzen wird Gegenstand des weiteren Verfahrens. Hierbei wird berücksichtigt, dass Vorhaben teilweise bereits auf Grundlage von § 34 BauGB zulässig sind.

Maß der baulichen Nutzung

Seitens des Bezirks Lichtenberg, Fachbereich Stadtplanung, bestehen Bedenken gegen die Höhe der vorgesehenen GFZ. Diese sei nicht aus der Umgebung ableitbar. Dort sei eine niedrigere GFZ prägend. Dem ist entgegenzuhalten, dass im Plangebiet die Möglichkeit genutzt werden soll, auf einem innerstädtischen, sehr gut erschlossenen Grundstück, mit hochwertigen Grün- und Freiflächen im unmittelbaren Umfeld, ein städtebaulich attraktives Vorhaben zu ermöglichen, das sich gut in die Umgebung einfügt und gleichzeitig dringend benötigten Wohnraum schafft. Bei der Beurteilung der Verträglichkeit ist nicht allein die GFZ maßgebend. Die Erforderlichkeit der Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO, hier der GFZ wird im weiteren Verfahren im Zuge der Konkretisierung der Festsetzungen differenzierter dargelegt werden.

Verkehr

Seitens der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz wurde eine Verkehrsuntersuchung gefordert, die auch die Auswirkungen auf die Straßeninfrastruktur im Umfeld des Plangebietes für alle Verkehrsarten beinhaltet. Hierzu werden konkrete Hinweise zu den Anforderungen gegeben. Eine Untersuchung, bei der entsprechend den Hinweisen, die u.a. von weiteren Trägern kamen, auch der Flächenbedarf für den Knotenpunkt Hohenschönhauser Straße/Weißenseer Weg/Konrad-Wolf-Straße aufgrund künftiger Entwicklungen und unter Berücksichtigung des Berliner Mobilitätsgesetzes und des Regelwerks „Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin“ geprüft wird, wird im weiteren Verfahren beauftragt. Dabei wird berücksichtigt, dass es entsprechend der Angabe des Trägers mittel- bis langfristig beabsichtigt ist, den Knoten

Konrad-Wolf-Straße / Weißenseer Weg / Hohenschönhauser Straße zu ertüchtigen und die Straßenbahninfrastruktur vom MIV weitgehend getrennt zu führen.

Auch die zukünftige Erschließung bzw. Anbindung des Stellerweges wird Gegenstand der Verkehrsuntersuchung. Hierbei wird auch eine mögliche Erschließung über die Hauptstraße betrachtet.

Gegenstand der Untersuchung werden auch das bestehende Stellplatzangebot, dessen Auslastung und der zukünftigen Stellplatzbedarfs. Zusätzlich wird neben der Erschließung der Wohngebäude auch die zukünftige Erschließung der Kleingartenanlage, der Schul- und Sportflächen sowie der Wohngebiete in die Untersuchung eingestellt. Auch zur Quartiersgarage, die grundsätzlich begrüßt wird, werden konkrete Hinweise gegeben, die in die Bearbeitung der Verkehrsuntersuchung einfließen.

Hingewiesen wurde auch auf die im Flächennutzungsplan zwischen Michelangelostraße und Weißenseer Weg vorgesehene Straßenbahntrasse, zu der es jedoch noch keine tiefergehenden Voruntersuchungen gebe. Ein Hinweis auf die außerhalb des Plangebietes gelegene künftige Trasse wird in die Planbegründung aufgenommen.

Seitens der BVG wurden keine Einwände gegen die beabsichtigen Festsetzungen erhoben. Die BVG hatte bereits im Vorfeld des Verfahrensschrittes einer Nutzungsänderung des Busparkplatzes zugestimmt.

Immissionen

Seitens verschiedener Träger werden Hinweise zur erforderlichen schalltechnischen Untersuchung und den Rahmenbedingungen möglicher Maßnahmen gegeben. Insbesondere der Bezirk Lichtenberg, Fachbereich Stadtplanung, befasst sich in seiner Stellungnahme mit dem Thema und bittet zu prüfen, ob zum Schutz vor gewerblichem Lärm (Brauerei) und Sportlärm (Tennisplätze, Sportforum) eine geschlossene Bauweise an der nördlichen Plangebietsgrenze festgesetzt werden sollte. Er weist auch darauf hin, dass bei der Lage des Schulstandorts im Rahmen der Abwägung Nachbarbelange zu berücksichtigen sind. Die Hinweise zum gewerblichen Lärm der Brauerei sowie dem Sportlärm der Tennisplätze und des Sportforums werden bei der Bearbeitung der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Erforderliche Festsetzungen zum Schallschutz werden im weiteren Verfahren geprüft. Dies gilt auch für den Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr). Auch bei der Lage der künftigen Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule werden die möglichen Auswirkungen umfassend in die Abwägung einbezogen.

Im Hinblick auf den Straßenbahnverkehr wird darauf hingewiesen, dass für die planfestgestellten Straßenbahnanlagen Bestandsschutz bestehe und künftige Bauherren insbesondere auf Lärm- und Erschütterungsemissionen reagieren müssten. Für die genannten Auswirkungen werden im weiteren Bebauungsplanverfahren Fachuntersuchungen beauftragt, um die Auswirkungen auf die zulässigen Nutzungen abzuschätzen.

Umwelt

Seitens der Bezirkes Lichtenberg, Umwelt- und Naturschutzamt wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der temporären Nutzung durch das Tempohome formal in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung von der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auszugehen ist. Dies wird in der im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu erstellenden Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

Vor der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Referat Gewässerschutz) werden umfassende Hinweise zum Umgang mit dem Regenwasser insbesondere auf den privaten Grundstücken gegeben und es wird auf die rechtlichen Rahmenbedingungen hingewiesen. Hierzu wird – auch entsprechend einem Hinweis des Bezirkes Lichtenberg – ein Konzept zum Umgang mit dem Niederschlagswasser auf Ebene des Bebauungsplans beauftragt, bei dem die vorgetragenen Hinweise berücksichtigt werden. Ziel soll es sein, die erforderlichen Festsetzungen hierzu im Bebauungsplan zu treffen. Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. Z MI wird darüber hinaus darauf verwiesen, dass auch die Niederschlagsentwässerung im Straßenraum bei dessen Dimensionierung berücksichtigt werden muss. Auch dies wird Gegenstand des o.g. Konzeptes.

Aufgrund von weiteren Stellungnahmen werden Festsetzungen zur Begrünung von Dächern und ggf. Fassaden, Festsetzungen zu einer linearen Gehölzstruktur, die gleichzeitig eine Verbundfunktion besitzt, geprüft. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird ein Artenschutzgutachten erstellt und mit der Fachbehörde abgestimmt.

Auch die Bedarfe an öffentlichen Spielplätzen, die sich aus dem zusätzlich zulässigen Wohnungsbau ergeben werden geprüft. Bei der angemessenen Versorgung der Einwohner und Einwohnerinnen Wohnungsbau mit Erholungs-, Bewegungs- und Aufenthaltsflächen werden die Richtwerte von 6 m²/Einwohner wohnungsnah und 7 m²/Einwohner siedlungsnah öffentliche Grünflächen berücksichtigt.

Begründung und Umweltbericht werden aufgrund der Stellungnahmen um Hinweise auf vorhandene Altlastenverdachtsflächen ergänzt. Neben den Auswirkungen der Bodenbelastungen auf dem Busparkplatz wird darauf hingewiesen, dass sich der Volkspark Prenzlauer Berg im Bodenbelastungskataster unter der Nummer 7299 geführt wird, da sich das Plangebiet im Anstrombereich des oberen Grundwasserleiters befindet.

Technische Infrastruktur

Alle relevanten Leitungsträger stellten Unterlagen zu ihrem Leitungsbestand im Plangebiet zur Verfügung. Der überwiegende Teil der Leitungen befindet sich derzeit und auch künftig voraussichtlich im öffentlichen Straßenland. Dort wo das nicht der Fall ist, wird im weiteren Verfahren das Erfordernis von Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, geprüft. Dies ist voraussichtlich insbesondere bei Leitungen zur Entwässerung der Fall. Darüber hinaus wurde auf Anlagen hingewiesen, die den Privatgrundstücken dienen (insbesondere Regenentwässerung und Stromanschlüsse). Hier ist davon auszugehen, dass diese im Zuge der Umsetzung ohnehin umgebaut werden müssen.

Darüber hinaus wurden Hinweise auf technische Vorschriften und zeitliche Rahmenbedingungen bei erforderlichen Leitungsumverlegungen gegeben. Diese betreffen jedoch keine festsetzungsrelevanten Belange und können im Zuge der Umsetzung der Vorhaben im Plangebiet beachtet werden.

Seitens des Unternehmens 50 Hertz wurde auf oberhalb des Plangebietes verlaufende Richtfunkstrecken hingewiesen. Da sich diese (mit beidseitigen Schutzstreifen von jeweils 15 m) in einer Höhe ab 120 m über NHN befinden, sind sie nach den bisher vorgesehenen Festsetzungen auch

unter Berücksichtigung von zulässigen Dachaufbauten nicht tangiert. Der Belang wird in der weiteren Abwägung berücksichtigt.

Die Berliner Wasserbetriebe haben darüber hinaus darauf hingewiesen, dass bei privaten Bauvorhaben das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften ist. Neben der Versickerung von Regenwasser sollte auch dessen Verdunstung gefördert werden, um positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität zu bewirken. Eine Einleitung in das Leitungsnetz des Trägers ist nur in begrenztem Umfang unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften möglich. Für künftige öffentlich gewidmete Straßen werden im Seitenbereich ausreichend große Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser gefordert. Auch aufgrund dieser Hinweise wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Erarbeitung eines Konzeptes zum Umgang mit dem Niederschlagswasser beauftragt. Ziel ist dabei eine möglichst weitgehende Annäherung an den natürlichen Wasserkreislauf und die Vermeidung der Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation.

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird – auch wenn sich nur wenige Stellungnahmen auf eine Wertung der unterschiedlichen Varianten bezogen – für das weitere Planverfahren die Variante 1 mit der Lage der Fläche für den Gemeindebedarf mit der Zweckbestimmung Schule weiterverfolgt. Auf dieser Basis werden die Festsetzungen weiter konkretisiert. Mit der Integration des Großspielfeldes in die Schulplanung wird den Stellungnahmen des Bezirksamtes Lichtenberg FB Schule/Sport und der zuständigen Senatsverwaltung entsprochen.

Darüber hinaus bestanden folgende Prüferfordernisse:

- Anbindung des Stellerweges
- Flächenbedarfs für den Knotenpunkt Hohenschönhauser Straße/Weißenseer Weg/Konrad-Wolf-Straße
- Aufnahme von Festsetzungen zur Begrünung von Dächern und ggf. Fassaden, Festsetzungen zu Baumpflanzungen und Gehölzstreifen werden im weiteren Verfahren geprüft.
- Erfordernis zur Festsetzung von Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind – insbesondere aufgrund bestehender und zu erhaltender Leitungen.

Folgende Untersuchungen waren erforderlich:

- Machbarkeitsstudie Schulstandort einschließlich Integration des Großspielfeldes
- Verkehrsuntersuchung unter Berücksichtigung aller Verkehrsbedarfe
- Schalltechnische Untersuchung insbesondere unter Berücksichtigung von Verkehrslärm, Gewerbelärm und Sportlärm
- Erarbeitung eines Konzeptes zum Umgang mit dem Niederschlagswasser

Auf dieser Grundlage wurden Planzeichnung und Begründung einschließlich Umweltbericht überarbeitet. In diesem Zuge wurden auch redaktionelle Korrekturen vorgenommen.

V.5 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 20. Oktober bis einschließlich 19. November 2020 zum Entwurf des Bebauungsplans (Stand 23.09.2020) mit Begründung einschließlich Umweltbericht (Stand 14.10.2020) durchgeführt. Die Unterlagen lagen im Dienstgebäude der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Dienstgebäude Fehrbelliner Platz 4 öffentlich aus. Ergänzend stand eine Kopie der Unterlagen in der Begegnungsstätte im Haus der Generationen, Paul-Junius-Straße 64 A, Foyer, 10367 Berlin zur Verfügung. Zusätzlich bestand die Möglichkeit, die Unterlagen im Internet einzusehen und auch auf diesem Wege Äußerungen zu übermitteln. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Bekanntmachung am 17. Oktober 2020 in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Zeitung“ und „Berliner Morgenpost“ hingewiesen.

Es gingen 26 Stellungnahmen ein. Im Folgenden sind die wesentlichen abwägungsrelevanten Aspekte der Stellungnahmen thematisch zusammengefasst und der Umgang mit ihnen im Bebauungsplanverfahren dargestellt. Dabei wird Bezug auf den Stand zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung genommen. Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung sind in Kapitel V.7 und folgende dargestellt.

Städtebauliche Varianten

Gegenstand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung waren zwei Varianten. Während in Variante 1 eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule im Bereich des damaligen Tempohome und heutigen Sportplatzes und die Wohnnutzung auf dem Busparkplatz angeordnet war, war in Variante 2 die Fläche für den Gemeinbedarf unmittelbar an der Hohenschönhauser Straße und dem Weißenseer Weg angeordnet. Die Wohnnutzung lag hier im rückwärtigen Bereich. Eine Untervariante zu Variante 1b sah ein urbanes Gebiet im Kreuzungsbereich vor.

In der Mehrzahl der Stellungnahmen wurde Variante 1 unterstützt, die im weiteren Verfahren daher weiterverfolgt wurde. Durch die nordwestliche Lage der Schule können die Sport- und Freiflächen leichter in die Umgebung eingebunden und mit anderen Grünbereichen verbunden werden. Darüber hinaus bietet der Standort die Möglichkeit eines geschützten Schulweges. Durch die Anordnung der Nutzungen im Raum kann eine Trennung von sensiblen Nutzungen, Wohnen, Sport und Schulfreiflächen erzielt werden. Mit der Konzentration des Wohnungsbaus auf den Flächen des Busparkplatzes und der Parkplätze besteht eine größere Flexibilität in der Ausgestaltung der Flächen, aber auch die Möglichkeit durch bauliche Maßnahmen oder die Stellung der Gebäude, auf die Lärmsituation der angrenzenden Straßen zu reagieren.

Durch die in der Planvariante 1 a/b vorgesehene Flächenaufteilung wird dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen, mögliche Nutzungs- und Lärmkonflikte werden von Beginn an minimiert sowie potenzielle Grünverbindungen gestärkt.

Mit der Lage der Schule im Nordwesten des Plangebietes wird eine Konzentration von Sportnutzungen (Tennisanlage sowie Schul- und Vereinssport) und ein sinnvoller räumlicher Zusammenhang geschaffen. Außerschulische Nutzungen der schulischen Freiflächen sind durch die Anbindung an die schon bestehenden Tennisplätze erleichtert. Es ergeben sich Synergieeffekte wie die mögliche Doppelnutzung von Sport- und Sanitärflächen. Auch eine nicht auszuschließende Lärmbelastung durch den Tennisplatz bei unmittelbar angrenzender Wohnnutzung sprach für diese Variante.

Die Festsetzung eines urbanen Gebietes im Kreuzungsbereich (Variante 1b), die in mehreren Stellungnahmen positiv hervorgehoben wurde, wurde im weiteren Verfahren geprüft. Hierbei wurde auch eine mögliche stärkere gewerbliche Nutzung im Kreuzungsbereich sowie eine höhere bauliche Dichte für diesen Bereich in die Überlegungen einbezogen.

Für Variante 2 wurde nur in einem kleinen Teil der Stellungnahmen votiert. Das Argument, dass weniger Konflikte zwischen Wohnen und Kleingärten zu erwarten seien als bei unmittelbarer Nachbarschaft einer Schule, war weniger überzeugend. Auch die Eigentumssituation sprach gegen diese Variante. Sie wurde daher nicht weiterverfolgt. Auch der Vorschlag, die Schule in die Wohngebäude zu integrieren, wurde nicht weiterverfolgt. Sowohl die Lärmbelastung am Knotenpunkt, auch der hohe organisatorische Aufwand – Schulgebäude und Schulgrundstücke sind immer im Eigentum des Landes Berlin – sprechen dagegen.

Art der baulichen Nutzung

Der Anregung, aufgrund der Belastung durch Gewerbelärm ein urbanes Gebiet festzusetzen wurde nicht gefolgt, da das Ziel der Planung ist, im Plangebiet überwiegend Wohnnutzung zuzulassen. Die Auswirkungen des Gewerbelärms und eine im Bebauungsplan ggf. erforderliche Reaktion darauf wurden im weiteren Verfahren geprüft.

Fläche für den Gemeinbedarf, Sportflächen

Aufgrund eines Missverständnisses wurde in Stellungnahmen die Bedeutung und langfristige Notwendigkeit der Sportanlage, auf der sich zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung das Tempohome befand, betont. Dies entspricht auch den Zielen der Bebauungsplanung. Ein Großspielfeld soll auch nach Ende der temporären Nutzung langfristig erhalten bleiben und in eine zukünftige Schulnutzung integriert werden. Dabei wird auch – entsprechend einer Anregung – eine außerschulische Nutzung von Schulflächen planungsrechtlich ermöglicht.

Entsprechend den Anregungen wird – wie auch im Planentwurf vorgesehen – die Tennisanlage planungsrechtlich gesichert. Die Auswirkungen auf eine künftig benachbarte Nutzung werden insbesondere in einer schalltechnischen Untersuchung betrachtet und in die Abwägung eingestellt.

Ob die Notwendigkeit der Festsetzung einer Fläche für eine Kindertagesstätte erforderlich ist, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Maß der baulichen Nutzung

Der Hinweis, dass die vorgesehene Geschossflächenzahl von 2,5 aufgrund der Freiflächen im Umfeld auch höher sein könne, wurde in die Abwägung eingestellt, allerdings liegt die GFZ von 2,5 bereits deutlich oberhalb der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO. Geprüft wurde gleichwohl die Anregung – wie auch bereits in Variante 1b vorgesehen – im Kreuzungsbereich einen Hochpunkt auszubilden.

In verschiedenen Stellungnahmen gab es Anregungen zu den Gebäudehöhen. An der Hohenschönhauser Straße solle demnach mindestens eine 10-geschossige Bebauung erfolgen, um ruhige Innenhöfe zu ermöglichen, während im Übergang zur Kleingartenanlage weniger Vollgeschosse zulässig sein sollten. Die Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse bzw. der zulässigen Gebäudeoberkanten wurde im weiteren Verfahren geprüft.

An der textlichen Festsetzung zur Anrechnung der Geschossfläche in Staffelgeschossen sollte – trotz im Sinne der Transparenz der insgesamt entstehenden Geschossfläche, die Grundlage für die Ermittlung z. B. des Bedarfs an sozialer Infrastruktur ist, festgehalten werden.

Gegen die vorgeschlagene Verschiebung der Baugrenzen an die Straßenbegrenzungslinien von Hohenschönhauser Straße und Weißenseer Weg spricht der vorhandene Baumbestand im Straßenraum, der erhalten werden soll. Von einer Verschiebung der Baugrenzen wurde daher abgesehen. Auch die Anforderungen an den Verkehrsraum sprachen gegen eine Veränderung. Eine Erhöhung der möglichen Geschossfläche für Wohnnutzungen ist durch diese Vorgehensweise daher nicht möglich.

Verkehr

Sehr häufig thematisiert wurde der Aspekt der Parkmöglichkeiten für Pkw. Dies betrifft einerseits die Befürchtung, dass nicht ausreichend Stellplätze für die Fahrzeuge der künftigen Bewohner und Bewohnerinnen zur Verfügung stehen, andererseits geht es um das Erfordernis und das Festhalten an den bestehenden öffentlichen Parkplatz bzw. Bereitstellen eines angemessenen Ersatzes. Aber auch die gegenteilige Position wird vertreten. Es wird auf die Mobilitätswende und den insgesamt abnehmenden Bedarf an Stellplätzen hingewiesen. Ein Parkhaus für die Nutzer der Kleingärten scheine „aus der Zeit gefallen“. Die Argumente werden in die Abwägung eingestellt. Um qualitativ hochwertige Freiräume zu gewährleisten, ist es das Ziel der Planung, Stellplätze in Tiefgaragen oder einer Quartiersgarage unterzubringen. Der erforderliche Bedarf soll in einer Verkehrsuntersuchung ermittelt werden. Auch die bestehenden Parkplätze werden Gegenstand der Verkehrsuntersuchung. Hinsichtlich der bestehenden öffentlichen Parkplätze ist jedoch darauf hinzuweisen, dass dem Wohnungsbedarf ein höheres Gewicht beigemessen wird als flächenintensiven öffentlichen Parkplätzen. Ein ebenfalls häufig benanntes Thema war auch die Erreichbarkeit des Stellerweges und der Feldstraße, sowohl für Anlieger als auch für Zwecke der Ver- und Entsorgung. Die Hinweise wurden in die Abwägung eingestellt. Ziel ist es, dass die Kleingartenanlage und der Stellerweg auch künftig im erforderlichen Umfang erreichbar sind. Neben dem ruhenden motorisierten Individualverkehr werden auch die Hinweise zu den Belangen des fließenden Verkehrs auf den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen und im Knotenbereich Gegenstand der Verkehrsuntersuchung. Hierzu zählen ein vermutetes höheres Verkehrsaufkommen, erforderliche Breiten für alle Bedürfnisse sowie Ein- und Ausfahrten. Auch die in einzelnen Stellungnahmen thematisierten Belange des Rad- und Fußverkehrs wie z.B. das Erfordernis von Durchwegungen werden in der Verkehrsuntersuchung berücksichtigt.

Immissionen

Um die Belange der Brauerei angemessen in die Abwägung einzustellen, wird entsprechend einer Stellungnahme eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, in der alle Lärmarten und ihre Auswirkungen auf die Nutzungen, die im Plangebiet zugelassen werden sollen, betrachtet werden. Entsprechendes gilt für eine Untersuchung zur potenziellen Geruchsbelastung.

Kritisch gesehen wird die Festsetzung zur Luftreinhaltung in Bezug auf die Zulässigkeit fossiler Brennstoffe. Da diese Regelung ausschließlich der Begrenzung von Feinstaub dient und die gesetzlichen Regelungen zur Nutzung bestimmter Energieträger nicht beeinflusst, wird an dieser festgehalten.

Umwelt/Klima

Da aufgrund des frühen Verfahrensstandes insbesondere noch keine Festsetzungen zur Begrünung im Plangebiet im Entwurf des Bebauungsplans enthalten waren, wurde angeregt, Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünung, zu Baumerhalt und zu Baumpflanzungen und zum Umgang mit dem Regenwasser zu treffen. Es sollten nach Möglichkeit viele vorhandene Bäume erhalten bleiben. Auch das Thema des Artenschutzes solle stärker berücksichtigt werden. Dies betreffe sowohl Niststätten von Vögeln sowie Fledermäuse. Bezogen auf den Artenrückgang bei Insekten solle auch das Thema der künftigen Beleuchtung im Plangebiet betrachtet werden. Die genannten Aspekte werden Gegenstand der Bearbeitung im weiteren Bebauungsplanverfahren. Dabei soll der möglichst weitgehende Erhalt des geschützten Baumbestandes insbesondere an Straßen und im Randbereich der Baugebiete angestrebt werden. Zum Umgang mit dem Niederschlagswasser wird ein Konzept erstellt werden, bei dem auch die Sickerfähigkeit des Bodens berücksichtigt wird.

Die Betrachtung von Klimaneutralität, Ressourcenschonung und Hitzeschutz, auf die in Stellungnahmen hingewiesen wurde, erfolgt ebenfalls im weiteren Verfahren. Dabei ist allerdings auch zu berücksichtigen, dass bestimmte Regelungen, z.B. der konkrete Energiemix, besser in Fachgesetzen geregelt werden können.

Die Kleingartenanlagen, die Oderbruchkippe (Volkspark Prenzlauer Berg) und der jüdische Friedhof, auf deren Bedeutung in Stellungnahmen hingewiesen wurden, liegen außerhalb des Plangebietes und werden durch die Festsetzungen nicht in Frage gestellt.

Sonstiges

Dem Vorschlag zu folgen, in der textlichen Festsetzung zum geförderten Wohnraum den Anteil von 30 % auf 50 % zu erhöhen, wäre in Anbetracht der Struktur im Umfeld schwierig, gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass ein Großteil der Wohnungen durch ein landeseigenes Wohnungsunternehmen realisiert wird, dass sich zu einem Anteil von 50 % geförderter Wohnungen verpflichtet hat. Darüber hinaus wurden verschiedene Verständnisfragen gestellt, Hinweise zu angrenzenden Flächen gegeben, auf die Eigentumssituation aufmerksam gemacht und Hinweise zum Verfahren gegeben.

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird für das weitere Planverfahren die Variante 1 mit der Lage der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule weiterverfolgt. Auf dieser Basis werden die Festsetzungen weiter konkretisiert. Dies betrifft sowohl die städtebauliche Struktur (Höhenentwicklung, Machbarkeit Schule) als auch Belange des Klimaschutzes und der künftigen Begrünung im Plangebiet. Darüber hinaus werden erforderliche (ergänzende) Untersuchungen, insbesondere zu den Themen Verkehr, Lärm- und Geruchsbelastung, Artenschutz sowie Niederschlagswasser beauftragt.

Auf dieser Grundlage werden Planzeichnung und Begründung einschließlich Umweltbericht überarbeitet. In diesem Zuge werden auch redaktionelle Korrekturen vorgenommen.

V.6 Änderungen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen

Nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte und der Festlegung auf die Variante 1 zur weiteren Bearbeitung erfolgten im Rahmen der weiteren Planentwicklung insbesondere folgende Konkretisierungen an den Festsetzungen:

- Verkleinerung der Fläche für Sport und Spielanlagen „Ungedeckte Sportanlage“ und Verzicht der Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen
- Vergrößerung der Fläche für den Gemeinbedarf „Schule und Sport“ sowie Differenzierung und Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung. Aufnahme einer Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung
- Verbreiterung des Fuß- und Radweges südlich der Fläche für den Gemeinbedarf auf eine Breite von 5,0 m
- Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ zwischen der Fläche für den Gemeinbedarf und dem allgemeinen Wohngebiet
- Differenzierung der überbaubaren Grundstücksflächen und Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet.
- Aufnahme von Baulinien zur Strukturierung der Fassadenflucht
- Aufnahme einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im nördlichen Bereich des allgemeinen Wohngebiets
- Aufnahme eines Sondergebietes zur Unterbringung einer Quartiersgarage und Modifizierung der zulässigen Tiefgarage hinsichtlich Lage und Maße
- Ausweisung eines urbanen Gebietes und Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung
- Anpassung der Ausweisung der Straßenverkehrsflächen und der Straßenbegrenzungslinien im Bereich der Hohenschönhauser Straße und des Weißenseer Wegs an die aktuellen Straßenplanungen
- Aufnahme von Festsetzungen zum Lärmschutz
- Aufnahme von Grünfestsetzungen
- Aufnahme von Flächen, innerhalb der Baugebiete entlang der Hohenschönhauser Straße, die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind (geplante Fernwärmeleitung)
- Verkleinerung des Geltungsbereichs im Bereich des Flurstücks 4070 (Herausnahme des Flurstücks) und des Flurstücks 4055 (Reduzierung um Teilbereich)

V.7 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Art und Weise der Beteiligung

Mit E-Mail vom 13. Februar 2024 sind insgesamt 42 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15. März 2024 aufgefordert worden. Die E-Mail enthielt einen Link zur Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen über den der Bebauungsplanentwurf 11-168 vom 7. Februar 2024 einschließlich der Planbegründung und sonstiger Unterlagen (insbesondere Fachuntersuchungen) heruntergeladen werden konnte.

In 6 der 43 vorliegenden Stellungnahmen wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht. Planungsrelevante Äußerungen wurden in 37 Stellungnahmen mitgeteilt. Hinsichtlich der wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen ergibt sich folgende Auswertung bzw. Abwägung, die sich auf den Zeitpunkt unmittelbar nach Abschluss der Beteiligung bezieht. Neben den angeschriebenen Stellen gab das über die zuständige Landesluftfahrtbehörde beteiligte Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung eine Stellungnahme ab, die in die Auswertung einbezogen wurde.

Wesentliche Inhalte der Stellungnahmen und Auswertung

Ver- und Entsorgung

- *Hinweis auf sicherzustellende Feuerwehrezufahrten und Löschwasserversorgung sowie zu verwendenden Baustoffen (Berliner Feuerwehr)*

Über die anliegenden Straßen ist die Erschließung der Baugebiete und des Sondergebietes sowie der Flächen für den Gemeinbedarf – auch für die Feuerwehr – grundsätzlich gewährleistet. Die Darstellung von Feuerwehrezufahrten, künftiger Aufstellflächen für die Feuerwehr und der Löschwasserversorgung ist Gegenstand des nachgelagerten bauaufsichtlichen Verfahrens. Es wurden keine Hinweise vorgetragen, dass dies auf grundsätzliche Hindernisse aufgrund der Festsetzungen stößt. Die Verwendung bestimmter Baustoffe hat keine bodenrechtliche Relevanz und ist daher nicht Gegenstand der Festsetzungen.

- *Hinweis auf das Erfordernis einer ungehinderten Kommunikation der Behörden mit Organisations- und Sicherheitsaufgaben (BOS-Kommunikationssystem) bei einem Einsatz, Durchführung einer Erforderlichkeitsmessung (Berliner Feuerwehr)*

Die Erforderlichkeitsmessung betrifft nachgeordnete Genehmigungsverfahren. Hieraus resultieren keine Regelungserfordernisse im Bebauungsplanverfahren.

- *Hinweis zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung der Müllabfuhr und Straßenreinigung (Berliner Stadtreinigungsbetriebe)*

Die Hinweise zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung der Müllabfuhr und Straßenreinigung werden an die Grundstückseigentümer weitergeleitet und betreffen keine Regelungserfordernisse im Bebauungsplan.

- *Hinweis auf elektrotechnische Anlagen der Straßenbahn innerhalb des Plangebiets und die zu berücksichtigenden Leitungsschutzbestimmungen (BVG)*

Die Kabel- und Erdungsanlagen befinden sich innerhalb von Flächen, die auch künftig als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die Leitungen werden insofern durch die Festsetzungen nicht tangiert. Mit dem Bebauungsplan wird lediglich die künftige Hauptnutzung festgelegt. Bei dem rahmensetzenden Bebauungsplan handelt es sich noch nicht um die Beantragung einer konkreten Baumaßnahme.

Die Hinweise sind für spätere Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen relevant. Dies ist Gegenstand der Genehmigungs- und Ausführungsplanung, Bebauungsplaninhalte sind nicht betroffen.

- *Hinweis zur Berücksichtigung der Entwässerungsanlagen der Straßenbahntrasse in der Hohenschönhauser Straße (BVG)*

Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans erfordern keine Veränderung des Anbindungspunktes. Nach dem gegenwärtigen Stand der Planung soll die bestehende Zufahrt weiterhin genutzt werden und das Plangebiet mit der Quartiersgarage an die übergeordneten Straßenverkehrsflächen anbinden. Um dieses zu ermöglichen, werden die bestehenden Verkehrsflächen in ausreichendem Maße gesichert. Eine Verschiebung des Anbindungspunktes nach Westen in Verlängerung der Stichstraße ist nicht vorgesehen. Durch den Bebauungsplan wird keine Einteilung der Straßenverkehrsflächen vorgenommen.

- *Hinweis zum Omnibusverkehr und den Haltestellen im Planbereich (BVG)*

In Höhe der Hausnummern 79 und 80 am Weißenseer Weg befindet sich die Nachtbushaltestelle N50. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist ebenso wie eine etwaige Linienführung bei Bauarbeiten nicht Gegenstand der Regelungen des Bebauungsplans. In der Hohenschönhauser Straße ist kein Busverkehr vorhanden.

- *Hinweis auf Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen sowie bestehende durch Leitungsrechte grundbuchlich gesicherte Anlagen innerhalb des Plangebiets und die zu berücksichtigenden Leitungsschutzbestimmungen (BWB)*

Den beigefügten Bestandsplänen ist zu entnehmen, dass sich im Weißenseer Weg und in der Hohenschönhauser Straße Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB befinden. Die Erschließung des Plangebietes durch Trink- und Entwässerungsanlagen ist damit gesichert.

Die Flächen, auf denen sich Abwasserleitungen auf der Fläche für Gemeinbedarf befinden, wurden im Bebauungsplanentwurf mit Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten sind, aufgenommen. Die derzeit in der Zuständigkeit der BWB befindlichen Regenwasserleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, die künftig innerhalb der Baugebiete liegen, sind nicht mehr erforderlich. Daher erübrigt sich eine Sicherung von Leitungsrechten.

Die Hinweise zur Nichtüberbauung und der Bepflanzung sowie zukünftigen inneren Erschließung der Baufelder und die technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen haben Relevanz für die Planung der Erschließung des Baugebiets und die Umsetzung.

- *Hinweise zur Untersuchung zum Umgang mit dem Niederschlagswasser (BWB)*

In der Fachuntersuchung zum Umgang mit dem Regenwasser werden Möglichkeiten aufgezeigt, wie mit dem Niederschlagswasser künftig umgegangen werden kann, auch um die erforderlichen Flächenbedarfe in der Abwägung der Festsetzungen zu berücksichtigen. Es handelt sich noch nicht um eine Umsetzungsplanung von Entwässerungsanlagen.

Die Tatsache, dass der Ruchegraben die Funktion einer öffentlichen Regenwasserkanalisation besitzt und keinen Gewässerstatus hat, ändert nichts am Ergebnis der Untersuchung zum Umgang mit dem Niederschlagswasser. Der Kern der Aussage, dass das Niederschlagswasser derzeit nicht vor Ort versickert/verdunstet, ist unverändert zutreffend.

Die Einteilung der Verkehrsflächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Daher erfolgt keine Festsetzung der Lage von Versickerungsmulden im Bebauungsplan. Die Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, sodass die Entwässerung innerhalb der Fläche über Mulden aber auch durch Retentionsräume erfolgen kann. Die konkrete Festlegung der Lage der einzelnen Flächen ist Gegenstand der Umsetzung.

Unterirdische Rückhalteräume zur Bewässerung des Stadtgrüns sind in der Untersuchung als eine Möglichkeit benannt. Wie konkret mit Starkregenereignissen umgegangen wird, ist Gegenstand der Realisierungsplanung.

Eine Vordimensionierung der Anlagen wird in der Untersuchung auf Grundlage der Volumenaufnahme eines 100-jährlichen Ereignisses bis 30 cm Einstauhöhe berücksichtigt. Der konkrete Überflutungsnachweis ist Gegenstand der Realisierungsplanung. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass ein entsprechender Nachweis grundsätzlich nicht möglich wäre.

Die Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung des Niederschlagswassers nur unter bestimmten Bedingungen bzw. in begrenztem Umfang zu. Mulden zur Rückhaltung des Niederschlagswassers stellen die Variante des Umganges mit dem Niederschlagswasser mit dem maximalen Platzbedarf dar und wurden daher als Grundlage der Dimensionierung der Flächen verwendet. Sofern andere Möglichkeiten bestehen, die den gesetzlichen und technischen Regelungen entsprechen, können diese im Rahmen der Realisierungsplanung auch umgesetzt werden.

Die Hinweise der BWB betreffen überwiegend die Umsetzung des Bebauungsplans, insbesondere die Realisierungsplanung. Regelungen zur Flächenbereitstellung im öffentlichen Straßenland werden durch den Bebauungsplan nicht getroffen. Eine Zustimmung zu konkreten Maßnahmen ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht erforderlich, da es insbesondere um die grundsätzliche Umsetzbarkeit geht. Aufgrund der Stellungnahme bestehen keine Zweifel an der grundsätzlichen Umsetzbarkeit der beabsichtigten Festsetzungen.

- *Hinweise zu wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der Entwässerung (Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt – II B und II D)*

Mit der Stellungnahme werden die Annahmen und Ansätze des Regenwasserkonzeptes und die Möglichkeit einer Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt bestätigt. Mit dem Regenwasserkonzept wurde nachgewiesen, dass ein lokaler, dezentraler Umgang mit dem Regenwasser im Plangebiet möglich ist. Der Hinweis zur Ermittlung des Bemessungsgrundwasserstands, um eine flächensparende Versickerung zu erzielen, wird an die Grundstückseigentümer weitergeleitet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde von dieser Detaillierung abgesehen, sie ist gleichwohl im Zuge der Umsetzung der Festsetzungen möglich. Auf das grundsätzliche Ergebnis des Konzeptes, dass das Wasser vor Ort versickert und verdunstet werden kann, hat diese Bemessung keine Auswirkung.

Die Hinweise zu möglichen Optimierungen können im Zuge der Umsetzung der Vorhaben realisiert werden. Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem nicht entgegen.

Von einer Festsetzung der Lage von Flächen für Versickerung wurde bewusst abgesehen. Städtebauliche Gründe, die eine Verortung erfordern, liegen nicht vor. Eine räumliche Ver-

ortung würde die Gestaltung der Freiräume einschränken, ohne dass es hierfür eine ausreichende städtebauliche Rechtfertigung gibt. Die textliche Festsetzung, verbunden mit der Tatsache, dass aufgrund der zulässigen Grundfläche ausreichend Flächen auf den Grundstücken zur Verfügung stehen, ist ausreichend, um einen lokalen Umgang mit dem Niederschlagswasser zu sichern. Die vorgesehene Regelung ermöglicht zudem Maßnahmen gleicher Wirkung, mit denen die Eigentumseinschränkungen ggf. weiter vermindert werden können. Diese Möglichkeit wäre bei einer Festsetzung der Lage der Flächen nicht mehr gegeben.

- *Hinweis zur Niederschlagsentwässerung im öffentlichen Straßenraum (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen Wohnen – VI MI)*

Bei der Dimensionierung der Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplanentwurf wurden die Erfordernisse der Flächenentwässerung, z. B. für straßenbegleitende Grünflächen mit Mulden, bereits berücksichtigt. Entsprechende Schnittdarstellungen (z. B. Weißenseer Weg und Stichstraße) sind im Regenwasserkonzept enthalten. Es sind keine privaten Grundstücksflächen für die Entwässerung öffentlicher Verkehrsflächen erforderlich, sodass hierzu auch kein Regelungsbedarf im Bebauungsplan besteht. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche – auch im Hinblick auf die Flächen für Straßenentwässerung – bleibt der Umsetzung vorbehalten.

- *Hinweis auf Anlagen zur Gasversorgung innerhalb des Plangebiets und die zu berücksichtigenden Leitungsschutzbestimmungen (NBB)*

Vorhandene Leitungen befinden sich auch künftig im öffentlichen Straßenland des Weißenseer Wegs. Eine Sicherung durch Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, ist daher nicht erforderlich. Die Notwendigkeit übergeordneter oder grundstücksübergreifender Gasleitungen innerhalb der Baugebiete, des Sondergebietes oder der Flächen für den Gemeindebedarf ist dem Plangeber weder bekannt, noch wurden entsprechende Erfordernisse seitens des Trägers vorgetragen. Regelungen zur Bauphase haben keine städtebaulichen Auswirkungen. Auch entstehen dadurch keine zu lösenden bodenrechtlichen Spannungen. Daher werden keine Regelungen zur Bauphase in den Bebauungsplan aufgenommen.

- *Hinweis auf Anlagen zur Fernwärmeversorgung innerhalb des Plangebiets und die zu berücksichtigenden Leitungsschutzbestimmungen (Vattenfall Wärme)*

Für den künftigen Verlauf einer Fernwärmetrasse ist im Bebauungsplanentwurf eine Fläche, die mit Leitungsrechten zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten ist, dargestellt. Die Vermaßung wird für die Fassung des Bebauungsplans für die Öffentlichkeitsbeteiligung ergänzt. Regelungen zur Bauphase haben keine städtebaulichen Auswirkungen. Auch entstehen dadurch keine zu lösenden bodenrechtlichen Spannungen. Daher werden keine Regelungen zur Bauphase in den Bebauungsplan aufgenommen.

- *Hinweis auf Anlagen zur Stromversorgung innerhalb des Plangebietes und die zu berücksichtigenden Leitungsschutzbestimmungen (Stromnetz Berlin)*

Es befindet sich eine Mittelspannungsleitung parallel zur Hohenschönhauser Straße innerhalb des künftigen allgemeinen Wohngebiets und des Urbanen Gebiets. Im Bereich des

Hochpunkt am Kreuzungsbereich liegt die Mittelspannungsleitung innerhalb der künftigen überbaubaren Grundstücksfläche. Bisher liegt die Mittelspannungsleitung innerhalb des als Straßenverkehrsfläche gewidmeten Bereichs. Gemäß § 12 Abs. 5 Berliner Straßengesetz sind die Versorgungsunternehmen verpflichtet, bei einer Änderung oder Verlegung der öffentlichen Straße ihre Anlagen auf eigene Kosten zu verlegen. Gründe, dass die Leitung an dieser Stelle zwingend verbleiben muss, wurden weder vorgetragen, noch sind entsprechende Gründe ersichtlich. Die Sicherung einer Fläche, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist, ist daher nicht erforderlich.

Die zukünftige Erschließung der Baugebiete und der Straßenverkehrsflächen für die Beleuchtung innerhalb des Plangebietes ist Gegenstand der dem Bebauungsplan nachgelagerten Genehmigungs- und Ausführungsplanung, Bebauungsplaninhalte sind nicht betroffen. Auch die vom Träger aufgeführten Richtlinien sind für die späteren Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen relevant, nicht jedoch für das Bebauungsplanverfahren.

- *Hinweis auf Anlagen zur öffentlichen Beleuchtung (Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt - V)*

Die Hinweise zur öffentlichen Beleuchtung im Straßenraum betreffen die Ausführungsplanung, insbesondere bei Maßnahmen im öffentlichen Straßenland. Bebauungsplaninhalte sind nicht betroffen. Der Bebauungsplan setzt nur die öffentliche Verkehrsfläche fest, die Ausgestaltung der Verkehrsfläche sowie die Verortung und Art der Beleuchtung sind nicht Regelungsgegenstand.

- *Hinweis auf Richtfunkstrecken innerhalb des Plangebiets (Bundesnetzagentur, 50Hertz)*

Die beiden Richtfunktrassen von 50Hertz (mit beidseitigen Schutzstreifen von jeweils 15 m) verlaufen in einer Höhe ab 120 m über NHN quer über das Plangebiet. Bei bestehenden Geländehöhen von ca. 57 m über NHN ergibt sich, dass Gebäude bis zu 63 m Höhe über Gelände mit dem Richtfunk vereinbar sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine maximal zulässige Höhe von 106,6 m über NHN. Auch unter Berücksichtigung von zulässigen Dachaufbauten ist eine Beeinträchtigung der Richtfunkstrecken nicht zu erwarten, zumal diese Höhe nur die vergleichsweise kleine Fläche des urbanen Gebietes betrifft. In den übrigen Bereichen wird eine Höhe von 88,5 m über NHN (Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und Sport) bzw. 81 m über NHN (WA 1 am Weißenseer Weg) nicht überschritten.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass rechtlich kein Trassenschutz besteht und die bisher bekannten Trassen durch das Bebauungsplanverfahren nicht beeinträchtigt werden.

Art der baulichen Nutzung

- *Hinweis zur Berücksichtigung des Nahversorgungszentrums „Hohenschönhauser Tor“ und Ausschluss von Einzelhandel im Plangebiet (Bezirksamt Lichtenberg – FB Stadtplanung)*

Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhandelseinrichtungen allgemein zulässig, die der Versorgung des Gebiets dienen (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO). Von schädlichen Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum (NVZ) „Hohenschönhauser Tor“ ist daher nicht auszugehen. Einzelhandelsbetriebe, die nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen, sind

ausnahmsweise nur im MU und im SO jeweils im 1. Vollgeschoss zulässig. Negative Auswirkungen auf das NVZ sind daher hier ebenfalls nicht zu erwarten.

Städtebauliches Ziel ist es, zum einen im MU am Knotenpunkt und damit auch an dem am stärksten frequentierten Bereich im Plangebiet weitere Nutzungen wie Läden aber auch andere gewerbliche Nutzungen zu zulassen. Zum anderen soll im SO nicht nur ein monofunktionales Garagengebäude ermöglicht werden. Durch eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschossbereich kann eine vielfältige Nutzungsmischung erzielt werden, wodurch eine stärkere Belebung erreicht werden könnte. Die Planbegründung wird um eine Klarstellung der Verträglichkeit der Einzelhandelszulässigkeit mit dem NVZ „Hohenschönhauser Tor“ ergänzt.

- *Hinweis zur fehlenden Begründung zur Festsetzung eines urbanen Gebiets (Bezirksamt Lichtenberg – FB Stadtplanung)*

Städtebauliches Ziel ist es, am Knotenpunkt und damit auch an dem am stärksten frequentierten Bereich im Plangebiet eine Nutzungsmischung zuzulassen. Es sollen auch Arbeitsplätze im Quartier im Sinne des Ziels der kurzen Wege ermöglicht werden. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes würde dagegen nicht die gewollte Mischung von Wohnen und Gewerbe ermöglichen und die Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen zu stark beschränken. Störungen des Wohnens innerhalb des Urbanen Gebietes aber auch des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes sind durch die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen nicht zu erwarten, da gemäß BauNVO nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Auch wenn für ein urbanes Gebiet höhere Orientierungswerte für Lärm maßgebend sind, können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Auswirkungen aufgrund von gewerblichen Lärmeinwirkungen und Sportlärm liegen für das urbane Gebiet nicht vor.

- *Hinweis zum im urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetrieben (Bezirksamt Lichtenberg – FB Stadtplanung)*

Die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben würde an dieser frequentierten Stelle zu einer Belebung des Plangebietes führen und soll daher nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Durch die nur ausnahmsweise Zulässigkeit wird gewährleistet, dass Beherbergungsbetriebe nur eine untergeordnete Nutzung darstellen und keine störenden Auswirkungen auf die anderen Nutzungen nach sich ziehen können. Ein vollständiger Ausschluss von Beherbergungsbetrieben ist städtebaulich weder geboten noch erforderlich.

- *Hinweis zur Beschränkung des Wohnens auf die oberen Vollgeschosse (Bezirksamt Lichtenberg – FB Stadtplanung)*

Der Ausschluss von Wohnen in den unteren Geschossen wird nicht aufgrund des vorherrschenden Verkehrslärms festgesetzt, sondern dient der Konzentration von Nicht-Wohnen in den unteren Geschossen, um eine Belebung und Frequentierung des Knotenpunktes zu erzielen. Die Begründung wird um eine Klarstellung ergänzt.

Maß der baulichen Nutzung

- Hinweis zur zulässigen Geschossfläche (Bezirksamt Lichtenberg - FB Stadtplanung)

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, ein eigenständiges Quartier mit Schule und multifunktionalem Hochpunkt zu entwickeln. Dabei nimmt der Bebauungsplan die Gebäudehöhen der angrenzenden Wohnquartiere auf. Zusammen mit der städtebaulichen Figur, der Ausbildung zum Teil längerer Fassadenfronten im Bereich der Hohenschönhauser Straße und den breiten Straßenräumen nehmen die Festsetzungen Bezug auf die angrenzende Großwohnsiedlung Fennpfuhl, ohne diese fortzuführen. Mit der zulässigen Geschossfläche wird auf einer derzeit untergenutzten Fläche ein gut durch den ÖPNV erschlossener Wohnstandort ermöglicht, eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur gestärkt und die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen für Wohnungsbau im Außenbereich vermieden. Bei diesem Vorhaben der Innenentwicklung werden damit Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Verkehrsvermeidung und des Klimaschutzes verfolgt.

- Hinweis zur Unterschreitung der Tiefe der Abstandsflächen (Bezirksamt Lichtenberg - FB Stadtplanung)

Aufgrund der Lärmauswirkungen des Weißenseer Wegs auf das Plangebiet soll die Ausbildung eines weitgehend geschlossenen Blockrandes angestrebt werden. Durch die bestehende Baugenehmigung und dem in der Bauphase befindlichen Baukörper auf dem Flurstück 4067 ist eine durchgehende und geschlossene Gebäudekante zur Straßenverkehrsfläche jedoch nicht umsetzbar. Mit der Abstandsflächenunterschreitung an der festgesetzten Stelle und den damit verbundenen verringerten Gebäudeabstand zum nördlich der Grundstücksgrenze gelegenen Gebäude (WA 2), welcher nur einen kurzen Abschnitt betrifft, kann der Eintrag von Verkehrslärm in den Blockinnenbereich reduziert werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Blockinnenbereich zu gewährleisten.

Für den Bereich D1 - D13 wurde eine Besonnungs- und Belichtungsstudie mit zwei Betrachtungsvarianten durchgeführt, bei der in der Variante 1 die Abstandsflächenunterschreitungen und in der Variante 2 die bauordnungsrechtlichen Abstände betrachtet wurden. Die Untersuchung kommt zum Schluss, dass es zwischen beiden Varianten hinsichtlich der Besonnung nur sehr geringe und hinsichtlich der Belichtung keine Unterschiede gibt. Die Empfehlungsstufe gering wurde in keinem Bereich der untersuchten Fassaden unterschritten. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben auch bei Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gewahrt. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.

- Hinweise zur Lage des Plangebiets im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen aufgrund der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Bundesamt für Flugsicherung, Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt - IV B)

Aus der Stellungnahme geht hervor, dass sich das Plangebiet im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen befindet, aber aufgrund der Entfernung und der zulässigen Höhe der künftigen Gebäude sowie der vorhandenen Bebauung keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen. Aus der Lage resultiert jedoch das Erfordernis, dass Bauanträge für Gebäude mit einer Gesamthöhe von mehr als

90 m über NHN auf dem nach § 18a LuftVG vorgeschriebenen Weg zur Begutachtung vorzulegen sind. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung im urbanen Gebiet mit einer Oberkante bis zu 106,6 m über NHN, die Mindesthöhe liegt bei 90 m über NHN. Diese Mindesthöhe ermöglicht einen lärmrobusten Städtebau, dient der Ausbildung einer städtebaulichen Dominante und der baulichen Teil-Fassung des Kreuzungsbereichs. Selbst wenn im nachgelagerten Genehmigungsverfahren aufgrund von derzeit nicht absehbaren Gründen eine Höhenbegrenzung auf 90 m über NHN erfolgen sollte, sind die Festsetzungen des Bebauungsplans weiterhin vollziehbar.

Verkehr / Erschließung

- *Hinweise zur Verortung der Erschließung der Quartiersgarage (Landeskriminalamt)*

Die Quartiersgarage wird von Süden erschlossen und ist damit direkt an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen angebunden. Die Position der Zufahrt wird durch Festsetzung gesichert und entspricht damit der Stellungnahme.

- *Hinweise zur Anzahl der zu errichtenden Fahrradstellplätze und deren Verortung (Landeskriminalamt, Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt – IV B; Bezirksamt Lichtenberg – FB Bau- und Wohnungsaufsicht / untere Denkmalschutzbehörde)*

Fahrradstellplätze sind entsprechend der AV Stellplätze herzustellen. Der Nachweis der Umsetzung der bauordnungsrechtlich notwendigen Fahrrad-Stellplätze ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Festsetzungen. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde eine überschlägige Ermittlung der erforderlichen Fahrradstellplätze sowie deren Verortung geprüft und es wurden mehrere Standorte – sowohl neben der Quartiersgarage als auch die Unterbringung an den Hauseingängen – vorgeschlagen. Aufgrund der Festsetzung der GRZ, der Quartiersgarage und der grundsätzlich bestehenden Möglichkeit, Fahrradstellplätze in Gebäuden unterzubringen bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass es nicht möglich ist, die bauordnungsrechtlich erforderlichen Fahrrad-Stellplätze den formellen Anforderungen entsprechend auch unterzubringen.

- *Hinweis zum Stellplatzbedarf und Darstellung der Stellplätze (Landeskriminalamt)*

Der Bebauungsplan setzt die maximal zulässige Geschossfläche fest, die für die Errichtung von Wohnungen genutzt werden kann. Die Anzahl an Wohneinheiten kann aufgrund der nicht festgelegten Wohnungsgrößen nicht abschließend beziffert werden. Für die Erstellung der Verkehrsuntersuchung wurden jedoch Annahmen zu Wohnungsgrößen und der Anzahl der zukünftigen Bewohner getroffen. Auf dieser Grundlage wurde die Leistungsfähigkeitsbetrachtung der Knotenpunkte und der Erschließung sowie auch die voraussichtliche Anzahl an Stellplätzen betrachtet und bewertet. Gemäß der AV Stellplätze gibt es keine verbindlichen Vorgaben zur Anzahl an Kfz-Stellplätzen mit Ausnahme von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge von Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende. Mit der Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ wird gewährleistet, dass im Plangebiet in ausreichendem Umfang Stellplätze für den zusätzlich entstehenden Bedarf realisiert werden können. Aufgrund der Zulässigkeit von Tiefgaragen können

auch weitere Stellplätze errichtet werden. Die Verortung von Stellplätzen für mobilitätseingeschränkte Personen ist Gegenstand der dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerten Genehmigungsverfahren.

- *Hinweis zur Bereitstellung ausreichender Stellplätze (Bezirksamt Lichtenberg – FB Stadtplanung)*

Nach der Bauordnung für Berlin besteht mit der Ausnahme von Stellplätzen für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende keine Verpflichtung zur Herstellung von Pkw-Stellplätzen. Mit der Zulässigkeit einer Quartiersgarage sowie von Tiefgaragen kann der durch das Vorhaben im Teilbereich WA 1 und im MU sowie der Fläche für Gemeinbedarf ausgelöste Bedarf an Kfz-Stellplätzen gedeckt werden. Für den Schulstandort wird dabei aufgrund der Vorgabe altersangemessener Schulwege (z. B. räumlich eng begrenzter Einzugsbereich bei Grundschulen) davon ausgegangen, dass Kfz-Verkehr und Stellplatzbedarfe auf ein Minimum reduziert werden können.

Für den Teilbereich WA 2 wird eine Fläche für die Errichtung einer Tiefgarage ermöglicht, sodass auch hier der mit den zulässigen Nutzungen in Verbindung stehende Bedarf gedeckt werden kann. Die Errichtung der Tiefgarage innerhalb des Teilbereichs WA 2 ist Gegenstand der bereits vorliegenden Baugenehmigung und befindet sich derzeit in baulicher Umsetzung. Oberirdische Stellplätze und Garagen sind ansonsten mit Ausnahme der Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzende im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet unzulässig.

Aufgrund der aufschiebend bedingten Festsetzung Nr. 5.8 zur Errichtung einer durchgehenden und lückenlosen Bebauung entlang der Hohenschönhauser Straße ist zwingend auch der Bau einer Quartiersgarage notwendig, um die dahinterliegende Wohnbebauung zu ermöglichen. Zusammen mit der Festsetzung einer Mindesthöhe für die Quartiersgarage und der Art der allgemein zulässigen Nutzungen wird die Errichtung von Stellplätzen indirekt festgesetzt. Darüber hinaus beinhaltet der städtebauliche Vertrag Regelungen zur Erstellung und Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes, welches unter anderem die Errichtung von Stellplätzen innerhalb der Teilfläche WA 2 ausschließlich in der Quartiersgarage und zusätzlich die Schaffung von Carsharing-Angeboten vorsieht.

Damit wird im Bebauungsplan ausreichend planerische Vorsorge getroffen, dass die Belange des Verkehrs mit dem Angebot an Pkw-Stellplätzen berücksichtigt werden.

- *Hinweis zur Berücksichtigung der AV Geh- und Radwege und der Bereitstellung von Flächen für Knotenpunktausbau Weißenseer Weg / Hohenschönhauser Straße (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen – VI MI; Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt – VI B)*

Entsprechend der Stellungnahme der SenMVKU, Abteilung IV, weisen die vorgesehenen Straßenverkehrsflächen ausreichende Breiten für die Umgestaltung des Knotenpunktes auf, bei denen auch den Anforderungen der AV Geh- und Radwege entsprochen werden kann. Weitere Anpassungen der Straßenbegrenzungslinie sind nicht erforderlich.

In der verkehrlichen Untersuchung ist dargestellt, dass die durch das Bebauungsplanverfahren 11-168 induzierten Auswirkungen auf den Knotenpunkt durch den motorisierten und nicht motorisierten Verkehr in der Spitze nicht mehr als drei Prozentpunkte betragen und somit zu keiner Verschlechterung der Verkehrssituation führen.

Die Finanzierung eines Knotenpunktumbaus ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, zumal das Bebauungsplanverfahren nicht Auslöser der Maßnahme ist.

- *Hinweis zur Leistungsfähigkeitsberechnung und der Ausgestaltung der Knotenpunktes Hohenschönhauser Straße / Zufahrt Quartier (Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt – IV B und VI B)*

Da der in der Verkehrsuntersuchung vorgenommenen Leistungsfähigkeitsanalyse für den Knotenpunkt Hohenschönhauser Straße/Zufahrt Quartier gemäß der Stellungnahme auch bei Verwendung der ungünstigeren Methode eine ausreichende Leistungsfähigkeit nachgewiesen wurde, besteht kein Erfordernis einer zusätzlichen Berechnung. In der Planbegründung wird ergänzt, dass die Berechnung „zur sicheren Seite hin“ erfolgte.

Die Begründung wird um eine Darstellung der Möglichkeiten zur künftigen Zufahrt zur Quartiersgarage von der Hohenschönhauser Straße ergänzt. Da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzungen ist, bestehen hier verschiedene Möglichkeiten. Favorisiert wird eine Zufahrt über den bestehenden Knotenpunkt. Die Umsetzung liegt in Verantwortung des Straßenbaulastträgers.

- *Hinweise zur Erschließung des Sportforums Hohenschönhausen über den Weißenseer Weg – Abstimmung mit Planungen Erschließungen 11-9a (Senatsverwaltung für Inneres und Sport)*

Mit der Ausweisung der Straßenbegrenzungslinie und der Erweiterung der Straßenverkehrsfläche im Bereich des Weißenseer Wegs wurde bereits die zukünftige Anbindung des Sportforums und damit die künftige Erschließung im angrenzenden Bebauungsplan 11-9a berücksichtigt. Das Verfahren zum Bebauungsplan 11-9a wird durch den Bezirk geführt. Der Hinweis wird weitergegeben.

Im Bebauungsplan 11-168 wurde der gegenwärtige Stand der Planung berücksichtigt, so dass die Lage des Geh- und Radfahrrechtes auf die Planung der künftigen Anbindung abgestimmt ist. Eine Änderung der Lage der mit einem Geh- und Radfahrrecht zu belastenden Fläche in diesem Bebauungsplan wäre nicht möglich, da es zur Lage am Gebietsrand keine sinnvollen Alternativen gibt.

- *Hinweise zur Errichtung einer Umfahrung des Knotenpunktes innerhalb des Plangebietes und der Errichtung einer Zufahrt im nördlichen Teil des Plangebietes (Landeskriminalamt)*

Der Umbau des Knotenpunktes Weißenseer Weg/ Konrad-Wolf-Straße/ Hohenschönhauser Straße ist unabhängig vom Bebauungsplanverfahren aufgrund der bestehenden Belastung erforderlich. Durch die zuständige Behörde wurde bereits eine Machbarkeitsstudie angefertigt, mit der ein Umbau des Knotenpunktes mit dem Ziel einer höheren Leistungsfähigkeit untersucht wurde. Das aus dem Vorhaben resultierende zusätzliche Verkehrsaufkommen ist nicht ursächlich für das Erfordernis eines Umbaus des Knotenpunktes.

Eine nördliche Anbindung des Plangebietes würde zu höheren Lärmbelastungen, höherer Flächeninanspruchnahme und -versiegelung sowie einer niedrigeren Verkehrssicherheit im Plangebiet führen. Das in der Stellungnahme für die weitere Umfahrung vorgeschlagene im Privatbesitz befindliche Flurstück 4070 liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Eine ver-

kehrliche Notwendigkeit der vorgeschlagenen Straßenführung liegt nicht vor. Darüber hinaus ruft dieser Vorschlag erhebliche bodenrechtliche Spannungen hervor. Ein entsprechender Eingriff in das Privateigentum wäre in Anbetracht der Rahmenbedingungen nicht angemessen.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist am Weißenseer Weg ein Ausbau des Knotenpunktes zur Erschließung des Sportforums Hohenschönhausen mit einer Lichtsignalanlage vorgesehen. Der benannte Knotenpunkt liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

- *Hinweise zum Ausbau des Knotenpunktes Hohenschönhauser Straße / Otto-Marquardt-Straße mit einer Lichtsignalanlage (Landeskriminalamt)*

Der benannte Knotenpunkt liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Die konkrete Ausgestaltung der Kreuzung und des Straßenraumes sowie die notwendigen verkehrsrechtlichen Anordnungen obliegen den zuständigen Behörden.

- *Hinweise zur bestehenden Erschließungsstraße der Häuser Hohenschönhauser Straße 66/67 und der Erschließung des Plangebietes und der Quartiersgarage (Landeskriminalamt)*

Der bestehende Straßenraum vor den Bestandsgebäuden Hohenschönhauser Straße 66/67 soll im Zuge der Herstellung der künftigen Erschließung angepasst werden und künftig direkt an den gebietsinternen Knotenpunkt vor der Quartiersgarage angebunden werden. Die auf bestehenden Verkehrsflächen neu herzustellende Stichstraße dient insbesondere dem Wohnungsbaustandort sowie der Anbindung des Grundschulstandortes und der KGA „Langes Höhe“ inkl. der dort vorhandenen zwei Einfamilienhäuser hinsichtlich Ver- und Entsorgung, Rettungs-, Not- und Pflegedienste sowie der Anfahrbarkeit für mobilitätseingeschränkte Personen. Die parallel zur Hohenschönhauser Straße verlaufende Einbahnstraße liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

Die konkrete Ausgestaltung der Kreuzungspunkte und des Straßenraumes sowie die notwendigen verkehrsrechtlichen Anordnungen obliegen den zuständigen Behörden.

- *Hinweise zur Berücksichtigung des Radverkehrs innerhalb des Plangebietes – Fläche a (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen – VI MI)*

Die mit einem Geh- und Radfahrrecht zu belastende Fläche „a“ soll vorrangig der Erschließung der anliegenden Grundstücke für den nicht motorisierten Verkehr sowie als abkürzende Wegeverbindung zwischen dem Schul- und Sportstandort Hohenschönhauser Straße und dem Weißenseer Weg dienen. Da sich die Fläche auf privaten Grundstücken befindet, ist bei der Abwägung der Eingriff in das Eigentum zu berücksichtigen. Daher wurde hier auf den zwingend notwendigen Bedarf unter Berücksichtigung von § 50 des Mobilitätsgesetzes abgestellt. Die festgesetzte Breite von 4,5 m ermöglicht einen Geh- und Radweg, der den Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.03.2023 entspricht. Hier kann ein gemeinsamer Geh- und Radweg mit freigegebenem Zweirichtungsverkehr für Fahrräder angelegt werden, der im Sinne der Barrierefreiheit bzw. zur Verringerung des Unfall- und Konfliktpotenzials eine Mindestbreite von 4,0 m aufweist.

Der übergeordnete Radverkehr soll weiterhin entlang der Hauptstraßen geführt werden. Hohenschönhauser Straße und Weißenseer Weg sind Teil des Ergänzungsnetzes im Radverkehrsnetz. Die weitgehend geradlinig verlaufenden Radwege bzw. -fahrspuren entlang dieser Hauptverkehrsstraßen erlauben eine zügigere Verbindung als die an Wohn- und Schulgebäude angrenzende und mehrere Abzweige aufweisende Wegeverbindung quer durch das Quartier.

Für Prognosen zum künftigen Radverkehr liegen nicht die erforderlichen Daten vor. Eine Prognose ist zudem hier nicht erforderlich, da der Begünstigte bei Konflikten grundsätzlich auch darauf reagieren kann, indem er den Radverkehr in diesem Bereich (zu bestimmten Zeiten) nicht zulässt. Es besteht keine Verpflichtung, das Recht vollständig in Anspruch zu nehmen.

- *Hinweis zur Einrichtung von abkürzenden Fußwegen durch das Plangebiet (Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt – IV B)*

Mit der Stellungnahme wird die vorgesehene Festsetzung innerhalb der Fläche a, die mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist sowie deren Breite bestätigt. Der Hinweis, dass diese Verbindung auch den Anwohnenden und Besuchern dient und nicht nur den Schülerinnen und Schülern wird in der Begründung ergänzt. Da diese Nutzergruppen sowohl als Teil der Allgemeinheit als auch als sonstige Nutzer und Nutzerinnen den Weg nutzen können, ist eine Änderung der textlichen Festsetzung nicht erforderlich.

Aufgrund des Eingriffs in das Eigentum wird von der Sicherung weiterer öffentlicher Wegeverbindungen innerhalb der Baugebiete abgesehen. Mit der Fläche a und der Stichstraße sowie dem verkehrsberuhigten Bereich in Verlängerung sind bereits attraktive öffentliche Wegeverbindungen gegeben. Weitere Durchwegungsmöglichkeiten schließt der Bebauungsplan nicht aus.

- *Hinweis zur Verortung des Einganges der Schule (Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt – IV B)*

Die Anordnung des Einganges der Schule ist Aufgabe des zuständigen Trägers der Maßnahme und nicht Regelungsgegenstand im Bebauungsplan. Bei dem Entwurf für die Schule sind auch Anforderungen aus dem Raumprogramm und der inneren Gebäudeorganisation zu berücksichtigen, die zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens noch nicht vorliegen. Die Anregung, dass im Übergang zwischen der Fläche a und dem verkehrsberuhigten Bereich ein Eingang zum Schulstandort angeordnet werden sollte, wird an den Schulbauträger weitergeleitet.

- *Hinweis zum Bring- und Holverkehr im Mobilitätskonzept (Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt – IV B)*

Im Mobilitätskonzept wird dargestellt, wie und wo eine Verortung von Kurzzeitparkplätzen zum Bringen und Holen der Kinder erfolgen könnte, um daraus eine Dimensionierung der Verkehrsflächen abzuleiten. Die Errichtung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum, der Stichstraße, ist in begrenztem Umfang grundsätzlich möglich. Mit dem Bebauungsplan wird der Straßenbaulastträger hierzu aber nicht verpflichtet.

Inwieweit Maßnahmen erforderlich sind, um den Hol- und Bringverkehr zu minimieren, ist Gegenstand der konkreten Umsetzung des Straßenbaus. Auch straßenverkehrsrechtliche Anordnungen sind denkbar, um dieses Ziel zu erreichen, jedoch Aufgabe der Straßenverkehrsbehörde. Eine Anpassung des Mobilitätskonzeptes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist daher nicht erforderlich.

Die textliche Festsetzung 4.1 regelt im Übrigen Stellplätze, d.h. Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in den Baugebieten. Sie betrifft nicht etwaige Parkplätze im öffentlichen Straßenraum.

- *Hinweis zur Verortung des Ver- und Entsorgungsverkehrs innerhalb des Plangebiets (Bezirksamt Lichtenberg – Straßen- und Grünflächenamt)*

Die Hinweise sind ggf. Gegenstand der dem Bebauungsplan nachgelagerten Genehmigungs- und Ausführungsplanung, Bebauungsplaninhalte sind nicht betroffen. Die Hinweise werden an die künftigen Bauherren weitergegeben.

- *Hinweis zur Berücksichtigung der FNP-Themenkarte „Schienengebundener Nahverkehr“ und zur Berücksichtigung der im ÖPNV-Bedarfsplan enthaltenen Neubaustrecke Prenzlauer Allee/Ostseestraße – Michelangelostraße – Weißenseer Weg/Hohenschönhauser Straße (Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt – IV B)*

Die im ÖPNV-Bedarfsplan dargestellte Tramstrecke Neubaustrecke „Prenzlauer Allee/Ostseestraße – Michelangelostraße – Weißenseer Weg/Hohenschönhauser Straße“ soll nördlich des Plangebietes verlaufen und auf den Weißenseer Weg einbiegen. Zwischen dem Plangebiet und dem weiter nördlich befindlichen jüdischen Friedhof besteht auf einer Länge von rund 260 m grundsätzlich die Möglichkeit zur Anbindung der künftigen Straßenbahntrasse, auch wenn hier Gebäudebestand zu berücksichtigen ist. Der genaue Trassenverlauf kann erst mit der Durchführung des Planfeststellungsverfahrens konkret verortet werden und dessen Auswirkungen qualifiziert werden. Es ist davon auszugehen, dass eine Tram-Trasse, entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan, durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht in Frage gestellt wird.

Die Planbegründung wird hinsichtlich der Aussagen der FNP Themenkarte „Schienengebundener Nahverkehr“ und zum StEP MoVe ergänzt.

- *Hinweis zur inneren Erschließung der Teilfläche WA 2 (Bezirksamt Lichtenberg – FB Bau- und Wohnungsaufsicht / untere Denkmalschutzbehörde)*

Der beschriebene Begriff „Straße“ ist hier irreführend. Es handelt sich um eine Umfahrung auf Grundlage einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen den Grundstückseigentümern und nicht um eine öffentliche Verkehrsfläche. Diese Umfahrung dient der Versorgung und der Rettungszufahrt des privaten Vorhabens. Eingriffe in das Eigentum mittels Festsetzungen von Verkehrsflächen oder Flächen, die mit einem Fahrrecht zu belasten sind, sind nicht erforderlich. Die Sicherung ist bereits über eine Eintragung als Baulast erfolgt. Eine Handlungsnotwendigkeit im Bebauungsplanverfahren besteht daher nicht. Die Erschließung der gemäß Bauantrag vorgesehenen Tiefgarage erfolgt über das Grundstück 4070 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Die vorliegende Baugenehmigung wurde in

die Abwägung eingestellt. Es besteht hinsichtlich der Baugrenzen, der zulässigen Gebäudehöhen und der Zufahrtsbeschränkung kein Widerspruch zwischen dem genehmigten Bauvorhaben und den vorgesehenen Festsetzungen.

- *Hinweis zum angesetzten Modal-Split und der Aussage zur Verringerung des motorisierten Individualverkehrs (Bezirksamt Lichtenberg – Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz/Landschaftsplanung)*

Für den Bezirk Lichtenberg liegen Kennwerte für das Mobilitätsverhalten seiner Bevölkerung vor (2018), die im Rahmen der Verkehrsuntersuchung als Berechnungsgrundlage herangezogen wurden. Demnach liegt beim Modal-Split (Verkehrsverteilung) der Anteil für den MIV bei 26,1 %. Das bedeutet im Prognosefall für die neue Wohnnutzung mit Lieferverkehr sowie Schule mit Hol-, Bring- und Lieferverkehr planbedingt rd. 1.000 Kfz-Fahrten/Tag. Perspektivisch kommt es im Plangebiet nicht zu einer Verringerung des motorisierten Individualverkehrs, sondern aufgrund der Lagegunst und dem positiven Einfluss des vorhandenen ÖPNV zu einem geringeren Pkw-Besatz als im Lichtenberger Durchschnitt. Die Ausführungen in der Begründung werden redaktionell angepasst.

Immissionen

- *Hinweis, dass die Grenzwerte der 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung eingehalten werden, auch bei Nutzung der aktualisierten Version 4.2 ist keine Grenzwertüberschreitung zu erwarten; aus lufthygienischer Sicht bestehen keine Bedenken (Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt – I C)*

Die Begründung wird um Aussagen zur neuen Berechnungsgrundlage für Emissionsfaktoren des Straßenverkehrs und der weiterhin eingehaltenen Grenzwerte ergänzt. Festsetzungen des Bebauungsplans sind hiervon nicht betroffen.

- *Hinweis zu Lärmpegelerhöhungen an der Nachbarbebauung und dessen Abwägung (Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt – I C)*

An der gegenüber liegenden Bebauung kommt es aufgrund des durch das Vorhaben ausgelösten zusätzlichen Verkehrs sowie aufgrund der Reflexionswirkung der zulässigen Baukörper zu einer Erhöhung der Lärmpegel oberhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung am Tag sowie in der Nacht. Insgesamt ergibt sich durch das Vorhaben partiell eine Erhöhung von bis zu 1,3 dB an der gegenüber liegenden Bebauung und damit ein erhöhtes Abwägungserfordernis.

Die reflexionsbedingte Pegelzunahme in den betreffenden Bereichen, insbesondere an der Hohenschönhauser Straße beträgt bis zu 0,8 dB.

Um die Reflexionswirkung zu halbieren, wäre ein Abrücken der Wohnbebauung auf mindestens den doppelten Abstand erforderlich. Dadurch käme es zu einer deutlichen Verringerung der möglichen Wohnungen. Gleichzeitig würden breite verlärmte Verkehrsschneisen mit nicht nutzbaren Räumen vor den Häusern entstehen. Die Anforderungen an den Schallschutz (z.B. Grundrissorientierung) der neuen Bebauung würden sich nicht ändern. Die Innenhöfe würden enger, die Belichtung schlechter. Daher stellt diese Vorgehensweise im Rahmen der Abwägung keinen Weg dar, der weiter verfolgt wird.

Eine weitere mögliche Maßnahme stellt die Errichtung der künftigen Gebäude mit schallabsorbierenden Fassaden dar. Hierdurch können die Reflexionen jedoch nur im geringen Umfang gemildert werden, denn die Reflexionsverluste verringern nur den Reflexionsschall, nicht den Gesamtpegel. Daher sind selbst bei hoch schallabsorbierender Ausführung der Fassaden in der Regel nur Minderungen des Gesamtpegels von weniger als 1 dB(A) zu erreichen. Zudem müsste der Fensteranteil festgelegt werden, da dieser einen wesentlichen Einfluss hat. Im Verhältnis des Eingriffes in das Eigentum gegenüber den erreichbaren Effekten wird auch diese Vorgehensweise nicht weiter verfolgt.

Eine Reduktion der Höchstgeschwindigkeit unterliegt Entscheidungen der Straßenverkehrsbehörde. Sie kann nur berücksichtigt werden, wenn entsprechende dauerhafte Anordnungen bereits vorliegen. Vorliegende Überlegungen zum Umbau des Knotens haben bisher keinen Stand erreicht, der verlässliche Aussagen zur künftigen Asphaltsschicht ermöglicht. Der Grundstückseigentümerin einen entsprechenden Austausch des Asphaltes aufzuerlegen wäre zudem aufgrund der erheblichen Kosten und des geringen Beitrages des Vorhabens zum Gesamtlärm nicht angemessen, zumal davon ausgegangen werden muss, dass in absehbarer Zeit ohnehin ein Knotenumbau erfolgt.

Die Fenster an den betroffenen Fassaden an der dem Plangebiet gegenüberliegenden Bebauung an der Hohenschönhauser Straße weisen bereits eine Verglasung in Schallschutzklasse 4 mit einem Schalldämm-Maß für das Gesamtsystem (=Fensterrahmen und Glas) von $R_w = 40$ dB auf. Der Einbau fand Ende der 1990er-Jahre statt. Da dieser Schallschutz sich nur auf die Fenster als „schwächste Stelle“ der Fassade bezieht und die Wände ein höheres Schalldämm-Maß aufweisen, ist in der Gesamtschau bei einem nächtlichen Beurteilungspegel von bis zu 63 dB (A) ein ausreichender passiver Schallschutz gegeben. Eine Kostenübernahme zum Einbau von Schallschutzfenstern ist daher nicht erforderlich. Die Planbegründung wird um die Abwägung zu den Lärmauswirkungen an der Nachbarbebauung ergänzt.

- *Hinweis zur schalltechnischen Untersuchung, welche nur die minimale Gebäudehöhe betrachtet hat (Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt - I C)*

Der Bebauungsplan setzt im Bereich der Reflexionszunahme minimale und maximale Gebäudehöhen fest mit einem Unterschied von in der Regel 3,0 m. In der schalltechnischen Untersuchung wird zwar als Berechnungsansatz nur die minimale Gebäudehöhe verwendet, jedoch besteht aufgrund der geometrischen Verfolgung der Schallstrahlen (Einstrahlwinkel=Ausstrahlwinkel) kein wesentlicher Effekt auf die gegenüberliegende Bebauung bei einer höheren Bebauung. Die relevante Reflexionszunahme wird bereits durch die niedrigeren Gebäudekubaturen ausgelöst. Aufgrund des Hinweises wurde die schalltechnische Untersuchung aktualisiert.

- *Hinweis, dass es sich um eine heranrückende Wohnbebauung an eine bestehende Industrieanlage handelt - Einschätzung als Gemengelage (Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt - I C)*

Das Plangebiet des Bebauungsplans 11-168 befindet sich in einem städtischen Bereich, der durch ein Aneinandergrenzen verschiedener Nutzungen gekennzeichnet ist. In der relevanten näheren Umgebung finden sich sowohl Wohnnutzungen (Weißenseer Weg 69, Ho-

henschönhauser Straße 66 bis 75 sowie Stellerweg 90 und 92) als auch gewerbliche Nutzungen wie das Selfstorage-Lagerhaus (Weißenseer Weg 73), ein Autohaus (Fahrzeughandel und Werkstatt, Weißenseer Weg 65), eine Autovermietung (Weißenseer Weg 71) und die Brauerei (Indira-Gandhi-Straße 66 bis 69). Bereits aufgrund dieser Nutzungen sind die Möglichkeiten der Brauerei für Erweiterungen, die mit zusätzlichen Lärmemissionen verbunden sind, begrenzt. Vor diesem Hintergrund muss seitens der Brauerei bereits Rücksicht genommen werden auf Wohnnutzungen, die näher am Betriebsgelände liegen als das Plangebiet dieses Bebauungsplans.

Die vorliegende planungsrechtliche Gemengelage wurde durch das OVG Berlin in seinem Beschluss v. 28. November 2023 (OVG 10 S 1/24) bestätigt.

Der Auffassung, dass es sich bei dem Vorhaben um eine heranrückende Wohnbebauung an die Brauerei handelt, wird vor dem Hintergrund nicht geteilt. Da es in Bezug auf die im Plangebiet zulässigen Nutzungen nur in bestimmten Nachtstunden und in einzelnen Vollgeschossen zu einer Überschreitung des Richtwertes für allgemeine Wohngebiete kommt, kann eine Zwischenwertbildung vorgenommen werden. Bereits bei einem Zwischenwert von 42 dB(A) nachts ist eine Lösung des Lärmkonfliktes gegeben. Der Rahmen für die Zwischenwertbildung im Sinne von TA Lärm (Nr. 6.7) von bis zu 45 dB(A) wird somit nicht ausgeschöpft. Durch die Zwischenwertbildung kann der bestehende Lärmkonflikt gelöst werden, ohne dass damit erhebliche Nachteile für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner oder den Betrieb der Brauerei zu erwarten sind.

- *Hinweis zur Anpassung und Berücksichtigung des Sportlärms (Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt - I C)*

In der schalltechnischen Untersuchung wurde für die Sportplätze auf dem Gebiet des Sportforums das Spitzenpegelkriterium gemäß VDI 2571 berechnet. Der Spitzenpegel für die Fußballplätze ergibt sich dabei aus den Schiedsrichterpfiffen. Der Platz mit der Nummer 27 (dargestellt in der schalltechnischen Untersuchung in der Abbildung 65), der am dichtesten zum Bebauungsplan 11-168 liegt, befindet sich in einem Abstand von 225 m zum Plangebiet.

Unter Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung, ohne Berücksichtigung der Schirmwirkung von Gebäuden und jeglicher Absorption ergeben sich am östlichsten Rand des Plangebietes Spitzenpegel aus dem Sportforum von maximal 68 dB(A). Diese Pegel liegen weit unter dem maximal zulässigen Spitzenpegel für allgemeine Wohngebiete von 85 dB(A) im Tagzeitraum. Diese sind somit nicht relevant. Zudem werden die Spitzenpegel durch das Sportforum durch den ständig vorherrschenden Verkehrslärm auf dem Weißenseer Weg im Tagzeitraum überdeckt. Die Planbegründung wird entsprechend ergänzt.

- *Hinweise zum Schutz vor Lichtimmissionen (Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt - I C)*

Der Formulierungsvorschlag zum Schutz vor Lichtimmissionen wird – gekürzt – in den Umweltbericht aufgenommen: Als sogenannter „anerkannter, konkretisierender Bewertungsmaßstab“ gelten für nicht genehmigungsbedürftige, Licht emittierende Anlagen die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI).

- *Hinweis zur Berücksichtigung einer Geschwindigkeit von 50 km/h für die Straßenbahn in der erschütterungstechnischen Untersuchung (Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt - I C)*

Bei Gleiskreuzungen und Weichen dürfen Straßenbahnen eine Höchstgeschwindigkeit von 20 km/h nicht überschreiten. Diese Vorgabe gilt für den gesamten direkten Kreuzungsbereich Hohenschönhauser Straße/Weißenseer Weg. Da diese Geschwindigkeitsbeschränkung auch in der Nacht und bei einer Durchfahrt der Straßenbahn an einer Haltestelle gilt, sind höhere Geschwindigkeiten bei der Untersuchung der Auswirkungen von Erschütterungen nicht zu berücksichtigen. Eine Anpassung der Untersuchung ist daher nicht erforderlich. Die Planbegründung wird entsprechend ergänzt.

Umwelt

- *Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz und zur Bewertung des Schutzgutes Boden (Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt - II C)*

Für den Bebauungsplan liegt im Hinblick auf Ver- und Entsiegelung eine detaillierte und flächendeckende Bilanz für alle Teilflächen des Plangebietes als Teil der Betrachtung des Schutzgutes Boden im Umweltbericht vor. Diese ist Teil der Eingriffsermittlung nach dem sogenannten „ausführlichen Verfahren“ gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (2020) nach BNatSchG. Daraus geht in der Gesamtbetrachtung für alle Baugebiete hervor, dass es durch die Reduzierung der Bebaubarkeit im WA 1 und WA 2, bezogen auf die Bestandsversiegelung, zu einer Netto-Entsiegelung kommt. Im Umweltbericht wurden nur die zusammengefassten Werte für die einzelnen Baugebiete und alle Schutzgüter getrennt dargestellt. Diese Netto-Entsiegelung wird im Umweltbericht ergänzend dargestellt.

Weiterhin wird auch die nur temporäre Nutzung während der Bauzeit für das Schutzgut Boden ergänzend dargestellt. Mit einer nur bauzeitlichen, zusätzlichen Verschlechterung der Bodenverhältnisse ist in den im Bestand versiegelten Flächen in den Baugebieten WA 1, WA 2, SO und MU nicht zu rechnen.

Die Hinweise zur Bewertung des Schutzgutes Boden vom Mai 2021 wurden bei der Bewertung der Vor-Eingriffs-Situation im Rahmen des Eingriffsgutachtens bereits berücksichtigt, indem die Flächen des Geltungsbereichs entsprechend den Aussagen des Umweltatlas Berlin und den Planungshinweisen zum Bodenschutz bewertet wurden.

Die weiteren Hinweise betreffen die Genehmigungsplanung.

Es besteht kein weiterer Regelungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans.

- *Hinweis zum Schutzgut Fläche und der Berücksichtigung des Tempohomes in der Bewertung der Eingriffsbilanz (Bezirksamt Lichtenberg - Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz/Landschaftsplanung)*

In der Eingriffsuntersuchung wurde der Zustand vor Errichtung des „Tempohomes“ von 2016 als eingriffsrelevanter Zustand berücksichtigt. Alle Anforderungen und Maßnahmenbedarfe, die sich aus diesem Umstand ergeben, sind bereits in die Abwägung eingegangen. Der Biotopbestandsplan von 2020 enthält die zum Zeitpunkt der Vermessung 2019 erfassten temporären Gebäude. Zur Klarstellung werden im Kapitel II.3.1.3 (Schutzgut Pflanzen und

Biotope) ein Hinweis und eine Abbildung ergänzt, aus dem der Zustand von 2016 vor Errichtung des temporären „Tempohomes“ hervorgehen. Weiterhin wird in Kapitel II.6.2 (Eingriffsbeurteilung) der Hinweis aus dem Eingriffsgutachten auf diesen Umstand ergänzend hingewiesen.

Bewertungen und Maßnahmen ändern sich dadurch nicht. Die Änderungen erfolgen im Umweltbericht redaktionell.

- *Anregung auf die Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zu verzichten (Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt – IV B)*

Ziel der Festsetzung ist es, die Versiegelung im Plangebiet zu minimieren und damit auch den Eingriff in den Boden zu beschränken. Zufahrten und Wege sind daher mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Aufgrund des Zieles, dass das anfallende Regenwasser vor Ort verdunstet und versickert werden soll, ist auf eine weitergehende Versiegelung zu verzichten. Die Festsetzung betrifft die Baugebiete und die Flächen für den Gemeinbedarf, nicht jedoch die öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Grundstückszufahrten und Gehwegüberfahrten sind i.d.R. Teilflächen der öffentlichen Verkehrsflächen. Ausgenommen die Fläche a sowie der Zufahrten zur Quartiersgarage und zu Tiefgaragen. Die Herstellung der weiteren innerquartierlicher Wege für die Ver- und Entsorgung ist auch in wasser- und luftdurchlässiger Weise möglich. Die Änderung der textlichen Festsetzung ist nicht notwendig.

- *Hinweis auf negative kleinklimatische Effekte (Bezirksamt Lichtenberg – FB Stadtplanung)*

Durch die großflächigen Grünflächen im Umfeld befindet sich der Geltungsbereich in einem klimatisch bevorzugten Bereich. Der Wärmeinseleffekt ist gemäß Klimaanalysekarte 2015 (Umweltatlas) nur schwach ausgeprägt. Der Volkspark Prenzlauer Berg wirkt großräumig als Kaltluftentstehungsgebiet. Auch auf der Meso-Ebene des Quartieres sind die klimatisch positiven Effekte wirksam. Gemäß „Thermischer Belastung“ (Umweltatlas 2021/2022) sind die Belastungen in den angrenzenden bebauten Gebieten gering und die Grün- und Parkflächen nicht thermisch belastet. Aus Gründen des Lärmschutzes ist es erforderlich, die Fassaden geschlossen und bis in eine bestimmte Höhe zu führen, sodass kleinräumig eine bodennahe Durchlüftung behindert sein kann. Durch umfangreiche Gehölzpflanzungen, Dachbegrünungen und Flächenentsiegelungen können etwaige kleinräumig negative Klimaeffekte jedoch reduziert werden.

- *Hinweise zu Altlasten auf einem östlichen Teilgrundstück (Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt – II B und II D; Bezirksamt Lichtenberg – Umwelt- und Naturschutzamt, FB Umweltschutz)*

Im Umweltbericht wird der Hinweis aufgenommen, dass das östliche Teilgrundstück im Bodenbelastungskataster eingetragen ist. Die Benennung der Bodenbelastungskatasternummer wird in der Planbegründung und dem Umweltbericht ergänzt.

- *Hinweise zur fehlenden Übereinstimmung zwischen dem Bestandsplan der Biotoptypen und dem Eingriffsgutachten (Bezirksamt Lichtenberg – Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz/Landschaftsplanung)*

Die Biotoptypen sind in der Bestandsdarstellung des Umweltberichts auf Grundlage des Lageplans eines ÖbVI von 2019 dargestellt. Gleichwohl wird der Bereich der temporären Unterkünfte im Zustand vor Errichtung des „Tempohomes“ in der Eingriffsbewertung und -bilanzierung berücksichtigt, da nach Rückbau der Anlage der Voreingriffszustand wiederherzustellen war.

Zur Klarstellung wird im Umweltbericht für diesen Bereich eine Abbildung ergänzt, die den Biotopbestand von 2016 zeigt. Die Bewertung des Eingriffs und des Maßnahmenbedarfs erfolgte bereits auf dieser Grundlage und ist entsprechend in die Bilanzierung der Eingriffsbewertung eingeflossen.

Der Umweltbericht wird entsprechend dem Eingriffsgutachten redaktionell angepasst.

- *Hinweise zur fehlenden Übereinstimmung zwischen den Tabellen der Bilanzierung im Umweltbericht und dem Eingriffsgutachten (Bezirksamt Lichtenberg – Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz/Landschaftsplanung)*

Die Zahlen im Umweltbericht werden entsprechend den Aussagen des Eingriffsgutachtens redaktionell angepasst. Bei der Bewertung der Bilanz wurden die Zahlen der Eingriffsbilanzierung bereits herangezogen.

- *Hinweise auf bereits gefällt Bäume und dem Abgleich zu den Bestandsplänen (Bezirksamt Lichtenberg – Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz/Landschaftsplanung)*

Der Hinweis zu den erfolgten Baumfällungen wird aufgenommen, die vier inzwischen gefällten Bäume werden zusätzlich im Bestandsplan markiert. In der Legende wird der Hinweis zur Fällgenehmigung ergänzt. Der Umweltbericht wird zusätzlich um die Aussagen zu den Ersatzbäumen ergänzt.

- *Hinweis zu den Festsetzungen zu den Baumpflanzungen, dass diese zu unbestimmt seien und dass mehrstämmige geschützte Bäume bei den Festsetzungen keine Berücksichtigung fänden (Bezirksamt Lichtenberg – Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz/Landschaftsplanung)*

Mit der Festsetzung eines Mindestumfanges von 16 cm wird der Stellungnahme bereits entsprochen. Dies umfasst auch Baumschulqualitäten, die mit „16/18“ bezeichnet werden.

Alle gemäß Baumschutzverordnung geschützten Bäume sollen bei den textlichen Festsetzungen Nr. 6.2 und 6.3 anrechenbar sein. Aus diesem Grund wird zugunsten eines Verweises auf die Baumschutzverordnung auf die Benennung eines Mindestumfanges in den Festsetzungen verzichtet. Die textlichen Festsetzungen Nr. 6.2 und 6.3 sowie die Planbegründung wird dahingehend angepasst. Damit werden auch mehrstämmige Bäume erfasst.

- *Hinweise zum Umgang mit der nach BArtSchV Anlage 1 besonders geschützten Sandstrohlume (Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt – III B)*

Die Grundstückseigentümerin hat sich im städtebaulichen Vertrag zur Sicherung der Exemplare durch die Umsetzung einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme verpflichtet.

Der Nachweis ist durch die Grundstückseigentümerin im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu erbringen. Der Umweltbericht wird redaktionell ergänzt.

- *Hinweis, dass die Erfassung von Baumhöhlen und Quartieren in den Bäumen nicht ausreichend sei (Bezirksamt Lichtenberg – Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz/Landschaftsplanung)*

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde geprüft, ob artenschutzrechtliche Hindernisse einer Umsetzung entgegenstehen. Dies ist nicht der Fall. Um dies zu beurteilen, ist die vorgenommene Einschätzung eine geeignete Grundlage. Die überschlägige Prüfung der grundsätzlichen Vollziehbarkeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ersetzt nicht die konkrete Untersuchung im Vorfeld von Fällmaßnahmen. Diese Hinweise auf § 44 BNatSchG betreffen jedoch den Umsetzungsprozess und sind in diesem Zuge zu beachten. Da die gesetzlichen Regelungen unmittelbar gelten und sich bis zum Umsetzungszeitpunkt ändern können, erübrigt sich eine ausdrückliche Darstellung in der Planbegründung. Zur Berücksichtigung der Thematik wird die Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung im städtebaulichen Vertrag vereinbart.

- *Hinweis, dass durch das Gutachten von 2023 keine erneute Untersuchung stattgefunden hat (Bezirksamt Lichtenberg – Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz/Landschaftsplanung)*

Die Feststellung ist zutreffend. In den zitierten Textstellen wird der Begriff „Untersuchungen“ redaktionell in „artenschutzfachliche Stellungnahme“ geändert.

- *Hinweis, zur fehlenden Erfassung des Wirkbereiches und dass nicht per se von einer Ausweichmöglichkeit der erfassten Brutvogelarten ausgegangen werden könne (Bezirksamt Lichtenberg – Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz/Landschaftsplanung)*

Gemäß § 44 Abs. 5 S. 2 Nr. 3 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ob dies der Fall ist, ist eine naturschutzfachlich zu beantwortende Frage.

Der erforderliche Funktionserhalt ist insbesondere dann gegeben, wenn für die mit ihren konkreten Lebensstätten betroffenen Individuen, also für den lokalen Bestand, die von der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wahrgenommene Funktion vollständig erhalten bleibt, in dem entweder im räumlichen Zusammenhang weitere bzw. andere geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten zur Verfügung stehen. Dazu ist nicht erforderlich, dass der verlorengehende oder beeinträchtigte Lebensraum 1:1 gewahrt wird, beispielsweise etwa die Anzahl der Nester von Vögeln konstant bleibt. Entscheidend ist allein, ob der verbleibende angrenzende Lebensraum die beeinträchtigten Funktionen für die betroffenen Tierarten auffängt.

Zwar können die hier betroffenen Vögel auf die angrenzenden anderen Flächen nur ausweichen, wenn sich im räumlichen Zusammenhang geeignete Habitatstrukturen finden und diese Flächen nicht schon von Artgenossen oder Arten mit vergleichbaren Habitatansprüchen in dem Maße besetzt sind, dass dort keine weiteren Brutpaare unterkommen können.

Diese Frage kann für häufige bzw. weitverbreitete Arten jedoch anhand abstrakter Kriterien auch ohne eine individuelle Untersuchung naturschutzfachlich beurteilt werden. Insofern ist eine Vor-Ort-Begehung mit einer Bestandsaufnahme des Besatzes im Umfeld/Wirkbereich nicht zwingend erforderlich. Vielmehr ist es ausreichend, wenn innerhalb des Aktionsradius der betroffenen Individuen ein Ersatzhabitat zur Verfügung steht.

Gleichwohl erfolgte durch eine Vor-Ort-Begehung im Zuge der artenschutzrechtlichen Stellungnahme eine fachliche Prüfung, ob adäquate Lebensräume für die genannten Arten zur Verfügung stehen. Dieses wurde durch fachgutachterliche Einschätzung bestätigt, da auch vor dem Hintergrund, dass der Untersuchungsraum eine eher mindere Habitatqualität aufweist als die angrenzenden Gebiete (Prenzlauer Park und Kleingartenkolonien). Diese stellen sogar besser geeignete Habitate dar.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei den im Plangebiet angetroffenen Vogelarten um ungefährdete Freibrüter handelt, die ihre Nester nur für eine Brut bzw. Saison nutzen und in jedem Jahr neu besetzen und die Arten verbreitet vorkommen. Zudem handelt es sich im Plangebiet nur um wenige Brutpaare, und zwar um drei gezählte Vorkommen der Amsel (*Turdus merula*), zwei Vorkommen des Grünfinken (*Carduelis chloris*), einen Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), einen Haussperling (*Passer domesticus*), eine Mönchsgasmücke (*Sylvia atricapilla*), eine Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*), eine Nebelkrähe (*Corvus [corone] cornix*), zwei Vorkommen der Ringeltaube (*Columba palumbus*), zwei Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*) und einen Stieglitz (*Carduelis carduelis*). Jeweils ein Vorkommen der Amsel und des Rotkehlchens liegen aufgrund der Verkleinerung des Geltungsbezirks (Flurstück 4070) außerhalb des Plangebiets.

Im Ergebnis ist daher nicht von einer durch den Bebauungsplan ausgelösten Beschädigung oder Zerstörung nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszugehen. Eine Erfassung aller im Wirkbereich vorkommenden Vogelarten, einschließlich ihrer essenziellen Brut- und Nahrungshabitate ist daher nicht notwendig.

- *Hinweise zur faunistischen Untersuchung und dem Habitaträumen der Vogelarten Haussperling (Vereinsheim) und Hausrotschwanz (Ruine am ehemaligen Busparkplatz), insbesondere eine mögliche Beeinträchtigung/Schädigung essenzieller Nahrungshabitate - (Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt - III B)*

Der Bestand des Vereinsheims mit dem Brutplatz des Haussperlings wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht in Frage gestellt. Die umgebenden Nahrungsflächen und sonstigen Funktionen werden durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen bzw. von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung gesichert. Die umgebenden Kleingärten werden aufgrund der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht verändert, sodass von einem Verlust des Brutplatzes aufgrund geschädigter Nahrungshabitate nicht ausgegangen werden kann.

Vielmehr ist durch den Erhalt des Gehölzstreifens nördlich der Sportanlage und dessen langfristige naturnahe Umwandlung, sukzessive Austausch des Bestands durch heimische Baum- und Straucharten, ein positiver Effekt auf die Brutvögel einschließlich ihrer Nahrungsflächen zu erwarten.

Beim Hausrotschwanz wurde festgestellt, dass diese Art als Halbhöhlenbrüter eine Gebäuderuine nutzt, die nicht erhalten werden kann. Vor dem erforderlichen Abbruch des Gebäudes und durch die untere Naturschutzbehörde Lichtenberg genehmigt, wurde im Herbst

2023 ein Ersatzquartier im Bereich der HOWOGE Heizstation vorgezogen (als CEF-Maßnahme) angebracht. Die Maßnahme erfolgte mit fachgutachterlicher Begleitung. Die bereits erfolgte Maßnahme wird im Umweltbericht ergänzt.

- *Hinweise zum Risiko von Vogelschlag aufgrund der möglichen Verwendung von Glas und am Hochpunkt aufgrund der zulässigen Höhe (Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt – III B)*

Im Bebauungsplan werden keine konkreten Festsetzungen zur Fassadengestaltung getroffen. Regelungen zur Verwendung bestimmter Materialien fehlt der städtebauliche Bezug. Das Absehen von Festsetzungen im Bebauungsplan bedeutet jedoch nicht, dass die Belange des Vogelschutzes zurückgestellt werden. Auch ohne gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan besteht nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ein Tötungs- und Verletzungsverbot für besonders geschützte Tierarten. Bei „signifikant erhöhtem Tötungs- und Verletzungsrisiko“ sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz – auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan – Vermeidungsmaßnahmen geboten, weil sonst die Errichtung entsprechender Glasflächen unzulässig ist.

Die Hinweise zum „Vogelschlag an Glas“ werden ergänzend an die Grundstückseigentümer weitergeleitet.

Maßstab für die Gebäudehöhen ist das unmittelbar südöstlich des Plangebietes liegende Nahversorgungszentrum „Hohenschönhauser Tor“ mit 32,8 m über Gelände sowie die südlich der Hohenschönhauser Straße gelegene zehngeschossige Wohnbebauung der Großsiedlung Fennpfuhl, an dem sich die Planungshöhen der hohen Gebäude im Geltungsbereich orientieren. Insofern sind die Hochhäuser ein Teil des lokalen Siedlungskörpers und kein einzelner oder neuer Hochpunkt im Gelände, an dem Hochpunkt wird daher festgehalten.

- *Hinweis zu arten- und insektenfreundlicher Beleuchtung und Vogelschlag an Glas (Bezirksamt Lichtenberg – Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz/Landschaftsplanung)*

Regelungen zur Art der Beleuchtung fehlt der bodenrechtliche Bezug. Es handelt sich vielmehr um Themen der konkreten Nutzung und Bewirtschaftung. Sobald eine Verordnung auf Grundlage von § 41a BNatSchG in Kraft getreten ist, bestehen zudem ausreichende Möglichkeiten einer Berücksichtigung auf Vorhabenebene. Des Weiteren nimmt der vorliegende Bebauungsplan keine gestalterischen Festsetzungen vor.

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG besteht ein Tötungs- und Verletzungsverbot für besonders geschützte Tierarten. Bei „signifikant erhöhtem Tötungs- und Verletzungsrisiko“ sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz Vermeidungsmaßnahmen geboten, weil sonst die Errichtung entsprechender Glasflächen unzulässig ist. Der Nachweis ist im Rahmen des bauaufsichtlichen Zulassungsverfahrens zu erbringen. Eine Festsetzung im Bebauungsplan oder eine Regelung im städtebaulichen Vertrag ist hierzu nicht erforderlich.

Die BauO Bln schreibt im § 3 Satz 1 Teilsatz 1+2 bereits heute vor, dass eine angemessene Berücksichtigung der Belange der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, der natürlichen Lebensgrundlagen und des Natur- und Landschaftsschutzes im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen vorzunehmen ist. Eine darüber hinausgehende Festsetzung im Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich. Die Hinweise zur Beleuchtung und zum „Vogelschlag an Glas“ werden jedoch an die Grundstückseigentümer weitergeleitet.

- *Hinweis zum westlichen Teilbereich des Plangebietes und dessen Betrachtung bei Nichtdurchführung der Planung (Bezirksamt Lichtenberg – Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz/Landschaftsplanung)*

Der westliche Teil des Plangebietes befindet sich zwar planungsrechtlich im Außenbereich, jedoch sind in diesem Bereich eine gewidmete Sportfläche und eine Tennisanlage vorhanden. Zwischenzeitlich erfolgte unabhängig vom Bebauungsplanverfahren eine Sanierung des Sportplatzes. Von einer Sukzession der Fläche kann daher nicht ausgegangen werden. Der Umweltbericht wird um diese Aussage ergänzt.

- *Hinweis zu fehlenden Informationen zu einzelnen Schutzgütern in der allgemein verständlichen Zusammenfassung und der Sicherung der Sport- und Spielflächen im Bebauungsplan (Bezirksamt Lichtenberg – Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz/Landschaftsplanung)*

Es gibt keine formalen Anforderungen an die Gliederung der allgemein verständlichen Zusammenfassung für jedes Schutzgut. Ziel ist die allgemein verständliche Darstellung der wesentlichen Ergebnisse der Umweltprüfung für die Öffentlichkeit. Diese erfolgt themenbezogen. In der Fortschreibung der allgemein verständlichen Zusammenfassung erfolgen Ergänzungen um die Themen Grünflächen und Spielplätze, die Netto-Entsiegelung und Begrünungsmaßnahmen.

Die Festsetzung einer Sport- und Spielfläche erfolgt zeichnerisch in der Planzeichnung und bezieht sich auf die bestehende Tennisanlage. Der bestehende Sportplatz wird hingegen als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Sport festgesetzt.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, Sport- und Grünflächen

- *Hinweis zur Unterversorgung mit Sportflächen (Landessportbund)*

Mit der Sicherung der ungedeckten Sportanlage durch Festsetzung des bestehenden Sportplatzes und der Möglichkeit der Nutzung der geplanten Schulsporthalle durch die Vereine kann das Angebot an Sportflächen erhöht werden. Die Prüfung der Notwendigkeit von weiteren ungedeckten Sportflächen auf dem – außerhalb des Plangebietes gelegenen – Gelände des Sportforums Hohenschönhausen kann durch den Bebauungsplan dagegen nicht erfolgen.

- *Hinweis zum Bedarf an Grundschulplätzen in der Schulplanungsregion (Bezirksamt Lichtenberg – Schul- und Sportamt)*

Die Planbegründung wird im Kapitel „Städtebaulicher Vertrag“ um die Aussagen zum Bedarf aktualisiert. Bebauungsplaninhalte sind nicht betroffen.

- *Hinweis zur Errichtung erforderlicher Spielplätze und Grünflächen und deren Erreichbarkeit sowie zur Erreichbarkeit der Kleingartenanlage (Bezirksamt Lichtenberg – FB Stadtplanung / Straßen und Grünflächenamt)*

Der Entwicklung einer kompakten baulichen Struktur mit der Festsetzung von Wohnraum wurde gegenüber der Verortung einer öffentlichen Spielplatzfläche innerhalb des Geltungsbereiches ein höheres Gewicht in der Abwägung eingeräumt. Ein öffentlicher Spielplatz soll

daher im Hofbereich der direkt angrenzenden HOWOGE-Bebauung Hohenschönhauser Straße 66-75 neu angelegt werden. Die Erreichbarkeit ist durch den im Bebauungsplan festgesetzten Fuß- und Radwegbereich südlich der Fläche für den Gemeinbedarf gesichert. Die Errichtung des Spielplatzes wird im städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Planbegründung wird hierzu aktualisiert.

Auch der zusätzliche Bedarf an öffentlichen Grünflächen kann im Plangebiet nicht gedeckt werden. Aufgrund des Zuschnitts und der Lage des Bebauungsplans sowie der bestehenden umliegenden Bebauung können keine zusammenhängenden Grünflächen für wohnungsnahes Grün neu hergestellt oder bestehende erweitert werden, die eine Versorgung des Gebietes qualitativ oder quantitativ gewährleisten könnten. Darüber hinaus besteht gemäß Aussage des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamtes für den betrachteten Block derzeit die höchste Versorgungsstufe für wohnungsnah Grünflächen mit $> 6 \text{ m}^2$ / Einwohner. Auch ergab eine Prüfung, dass in der unmittelbaren Umgebung keine anderweitigen Flächen, insbesondere Straßenverkehrsflächen, erstmalig als Grünflächen umgewidmet werden können.

Mit der Festsetzung einer Stichstraße und einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ wird zusammen mit den als öffentliche Straßen gewidmeten Stellerweg und Hauptstraße ein Zugang zu den Parzellen gewährleistet. Aufgrund der hierdurch ermöglichten Umfahrung ist auch die Errichtung einer Wendemöglichkeit nicht erforderlich.

- *Hinweis zur Verwendung aktueller Bestandskarten zur Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen und Grünflächen (Bezirksamt Lichtenberg – Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz/Landschaftsplanung)*

In den überarbeiteten Analysekarten wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht dargestellt, jedoch ist die westlich angrenzende Bebauung an der Hohenschönhauser Straße aufgeführt. Für die siedlungsnahen öffentlichen Grünflächen erfolgt eine Einstufung mit einer hohen Versorgungsstufe und für die wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen in die höchste Versorgungsstufe. Daraus ergibt sich eine gute bis sehr gute Versorgung mit öffentlichen Grünflächen. Der Umweltbericht wird redaktionell angepasst und um die Bestandsaufnahme der öffentlichen Grünversorgung ergänzt.

Die aktuelle Versorgungsanalyse der öffentlichen Spielplatzversorgung mit Versorgungsstufe 3 – mittel – wird im Umweltbericht redaktionell ergänzt. Die Hinweise zum Landschaftsrahmenplan werden ebenfalls redaktionell aktualisiert. Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen hierdurch nicht. Die nicht ausreichende Spielplatzversorgung wird durch die erstmalige Herstellung eines öffentlichen Spielplatzes im benachbarten Wohnblock innerhalb derselben Versorgungseinheit Rechnung getragen. Dieser Spielplatz wird einen Abstand von unter 300 m zum neuen Wohngebiet aufweisen und stark befahrene Straßen müssen nicht gequert werden.

- *Hinweis zur Versorgung mit öffentlichen und privaten Spielplatzflächen, die die zulässige hohe bauliche Nutzung widerspreche kindgerechten, gesunden Aufenthalts- und Wohnverhältnissen – auch aufgrund der Unterschreitung von Abstandsflächen (Bezirksamt Lichtenberg – Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz/Landschaftsplanung)*

Die Nutzungsmaße im WA 1 und WA 2 sowie im MU resultieren aus der besonderen städtebaulichen Situation im Kreuzungsbereich mit teilweise großen und tiefen Grundstücken sowie der Lagegunst einer direkten Anbindung an den schienenengebundenen ÖPNV. Aus § 4 Kinderspielplatzgesetz des Landes Berlin ergibt sich ein rechnerischer Bedarf für öffentliche Spielplätze i.H.v. 1 m² Spielfläche pro Einwohnenden. Der aus dem Vorhaben resultierende Bedarf an zusätzlichen öffentlichen Spielplatzflächen kann in unmittelbarer Nachbarschaft gedeckt werden. Ein öffentlicher Spielplatz soll im Hofbereich der angrenzenden HOWOGE-Bebauung Hohenschönhauser Straße 66-75 neu angelegt werden. Die Erreichbarkeit ist durch den im Bebauungsplan festgesetzten Fuß- und Radwegbereich südlich der Fläche für den Gemeinbedarf gesichert. Die Entfernung liegt mit weniger als 300 m im wohnungsnahen Bereich. Stark befahrene Straßen müssen nicht gequert werden. Des Weiteren befindet sich ein größerer fußläufig erreichbarer Spielplatz im Volkspark Prenzlauer Berg, der auch für Kinder bis zu 12 Jahren nutzbar ist. Die Errichtung des Spielplatzes wird im städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Planbegründung wird hierzu aktualisiert.

Für private Spielplatzflächen gemäß § 8 BauOBl stehen ausreichend Flächen auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet zur Verfügung. Dies wird durch Baugrenzen und die zulässige Grundfläche gewährleistet. Die Zulässigkeit der Unterschreitung der Abstandsflächen betrifft nur eine kleine Teilfläche, die aufgrund der Lärmbelastung ohnehin nicht für einen Kinderspielplatz geeignet ist.

- *Hinweis zur Unterscheidung der öffentlichen Grünflächen in wohnungsnah und siedlungsnah Flächen (Bezirksamt Lichtenberg – Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz/Landschaftsplanung)*

Die Unterscheidung der öffentlichen Grünflächen in wohnungsnah und siedlungsnah Flächen wird im Umweltbericht redaktionell ergänzt.

Es wird weiterhin redaktionell ergänzt, dass der westlich angrenzende Wohnblock für die wohnungsnahen Grünflächen nicht mehr in die höchste Versorgungsstufe mit > 6 m² / Einwohner eingestuft wird, sondern nur noch in die hohe Versorgungsstufe mit 4 bis 6 m² / Einwohner. Für die siedlungsnahen Grünflächen hat der Wohnblock mit über 7 m² / Einwohner die höchste Versorgungsstufe. Daraus ergibt sich für die außerhalb des Plangebietes angrenzenden Wohnblöcke weiterhin eine günstige und ausreichende Versorgung mit wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen, die Distanz zu den Grünflächen beträgt hierbei nicht mehr als 500 m. Zusätzliche Bedarfe ergeben sich daraus nicht.

- *Hinweis zur eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit des Volksparks Prenzlauer Berg durch bewegungseingeschränkte Personen sowie zur Versorgung mit öffentlichen Grünflächen allgemein insbesondere aufgrund des hohen Anteils geförderter Wohnungen, in die vor allem*

Familien mit Kindern einziehen (Bezirksamt Lichtenberg – Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz/Landschaftsplanung)

Im Volkspark Prenzlauer Berg stehen auch Flächen zur Verfügung, die für mobilitätseingeschränkte Personen nutzbar sind, sodass auch für diese Personengruppe attraktive Grün- und Freiflächen in der Umgebung zur Verfügung stehen. Des Weiteren ist die Ausgestaltung der Grünflächen nicht Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans, sondern in der Zuständigkeit des Grünflächenamtes.

Mit der Festsetzung von Wohnraum, der mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte, werden nicht einzelne Wohnungsgrößen und die Art der Belegung festgesetzt. Inwieweit sich hierdurch ein höherer Anteil an Familien festlegen lässt, ist nicht absehbar. Gleichwohl wird im Rahmen der Abwägung der Versorgung mit Grünflächen nicht nach dem sozialen Status unterschieden. Vielmehr erfolgt eine Gleichbehandlung aller sozialen Schichten. Der Belang wird unter Berücksichtigung der Stellungnahme in die Abwägung eingestellt.

- *Hinweis zur ausreichenden Versorgung im angrenzenden Wohnblock mit privaten Grünflächen (Bezirksamt Lichtenberg – Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz/Landschaftsplanung)*

Die Einschätzung zur Versorgung des angrenzenden Wohnblocks mit privaten Grünflächen wird im Umweltbericht angepasst.

Sonstiges

- *Hinweis zur Entwickelbarkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen – I A und I B)*

Es wird bestätigt, dass die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar sind.

Die in Kapitel I.3.2 bereits zum Flächennutzungsplan getroffenen Aussagen werden um Hinweis auf die verschiedenen Themenkarten sowie die in der Themenkarte Straßenbahn als Hinweis dargestellte Planung einer Straßenbahnverbindung im räumlichen Umfeld des Bebauungsplans 11-168 ergänzt.

- *Hinweise zur Darstellung des städtebaulichen Konzeptes in der Begründung (Bezirksamt Lichtenberg – FB Stadtplanung)*

In Kapitel I der Begründung ist die Entwicklung der Planungsüberlegungen bis zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens dargestellt. Der städtebauliche Entwurf entspricht dem Planungsstand von 2021. Für das Flurstück 4067 wurde zwischenzeitlich ein Bauantrag eingereicht. Dieser orientiert sich dem Grunde nach an dem städtebaulichen Entwurf, weicht jedoch in Teilflächen davon ab. Die Baugenehmigung wurde in die Abwägung eingestellt. Dies führte zu Anpassungen der beabsichtigten Festsetzungen. Die Planbegründung wird diesbezüglich ergänzt.

- *Hinweise zu fehlenden städtebaulichen Kriterien des Übergangs zwischen der angrenzenden Bebauung und dem Plangebiet (Bezirksamt Lichtenberg - FB Stadtplanung)*

Die zulässigen Gebäude nehmen die Gebäudehöhe der Großwohnsiedlung Fennpfuhl auf und orientieren sich an vorhandenen Gebäudetypen. Der Bebauungsplan ermöglicht ein modernes Quartier mit Schule und multifunktionalem Hochpunkt. Mit der Festsetzung einer niedrigeren zulässigen Oberkante zu den Kleingartenanlagen hin wird ein Übergang zu den Freiräumen gewährleistet. Des Weiteren wird mit der zulässigen Bebauung erstmalig eine Fortführung der bestehenden Bebauung ermöglicht. Aufgrund des Wohnraummangels in Berlin, der Verfügbarkeit der Fläche (landeseigene Fläche), der guten Erschließung durch den ÖPNV und dem Ziel einer Belebung der bisherigen Brachfläche, soll eine höhere Dichte als bei der Nachbarbebauung ermöglicht werden. Des Weiteren soll die Großwohnsiedlung nicht weitergebaut werden, sondern das neue Quartier auch als solches eigenständig sichtbar sein. Dies soll durch den multifunktionalen Hochpunkt und den in das Plangebiet integrierten Schulbau ermöglicht werden. Die Planbegründung wird um Aussagen zur Gebäudehöhe und dem Übergang zur Großsiedlung Fennpfuhl sowie zu den Kleingärten ergänzt.

- *Hinweis zur Ergänzung der Inhalte des städtebaulichen Vertrags (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen - Wohnungsbauleitstelle)*

Die Planbegründung wird im Kapitel zum städtebaulichen Vertrag um die Aussagen zur Geschossfläche Wohnen, zu festgelegten Fristen für die Realisierung und den Umfang und den Bindungszeitraum für die Mietpreis- und Belegungsbindungen ergänzt.

- *Hinweis zur (fehlenden) städtebaulichen Begründung für einen baulichen Hochpunkt und dessen Verortung (Bezirksamt Lichtenberg - FB Stadtplanung)*

Bereits der ursprüngliche städtebauliche Entwurf sah einen Hochpunkt mit einer Höhe von 46,5 m über Gelände und 14 Vollgeschossen vor. Im Bebauungsplanentwurf ist nun eine Oberkante von 49,0 m über Gelände vorgesehen. Auch wenn die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse nicht festgesetzt wird, sind bei einer niedrigen Geschosshöhe 16 Vollgeschosse möglich. Vor dem Hintergrund eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden, dem Bedarf an zusätzlichen Wohnraum und die verkehrstechnisch gut erschlossene Lage des Hochpunktes wird die Festsetzung der Gebäudehöhe beibehalten.

Der Hochpunkt am Kreuzungspunkt soll als Landmarke und mit vielfältigen Nutzungen ausgeführt werden. Städtebauliches Ziel ist es, eine bauliche Fassung des Kreuzungsbereichs herzustellen und damit ein städtebauliches Pendant zum gegenüberliegenden Hohen-schönhauser Tor auszubilden. Auch vor dem Hintergrund eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und die verkehrstechnisch gut erschlossene Lage mit der Haltestelle der Tram wird die Festsetzung des Hochpunktes beibehalten.

Ein Abrücken der Bebauung würde neben der nicht ausgebildeten Fassung des Kreuzungsbereiches auch nicht zu einer wesentlichen Verringerung der Lärmbelastung führen. Auch bei einem Verzicht der oberen Geschosse würde eine Lärmbelastung der unteren Geschosse bestehen bleiben. Mit den Festsetzungen zum Lärmschutz wird auf den bestehenden Verkehrslärm reagiert. Mit den Festsetzungen wird sichergestellt, dass den Anforderun-

gen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen werden kann. Die Planbegründung wird um Aussagen zum Umgang mit der Einhaltung hinreichender Abstände aufgrund des Straßenverkehrslärms ergänzt.

- *Hinweis zu Belangen des Denkmalschutzes (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen - Landesdenkmalamt)*

Im Umweltbericht werden bereits die drei im Umfeld vorhandenen Denkmalbereiche genannt. Die Ausführungen zu den Denkmalbereichen werden im Umweltbericht im Kapitel II.3.2.12 ergänzt. In der Planbegründung wird im Kapitel I.2.7 auf die Aussagen im Umweltbericht verwiesen, um Doppelungen in der Planbegründung zu vermeiden. Von einer Ergänzung des Kapitels I. 2.7 wird daher abgesehen. Festsetzungen des Bebauungsplans sind hiervon nicht betroffen.

Zu den Bodendenkmalen wird aufgrund der Stellungnahme in Kapitel II.3.2.12 ergänzt:

„Hier befinden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen. Das Gelände gehört auch zu keinem archäologischen Verdachtsgebiet. Das Nichtvorhandensein von Bodendenkmalen schließt jedoch nicht deren zufälliges Auftreten aus.“

- *Hinweise zur Finanzierung der Grundstücksankaufkosten und der Berichterstattung über beabsichtigte Grundstücksgeschäfte (Senatsverwaltung für Finanzen)*

Mit dem Bebauungsplan werden die städtebaulichen Ziele für die künftige Entwicklung im Plangebiet festgelegt. Die Erläuterung der finanziellen Auswirkungen auf den Landeshaushalt wird in der Planbegründung ergänzt.

Die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche im Bereich des Weißenseer Wegs resultiert aus übergeordneten Erfordernissen. Die Finanzierung obliegt dem zuständigen Straßenbaulastträger. Durch den Bebauungsplan wird hier kein unmittelbarer zeitlicher Zwang zur Umsetzung ausgelöst.

Dies gilt auch für die Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie die Verbreiterung des Fuß- und Radwegs südlich der Gemeinbedarfsfläche, die durch das SGA hergestellt werden sollen, welches auch den Zeitpunkt der Umsetzung festlegt.

Die Herstellung der Stichstraße und die Anbindung der Quartiersgarage bis zum nördlichen Fahrbahnrand der Hohenschönhauser Straße wird durch die Grundstückseigentümerin finanziert und ausgeführt. Hierzu soll ein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden. Die Planbegründung wird dahingehend angepasst. Ein zwingendes Erfordernis zur baulichen Anpassung der angrenzenden Einmündung besteht aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht. Die Berichterstattung über Grundstücksgeschäfte erfolgt im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans durch die jeweils Verantwortlichen. Der Bebauungsplan schafft nur die Rahmenbedingungen für die spätere Umsetzung.

- *Hinweise zu bauordnungsrechtlichen Anforderungen zu Buchgrundstücken und Abstandsflächen sowie Erschließungs- und Feuerwehrflächen (Bezirksamt Lichtenberg - FB Bau- und Wohnungsaufsicht / untere Denkmalschutzbehörde)*

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Abstandsflächen mit Ausnahme der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 bestehen. Eine darüber hinausgehende Auseinandersetzung mit Überdeckungen/Überlagerungen

von Abstandsflächen ist nicht erforderlich, weil die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans dies nicht zulassen. Auch bereitet der Bebauungsplan keine Teilung oder Zusammenlegung von Buchgrundstücken vor. In der Fassung der Planunterlage für die Öffentlichkeitsbeteiligung werden die aktuellen Flurstücksgrenzen dargestellt.

Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Erschließungs- und Feuerwehrflächen werden durch die vorgesehenen Festsetzungen nicht eingeschränkt. Die entsprechenden Anforderungen und Nachweise sind Gegenstand des dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerten Genehmigungsverfahrens. Hierfür bestehen verschiedene Möglichkeiten.

- *Hinweise zur Bepflanzung, Beleuchtung und Gestaltung der Höfe sowie Erschließung der Gebäude und der Fassadengestaltung (Landeskriminalamt)*

Die Hinweise zur Bepflanzung, Beleuchtung und Gestaltung der Höfe sowie der Verortung der Erschließung der Gebäude und der Fassadengestaltung betreffen die künftige Ausführungsplanung, Bebauungsplaninhalte sind nicht betroffen.

- *Hinweise zur Verortung von Fenstern und Balkonen (Landeskriminalamt)*

Die Verortung von Fenstern und Balkonen wird im Bebauungsplan nicht geregelt. Von einer zwingenden Festlegung der Ausrichtung von Balkonen zu den öffentlichen Straßen wird aufgrund des Straßenverkehrslärms abgesehen. Ziel ist es, künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern ruhige und von dem Straßenverkehr abgewandte Aufenthaltsräume auch im Außenbereich bereitstellen zu können.

- *Hinweis zur Abgrenzung des Plangebietes zur Kleingartenanlage (Landeskriminalamt)*

Der Bebauungsplan ermöglicht keine Eingriffe in die angrenzende KGA „Langes Höhe“. Die Inanspruchnahme einer Teilfläche des Flurstücks 4055 entspricht der bereits bestehenden Nutzung der Teilfläche als Straßenverkehrsfläche. Auch ein Eingriff in die bestehende Einfriedung der KGA wird durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst.

Ergebnis/Fazit

Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat zu folgenden Änderungen geführt:

- Die Festsetzungen 6.1, 6.2, 6.3 zu den Baumpflanzungen werden hinsichtlich der anrechenbaren Bestandsbäume angepasst.

Folgende Untersuchungen wurden durchgeführt:

- Eine Besonnungs- und Belichtungsstudie wurde für den Bereich der Abstandsflächenunterschreitung durchgeführt. Im Ergebnis kommt die Untersuchung zum Schluss, dass auch bei Unterschreitung der Abstandsflächen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.
- Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung

Die Begründung bzw. der Umweltbericht werden redaktionell angepasst.

V.8 Änderungen nach Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Nach der Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgten im Rahmen der weiteren Planentwicklung insbesondere folgende Konkretisierungen an den Festsetzungen:

- Verkleinerung des Urbanen Gebiets MU, Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung und der Baugrenzen im Urbanen Gebiet, Vergrößerung des allgemeinen Wohngebiets auf der Teilfläche WA 1, Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung, des Mindestmaßes der baulichen Höhe und der Baugrenzen für die Teilfläche WA 1
- Änderung von Baugrenze auf Baulinie für das Urbane Gebiet MU für das erste und zweite Vollgeschoss (Verzicht auf eine Nebenzeichnung)
- Anpassung und Vermaßung der mit einem Leitungsrecht zu belastenden Fläche gemäß Planung des Netzbetreibers (geplante Fernwärmeleitung) im Bereich nördlich der Hohenschönhauser Straße
- Anpassung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung hinsichtlich zulässiger Wohnnutzung nach Vollgeschossen im urbanen Gebiet MU
- Konkretisierungen der Festsetzungen zum Immissionsschutz: Verschiebung der Regelung zum SO hinsichtlich der Schalldämmung der Außenwände und der Geschosstrenndecken in den städtebaulichen Vertrag, Absehen von Festsetzungen zum Schallschutz im nördlichen Bereich WA 1 bei Lärmbelastungen zwischen 45 -50 dB(A) nachts, Aufnahme zur Festsetzung zur Verpflichtung von geeigneten Fensterkonstruktionen auf der Fläche B1a-B2-B3-B7 und entlang der Linie D16-D17
- Umstellung der Festsetzungen zur zulässigen Oberkante in der Planzeichnung auf m ü. NHN
- Redaktionelle Ergänzung von Punkten mit der Bezeichnung D um alle Gebäudekanten und Aufnahme zweiter Punkte mit der Bezeichnung B zur Abgrenzung von Festsetzungen zum Lärmschutz
- Änderung der Abgrenzung zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (Vergrößerung) und der Fläche a (Verkleinerung)
- Streichung der Festsetzung zu über die Baugrenze tretenden Gebäudeteilen, da diese Regelung nicht über die bestehende Zulässigkeit hinausgeht
- Konkretisierung von Grünfestsetzungen, Reduzierung des Anteils der Dachbegrünung für das sonstige Sondergebiet von 85 % auf 70 % und Ergänzung der Baumpflanzungen hinsichtlich der Höhe der Bestimmung des Mindeststammumfangs und der anzurechnenden Bäume
- Konkretisierung der Festsetzungen zu den weiteren Arten der Nutzungen, Beschränkung der Verortung des Anteils der Geschossfläche für förderfähige Wohnungen auf das allgemeine Wohngebiet, Streichung der Festsetzung zur außerschulischen Sportnutzung

Die Änderungen führen nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen. Daher wird von einer erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen. Vielmehr erfolgen graduelle Anpassungen und Modifikationen.

V.9 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 20. Januar bis einschließlich 19. Februar 2025 zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht (Stand 19.12.2024) durchgeführt. Der Beteiligungszeitraum wurde bis einschließlich 3. März 2025 verlängert. Grund für die Verlängerung war die Veröffentlichung des Eingriffsgutachtens mit einem überholten Stand zu Beginn der Beteiligung. Dieses Dokument wurde ausgetauscht. Der Entwurf des Bebauungsplans 11-168 mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und die relevanten Fachuntersuchungen wurden im Beteiligungszeitraum auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (<https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/bebauungsplanverfahren/>) sowie auf dem zentralen Landesportal (<https://www.mein.berlin.de>) veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen in Form einer öffentlichen Auslegung als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit im oben genannten Zeitraum von Montag bis Freitag von 8 bis 16 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung oder per Terminvereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Raum 0026, Württembergische Straße 6, 10707 Berlin bereitgestellt.

Auf die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Bekanntmachung am 17. Januar 2025 in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Zeitung“ und „Berliner Morgenpost“ hingewiesen; sie wurde im Amtsblatt für Berlin vom 17. Januar 2025 auf Seite 206 bis 208 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB am 17. Januar 2025 über die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung und am 31. Januar 2025 über die Verlängerung der Öffentlichkeitsbeteiligung informiert.

Folgende Fachuntersuchungen wurden digital und analog bereitgestellt:

- Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen aus dem bisherigen Verfahren
- Faunistische Untersuchung und Artenschutzprüfung, Brutvogelkartierung, ergänzende Stellungnahme sowie aktualisierte und erweiterte Stellungnahme zum Umweltbericht
- Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung
- Verkehrs- und Schalluntersuchung
- Geruchsuntersuchung und gutachterliche Stellungnahme
- Untersuchung zu Erschütterung, Sekundärschall und Lufthygiene
- Orientierende Bodenuntersuchung
- Belichtungs- und Besonnungsstudie
- Regenwasserkonzept
- Machbarkeitsstudie Grundschule

Es gingen zehn Stellungnahmen bzw. Hinweise der Öffentlichkeit und dreizehn Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein. Von den aus der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen waren vier Stellungnahmen abwägungsrelevant. Von den Stellungnahmen

der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange waren acht abwägungsrelevant. Im Folgenden ist der Umgang mit den Stellungnahmen der Öffentlichkeit thematisch zusammengefasst dargestellt. Im Anschluss erfolgt die Darstellung der wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und deren Auswertung bzw. Abwägung. Dabei wird Bezug auf den Stand zur Öffentlichkeitsbeteiligung genommen.

a) Beteiligung der Öffentlichkeit

Schule / Sportflächen

Drei Stellungnahmen enthalten Hinweise zur Gemeinbedarfsfläche „Schule und Sport“. Diese betreffen die Nicht-Vereinbarkeit der Schulnutzung mit der Vereinsnutzung hinsichtlich des Großspielfeldes, die Nicht-Vereinbarkeit des Schulbaus und der Freianlagen hinsichtlich der Flächengröße sowie die ungenaue Verortung des Schulgebäudes innerhalb der Gemeinbedarfsfläche.

Die Vereinbarkeit der Schulnutzung mit der Vereinsnutzung sowie die Einhaltung der Vorgaben des Musterfreiflächenprogramms wurden durch die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie bestätigt. Der Bebauungsplan setzt lediglich die äußere Abgrenzung der Gemeinbedarfsfläche „Schule und Sport“, die überbaubaren Flächen sowie den maximal zulässigen Grad der Grundstücksüberbauung fest. Die konkrete Ausgestaltung der Fläche als auch des Gebäudes ist Gegenstand der späteren Ausführungs- und Genehmigungsplanung.

Eine Änderung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen resultiert aus der Beteiligung nicht.

Umwelt / Grün- und Sportflächen

Eine Stellungnahme enthält einen Hinweis zur Einrichtung eines Hundeauslaufgebietes.

Aufgrund des hohen Wohnungsdefizites bei einer gleichzeitig starken Nachfrage nach preisgünstigen Wohnraum wurde die Befriedigung des Wohnbedarfs großer Teiler der Berliner Bevölkerung der Vorzug vor der Ausweisung von öffentlichen Grünflächen gegeben. Die Schaffung von Hundeauslaufgebieten ist kein Ziel des Bebauungsplanverfahrens.

Der Umweltbericht wird redaktionell ergänzt.

Weitere Stellungnahmen / Hinweise thematisieren die folgenden Bereiche: Art- und Maß der baulichen Nutzung und deren Verortung, die Einhaltung von Abstandsflächen, die Organisation des ruhenden und fließenden Verkehrs, die Erschließung angrenzender Bereiche, die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen, der Verfahrensablauf, der Bauablauf sowie die Sicherung architektonischer Qualitäten. Im Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine inhaltlichen Änderungen, sondern nur redaktionelle Änderungen oder Ergänzungen im Umweltbericht erforderlich:

Redaktionelle Ergänzung des Umweltberichts zu Hundeauslaufgebieten.

b) Information der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen dreizehn Stellungnahmen ein, von denen acht abwägungsrelevant sind. Diese thematisieren Art und Maß der baulichen Nutzung, Umwelt, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, Sport- und Grünflächen sowie den Immissionsschutz. Die fünf weiteren Stellungnahmen enthalten keine abwägungsrelevanten Hinweise.

Art der baulichen Nutzung

- *Hinweis zur Berücksichtigung des Nahversorgungszentrums „Hohenschönhauser Tor“ und Forderung des Ausschlusses von Einzelhandel im Plangebiet (Bezirksamt Lichtenberg – FB Stadtplanung)*

Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass die im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Einzelhandelsnutzungen (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) schädlichen Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum (NVZ) „Hohenschönhauser Tor“ nach sich ziehen werden, sodass von einer weiteren Einschränkung abgesehen wird.

Im urbanen Gebiet sind nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe im Regelfall nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig. Der Bebauungsplan sieht vor, dass Einzelhandelsbetriebe im 1. Vollgeschoss nur ausnahmsweise und oberhalb des 1. Vollgeschosses nicht zulässig sind. Auch wenn die Grundfläche des urbanen Gebietes keine größeren Einzelhandelsbetriebe ermöglicht und sich Einzelhandelsbetriebe selten über mehrere Geschosse erstrecken, ist eine entsprechende Begrenzung erforderlich. Der Nicht-Ausschluss des Einzelhandels in Untergeschossen führt zu keinem anderen Ergebnis, da diese Flächen, sofern sie nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden, gemäß textlicher Festsetzung 2.2 trotzdem auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen wären. Großflächiger Einzelhandel ist somit nicht umsetzbar. Städtebauliches Ziel ist es im MU weitere Nutzungen wie Läden aber auch andere sonstige gewerbliche Nutzungen zu zulassen und diese hier zu konzentrieren. Die städtebaulich exponierte Lage des urbanen Gebiets bietet sich an dem am stärksten frequentierten Bereich im Plangebiet grundsätzlich als Potenzial für Einzelhandelsnutzungen an. Diese sollen im 1. Vollgeschoss ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn keine Beeinträchtigung des Nahversorgungszentrums nachgewiesen werden kann. Dieser Nachweis ist im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Im sonstigen Sondergebiet werden Einzelhandelsnutzungen nur in einem eng begrenzten Maße zugelassen. Im Erdgeschossbereich der Quartiersgarage soll insbesondere ein lebendigerer Straßenraum mit einer vielfältigen Nutzungsmischung sowie eine attraktivere und kleinteiligere Fassadengliederung ermöglicht werden. Um dabei die Versorgungsfunktion des NVZ „Hohenschönhauser Tor“ nicht zu beeinträchtigen, können Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise und nur im Erdgeschossbereich zugelassen werden.

Die Planbegründung wird um eine Klarstellung der Verträglichkeit der Einzelhandelszulässigkeit mit dem NVZ „Hohenschönhauser Tor“ ergänzt.

Maß der baulichen Nutzung

- *Hinweise zur Gebäudehöhe im urbanen Gebiet und der Nichtableitbarkeit Anzahl der Vollgeschosse aus der Umgebung (Bezirksamt Lichtenberg – FB Stadtplanung)*

Die südlich der Hohenschönhauser Straße gelegenen zehngeschossigen Wohnscheiben als auch die in der Konrad-Wolf-Straße 66-66b gelegenen elfgeschossigen Blöcke bilden einen Bezugsrahmen für den Hochpunkt. Die Mindesthöhe des MU entspricht damit der in der näheren Umgebung vorhandenen Bestandsbebauung.

Beim gegenwärtig in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 11 9a für das Grundstück östlich des Weißenseer Wegs und nördlich der Konrad-Wolf-Straße ist gemäß aktuellem städtebaulichen Konzept in Zuordnung zum Kreuzungsbereich dieser Straßen die Errichtung eines gewerblich zu nutzenden Gebäudes (z. B. Büros und Dienstleistungen) mit bis zu sechzehn Geschossen vorgesehen. Die auf beiden Seiten des Weißenseer Wegs angeordneten Hochpunkte werden daher direkt aufeinander Bezug nehmen.

Ein Abrücken des MU als auch eine Reduzierung der Höhe würden zu keiner wesentlichen Verringerung der Lärmbelastung führen. Die angestrebte Fassung des Kreuzungsbereiches wäre dann nicht mehr möglich. Die Festsetzungen zum Lärmschutz ermöglichen ein sachgerechtes Reagieren auf den prognostizierten Verkehrslärm. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können somit gewährleistet werden.

Das städtebauliche Ziel der Landmarke mit vielfältigen Nutzungen und der baulichen Fassung des Kreuzungsbereichs soll beibehalten werden. Die Ausbildung eines städtebaulichen Pendants zum gegenüberliegenden „Hohenschönhauser Tor“ bedarf nicht zwingend einer identischen Höhe der beiden Gebäude zueinander.

Die Planbegründung wird hinsichtlich der Ableitung der Gebäudehöhe und Zahl der Vollgeschosse redaktionell ergänzt.

- *Hinweise zur veränderten Gebäudehöhe und Flächengröße in der Gemeinbedarfsfläche „Schule und Sport“ (Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie VI A 2.1)*

Aufgrund der konkretisierten Angaben zur Gebäudeplanung des Schulgebäudes kann die im östlichen Baufeld der Fläche für den Gemeinbedarf mit maximal 92,5 m über NHN (rd. 35 m über Gelände) festgesetzte Oberkante auf maximal 88,5 m über NHN (rd. 31 m über Gelände) reduziert werden. Das Absenken der zulässigen Gebäudehöhe auf einen Wert unterhalb von 90,0 m über NHN führt auch dazu, dass für das Schulgebäude keine Betroffenheit der Belange der Flugsicherung mehr gegeben ist. Des Weiteren ermöglicht der Bebauungsplan eine gewisse Flexibilität zu Standort und Kubatur des künftigen Schulgebäudes, sodass von einer Angabe konkreter Außenmaße abgesehen werden kann. Stattdessen wird in der Planbegründung auf die für den geplanten Schultypus einer „2-in-1-Schule“ übliche Spannweite einer Geschossfläche im Bereich zwischen 11.000 und 13.000 m² Bezug genommen. Von einer Festsetzung der Geschossfläche wird weiterhin abgesehen, da die städtebaulich relevanten Belange aufgrund der Gebäudehöhe, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Baugrenzen in Verbindung mit den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen beurteilt werden können.

Aufgrund der Hinweise wird der Bebauungsplanentwurf im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf angepasst. Des Weiteren wird die Planbegründung angepasst und auf die Angabe von Außenmaßen des Schulgebäudes verzichtet.

- *Hinweise zur Nichtvereinbarkeit des baulichen Maßes und der Typologie mit dem vorherrschenden Ort- und Landschaftsbild (Bezirksamt Lichtenberg – FB Stadtplanung)*

Das neue Quartier soll als solches eigenständig wahrnehmbar sein und gleichzeitig Bezug auf die Charakteristika des benachbarten industriellen Wohnungsbaus nehmen. Mit den Festsetzungen werden die Höhe und die Gebäudekubaturen der angrenzenden Großwohnsiedlung aufgenommen und auf die dort vorhandenen Typologien Bezug genommen. Die Ausbildung längerer Fassadenfronten entlang der Hauptverkehrsstraßen und die hier grundsätzlich sehr breiten Straßenräume wie auch die Verortung von Gemeinbedarfseinrichtungen im Blockinnenbereich finden sich als Grundzüge auch im Ortsteil Fennpfuhl wieder. Der eigenständige Charakter soll u. a. durch die höhere Bebauungsdichte, den bewussten Verzicht auf oberirdische Stellplatzanlagen, dem multifunktionalen Hochpunkt und den in das Plangebiet integrierten Schulstandort ausgebildet werden.

Die Großwohnsiedlung Fennpfuhl stellt kein homogenes städtebauliches Gefüge dar. Im Verlauf der wesentlichen Bauphase der 1960er bis 1980er-Jahre wurden insbesondere hinsichtlich der Gebäudehöhen unterschiedliche Gebäudetypologien realisiert. In den 1990er-Jahren wurden zudem eine Vielzahl an städtebaulichen Projekten in oder am Rand der Großsiedlung umgesetzt, die im Hinblick auf Nutzungsvielfalt, Gebäudehöhen, Baudichte und Gestaltung zu einem heterogenen Erscheinungsbild beitragen. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ermöglichen eine Integration der zulässigen Bebauung in diese Siedlungskulisse.

Die zulässige Gebietsentwicklung stärkt eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur und minimiert die Inanspruchnahme von Flächen für Wohnungsbau im Außenbereich. Aufgrund der Innenentwicklung wird den Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Verkehrsvermeidung und des Klimaschutzes entsprochen.

Die Planbegründung wird hinsichtlich der im Fennpfuhl vorhandenen Typologien und der Ableitbarkeit der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ergänzt.

Umwelt

- *Hinweise zu vorsorgenden Bodenschutz (Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Referate II B (Wasserwirtschaft, Wasserrecht, Geologie), II C (Bodenschutz, Boden-, Altlasten- und Grundwassersanierung) und II D (Gewässerschutz))*

Die Hinweise zum Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sowie zur Grundwasserbenutzung betreffen die Umsetzung und werden an die betroffenen Grundstückseigentümer weitergeleitet

Im Umweltbericht wird zudem ein Hinweis auf die von der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) erstellte Vollzugshilfe redaktionell ergänzt.

- *Hinweise zum Baumkataster (Bezirksamt Lichtenberg von Berlin Umwelt- und Naturschutzamt Fachbereich Naturschutz / Landschaftsplanung)*

Die Nennung der noch in der Baumliste des Katasters enthaltenen Bäume (Nr. 185, 186, 195, 207) wird mit einem Hinweis auf die bereits erfolgte Fällung korrigiert.

Das Baumkataster wird im Umweltbericht ergänzt.

- *Hinweis zum Vogelschlag (Bezirksamt Lichtenberg von Berlin Umwelt- und Naturschutzamt Fachbereich Naturschutz / Landschaftsplanung)*

Den geforderten Regelungen zur Art der Beleuchtung fehlt der bodenrechtliche Bezug. Es handelt sich vielmehr um Themen der konkreten Nutzung und Bewirtschaftung. Des Weiteren nimmt der vorliegende Bebauungsplan keine gestalterischen Festsetzungen vor.

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG besteht ein Tötungs- und Verletzungsverbot für besonders geschützte Tierarten. Bei „signifikant erhöhtem Tötungs- und Verletzungsrisiko“ sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz Vermeidungsmaßnahmen geboten, da sonst die Errichtung entsprechender Glasflächen unzulässig wäre. Der Nachweis ist im Rahmen des bauaufsichtlichen Zulassungsverfahrens zu erbringen.

Die BauO Bln schreibt im § 3 Satz 1 Teilsatz 1 und 2 bereits heute vor, dass eine angemessene Berücksichtigung der Belange der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, der natürlichen Lebensgrundlagen und des Natur- und Landschaftsschutzes im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen vorzunehmen ist.

Eine darüber hinausgehende Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Die Planbegründung wird um eine Klarstellung des nicht vorliegenden Festsetzungserfordernisses redaktionell ergänzt.

- *Hinweis zum Vorkommen der Sandstrohlume (Bezirksamt Lichtenberg von Berlin Umwelt- und Naturschutzamt Fachbereich Naturschutz / Landschaftsplanung)*

Die Sandstrohlume gehört zu den nach Bundesartenschutzverordnung (Anlage I BArtSchV) zu den national geschützten Pflanzenarten. Auch wenn sie bei der Begehung der Trägerin im Plangebiet nicht (mehr) festgestellt wird, wird das ursprünglich festgestellte Vorkommen weiterhin in die Abwägung des Eingriffs in Natur und Landschaft mit einbezogen. Zum Zeitpunkt der Biotoptypenkartierung wurden Vorkommen der Pflanzenart Sandstrohlume (*Helichrysum arenarium*) nachgewiesen. Die Grundstückseigentümerin wird daher im städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung einer Ausgleichsmaßnahme für die im WA 1 erfassten Exemplare der Sandstrohlume verpflichtet. Zusätzlich wird bei der Anlage der Dachbegrünung die Verwendung der Pflanzenliste empfohlen, in der die geschützte Sandstrohlume enthalten ist.

Im Sinne angemessener Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft wird an den gewählten Regelungen sowie an der empfohlenen Pflanzliste festgehalten. In der Planbegründung und im Umweltbericht wird jedoch klargestellt, dass es sich nicht um eine CEF-Maßnahme handelt.

Die Planbegründung und der Umweltbericht werden hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahme Sandstrohlume redaktionell angepasst.

- *Hinweise zur Dachbegrünung (Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Referat III B 1 (Landschaftsplanung / -programm, NatSchG Bln, Forst-/Jagdwesen, Pflanzenschutz)*

Um die Nutzbarkeit der Dachflächen für die Bewältigung des Niederschlagswassers im notwendigen Maße unabhängig von der Dachneigung, Größe und anderen zulässigen Dachflächennutzungen zu gewährleisten, ist eine Sicherung durch textliche Festsetzungen notwendig. Des Weiteren können diese Flächen im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nur so berücksichtigt werden.

Die Ausführungen zum Verhältnis der BauO Bln zu den textlichen Festsetzungen Nr. 6.4 und 6.5 des Bebauungsplans werden in der Planbegründung redaktionell ergänzt.

- *Hinweis zu Festsetzungen zu Fassadenbegrünungen und Oberflächengestaltung (Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Referat III B 1 (Landschaftsplanung / -programm, NatSchG Bln, Forst-/Jagdwesen, Pflanzenschutz))*

Die Forderung nach Gestaltungsfestsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 AGBauGB könnte nur dann in einen Bebauungsplan aufgenommen werden, wenn sie für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans von Bedeutung sind. Sie dürfen nicht in den Bereich des Bodenrechts hineinreichen und müssen hinreichend bestimmt sein. Das Erfordernis der Regelung ist städtebaulich zu begründen. Die betroffenen Eigentümer dürfen nur aus einer spezifischen öffentlichen Rechtfertigung heraus in ihrer eigenen Gestaltungsfreiheit eingeschränkt werden. Das Ziel des nächtlichen Abbaus städtischer Wärmeineffekte durch eine helle Fassaden- und Oberflächengestaltung (hohe Albedo) stellt keine spezifische öffentliche Rechtfertigung für eine entsprechende Gestaltungsfestsetzung dar. Dies trifft in noch stärkerem Maße auf Regelungen zur Gestaltung von Oberflächen auf den unbebauten Flächen zu.

Eine redaktionelle Ergänzung der Planbegründung zum Verzicht auf eine Festsetzung zur Fassadengestaltung wird ergänzt. Keine Änderung der beabsichtigten Festsetzungen.

Immissionsschutz

- *Hinweise zur DIN 18005 (Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Referat I C (Immissionsschutz))*

Dem Hinweis wird gefolgt.

Der Umweltbericht wird im Hinblick auf den Anwendungsbereich der DIN 18005 redaktionell angepasst.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, Sport- und Grünflächen

- *Hinweise zur Grünflächenversorgung und Einrichtung des öffentlichen Spielplatzes außerhalb des Geltungsbereiches (Bezirksamt Lichtenberg - FB Stadtplanung)*

Der Entwicklung eines kompakten und baulich verdichteten Wohnquartiers wurde gegenüber der Verortung einer öffentlichen Spielplatzfläche innerhalb des Geltungsbereiches ein höheres Gewicht in der Abwägung eingeräumt. Ein öffentlicher Spielplatz soll daher im Hofbereich der direkt angrenzenden HOWOGE-Bebauung Hohenschönhauser Straße 66-75 neu angelegt werden. Die fußläufige Erreichbarkeit ist durch den im Bebauungsplan festgesetzten Fuß- und Radwegbereich südlich der Fläche für den Gemeinbedarf gesichert. Die Errichtung des Spielplatzes ist im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die zusätzlichen Bedarfe an öffentlichen Grünflächen können nicht im Plangebiet gedeckt werden. In der unmittelbaren Umgebung stehen auch keine qualifizierbaren Flächen für eine Umwidmung zur wohnungsnahen Grünfläche zur Verfügung. Bei Umsetzung der zulässigen Bebauung reduziert sich der Versorgungsgrad an öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen von ca. 4 bis 6 m² auf ca. 3 m² / Einwohner. Damit ist künftig von einer mittleren Versorgungsstufe auszugehen.

Die Planbegründung wird hinsichtlich der Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Versorgungsstufe redaktionell angepasst.

- *Hinweis zur Entwicklung des Versorgungsgrades der öffentlichen wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen sowie des Versorgungsgrades mit öffentlichen Spielplätzen (Bezirksamt Lichtenberg von Berlin Umwelt- und Naturschutzamt Fachbereich Naturschutz / Landschaftsplanung)*

Im Umweltbericht wird ergänzt, dass die Einschätzung zum Versorgungsgrad unter Zugrundelegung der bestehenden Bebauung und ohne Berücksichtigung etwaig bereits bestehender Baurechte zu verstehen ist.

In Planbegründung und Umweltbericht wird zudem klargestellt, dass der westlich angrenzende Wohnblock im Hinblick auf wohnungsnahen Grünflächen derzeit eine hohe Versorgungsstufe mit 4 bis 6 m² / Einwohner aufweist. Für die siedlungsnahen Grünflächen hat der Wohnblock mit über 7 m² / Einwohner die höchste Versorgungsstufe. Daraus ergibt sich für die außerhalb des Plangebietes angrenzenden Wohnblöcke gegenwärtig eine günstige und ausreichende Versorgung mit wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen.

Auch die Aussagen zum gegenwärtigen Grad der Spielplatzversorgung wird in der Planbegründung und im Umweltbericht angepasst. Es wird ergänzt, dass sich innerhalb der kleinräumigen Versorgungseinheit kein Spielplatz befindet und dass etwaig bereits bestehende Baurechte bei der Versorgungseinstufung nicht berücksichtigt wurden.

- *Hinweise zur Versorgungslage mit öffentlichen Grünflächen (Bezirksamt Lichtenberg von Berlin Umwelt- und Naturschutzamt Fachbereich Naturschutz / Landschaftsplanung)*

Die Bedarfe an öffentlichen Grün- und Erholungsflächen können nicht im Plangebiet gedeckt werden. In der unmittelbaren Umgebung stehen auch keine qualifizierbaren Flächen für eine Umwidmung zur wohnungsnahen Grünfläche zur Verfügung, die eine Versorgung des Gebietes auch qualitativ und im Sinne der Erholungsfunktion gewährleisten könnten.

Der Bebauungsplan sieht umfangreiche Grünfestsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft vor. Zusätzliche Wegebeziehungen erleichtern fortan die Erreichbarkeit der umliegenden Grünflächen und Kleingartenanlagen.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Volkspark Prenzlauer Berg, zum Fennpfuhlpark und weiträumigen Kleingartenanlagen. Die Freiflächenversorgung und Erholungsnutzung sind gegeben. Der dringend benötigten Schaffung von Wohnraum wird eine höhere Bedeutung beigemessen als der Festsetzung öffentlicher Grünflächen im Bereich des Plangebiets.

Die Planbegründung wird im Hinblick auf die Versorgung mit Grün- und Freiflächen angepasst.

- *Hinweis zur Erholungsfunktion des Volksparks Prenzlauer Berg (Bezirksamt Lichtenberg von Berlin Umwelt- und Naturschutzamt Fachbereich Naturschutz / Landschaftsplanung)*

Die im Umweltbericht getroffenen Aussagen zum Volkspark Prenzlauer Berg werden angepasst. Es wird klargestellt, dass diese öffentliche Parkanlage der Bevölkerung zur Erholung und Freizeitgestaltung dient.

- *Hinweis zu planungsinduzierten Mehrbedarfen bei Wohnfolgeeinrichtungen (Bezirksamt Lichtenberg von Berlin Umwelt- und Naturschutzamt Fachbereich Naturschutz / Landschaftsplanung)*

Der städtebauliche Vertrag enthält Regelungen zur anteiligen Finanzierung von Grundschulplätzen und zur Anlage eines öffentlichen Kinderspielplatzes. Plätze in Kindergärten sind im Umfeld des Plangebietes in ausreichendem Umfang vorhanden.

Die zusätzlichen Bedarfe an öffentlichen Grünflächen können im Plangebiet hingegen nicht gedeckt werden und finden auch keine Berücksichtigung im städtebaulichen Vertrag.

Die in der Planbegründung vorgenommene Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird im Hinblick auf die planinduzierten Mehrbedarfe an Wohnfolgeeinrichtungen präzisiert.

- *Hinweis zur Mitversorgung des Grundschulplatzbedarfs in anderen Bezirken (Bezirksamt Pankow von Berlin, Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung)*

Die zulässige Grundschule deckt eine deutlich höhere Nachfrage als aus den planinduzierten Bedarfen aus den im allgemeinen Wohngebiet und dem urbanen Gebiet zulässigen Wohnnutzungen – auch unter Berücksichtigung der bereits nach § 34 BauGB zulässigen Geschossfläche – resultiert. Hierdurch kann eine deutliche Verbesserung der Grundschulplatzversorgung erreicht werden.

Die Planbegründung wird redaktionell ergänzt.

Sonstiges

- *Hinweis zur Zitation FNP (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat I B (Flächennutzungsplanung und stadtplanerische Konzepte, Taskforce Stadtquartiere und Entwicklungsräume))*

Das FNP-Zitat wird in der Planbegründung und im Umweltbericht aktualisiert.

Weitere nicht abwägungsrelevante Stellungnahmen thematisierten die Bereiche: Art- und Maß der baulichen Nutzung, Altlastensituation, (vorsorgender) Boden- sowie Grundwasserschutz, Versorgung mit wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen, Artenschutz, Ausgleichsmaßnahmen, Berücksichtigung sonstiger Planwerke, Luftfahrt und Luftsicherheit, Leitungstrassen, Beleuchtung im öffentlichen Straßenland sowie Kampfmittelumgang.

Im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen der Behörden in der Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung sind im Wesentlichen redaktionelle Änderungen oder Ergänzungen in Begründung und im Umweltbericht erforderlich. Diese sind insbesondere:

- keine Angabe von Außenmaßen des Schulgebäudes in der Planbegründung
- Klarstellung und Ergänzung der Planbegründung hinsichtlich der Verträglichkeit der Einzelhandelszulässigkeit mit dem NVZ „Hohenschönhauser Tor“,
- redaktionelle Ergänzung der Planbegründung hinsichtlich der Ableitung der Gebäudehöhe und Zahl der Vollgeschosse,
- redaktionelle Anpassung der Planbegründung zur Versorgungsstufe der wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen sowie öffentlichen Spielflächen,
- redaktionelle Ergänzung der Planbegründung hinsichtlich der im Fennpfuhl vorhandenen Typologien,
- redaktionelle Ergänzung der Planbegründung zum nicht vorliegenden Festsetzungserfordernis bezüglich Vogelschlag
- redaktionelle Ergänzung der Planbegründung zu der von der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) erstellten Vollzugshilfe im Umweltbericht,
- redaktionelle Anpassung des Umweltberichts zum Anwendungsbereich der DIN 18005,
- Ergänzung der Planbegründung um die Verbesserung der Grundschulplatzversorgung auch in anderen Bezirken durch den zulässigen Schulneubau,
- redaktionelle Anpassung des Umweltberichts zur Erholungsfunktion des Volksparks Prenzlauer Berg,
- Anpassung der Planbegründung zu den planungsinduzierten Mehrbedarfen an Wohnfolgeeinrichtungen,
- Ergänzung des Baumkatasters im Umweltbericht mit dem Hinweis der erfolgten Fällung der Bäume (Nr. 185, 186, 195, 207),
- redaktionelle Anpassung der Planbegründung und des Umweltberichts zur Ausgleichsmaßnahme Sandstrohlume,
- redaktionelle Ergänzung der Begründung zu den Ausführungen zum Verhältnis der BauO Bln zu den textlichen Festsetzungen Nr. 6.4 und 6.5 Dachbegrünung,
- redaktionelle Ergänzung der Planbegründung zum Verzicht auf eine Festsetzung zur Fassadengestaltung,
- Aktualisierung des FNP-Zitats in der Planbegründung.

Darüber hinaus erfolgt aufgrund des Hinweises der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie als beteiligter Träger eine Reduktion der OK für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ von 92,5 m über NHN auf maximal 88,5 m über NHN. Dies entspricht der nach dem aktuellen Planungsstand. Daher besteht kein Erfordernis einer Zulässigkeit einer größeren Höhe.

Weder die redaktionellen Änderungen noch die Anpassung der Oberkante im Bereich der Gemeinbedarfsfläche erfordern eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Reduzierung der zulässigen Oberkante der Schule erfolgt zudem aufgrund eines Hinweises der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie als beteiligter Träger.

V.10 Weitere Änderungen nach Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit

Nach der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgten im Rahmen der weiteren Planentwicklung insbesondere folgende Konkretisierungen der Festsetzungen:

- Erhöhung der Festsetzung der OK für das urbane Gebiet von 105,6 m über NHN auf maximal 106,6 m über NHN,
- Erhöhung der Festsetzung zur Grundfläche (GR) im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 um 100 m² von 6.000 m² auf 6.100 m²,
- redaktionelle Konkretisierung der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 - Aufnahme der Formulierung „für Wohnungen“ sowie
- die redaktionelle Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 5.3 wie folgt: Streichung der Formulierung „zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet“ und Ersatz durch die Formulierung „von der oben genannten Linie abgewandt“.

Die benannten weiteren Änderungen nach Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit berühren weder die Grundzüge der Planung noch haben diese Auswirkungen auf die zugrunde liegende städtebauliche Konzeption. Die Erhöhung der GR um 100 m² stellte zum Zeitpunkt der Änderung nur eine geringfügige Änderung dar, die keine Auswirkung auf den Gesamtumfang der zulässigen zu versiegelnden Fläche hatte. Da an der zulässigen Überschreitung der GR festgehalten wurde, lag keine stärkere Berührung von Belangen vor. Die Änderung der Festsetzung der Grundfläche berührt die Belange der privaten Grundstückseigentümerin zwar stärker, diese wird jedoch durch die Änderung bessergestellt. Die weiteren Änderungen führen nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von öffentlichen Belangen. Von einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit wurde daher abgesehen.

Des Weiteren wurde eine klarstellende textliche Festsetzung Nr. 7.3 mit dem folgenden Wortlaut aufgenommen:

„Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gelten nicht für Aus- und Zufahrten für Feuerwehr-, Rettungs- sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge.“

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

Außerdem wurde die textliche Festsetzung Nr. 2.1 wie folgt geändert:

- Erhöhung des Maßes der zulässigen Überschreitung der GRZ für das allgemeine Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 um 450 m² von 10.050 m² auf 10.500 m² und im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 2 um 25 m² von 4.175 m² auf 4.200 m².

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht wurde aufgrund der Änderung der zulässigen Überschreitung der GRZ angepasst.

V.11 Erneute eingeschränkte Beteiligung der Träger öffentlicher und sonstiger Belange

Mit Schreiben vom 19. Juni 2025 wurde die erneute eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB in der Zeit vom 19. Juni bis einschließlich 04. Juli 2025 zu der im Kapitel V.10 aufgeführten Änderung und der Neuaufnahme der klarstellenden textlichen Festsetzung Nr. 7.3 durchgeführt. Die Grundzüge der Planung sind durch diese Änderungen nicht berührt. Sie haben keine Auswirkungen auf die zugrunde liegende städtebauliche Konzeption. Aufgrund der geringfügigen Erhöhung der zulässigen Überschreitung der GRZ ergeben sich keine zusätzlichen Ausgleicherfordernisse. Die betroffenen Wohnbauflächen sind bereits im Bestand hochversiegelt. Die Änderung der Festsetzung führt im Vergleich zum Stand der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu einer geringfügig geringeren Entsiegelung. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung weist weiterhin ein deutlich positives Ergebnis auf. Daher wurde gemäß § 4a Absatz 3 Satz 3 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffenen Träger (hier: Straßen- und Grünflächenamt BA Lichtenberg, Umwelt- und Naturschutzamt Bezirksamt Lichtenberg, Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Wasserbehörde II D) und auf die geänderten Teile beschränkt. Die Begründung, der Umweltbericht sowie die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurden entsprechend den Änderungen angepasst. Die Änderungen führen nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von öffentlichen Belangen. Von einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit wird daher abgesehen.

Es gingen zwei Stellungnahmen bzw. Hinweise der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein. Von den Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange war keine abwägungsrelevant. Die Stellungnahme des Straßen- und Grünflächenamtes des Bezirksamtes Lichtenberg bestätigt die vorgenommene Aufnahme der klarstellenden textlichen Festsetzung Nr. 7.3. Die Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes des Bezirksamtes Lichtenberg gibt bereits in die Abwägung eingeflossene Hinweise wieder.

Im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen der Behörden in der eingeschränkten erneuten Beteiligung sind weder Änderungen oder Ergänzungen der vorgesehenen Festsetzungen noch der Planbegründung einschließlich Umweltbericht erforderlich.

V.12 Änderungen nach Durchführung der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Träger öffentlicher und sonstiger Belange

Nach der Durchführung der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Träger öffentlicher und sonstiger Belange erfolgten folgende Konkretisierungen der Festsetzungen:

- redaktionelle Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 5.3 wie folgt: Streichung der Formulierung „zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet“ im 2. Satz und Ersatz durch die Formulierung „von der oben genannten Linie abgewandt“.

Die benannte Änderung nach Durchführung der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Träger öffentlicher und sonstiger Belange berührt weder die Grundzüge der Planung noch hat diese Auswirkung auf die zugrunde liegende städtebauliche Konzeption. In der Begründung wurden darüber hinaus redaktionelle Änderungen oder Ergänzungen vorgenommen.

V.13 Senatsbeschluss und Zustimmung durch das Abgeordnetenhaus

Die öffentlichen und privaten Belange sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

Der Senat hat am 14. Oktober 2025 beschlossen, den von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mit Senatsvorlage Nr. S-2386/2025 vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans 11-168 vom 11. August 2025 dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung gemäß § 7 Abs. 2 AGBauGB vorzulegen.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner Sitzung vom 4. Dezember 2025 dem Entwurf des Bebauungsplans 11-168 vom 11. August 2025 zugestimmt.

VI Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 07.11.1999 (GVBl. 1999, S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 und Artikel 2 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GVBl. S. 285) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17.06.2005 (GVBl. 2005, S. 357), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11.12.2024 (GVBl. S. 614, 619) geändert worden ist

Berlin, den 12.12.2025

Christian G a e b l e r

Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

VII Anhang

VII.1 Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
Abt.	Abteilung
ABl.	Amtsblatt
AGBauGB	Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch
BArtSchV	Bundesartenschutzverordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BaumSchVO	Baumschutzverordnung (Berlin)
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO Bln	Bauordnung für Berlin
BBK	Bodenbelastungskataster
BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BImSchV	Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Bundesimmissionsschutz-Verordnung)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BWG	Berliner Wassergesetz
dB(A)	Dezibel (A - Kurve)
EU-ArtSchV	Europäische Artenschutzverordnung (Verordnung (EG) Nr. 338/97)
EW	Einwohner/Einwohnerinnen
FFH-RL	Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG)
FNP	Flächennutzungsplan
GAK	Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption
GF / GFZ	Geschossfläche / Geschossflächenzahl
GR / GRZ	Grundfläche / Grundflächenzahl
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
Kfz	Kraftfahrzeug
KrW-/AbfG	Kreislaufwirtschaftsgesetz
LaPro	Landschaftsprogramm
Lkw	Lastkraftwagen
NatSchG Bln	Berliner Naturschutzgesetz
NHN	Normalhöhennull
OKFF	Oberkante Fertigfußboden
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
Pkw	Personenkraftwagen

rd.	rund (Synonym: circa)
RWB	Regenwasserbewirtschaftung
SenSBW	Senatsverwaltung f. Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (12/2021- 06/2023)
SenStadt	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (seit 06/23)
SenStadtWohn	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (12/2016 bis 12/2021)
SenMVKU	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (seit 04/2023)
SenUMVK	Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz (12/2021 bis 04/2023)
SenUVK	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (12/2016 bis 12/2021)
StEP	Stadtentwicklungsplan
TA	Technische Anleitung
VSchRL	Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 2009/147/EG)
WE	Wohneinheit
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
zeMHGW	zu erwartender mittlerer höchster Grundwasserstand
zeHGW	zu erwartender höchster Grundwasserstand

VII.2 Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungen

Abb. 1:	FNP-Darstellung mit Abgrenzung des Plangebiets 11-168	13
Abb. 2:	Städtebauliches Konzept vom Oktober 2021	24
Abb. 3:	Geltungsbereich mit Untersuchungsumgriff	28
Abb. 4:	Screening Lärmaktionsplan Berlin 2013-2018	36
Abb. 5:	LaPro Zielartenverbreitung potenzielle Kernflächen	40
Abb. 6:	Auszug digitaler Umweltatlas Berlin (Strategische Lärmkarte 2022 L_{DEN} (Tag-Abend-Nacht-Index) Gesamtverkehr)	45
Abb. 7:	Bestandsplan der Biotoptypen im Plangebiet	47
Abb. 8:	Bestandsplan der Biotoptypen in der Situation von 2016	49
Abb. 9:	Bestandsplan der Bäume im Geltungsbereich	53
Abb. 10:	Auszug Denkmalkarte Berlin	62
Abb. 11:	Geltendes Planungsrecht	92
Abb. 12:	Beispielhafte Darstellung Gestaltung Stichstraße	138

Tabellen

Tab. 1:	Bilanz der planbedingten Bauflächen des Bebauungsplans	30
Tab. 2:	Übersicht der Biotoptypen im Plangebiet und Legende des Bestandsplans	48
Tab. 3:	Übersicht der Biotoptypen im Plangebiet und Legende des Bestandsplans 2016	49
Tab. 4:	Schadstufenzuordnung des Baumbestands	51
Tab. 5:	Vergleich der Bestandsversiegelung mit der aufgrund der Festsetzungen zulässigen Versiegelung	74
Tab. 6:	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	83
Tab. 7:	Brutvogelarten im Plangebiet	85
Tab. 8:	Eingriffsbeurteilung - Vergleich Fläche 1.1	94
Tab. 9:	Eingriffsbeurteilung - Vergleich Fläche 1.2, 1.3, 1.5	94
Tab. 10:	Eingriffsbeurteilung - Vergleich Fläche 2.1	95
Tab. 11:	Eingriffsbeurteilung - Vergleich Fläche 2.3	96
Tab. 12:	Gesamtsumme aller Eingriffsflächen	97
Tab. 13:	Flächenbilanz des Bebauungsplans	109
Tab. 14:	Zulässige Grundfläche (GR) und Grundflächenzahl (GRZ)	124
Tab. 15:	Zulässige Geschossfläche (GF) und Geschossflächenzahl (GFZ)	128

VII.3 Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im urbanen Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe im 1. Vollgeschoss nur ausnahmsweise zulässig und oberhalb des 1. Vollgeschosses nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 7 BauNVO)
- 1.2 Im urbanen Gebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.4 Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 und im urbanen Gebiet sind insgesamt mindestens 4.000 m² der Geschossfläche für Wohnungen für Studierende und Auszubildende vorzusehen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)
- 1.5 Im urbanen Gebiet sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 (Vergnügungsstätten) und Nr. 2 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.6 Im urbanen Gebiet ist vom 1. bis einschließlich 6. Vollgeschoss entlang des Weißenseer Wegs sowie der Hohenschönhauser Straße eine Wohnnutzung nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- 1.7 Im urbanen Gebiet sind oberhalb des 6. Vollgeschosses nur Wohnnutzungen zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- 1.8 Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ dient vorwiegend der Anlage einer Quartiersgarage.
Zulässig sind:
- Garagengebäude, Mobilitätsstationen inkl. Car-Sharing und Fahrradstellplätze sowie
 - Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser.
- Ausnahmsweise können im 1. Vollgeschoss zugelassen werden:

- Schank- und Speisewirtschaften, Läden und sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 In den Baugebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Zufahrten zu Tiefgaragen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im urbanen Gebiet bis zu einer Grundfläche von 790 m², im allgemeinen Wohngebiet auf der Teilfläche WA 1 bis zu einer Grundfläche von 10.500 m² und im allgemeinen Wohngebiet auf der Teilfläche WA 2 bis zu einer Grundfläche von 4.200 m² überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

- 2.2 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

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

- 2.3 Im allgemeinen Wohngebiet, dem urbanen Gebiet und dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Lüftungsanlagen und Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 2,0 m von der Baugrenze bzw. Baulinie zurückgesetzt sind.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 sowie Abs. 5 und Abs. 6 sowie § 23 Abs. 1 BauNVO)

- 2.4 Im allgemeinen Wohngebiet, dem urbanen Gebiet und dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Wärmepumpen einschließlich ihrer zugehörigen Einhausungen bis zu einer Höhe von 3,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 3,0 m von der Baugrenze bzw. Baulinie zurückgesetzt sind.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 sowie Abs. 5 und Abs. 6 sowie § 23 Abs. 1 BauNVO)

- 2.5 Im allgemeinen Wohngebiet, dem urbanen Gebiet und dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ sind Dachaufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien,

wie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, die mindestens 2,0 m von der Baugrenze bzw. der Baulinie zurücktreten bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante allgemein zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 sowie Abs. 5 und § 23 Abs. 1 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 An die Baugrenze darf zwischen den Punkten D17 und D1 bezogen auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.

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

4. Weitere Arten der Nutzung

- 4.1 Im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen sowie für Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

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

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

- 4.3 In den Dauerkleingärten kann ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung im Einklang steht, zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 4.4 Auf der Fläche A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A1 innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ sind nur Schulfreiflächen, ungedeckte Sportanlagen mit ihren untergeordneten Nebenanlagen sowie Sportfunktionsgebäude zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 4.5 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten E1, E2 und E3 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

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

5. Immissionsschutz

- 5.1 Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB)

- 5.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss im allgemeinen Wohngebiet entlang der Linien C1-C2-C3-C4-C5-C6, D17-D1-D2-D3-D4 und D8-D9-D10-D11

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume

mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

Für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, gilt Folgendes:

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

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

- 5.3 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss im allgemeinen Wohngebiet entlang der Linie D16-D17

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume

mit jeweils mindestens einem Fenster von der oben genannten Linie abgewandt sein. Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände von der o. g. Linien abgewandt sind.

Für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände von der oben genannten Linie abgewandt sind, gilt Folgendes:

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5.4 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss im allgemeinen Wohngebiet innerhalb der Fläche B1a-B2-B3-B7

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

durch geeignete Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5.5 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im urbanen Gebiet

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

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

5.6 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im urbanen Gebiet entlang den Linien D18-D4-D5-D6-D7, im allgemeinen Wohngebiet entlang der Linien C2-C3-C4-C5, D17-D1-D2-D3-D4 und D8-D9-D10-D11 mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der nicht zu den oben genannten Linien ausgerichtet ist.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur zu einer der oben genannten Linien ausgerichtet sind, ist jeweils mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

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

- 5.7 Zum Schutz vor Gewerbelärm müssen im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ die Außenwände des Gebäudes entlang der Linie D13-D14-D15-D11 baulich geschlossen ausgeführt werden.

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

- 5.8 Zum Schutz vor Lärm sind im allgemeinen Wohngebiet auf den Flächen B1-B2-B3-B4-B5-B1 und D14-D17-D19-D15-D14 die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen erst dann zulässig, wenn entlang der Linie D1-D2-D3-D4-D5-D6-D7-D8-D9-D10-D11-D12-D13 eine lückenlose Bebauung errichtet oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- 5.9 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen bauliche Anlagen im urbanen Gebiet bis zu einem Abstand von 64 m zur Mitte der nächstgelegenen Gleiskreuzung Weißenseer Weg / Hohenschönhauser Straße schwingungstechnisch abgekoppelt von den Bahnanlagen errichtet werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

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

6. Grünfestsetzungen

- 6.1 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 50 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm in 1,3 m über Gelände zu pflanzen und bei Abgang nachzupflanzen. Weiterhin ist die Fläche mit standortgerechten Sträuchern so zu bepflanzen, dass der Eindruck einer geschlossenen Gehölzpflanzung entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 b BauGB)

- 6.2 Auf der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Bei Abgang ist je angefangener 50 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum nachzupflanzen. Der Stammumfang der zu pflanzenden Laubbäume muss mindestens 16 cm in 1,3 m über Gelände betragen. Zusätzlich ist die Fläche mit standortgerechten Sträuchern so zu bepflanzen, dass der Eindruck einer geschlossenen Gehölzpflanzung erhalten bleibt. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen, sofern sie nach der BaumSchVO geschützt sind.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 b BauGB)

- 6.3 Im allgemeinen Wohngebiet – mit Ausnahme der Flächen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 – und im urbanen Gebiet ist pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ – mit Ausnahme der Flächen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 – ist pro angefangener

1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Der Stammumfang der zu pflanzenden Laubbäume muss mindestens 16 cm in 1,3 m über Gelände betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen, sofern sie nach BaumSchVO geschützt sind. Die Pflanzungen auf den Flächen gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.2 sind nicht anrechenbar.

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

- 6.4 Im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet sind mindestens 50 % und im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ sind mindestens 70 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Ausbildung von Retentionsdächern gilt nicht für Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

- 6.5 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ sind mindestens 70 % der Summe aller Dachflächen extensiv zu begrünen. Mindestens 50 % der Dachflächen sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdach zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Ausbildung von Retentionsdächern gilt nicht für Dachflächen von Nebenanlagen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

- 6.6 Im allgemeinen Wohngebiet, im urbanen Gebiet, im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ ist eine Befestigung von Aufenthalts- und Pausenflächen der Schule sowie von Zufahrten und Wegen - mit Ausnahme der mit einem Geh- und Radfahrrecht zu belastenden Fläche **a** sowie der Zufahrten zur Quartiersgarage und zu Tiefgaragen - nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.7 Das innerhalb des allgemeinen Wohngebiets, des urbanen Gebiets, des sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ und der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung zurückzuhalten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 36a Abs. 3 BWG)

7. Sonstige Festsetzungen

- 7.1 Die Fläche **a** ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

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

- 7.2 Die Flächen **b**, **c** und **d** sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Unternehmensträgers zu belasten.

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

- 7.3 Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gelten nicht für Aus- und Zufahrten für Feuerwehr-, Rettungs- sowie für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge.

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

Hinweise

1. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
2. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nrn. 6.1, 6.2, 6.3, 6.4 und 6.5 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 13.06.2023 empfohlen.
3. Zu dem Bebauungsplan 11-168 gehört ein städtebaulicher Vertrag.

VII.4 Pflanzliste vom 13.06.2023

Deutsche Bezeichnung	Botanische Bezeichnung
Bäume	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Blumenesche	<i>Fraxinus ornus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Gewöhnliche Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Japanischer Schnurbaum	<i>Sophora japonica</i>
Gewöhnliche Mehlsbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schwedische Mehlsbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Silber-Linde	<i>Tilia tomentosa</i>
Holländische Linde	<i>Tilia x europaea</i>
Sträucher	
Kupfer-Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Echte Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Gewöhnliche Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>

Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnlicher Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Gemeines Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Echtes Geißblatt	<i>Lonicera caprifolium</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Purgier Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Gewöhnliche Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Heckenrose	<i>Rosa corymbifera</i>
Zimtrose	<i>Rosa majalis</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Filzrose	<i>Rosa tomentosa</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Schling- und Kletterpflanzen (auch als Bodendecker verwendbar)	
Gemeiner Efeu	<i>Hedera helix</i>
Deutsches Geißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>
Extensive Dachbegrünung	
Gemeine Grasnelke	<i>Armeria maritima ssp. elongata</i>
Wiesen-Flockenblume	<i>Centaurea jacea</i>

Skabiosen-Flockenblume	<i>Centaurea scabiosa</i>
Acker-Hornkraut	<i>Cerastium arvense</i>
Reiherschnabel	<i>Erodium cicutarium</i>
Sand-Strohblume	<i>Helichrysum arenarium</i>
Berg-Sandglöckchen	<i>Jasione montana</i>
Gemeiner Hornklee	<i>Lotus corniculatus</i>
Kriechender Hauhechel	<i>Ononis repens</i>
Silber-Fingerkraut	<i>Potentilla argentea</i>
Wiesen-Salbei	<i>Salvia pratensis</i>
Scharfer Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>
Milder Mauerpfeffer	<i>Sedum sexangulare</i>
Gemeiner Thymian	<i>Thymus pulegioides</i>
Sand-Thymian	<i>Thymus serpyllum</i>
Hasen-Klee	<i>Trifolium arvense</i>

VII.5 Bestandsplan der Biotoptypen im Geltungsbereich



VII.6 Bestandsplan des Baumbestandes im Geltungsbereich



Hinweis: Die Bäume mit den Nummern 185, 186, 195, 207 wurden im Rahmen der Sanierung des Großspielfeldes gefällt. Es wurden 6 hochstämmige Ersatzbäume (Stammumfang 20/25 cm) festgelegt und bereits gepflanzt.

Anlage B

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan 11-168

für eine Teilfläche zwischen der Kleingartenanlage „Langes Höhe“, Weißenseer Weg,
Hohenschönhauser Straße, Volkspark Prenzlauer Berg und Hauptstraße

im Bezirk Lichtenberg, Ortsteile Fennpfuhl und Alt-Hohenschönhausen

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans **11-168** ist die funktional und städtebaulich unbefriedigende Situation der nordwestlich der Kreuzung von Weißenseer Weg und Hohenschönhauser Straße im Lichtenberger Ortsteil Fennpfuhl gelegenen Fläche. Dieser Bereich wird teilweise als öffentlicher Parkplatz genutzt. Der restliche Teil – ein ehemaliger und nicht mehr benötigter Busabstellplatz der BVG – lag bei Einleitung des Planverfahrens brach. Aufgrund des hohen Wohnungsdefizits in Berlin bei gleichzeitig starker Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum bietet sich diese über die anliegenden Straßen erschlossene und gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebundene, stark versiegelte Fläche für bezahlbaren geförderten Wohnungsbau an. Durch die Lage angrenzend an bestehende Wohngebiete, den nahe gelegenen Volkspark Prenzlauer Berg und die Nähe zum gegenüber gelegenen Nahversorgungszentrum „Hohenschönhauser Tor“ verfügt die betroffene Fläche über ein bedeutendes Potenzial zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers. Eine entsprechende Einstufung als Neubaupotenzialfläche findet sich daher auch im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040.

Zusätzlich zur durch die wachsende Stadt ausgelösten erhöhten Nachfrage nach innerstädtischen, gut erschlossenen Wohnungsbaustandorten sind auch die Bedarfe an sozialer Infrastruktur zu decken (insbesondere Bedarf an Grundschulplätzen sowie Sportanlagen). Diese Bedarfe ergeben sich dabei sowohl durch die Geburtenentwicklung als auch durch Zuzüge im Zusammenhang mit bereits realisierten Wohnungsbauvorhaben. Die im rückwärtigen Bereich des Plangebiets bestehenden Sportanlagen sollen daher planungsrechtlich gesichert und die Entwicklung einer Grundschule ermöglicht werden. Das hier auf einer kleinen Teilfläche bestehende Vereinsheim der Kleingartenanlage „Langes Höhe“ soll ebenfalls gesichert werden.

Der Bebauungsplan **11-168** ist erforderlich, um im Sinne des § 1 Abs. 3 und 5 Baugesetzbuch (BauGB) eine geordnete und städtebaulich nachhaltige Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung zu gewährleisten. Nur für Teile des Plangebiets besteht derzeit Planungsrecht auf Basis von § 34 BauGB. Da auch Flächen baulich bzw. als Schulstandort entwickelt werden sollen, die derzeit dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen sind und die angestrebte städtebauliche Struktur sich überwiegend nach § 34 BauGB nicht einfügt, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 6,3 ha und ist im Wesentlichen auf die Schaffung von Planungsrecht für Wohnbauflächen mit einer Quartiersgarage sowie eine den aktuellen Anforderungen entsprechende Schule mit Sportfreiflächen ausgerichtet. Weiterhin werden Straßenverkehrsflächen festgesetzt, bei denen auch ein beabsichtigter Ausbau des Knotenpunktes Hohenschönhauser

Straße / Weißenseer Weg berücksichtigt wurde. Festgesetzt werden im erforderlichen Umfang auch der Erschließung des Plangebietes dienende Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Die Anbindung der angrenzenden Kleingartenanlage wurde berücksichtigt.

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Boden und Fläche, Klima, Wasser und Luft, Pflanzen und biologische Vielfalt, Biotope und Tiere sowie Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes beschrieben. Auswirkungen auf die Schutzgüter „naturschutzrechtliche Schutzgebiete“ und „Kultur- und sonstige Sachgüter“ werden durch den Bebauungsplan nicht hervorgerufen.

Bezüglich der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind ohne geeignete Schutzmaßnahmen vor allem erhebliche Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr zu erwarten. Durch Verkehrslärm der beiden Hauptverkehrsstraßen Weißenseer Weg und Hohenschönhauser Straße sind die zulässigen Wohnnutzungen betroffen. Nach Norden kann der gewerbliche Lärm der Brauerei in der lautesten Nachtstunde zu geringen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete führen. Aufgrund der bestehenden Gemengelage führt die geringfügige Überschreitung jedoch nicht zum Erfordernis von Festsetzungen im Hinblick auf den Gewerbelärm. Gleichwohl führt die Belastung aufgrund von Verkehrslärm dazu, dass in Baugebieten, in denen zukünftig schutzbedürftige Nutzungen (v.a. Wohnen) zulässig sind, Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen. Dazu gehören neben der lärmrobusten Gliederung der Baukörper zusätzlich passiver Schallschutz durch lärmoptimierte Grundrissgestaltung, Einbau von Lüftungseinrichtungen, Luftschalldämmung der Außenbauteile (z. B. Fenster und Wände), Schutz der Außenwohnbereiche durch Verglasung oder Anordnung in lärmabgewandten Bereichen.

Verursacher von Erschütterungen sind die vorhandenen Trambahnlinien. Die Erschütterungen übertragen sich durch Schwingungen auf Gebäude und erzeugen neben den Erschütterungen einen tieffrequenten Luftschall. Diese Auswirkungen treten in einem bestimmten Abstand vom Kreuzungsbereich auf. Bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die in diesen Bereich hineinragen, müssen technisch-konstruktive Maßnahmen (z. B. elastische Gebäudelagerung) umgesetzt werden.

Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Eingriffe wurden im Rahmen einer Eingriffsuntersuchung erfasst, notwendige Ausgleichsmaßnahmen festgelegt und in einem Umweltbericht zusammenfassend dargestellt. Die Eingriffsbilanzierung erfolgte nach dem im „Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen“ (SenUVK 2020) beschriebenen „Ausführlichen Verfahren“. Von den Eingriffen sind auch geschützte Bäume sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten weit verbreiteter und störungstoleranter Vögel betroffen. Für die im Geltungsbereich nachgewiesenen beiden besonders streng geschützten Exemplare – Haussperling (*Passer domesticus*) und Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) – wird entweder kein Eingriff in die Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch den Bebauungsplan vorbereitet (Haussperling) oder die Fort-

pflanzungs- und Ruhestätte wurde im Rahmen eines Rückbaus eines baufälligen Gebäudes in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde als vorgezogenen Maßnahme (CEF) mittels Nistkästen verlagert. Die weiteren im Plangebiet angetroffenen Vogelarten sind ungefährdete Freibrüter, die ihre Nester nur für eine Brut bzw. Saison nutzen, in jedem Jahr diese neu besetzen und die Arten verbreitet vorkommen. Zudem handelt es sich im Plangebiet nur um wenige Brutpaare, und zwar um drei gezählte Vorkommen der Amsel (*Turdus merula*), zwei Vorkommen des Grünfinken (*Carduelis chloris*), eine Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), eine Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*), eine Nebelkrähe (*Corvus [corone] cornix*), zwei Vorkommen der Ringeltaube (*Columba palumbus*), zwei Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*) und einen Stieglitz (*Carduelis carduelis*).

Die aufgrund des Bebauungsplans zulässigen und auszugleichenden Eingriffe in Natur und Landschaft können innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden. Der Bebauungsplan setzt mehrere Maßnahmen zur Begrünung fest, die der Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie dem Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft dienen. Durch die Wiedernutzung der brachgefallenen Stellplatzanlage kann ein lebendiges, nutzungsgemischtes Stadtquartier geschaffen werden, dass den Straßenraum entlang der großen Verkehrsflächen baulich fasst und aufwertet. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB müssen dabei nur die Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild ausgeglichen werden, die über bestehende Baurechte hinausreichen. Für Teilflächen des Plangebiets gilt bereits Baurecht gemäß § 34 BauGB. Bei einer Betrachtung aller eingriffsrelevanten Flächen und der festgesetzten Maßnahmen im Plangebiet ergibt sich rechnerisch eine positive Bilanz für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Als eine Kompensationsmaßnahme wird entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine lineare Gehölzpflanzung, die mit Laubbäumen und Sträuchern naturnah zu gestalten ist, festgesetzt. Nördlich der Fläche für Gemeinbedarf wird festgesetzt, dass der vorhandene Gehölzstreifen durch einen dichten mehrschichtigen Gehölzbestand aus standortgerechten Arten entwickelt werden soll, sodass der Eindruck einer geschlossenen, naturnahen Gehölzpflanzung entsteht. Darüber hinaus ist im gesamten Plangebiet die Pflanzung von Einzelbäumen innerhalb der entstehenden Freiflächen festgesetzt. Außerdem sind die Dächer anteilig zu begrünen.

Die Überwachung der Festsetzungen bzw. darüber hinaus im Genehmigungsverfahren erforderlichen Maßnahmen, die dazu beitragen sollen, erhebliche Umweltauswirkungen zu vermeiden (z.B. zum Immissionsschutz), obliegt den zuständigen Stellen. Aufgrund der Ergebnisse der Umweltprüfung ergeben sich keine besonderen Erfordernisse zur Überwachung und zum Monitoring von Umweltauswirkungen, die über die im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeiten der jeweiligen Fachbehörde zu prüfenden Regelungen hinausgehen. Im städtebaulichen Vertrag hat sich die Grundstückseigentümerin zudem zur Durchführung einer ökologischen Baubegleitung verpflichtet. Hierdurch wird die Einhaltung der getroffenen Festsetzungen und ggf. erforderlicher artenschutzrechtlicher Maßnahmen unterstützt. Darüber hinaus ist damit gewährleistet, dass unerwartete Auswirkun-

gen frühzeitig erkannt werden können. Dies betrifft auch sowohl die Umsetzungs- und Erfolgskontrolle der festgesetzten Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen als auch darüber hinaus ggf. erforderlich werdende Ersatzpflanzungen nach der Baumschutzverordnung. Sie sind Bestandteil der bauordnungsrechtlichen Genehmigung(en) und Abnahme der Bauvorhaben im Plangebiet bzw. im Rahmen der fach- und ordnungsbehördlichen Zuständigkeiten zu prüfen.

In Betracht kommende anderweitige Planungsalternativen

Für das Plangebiet sind sowohl im Planungsvorlauf als auch während des Bebauungsplanverfahrens verschiedene Planungsalternativen geprüft worden. In der Vorentwurfsphase wurden zwei grundsätzlich unterschiedliche Varianten diskutiert. Sie unterschieden sich insbesondere im Hinblick auf die Verortung des Schulstandortes. Während in Variante 1 eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule im Bereich des damaligen Tempohome und heutigen Sportplatzes und die Wohnnutzung auf dem Busparkplatz angeordnet war, war in Variante 2 die Fläche für den Gemeinbedarf unmittelbar an der Hohenschönhauser Straße und dem Weißenseer Weg angeordnet. Die Wohnnutzung lag hier im rückwärtigen Bereich. Eine Untervariante zu Variante 1 sah ein urbanes Gebiet im Kreuzungsbereich vor. Nach Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Vorentwurfsvariante 1 (Schulstandort im westlichen Plangebiet) zur weiteren Bearbeitung ausgewählt. Die städtebaulichen Gründe waren unter anderem, dass durch die nordwestliche Lage der Schule deren Sport- und Freiflächen leichter in die Umgebung eingebunden und mit anderen Grünbereichen verbunden werden können. Durch die Anordnung der Nutzungen kann auch eine Trennung von sensiblen Nutzungen, Wohnen, Sport und Schulfreiflächen, erreicht werden. Mit der Konzentration des Wohnungsbaus auf den Flächen der derzeitigen Stellplatzanlagen besteht eine größere Flexibilität in der Ausgestaltung der Flächen aber auch die Möglichkeit, durch entsprechende bauliche Maßnahmen, Stellung der Gebäude, auf die Lärmsituation der angrenzenden Straßen zu reagieren. Auch wird mit der vorgenommenen Flächenaufteilung dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen, mögliche Nutzungs- und Lärmkonflikte von Beginn an minimiert sowie Grünverbindungen gestärkt.

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet eine Wohnbaufläche W2 aus. Die Gebietskategorie charakterisiert sich durch die Gebietsarten des allgemeinen Wohngebietes, des urbanen Gebietes oder in kleinen Anteilen auch des Mischgebietes. Von der Festsetzung eines Mischgebietes wurde zugunsten der besseren Steuerbarkeit der Nutzungsverteilung durch Festsetzungen in einem urbanen Gebiet abgesehen.

Aufgrund der im Bestand hohen Versorgungsquote mit wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen wurde die Festsetzung öffentlicher Grünflächen im Plangebiet zugunsten des Planungsziels der Befriedigung des Wohnbedürfnisses großer Anteile der Berliner Bevölkerung zurückgestellt. Die Festsetzung ausreichend qualifizierbarer Grünflächen im Geltungsbereich würde hinsichtlich deren

Größe und Zuschnitts dazu führen, dass das neue Quartier nicht als ein eigenständiges Wohnquartier, sondern eher als eine Insellösung wahrgenommen werden würde.

Eine offene Bauweise würde als Alternative zur lückenlosen Bauweise zu einer erheblichen Verlärmung der von der Straße abgewendeten Bereiche führen und somit deutlich die Nutzbarkeit der Außenanlagen einschränken. Damit einhergehend wären auch deutlich höhere Anforderungen an den baulichen Lärmschutz zu stellen, die sich erheblich auf die Baukosten niederschlagen können.

Ein deutlich geringeres Maß der baulichen Nutzung führt dazu, dass die städtebauliche Einbindung in einem vorwiegend durch Wohnen geprägten Umfeld westlich und südlich des Plangebietes und die Anforderungen an ein städtebaulich sinnvolles Nutzungsgefüge nicht erfüllt werden würden. Ein Abrücken der zulässigen Bebauung von den Hauptverkehrsstraßen würde nur zu einer geringen baulichen Ausnutzung der Fläche führen, würde aber angesichts der vorhandenen Immissionen keine weiteren positiven Effekte hervorrufen. Festsetzungen, die zwar höhere Oberkanten zulassen würden, aber gleichzeitig eine geringere Grundfläche aufweisen, würden ebenso zu einer städtebaulichen Situation führen, die einer Insellösung gleichkäme. In diesem Fall würde aber keine Vermittlung der Gebäudehöhen, die aufgrund der großen Oberkantenunterschiede zwischen der Bestandsbebauung (VI-geschossig) und den umliegenden Freiflächen entstehen würden, vorgenommen werden.

Die in gut erschlossener Lage brachliegenden Flächen können entsprechend ihrer stadträumlichen Lage durch den Bebauungsplan wieder im hohen Grad in Nutzung gebracht werden. Das Ziel der Befriedigung des Wohnbedarfs großer Teile der Bevölkerung als gesamtstädtisches Interesse Berlins wird mit den getroffenen Festsetzungen konsequent erfüllt.

Verfahren

Mitteilung der Planungsabsicht, Aufstellungsbeschluss und Eintritt der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in das Verfahren

Über die Absicht, den Bebauungsplan 11-168 aufzustellen, wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg (GL) zeitgleich mit Schreiben vom 26.04.2019 durch das Bezirksamt Lichtenberg informiert.

Mit Schreiben vom 10.05.2019 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass die angezeigte Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt. Von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde mit Schreiben vom 07.06.2019 mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Absicht, den Bebauungsplan 11-168 aufzustellen, bestehen. Es wurde darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplanverfahren dringende Gesamtinteressen Berlins berührt, da der Weißenseer Weg als überörtliche Straßenverbindung der Verbindungsfunktionsstufe II, die Hohenschönhauser Straße als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) eingestuft sind und sich

Straßenbahnstrecken in den genannten Straßen befinden. Darüber hinaus sind dringende Gesamtinteressen berührt, da die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von mehr als 200 Wohneinheiten geschaffen werden sollen.

Das Bebauungsplanverfahren wurde daher nach § 6 Abs. 2 i. V. m. § 7 AGBauGB durchgeführt.

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 09.07.2019 beschlossen, für eine Teilfläche zwischen der Kleingartenanlage „Langes Höhe“, Weißenseer Weg, Hohenschönhauser Straße, Volkspark Prenzlauer Berg und Hauptstraße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteile Fennpfuhl und Alt-Hohenschönhausen den Bebauungsplan mit der Bezeichnung 11-168 aufzustellen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 26.07.2019 im Amtsblatt für Berlin Nr. 31, S. 4609.

Mit Schreiben vom 10.09.2019 teilte die Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit, dass der Bezirk Lichtenberg die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens 11-168 aufgrund des Wohnungsbaupotenzials und des derzeitigen Interesses des Eigentümers befürwortet. In dem Schreiben wird deutlich zum Ausdruck gebracht, dass die zügige Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens 11-168 durch den Bezirk Lichtenberg nicht erfolgen wird. Gleichwohl musste der Schaffung von Wohnraum Rechnung getragen werden, da die Nachfrage nach Wohnungen steigt und sich die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt weiter anspannt.

Mit Schreiben vom 24.09.2019 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen dem Bezirksamt Lichtenberg mit, dass das Aufstellungsverfahren gemäß § 7 Abs. 1 Satz 4 AGBauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 AZG fortan von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen fortgeführt wird.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Während der durchgeführten Beteiligungsverfahren gingen Stellungnahmen sowohl der Öffentlichkeit als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein, die unterschiedlichste Aspekte der Planung betrafen. Die Behandlung der einzelnen Stellungnahmen lässt sich dem Verfahrensteil der Begründung des Bebauungsplans entnehmen (Kapitel V). Im Folgenden wird auf die wesentlichsten Anregungen eingegangen, die für die Abwägungsentscheidung über die grundsätzliche Planungskonzeption von Bedeutung waren.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Jahr 2020

Auf Grundlage des Vorentwurfes zum Bebauungsplan vom 14. Oktober 2020 wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Es wurden insgesamt 40 Behörden,

Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter um eine Stellungnahme gebeten.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden in 33 Stellungnahmen planungsrelevante Äußerungen mitgeteilt. Die Stellungnahmen betrafen insbesondere Hinweise zur Variantenwahl (Standort der Schule), zur Ausweisung eines urbanen Gebietes, zum Erhalt der ungedeckten Sportanlage, zum Maß der baulichen Nutzung, zur verkehrlichen Erschließung sowie zum Umwelt- und Immissionsschutz.

Zeitlich parallel wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20. Oktober bis einschließlich 19. November 2020 durchgeführt. Es gingen 26 schriftliche Äußerungen aus der Öffentlichkeit ein.

Vonseiten der Öffentlichkeit wurden vor allem Hinweise zur Variantenwahl (Standort der Schule), dem Erhalt der ungedeckten Sportanlage, zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhe der Gebäude, zum ruhenden Verkehr und der Erschließung der Kleingartenanlagen sowie zum Umwelt- und Immissionsschutz vorgebracht.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen wurde für das weitere Planverfahren die Variante 1 mit der Lage der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule im westlichen Teilbereich weiterverfolgt. Eine Studie zur künftigen Nutzung des Schulstandortes unter der Vorgabe der Bereitstellung eines Großspielfeldes und damit einer gemeinsamen Realisierung von Schul- und Sportnutzung wurde darüber hinaus beauftragt. Auf dieser Basis wurden die Festsetzungen weiter konkretisiert. Dies betraf sowohl die städtebauliche Struktur (u.a. Höhenentwicklung) als auch Belange des Klimaschutzes und der künftigen Begrünung im Plangebiet. Darüber hinaus wurden erforderliche und ergänzende Untersuchungen, insbesondere zu den Themen Verkehr, Lärm- und Geruchsbelastung, Artenschutz sowie Niederschlagswasser durchgeführt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Jahr 2024

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans vom 7. Februar 2024 erfolgte im Februar/März 2024. Es wurden insgesamt 42 Behörden, Institutionen, Senatsdienststellen und bezirkliche Fachämter angeschrieben.

Die in den Stellungnahmen vorgebrachten Anregungen und Hinweise bezogen sich maßgeblich auf die Themen Art der baulichen Nutzung und der Berücksichtigung des angrenzenden Nahversorgungszentrums, Maß der baulichen Nutzung (Geschossfläche, Gebäudehöhe), Verkehr, Immissionsschutz, Umweltschutz, Spiel- und Grünflächen, technische Erschließung sowie Ver- und Entsorgung.

Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens wurden die Festsetzungen zu den Baumpflanzungen hinsichtlich der anrechenbaren Bestandsbäume angepasst, eine Besonnungs- und Belichtungsstudie

wurde für den Bereich der Abstandsflächenunterschreitung (Linie D16 - D1) durchgeführt. Die schalltechnische Untersuchung wurde hinsichtlich der Ausführungen zu den durch das Vorhaben ausgelösten Reflexionsschalleffekten redaktionell überarbeitet.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung der Behörden und Träger öffentlicher Belange über die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB im Jahr 2025

Auf der Grundlage des Entwurfs vom 19. Dezember 2024 wurde in der Zeit vom 20. Januar 2025 bis einschließlich 19. Februar 2025 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 11-168 im Internet durchgeführt. Parallel dazu wurden die Unterlagen zusätzlich im Dienstgebäude der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in der Württembergischen Straße 6, 10707 Berlin, im oben genannten Zeitraum ausgelegt. Der Beteiligungszeitraum wurde bis einschließlich 3. März 2025 verlängert. Grund hierfür war die Veröffentlichung des Eingriffsgutachtens zu Beginn der Beteiligung mit einem überholten Stand. Dieses Dokument wurde ausgetauscht und mit aktuellem Stand am 20. Januar 2025 veröffentlicht. Parallel wurden 40 Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit informiert. Es gingen 10 schriftliche Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern und 13 Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein.

Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern betrafen insbesondere die Themen Schulbau und dessen Freiflächen, Sportflächen, ruhender Verkehr und Quartiersgarage sowie Umwelt. Die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange bezogen sich auf ein ähnliches Themenfeld, wobei der Schwerpunkt bei den Umweltbelangen (insbes. Grün- und Spielplatzversorgung) und der Art der baulichen Nutzung und der Berücksichtigung des angrenzenden Nahversorgungszentrums sowie dem Maß der baulichen Nutzung (Geschossfläche, Gebäudehöhe) lag.

Im Ergebnis waren keine Änderungen der beabsichtigten Festsetzungen notwendig. Zu einzelnen Aspekten, insbesondere zur Größe der Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet und zur zulässigen Oberkante der Schule, zur Befriedigung von Schulbedarfen angrenzender Bezirke durch den neuen Schulstandort, zu Hundenauslaufgebieten, zur theoretischen Möglichkeit der Unterbringung von Einzelhandelsfläche im Untergeschoss des urbanen Gebietes, zum Grad der Dachbegrünung im allgemeinen Wohngebiet, zur zulässigen Höhe des urbanen Gebietes, zur vorhandenen städtebaulichen Typologie des Fennpfuhls, zum Umgang mit der Sandstrohlblume und zur Grünflächen- sowie Spielplatzversorgung des Gebietes, wurden in der Begründung Klarstellungen vorgenommen. Im Umweltbericht wurde eine Klarstellung zum Anwendungsbereich der DIN 18005 aufgenommen sowie die Änderungen im Baumbestand seit der Erstellung des Baumkatasters dargestellt.

Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Nach Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung ergab sich das Erfordernis, die zulässige Oberkante im urbanen Gebiet um 1 m anzuheben und die zulässige Grundfläche (GR) im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 um 100 m² anzuheben. Außerdem wurde der Umfang der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet geringfügig erhöht.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.4 und Nr. 5.3 wurden konkretisiert. In der textlichen Festsetzung 1.4 wurde im Zusammenhang mit der Wohnfläche für Studierende der Begriff „für Wohnungen“ ergänzt, in der textlichen Festsetzung 5.3 die lärmabgewandte Seite präziser benannt. Des Weiteren wurde zur Klarstellung die textliche Festsetzung Nr. 7.3 neu aufgenommen, wonach die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten nicht für Feuerwehr-, Rettungsfahrzeuge sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge gelten. Die Begründung, der Umweltbericht sowie die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurden entsprechend den Änderungen angepasst.

Aufgrund der geringfügigen Erhöhung der Grundflächenzahl und ihrer zulässigen Überschreitung ergaben sich keine zusätzlichen Ausgleichserfordernisse. Die Änderung der Festsetzung führt zu einer geringfügig geringeren Entsiegelung. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung weist weiterhin ein deutlich positives Ergebnis auf. Bei den Anpassungen der weiteren textlichen Festsetzungen handelt es sich um redaktionelle bzw. klarstellende Anpassungen. Die Grundzüge der Planung waren durch diese Änderungen nicht berührt. Die Änderungen führten auch nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von öffentlichen Belangen. Von einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit wurde daher abgesehen.

Mit Schreiben vom 19. Juni 2025 wurden jedoch die von der Änderung ggf. betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Absatz 3 Satz 3 BauGB um Stellungnahme zu den Änderungen gebeten. Es gingen zwei Stellungnahmen bzw. Hinweise der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein.

Im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen der Behörden waren jedoch weder Änderungen oder Ergänzungen der vorgesehenen Festsetzungen noch der Planbegründung einschließlich Umweltbericht erforderlich.

Nach der erneuten eingeschränkten Beteiligung wurde die textliche Festsetzung Nr. 5.3 dahingehend redaktionell konkretisiert, dass in einem weiteren Absatz die lärmabgewandte Seite präziser benannt wurde. Die Änderung berührte weder die Grundzüge der Planung noch hatte sie Auswirkung auf die zugrunde liegende städtebauliche Konzeption.

Festsetzung

Die öffentlichen und privaten Belange sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

Der Senat hat am 14. Oktober 2025 beschlossen, den von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mit Senatsvorlage Nr. S-2386/2025 vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans 11-168 vom 11. August 2025 dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung gemäß § 7 Abs. 2 AGBauGB vorzulegen.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner Sitzung vom 4. Dezember 2025 dem Entwurf des Bebauungsplans 11-168 vom 11. August 2025 zugestimmt.

Berlin, den 12.12.2025

Christian G a e b l e r

Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

