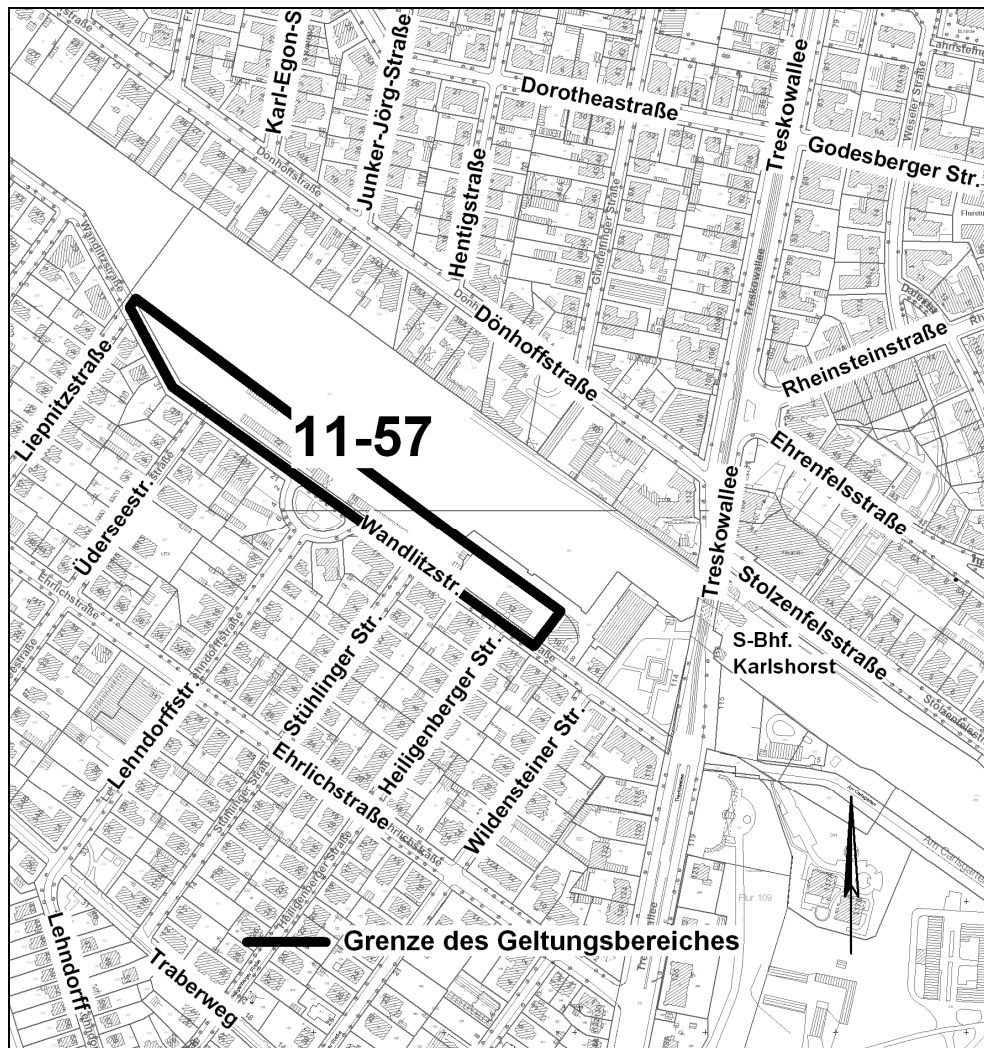


Begründung zum Bebauungsplan 11-57

für die Grundstücke Wandlitzstraße 12, 14 und 18/22

im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Karlshorst



unmaßstäblich

Bebauungsplan 11-57

A. Begründung	4
I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	4
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	4
2. Beschreibung des Plangebiets	4
2.1 Stadträumliche Einordnung/Gebietsentwicklung	4
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand	6
2.4 Geltendes Planungsrecht	6
2.5 Verkehrserschließung	7
2.6 Technische Infrastruktur	7
2.7 Denkmalschutz	8
3. Planerische Ausgangssituation	8
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	8
3.2 Flächennutzungsplan (FNP)	8
3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne	9
3.4 Stadtentwicklungsplanungen	9
3.4.1 StEP Wohnen	9
3.4.2 StEP Industrie und Gewerbe	9
3.4.3 StEP Zentren	9
3.4.4 StEP Verkehr	10
3.4.5 StEP Klima	10
3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	11
3.5.1 Planwerk Südostraum Berlin	11
3.6 Bereichsentwicklungsplanung Lichtenberg (BEP Alt-Lichtenberg)	11
3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	11
3.7.1 Erhaltungsverordnung „Seen- und Prinzenviertel“	11
3.7.2 Zentren- und Einzelhandelskonzept Lichtenberg	12
3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	12
3.9 Planfeststellungen	13
4. Entwicklung der Planungsüberlegungen	14
II. Umweltbericht	16
1. Einleitung	16
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	16
1.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung	16
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	23
2.1 Untersuchungsumfang	23
2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	23
2.3 Schutzgut Mensch	23
2.3.1 Grünflächen- und Spielplatzversorgung	23

2.3.2	Verkehr.....	25
2.3.3	Lärm.....	25
2.3.4	Lufthygiene.....	27
2.3.5	Elektromagnetische Felder.....	28
2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	28
2.4.1	Biotope.....	28
2.4.2	Bäume.....	31
2.4.3	Fauna.....	32
2.5	Schutzgut Boden.....	33
2.5.1	Topografie, natürliche Bodenfunktionen und Versiegelung.....	33
2.5.2	Schädliche Bodenveränderungen, Altlasten.....	33
2.6	Schutzgut Wasser.....	34
2.7	Schutzgut Klima.....	35
2.8	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	35
2.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	36
2.10	Wechsel- und Summationswirkungen.....	37
2.11	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	37
2.12	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	37
3.	Zusätzliche Angaben.....	37
3.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung und weiterer Untersuchungsbedarf.....	37
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	38
4.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	38
III.	Planinhalt und Abwägung.....	39
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt.....	39
1.1	Planungsziele.....	39
1.2	Das von der Objekt Wandlitzstraße 22 GmbH geplante Wohnbauvorhaben „Kaisergärten“ auf dem Grundstück Wandlitzstraße 18/22 als mögliche Nutzung im Plangebiet.....	39
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan.....	40
3.	Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen.....	41
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	41
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet.....	41
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	42
3.2.1	Zulässige Grundfläche (GR).....	42
3.2.2	Zulässige Geschossfläche (GF).....	43
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse.....	46
3.2.4	Abstandsflächen.....	46
3.3	Bauweise.....	47
3.4	Über- und unterbaubare Grundstücksflächen.....	47
3.5	Verkehrerschließung.....	48
3.5.1	Öffentliche Straßenverkehrsfläche.....	48
3.6	Immissionsschutz.....	49

3.6.1	Schallschutz	49
3.6.2	Elektromagnetische Felder	51
3.7	Grünfestsetzungen	51
3.7.1	Dachbegrünung	51
3.8	Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	51
3.9	Nachrichtliche Übernahmen	51
3.10	Städtebaulicher Vertrag	52
3.11	Städtebauliche Kennzahlen	52
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	52
IV.	Auswirkungen des Bebauungsplans	53
1.	Stadtplanerische Auswirkungen	53
2.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	53
3.	Auswirkung auf den Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, Sport- und Grünflächen	53
4.	Verkehrliche Auswirkungen	55
V.	Verfahren	56
1.	Mitteilung der Planungsabsicht	56
2.	Bezirksamtsbeschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden	56
3.	Öffentliche Bekanntmachung des Bezirksamtsbeschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplans	56
B.	Rechtsgrundlagen	58
C.	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	59
1.	Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben	59
2.	Personalwirtschaftliche Auswirkungen	59
D.	Anhang	61
	Abkürzungsverzeichnis	61
	Verzeichnis der textlichen Festsetzungen	62

A. Begründung

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Im Jahr 2012 wurden im Ortsteil Karlshorst nordöstlich der Wandlitzstraße gelegene Teilflächen des ehemaligen Rennbahn- bzw. Kaiserbahnhofs von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Weiterhin wurden mit der 2013 bekannt gemachten FNP-Änderung „Karlshorst – Waldowallee (Lichtenberg)“, lfd. Nr. 03/10 die Voraussetzungen für eine hinsichtlich des angrenzenden Seen- und Prinzenviertels angemessene und verträgliche Nutzung der nicht mehr betriebsnotwendigen Bahnflächen geschaffen. Die freigestellten Flächen wurden mittlerweile durch die Deutsche Bahn veräußert.

Mit der Freistellung unterliegen die Flächen nunmehr vollständig der Planungshoheit des Landes Berlin. Für das gegenwärtig noch der Planfeststellung unterliegende Grundstück Wandlitzstraße 12 ist seitens des Bezirksamts Lichtenberg von Berlin beabsichtigt, einen Freistellungsantrag zu stellen.

Mit der erfolgten Freistellung ist es dem Land Berlin nunmehr möglich, die Entwicklung auf den Flächen nordöstlich der Wandlitzstraße zu steuern. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan dient dabei der Erreichung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Qualifizierung der Fläche, die mit dem südwestlich angrenzenden Erhaltungsgebiet „Seen- und Prinzenviertel“ vereinbar ist.

Mit dem Bebauungsplan sollen die geeigneten Voraussetzungen geschaffen werden, um – nach planungsrechtlicher Bewältigung der immissionsseitig anspruchsvollen Situation südlich der ICE-Abstellanlage Karlshorst – eine Wohnnutzung im Plangebiet zu ermöglichen. Die Planung trägt dabei – auch hinsichtlich der geplanten Dichte – dem steigenden Wohnungsbedarf der wachsenden Stadt Rechnung. Mit einer lärmrobusten städtebaulichen Struktur soll zugleich auch die Situation südlich der Wandlitzstraße verbessert werden. Ferner soll mit der Planung einer Verfestigung von - das städtebauliche Umfeld beeinträchtigenden - gewerblichen Nutzungen entgegengewirkt werden.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Stadträumliche Einordnung/Gebietsentwicklung

Das Plangebiet des Bebauungsplans **11-57** liegt im Berliner Bezirk Lichtenberg, im südlichen Teil des Ortsteils Karlshorst, am Rand eines bevorzugten Wohngebiets, dem sogenannten „Seen- und Prinzenviertel“. Dieser Siedlungsbereich wird im Norden durch die Wandlitzstraße bzw. die Gleisanlagen der Frankfurter Bahn, im Osten durch die Treskowallee und das sich östlich anschließende Trabrennbahngelände, im Süden durch einen Grünzug (Seepark und Kleingartenanlage „Stadt-wiese“) und im Westen durch die Flächen des ehemaligen Furnierwerks und des ehemaligen Maschinenbauhandels südlich des Blockdammwegs, auf denen gegenwärtig die Entwicklung eines eigenen Stadtquartiers mit über 1.000 Wohnungen beabsichtigt ist, begrenzt. Das „Seen- und Prinzenviertel“ entstand um die Jahrhundertwende im Villen- und Landhausstil und stellt mit seinen gewachsenen Strukturen ein städtebaulich wertvolles Viertel dar, das durch die vom Bezirk Lichtenberg beschlossene Erhaltungsverordnung „Seen- und Prinzenviertel“ am 16. März 1999 einen besonderen Schutzstatus erhalten hat. Ein wesentlicher Bestandteil des in der Entstehungszeit beschlossenen sogenannten Kolonie-

Konsenses war die Auflage der Bauverwaltung, im neuen Siedlungsgebiet keine geräusch- und geruchsbelästigenden Betriebe zuzulassen.

Östlich des Plangebiets, in nur ca. 150 m Luftlinie befindet sich der S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ mit dem Ortsteilzentrum Karlshorst, das sich beidseitig der Bahntrasse sowie der Treskowallee erstreckt und im Bereich der Wandlitzstraße fast bis an das Plangebiet heranreicht. Das Ortsteilzentrum hat in den vergangenen Jahren durch verschiedene Bauvorhaben eine erhebliche Aufwertung und Stärkung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes erfahren (Entwicklung des Einzelhandelsschwerpunktes an der Bahntrasse u.a. mit „denn's“, „Penny“, „Rossmann“ und Kulturhaus).

Entlang der Wandlitzstraße selbst sind im südwestlichen Teil überwiegend drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser, in einem Fall auch ein fünfgeschossiges Mehrfamilienhaus, in offener Bauweise vorzufinden. Abweichend hiervon befinden sich zwischen Üdersee- und Liepnitzstraße mehrere ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser, ehe nordwestlich der Liepnitzstraße die im Übrigen vorherrschende Struktur ihre Fortsetzung erfährt.

Zur Treskowallee hin befinden sich einzelne Läden, gastronomische Einrichtungen sowie eine Kita.

Unmittelbar nordöstlich des Plangebiets liegt die fünfgleisige ICE-Ausfahr- und Abstellanlage Karlshorst (im Folgenden „Abstellanlage Karlshorst“). Diese steht im Zusammenhang mit dem ICE-Betriebswerk „Rummelsburg“ und dient der Funktionsprüfung (sog. Aufrüsten) und der Klimatisierung von anschließend wieder im normalen Steckenbetrieb eingesetzten Zügen. Nahe der rückwärtigen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine Freileitungstrasse der Bahn.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans **11-57** umfasst ca. 1,4 ha. Das Plangebiet wird im Norden durch die „Abstellanlage Karlshorst“ sowie einer rückwärtig des Grundstücks Wandlitzstraße 12 gelegenen Stellplatzanlage, im Osten durch das Grundstück Wandlitzstraße 10 (gastronomische Einrichtung) und im Süden und Westen durch die Wandlitzstraße begrenzt. In den Geltungsbereich einbezogen ist neben den Grundstücksflächen die Straßenverkehrsfläche der Wandlitzstraße bis zur Straßenmitte.

Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Wandlitzstraße 12 (Flurstücke 340 und 341 der Flur 109) befindet sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Bundeseisenbahnvermögen), das Grundstück Wandlitzstraße 14 (Flurstück 469 der Flur 109) in Privateigentum.

Die neu zu bildenden Grundstücke Wandlitzstraße 18/22 (Flurstück 470 der Flur 109 sowie Flurstück 546 [teilweise] der Flur 209) befinden sich gemäß Liegenschaftskataster, Stand 11. Januar 2016, noch im Eigentum der Deutschen Bahn Netz AG. Die entsprechenden Flächen wurden im August 2015 von der Deutschen Bahn Netz AG an die Objekt Wandlitzstraße 22 GmbH veräußert. In den beiden zugehörigen Grundbuchblättern liegen jeweils Auflassungsvormerkungen für die

Objekt Wandlitzstraße 22 GmbH vor. Das lediglich 4 m² umfassende Flurstück 545 der Flur 209 befindet sich unverändert im Eigentum der Deutschen Bahn Netz AG.

Die Straßenverkehrsfläche der Wandlitzstraße ist im Eigentum des Landes Berlin.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Plangebiet weist derzeit eine heterogene und ungeordnete Struktur auf. Der Bereich Wandlitzstraße 18/22 liegt brach. Auf der Fläche befinden sich mehrere eingeschossige Güterschuppen, die sich alle in einem schlechten baulichen Zustand befinden.

Auf dem ungefähr auf Höhe der Stühlingerstraße anschließenden Grundstück Wandlitzstraße 14 befindet sich eine Pkw-Reparaturwerkstatt (Baugenehmigung Nr. 2012/1697 vom 23. Oktober 2013). Gemäß Baubeschreibung werden hier als Dienstleistung Reparaturen an Bremsen, Auspuffanlagen, Stoßdämpfern und Elektroanlagen durchgeführt. Alle Autoschlosser-, Elektro- und Mechanikerarbeiten erfolgen bei geschlossener Werkstatt. Erforderliche Karosserie- und Lackierarbeiten werden bei zwei kooperierenden Werkstätten vorgenommen.

Auf dem Grundstück Wandlitzstraße 12 schließlich befindet sich ein dreigeschossiges Wohngebäude.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines festgesetzten Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB. Vielmehr befindet es sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB. Alle Grundstücke im Geltungsbereich sind durch eine bauliche Nutzung geprägt, auch wenn die ehemalige Nutzung im Bereich Wandlitzstraße 18/22 aufgegeben wurde und das Grundstück derzeit brach liegt. Die Grundstücke sind Teil eines bebauten Ortsteils.

Im Plangebiet ist kein „faktisches Baugebiet“ im Sinne des § 34 Absatz 2 BauGB festzustellen. Es handelt sich bei der vorhandenen Nutzung vielmehr um eine Situation, bei der sich gemäß § 34 Absatz 1 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung danach bestimmt, ob sich diese in die Umgebung einfügen. Für die meisten Grundstücke bedeutet dies aufgrund der Prägung der Umgebung, dass vor allem Wohngebäude sowie nicht störende Gewerbebetriebe (einschließlich Schank- und Speisewirtschaften und Läden) zulässig sind. Entsprechend der in der näheren Umgebung vorhandenen Baustruktur sind die Grundstücke grundsätzlich in offener Bauweise zu bebauen.

Das Wohngrundstück Wandlitzstraße 12 stellt gegenwärtig eine planfestgestellte Bahnfläche dar. Gemäß § 38 Absatz 1 BauGB sind die §§ 29 bis 37 BauGB hier daher nicht anzuwenden. Seitens des Bezirksamts Lichtenberg von Berlin ist beabsichtigt, für dieses Grundstück einen Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 Absatz 1 AEG zu stellen. Dem hingegen wurden die übrigen Grundstücksflächen mit Bescheiden vom 5. April bzw. 5. November 2012 von Bahnbetriebszwecken freigestellt (ausführlicher siehe Kapitel I.3.9 „Planfeststellungen“)

2.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch die Wandlitzstraße, welche in beide Richtungen befahrbar ist, erschlossen. Die Straße hat eine Gesamtbreite von ca. 12,5 m, davon ca. 6 m Fahrbahn, ca. 3,5 m südlicher Gehweg und ca. 3 m nördlicher Gehweg. Im Bereich des Grundstücks Wandlitzstraße 18/22 ist baulich kein Gehweg angelegt. Ungefähr mittig zum Plangebiet mündet die Lehndorffstraße in Form eines halbkreisförmigen Platzes in die Wandlitzstraße.

Die Fahrbahn der Wandlitzstraße befindet sich – insbesondere im nordwestlichen Teil – in einem vergleichsweise schlechten baulichen Zustand. Planungen für die Erneuerung der Straße existieren gegenwärtig nicht.

Am östlichen Ende der Wandlitzstraße befindet sich die lichtsignalisierte Einmündung in die Treskowallee, die als übergeordnete Straßenverbindung die Verknüpfung mit den beiden großräumigen Straßenverbindungen der Frankfurter Allee im Norden und dem Adlergestell im Süden herstellt. Im weiteren westlichen Verlauf der Wandlitzstraße wird die Verbindung über den Blockdammweg zur Rummelsburger Landstraße / Köpenicker Chaussee hergestellt.

Das Plangebiet ist über die in der Ehrlichstraße verkehrende Straßenbahnlinie 21 und Buslinie 196, die über die Treskowallee verlaufenden Straßenbahnlinien 17, 27 und 37 und insbesondere über den nahe gelegenen S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ der Linie S 3 sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Auf den Gleisanlagen nordöstlich des Plangebiets verlaufen Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG. Darauf verkehren – neben der S-Bahnlinie S 3 – die Regionalexpresslinien RE 1, RE 2, RE 7 und die Regionalbahnlinie RB 14 sowie Fern- und Güterverkehrszüge. Die Regionalexpresslinie RE 7 und die Regionalbahnlinie RB 14 verkehren mit Halt am Bahnhof „Berlin-Karlshorst“.

2.6 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich einer Trennkanalisation. Trink-, Schmutz- und Regenwasserhauptleitungen bzw. -kanäle befinden sich im Bereich der Treskowallee. Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebiets „Wuhlheide / Kaulsdorf“.

Das Plangebiet grenzt an ein gasversorgtes Gebiet. Demhingegen ist das Plangebiet und seine nähere Umgebung derzeit nicht mit Fernwärme versorgt.

Nahe der rückwärtigen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine Freileitungstrasse der Bahn (Bahnstrom). In einer der beiden rückwärtigen Einbuchtungen der Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein Maststandort dieser Freileitungstrasse.

Weitere Aussagen zur technischen Infrastruktur werden im weiteren Verfahren ergänzt.

2.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine im aktuellen öffentlichen Verzeichnis der Denkmale in Berlin (Denkmalliste des Landes Berlin, Stand 15. Mai 2001, ABl. Nr. 29 vom 14. Juni 2001 und in der fortgeschriebenen Fassung, Arbeitsstand vom 7. Juni 2016) verzeichneten Denkmalbereiche, Bau-, Garten- und Bodendenkmale.

In der unmittelbaren Umgebung befindet sich südlich des Geltungsbereichs das Denkmalensemble „Lehndorffstraße 3, 7-8, 10 (Siedlungshäuser, 1895)“. Das Gebäude „Lehndorffstraße 10“ ist zudem als Baudenkmal in der Denkmalliste eingetragen. Östlich des Plangebiets befindet sich im Bereich Wandlitzstraße / Ecke Treskowallee das Baudenkmal „Rennbahnhof Karlshorst“. Im Einmündungsbereich der Wandlitzstraße befindet sich darüber hinaus das Baudenkmal „Miethaus & Laden & Gaststätte Treskowallee 116 / Wandlitzstraße 1 & 3“.

Auch der S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ ist als Baudenkmal in der Denkmalliste eingetragen.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der am 15. Mai 2009 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) sowie das am 1. Februar 2008 in Kraft getretene Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) enthalten Ziele und Grundsätze der Raumordnung.

Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im „Gestaltungsraum Siedlung“. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Absatz 1 LEPro 2007 in Verbindung mit Ziel 4.5 Absatz 1 Nummer 2 LEP B-B auf diesen Raum gelenkt werden. Im Rahmen der Planung sind darüber hinaus insbesondere folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

- In den Grundsätzen gemäß § 5 Absatz 1 und 2 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B wird dargelegt, dass sich die Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche konzentrieren und vorrangig Innenentwicklungspotenziale unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur genutzt werden sollen. Des Weiteren gilt hiernach der Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung.
- Gemäß dem Grundsatz aus § 7 Absatz 3 LEPro 2007 soll eine ressourcenschonende Bündelung von Infrastrukturen und eine Entwicklung verkehrssparender Siedlungsstrukturen angestrebt werden.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (Abl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (Abl. S. 1362) stellt für den weit überwiegenden Teil des Geltungsbereichs Wohnbaufläche W 3 (Obergrenze GFZ bis 0,8) dar. Im Südosten ist ein kleiner Bereich des Plangebiets Bestandteil der Darstellung des Ortsteilzentrums Karlshorst als gemischte Baufläche M 2 mit Einzelhandelskonzentration.

Die Darstellung der Wohnbaufläche gilt seit der am 11. Oktober 2013 bekannt gemachten FNP-Änderung „Karlshorst – Waldowallee (Lichtenberg)“, lfd. Nr. 03/10, mit der zwischen Wandlitzstraße und der „Abstellanlage Karlshorst“ eine

wohnverträgliche Nutzung nicht betriebsnotwendiger Bahnflächen am Rande des „Seen- und Prinzenviertels“ ermöglicht wurde.

Nordöstlich des Plangebiets stellt der FNP Berlin Bahnfläche dar. Die östlich des Plangebiets gelegene Treskowallee ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Darüber hinaus stellt der FNP eine übergeordnete Hauptverkehrsstraße auf der westlich des Plangebiets befindlichen Trasse Blockdammweg–Wallensteinstraße–Ilsestraße mit einer Anbindung an die Sewanstraße dar. Dieser Straßenzug soll in erster Linie der Verbindung der Ortsteile Friedrichsfelde und Rummelsburg dienen.

Gemäß dem regionalplanerischen Ziel Z 1.2 aus dem FNP Berlin sind die Netzstrukturen und Flächen der übergeordneten Hauptverkehrsstraßen zu erhalten und auszubauen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im FNP Berlin nachrichtlich übernommenen Wasserschutzgebiets.

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Hinsichtlich des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm (La-Pro) und des Landschaftsrahmenplans Lichtenberg wird auf die Darstellungen in Kapitel II.1.2 verwiesen.

Ein Landschaftsplan ist für das Plangebiet weder festgesetzt noch in Aufstellung befindlich.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

3.4.1 StEP Wohnen

Der vom Senat von Berlin am 8. Juli 2014 beschlossene Stadtentwicklungsplan „Wohnen 2025“ trifft für das Plangebiet keine Aussage.

Nordöstlich der Bahnflächen ist jenseits der Treskowallee der Neubaubereich „Karlshorst“ mit insgesamt 1.600 geplanten Wohneinheiten dargestellt.

3.4.2 StEP Industrie und Gewerbe

Der Senat von Berlin hat am 25. Januar 2011 den „Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe – Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin (StEP Industrie und Gewerbe)“ beschlossen. Der StEP Industrie und Gewerbe trifft für das Plangebiet keine Aussage.

3.4.3 StEP Zentren

Der Senat von Berlin hat am 12. April 2011 den Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3) beschlossen. Dessen vorrangige Ziele sind die Stärkung der städtischen Zentren, die Sicherung einer wohnungsnahen Grundversorgung sowie die stadtzentrenverträgliche Integration von groß-

flächigen Einzelhandelseinrichtungen. Am 5. November 2013 hat der Senat darüber hinaus das Fachmarktkonzept Berlin beschlossen, dass der branchenspezifischen Vertiefung des StEP Zentren 3 dient und die Standortanforderungen und die stadtplanerischen Handlungsbedarfe insbesondere für Möbelhäuser sowie Bau- und Gartenmärkte in den Blick nimmt.

Der StEP Zentren 3 stellt unmittelbar angrenzend an das Plangebiet das Ortsteilzentrum „Karlshorst“ dar. Das Ortsteilzentrum befindet sich beidseitig der Bahntrasse sowie der Treskowallee.

3.4.4 StEP Verkehr

Der aktuelle Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr) wurde am 29. März 2011 vom Senat von Berlin beschlossen.

Der StEP Verkehr stellt die östlich des Plangebiets gelegene Treskowallee sowohl aktuell (2011) als auch in der Planungsdarstellung für das Jahr 2025 als eine Straße der Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung) dar. Während die Verbindung Blockdammweg–Ehrlichstraße im Bestand 2011 als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) eingestuft wird, sieht die Planung 2025 für das übergeordnete Straßennetz den Wiederaufbau der Blockdammbrücke (mit nördlicher Weiterführung im Bereich Wallensteinstraße–Ilsestraße mit einer Anbindung an die Sewanstraße) und in diesem Zusammenhang die Aufwertung des Blockdammwegs zur übergeordneten Straßenverbindung (Stufe II) vor. Die weiter südlich, parallel zur Wandlitzstraße verlaufende Ehrlichstraße bleibt als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) bestehen.

Die bestehenden Straßen des übergeordneten Netzes werden im Plan „Zulässige Geschwindigkeiten, Bestand 2010“ mit Ausnahme eines kurzen Abschnitts der Ehrlichstraße (temporärer Tempo-30-Abschnitt zwischen Trautenauer Straße und Liepnitzstraße) mit einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h dargestellt.

Die Planung 2025 für das ÖPNV-Netz zeigt die bestehenden Straßenbahntrassen im Bereich Blockdammweg/Ehrlichstraße sowie Treskowallee sowie die bestehende S-Bahn- und Regionalbahntrasse.

3.4.5 StEP Klima

Der Senat von Berlin hat am 31. Mai 2011 den „Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)“ beschlossen. Er enthält insbesondere Aussagen zur bioklimatischen Situation und zu Maßnahmen. Oberstes Ziel des StEP Klima ist es, die Lebensqualität unter dem Vorzeichen des Klimawandels zu sichern.

- Bioklima: Das Plangebiet ist in Hinblick auf die Wärmebelastung als übriger Siedlungsraum dargestellt. Auch der Maßnahmenplan zu den prioritären Handlungsräumen stellt den Geltungsbereich als übrigen Siedlungsraum dar. Potenzial zur Entsiegelung un bebauter Flächen sollen zur bioklimatischen Entlastung ausgeschöpft werden.
- Grün- und Freiflächen: Die Stadtklimatische Bedeutung der Grün- und Freiflächen im Plangebiet wird als mittel bis hoch eingestuft. In Bezug auf die Stadtbäume im Siedlungsraum wird das Plangebiet als potenziell

empfindlich gegenüber Niederschlagsrückgängen im Sommer beschrieben. Der Maßnahmenplan zu den prioritären Handlungsräumen stellt den Geltungsbereich als übrigen Siedlungsraum dar.

- Gewässerqualität und Starkregen: Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer Trennkanalisation. Der Anteil unbebauter versiegelter Flächen im Block liegt – bedingt durch die Zuordnung zur Bahnfläche – bei unter bzw. bis 10 %. Das Plangebiet befindet sich im Handlungsraum Trennsystem. Versickerungspotenziale sollen vorrangig genutzt werden.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.5.1 Planwerk Südostraum Berlin

Das Planwerk Südostraum wurde im April 2009 vom Senat von Berlin als städtebauliches Leitbild für den Südosten von Berlin – den Raum zwischen der Innenstadt und dem Flughafen Schönefeld – beschlossen. Es ist als Ergebnis einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB in der Abwägung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet sind im Planwerk Südostraum keine Planungen dargestellt.

3.6 Bereichsentwicklungsplanung Lichtenberg (BEP Alt-Lichtenberg)

Die BEP Alt-Lichtenberg (Stand: Juli 2004, aktualisiert im Mai 2005) stellt das Plangebiet als Grünfläche sowie die Wandlitzstraße als sonstige Straße dar.

Im Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung Wohnen des Bezirks Lichtenberg (12. Februar 2016) sind für das Plangebiet keine Wohnbaupotenziale dargestellt.

3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

3.7.1 Erhaltungsverordnung „Seen- und Prinzenviertel“

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung „Seen-/ Prinzenviertel“ vom 16. März 1999 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 11 vom 26. März 1999, S. 96-97) zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Das Erhaltungsgebiet „Seen-/Prinzenviertel“ wird im Norden durch die nördliche Begrenzung der Wandlitzstraße begrenzt.

Der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen bedürfen gemäß § 2 der Erhaltungsverordnung der Genehmigung und können versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen darf versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Die Straßen innerhalb des Erhaltungsgebiets stellen aufgrund ihrer charakteristischen Merkmale das verbindende Element zwischen den differenziert gestalteten Gebäuden dar. Fahrbahnen mit Reihenpflaster, beidseitig angelegte Gehwege mit Mosaikpflaster und einem Streifen mit zumeist großkronigen Laubgehölzen sowie angrenzend eingefriedete Grundstücke mit repräsentativ bepflanzten Vorgärten verleihen dem Ortsbild und der Stadtgestalt eine besondere Prägung.

3.7.2 Zentren- und Einzelhandelskonzept Lichtenberg

Das aktuelle Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Lichtenberg von Berlin wurde am 28. Juni 2016 von der Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg beschlossen.

Das Plangebiet grenzt an den zentralen Versorgungsbereich Karlsruhorst des Ortsteilzentrums (OTZ) Karlsruhorst.

Der Einzelhandelsbesatz des OTZs Karlsruhorst wird vorrangig durch einen im Zentrum des zentralen Versorgungsbereichs an der Bahntrasse gelegenen Einzelhandelsschwerpunkt mit strukturprägenden Anbietern sowie einem straßenbegleitenden Fachgeschäftebesatz und einem Besatz an zentrenergänzenden Funktionen an der Treskowallee geprägt. Markantes Merkmal des OTZs ist zudem die durch die Bahntrasse bedingte Zweiteilung des Zentrums. Gemäß Zentren- und Einzelhandelskonzept sind im OTZ Defizite in der Angebotsbreite und -tiefe der mittel- und langfristigen Bedarfsgüter sowie eine hinsichtlich des Versorgungsauftrags überdurchschnittlich hohe Nahversorgungsorientierung ersichtlich. Das Zentrum erfüllt unter Berücksichtigung der wichtigen Versorgungsfunktion des Zentrums (als einziger zentralen Versorgungsbereich in Lichtenberg Süd) aktuell dennoch weitgehend die vorgesehenen Versorgungsfunktionen.

Im Hinblick auf die erheblichen Wohnbaupotenziale sowie die Versorgungsbedeutung des OTZs Karlsruhorst sollte gemäß Zentren- und Einzelhandelskonzept eine Stärkung des Zentrums im Bestand bzw. eine Arrondierung der Angebotsstrukturen vor allem im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich beispielsweise im Bereich der ausgewiesenen Potenzialflächen Rennbahnhof und Gleichrichterwerk angestrebt werden.

Westlich des Plangebiets stellt das Zentren- und Einzelhandelskonzept im Bereich des Blockdammwegs ein potenzielles Nahversorgungszentrum dar. Aktuell bestehen in diesem Bereich Defizite der fußläufigen Nahversorgung.

3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Direkt angrenzend an das Plangebiet gibt es keine festgesetzten oder in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne.

Die nächstgelegenen festgesetzten Bebauungspläne betreffen den Bereich rund um den S-Bahnhof „Berlin-Karlsruhorst“ (Bebauungsplan XVII-39 „Ehrenfelsstraße“, festgesetzt am 2. Dezember 2005) und den Bereich nördlich der Trabrennbahn (Bebauungsplan 11-14a „Wohnpark Karlsruhorst“, festgesetzt am 22. Dezember 2004).

Im Umfeld des S-Bahnhofs „Berlin-Karlshorst“ befinden sich zudem weitere Bebauungspläne in Aufstellung. Es sind dies die Bebauungspläne 11-14a-1 „Am Carls Garten“, 11-37 „Kulturhaus Karlshorst“, 11-38 „Theater Karlshorst“ sowie 11-50 „Treskowallee“. Etwas weiter südlich vom S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ erstreckt sich der Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplan-Entwurfs 11-14b „Trabrennbahn Karlshorst“ für das Trabrennbahngelände. Westlich des Plangebiets des Bebauungsplans 11-57 befinden sich schließlich beidseitig des Blockdammwegs die Geltungsbereiche der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne 11-47b „Parkstadt Karlshorst“ und 11-47c „Ehemalige Gaskokerei“. Der Bebauungsplan-Entwurf 11-47b sieht dabei die Entwicklung eines eigenen Stadtquartiers mit über 1.000 Wohnungen, einer Schule sowie Nahversorgungseinrichtungen vor.

3.9 Planfeststellungen

Freistellung von Bahnbetriebszwecken für Grundstücke innerhalb des Plangebiets

Mit Freistellungsbescheid vom 5. April 2012 wurden das Flurstück 469 der Flur 109 (1.524 m²) sowie das Flurstück 545 der Flur 209 (4 m²) von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Die Flächen umfassen den Bereich Wandlitzstraße 14.

Weiterhin wurden mit Freistellungsbescheid vom 5. November 2012 das Flurstück 470 der Flur 109 (605 m²) sowie eine 6.690 m² umfassende Teilfläche des Flurstücks 546 der Flur 209 von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Die Flächen umfassen das neu zu bildende Grundstück Wandlitzstraße 18/22.

Im Rahmen des im Frühjahr 2016 durchgeführten Grenztermins zur Bildung des Grundstücks Wandlitzstraße 18/22 wurde dem neu zu bildenden Grundstück in Abstimmung mit der Deutschen Bahn nunmehr zusätzlich ein über 300 m² großer Streifen zwischen der ursprünglich erworbenen Fläche und dem bestehenden Zaun (Ausnahme Maststandort) zugeschlagen. Die zusätzliche Fläche unterliegt formal noch der Planfeststellung. Die Objekt Wandlitzstraße 22 GmbH als Käufer und die Deutschen Bahn Netz AG als Verkäufer streben hier einen Nachtrag zur 2012 erfolgten Freistellung für die übrige Fläche an.

Die Freistellung der o.g. Flächen erfolgte, da diese für Bahnbetriebszwecke nicht mehr erforderlich sind. Durch die Freistellung endet die Eigenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn. Zugleich endet für die Flächen gemäß § 38 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 18 AEG das eisenbahnrechtliche Fachplanungsprivileg. Damit fallen die Flächen wieder vollständig in die Planungshoheit der Gemeinde zurück.

Anders als die o.g. Flächen stellt das Wohngrundstück Wandlitzstraße 12 gegenwärtig noch eine planfestgestellte Bahnfläche dar. Seitens des Bezirksamts Lichtenberg von Berlin ist beabsichtigt, für dieses Grundstück einen Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 Abs. 1 AEG zu stellen.

Abstellanlage Karlshorst

Unmittelbar nordöstlich des Plangebiets befindet sich die planfestgestellte Ausfahr- und Abstellanlage Karlshorst. Sie umfasst vier Abstellgleise (Gleise 583 bis 586) und das Ausziehgleis 582.

Die letzte Änderung der Abstellanlage erfolgte mit der am 26. Mai 2000 vom Eisenbahnbundesamt (EBA) erteilten Plangenehmigung zum Plan der Deutschen Bahn AG "Triebzughalle Berlin - Rummelsburg. 2. Ausbaustufe - Teilvorhaben 2. Erweiterung der Triebzughalle, Änderung der Aufstell- und Ausfahrgruppe". In der Plangenehmigung wurde die Errichtung von insgesamt vier Lärmschutzwandabschnitten an Beginn und Ende der Abstellanlage festgesetzt.

Sonstige Bahnanlagen

Nordwestlich, nördlich und nordöstlich des Plangebiets bzw. der Abstellanlage Karlshorst erstrecken sich Flächen für Bahnanlagen mit mehreren plangenehmigten Anlagen.

Für diese Anlagen wurde letztmalig am 28. März 2014 ein Planfeststellungsbeschluss durch das EBA erteilt und zwar für das Vorhaben "Veränderung Gleislayout Rummelsburg BRGBA an der Eisenbahnstrecke 6153 Berlin Ostbahnhof - Guben (DB Grenze) km 4,2+50 bis 7,0+50". Der Beschluss betrifft Gleisanlagen und Gebäude. Im Rahmen des Beschlusses wurde auch eine 200 m lange und bis zu 5 m hohe hochabsorbierende Lärmschutzwand auf der nordöstlich der Bahnstrecke gelegenen Seite festgesetzt.

Planfeststellungsverfahren für das Straßenbahn- und Straßenbauvorhaben in der Treskowallee zwischen Dorotheastrasse / Godesberger Straße und Traberweg

Für die Neuordnung der Straßenbahnverkehrsanlagen und des Straßenraums auf der Treskowallee im Abschnitt Dorotheastrasse bzw. Godesberger Straße im Norden bis zur Höhe Traberweg im Süden führen die Berliner Verkehrsbetriebe und das Bezirksamt Lichtenberg ein gemeinsames Planfeststellungsverfahren durch.

Die Verkehrsbauvorhaben haben das Ziel, die Straßenbahnverkehrsanlagen zwischen der Dorotheastrasse / Godesberger Straße und Traberweg entsprechend den Verkehrsbedürfnissen zu verbessern und den Straßenraum zwischen Dönhoffstraße und Wandlitzstraße neu zu ordnen. Das Verkehrsbauvorhaben umfasst zum einen die Erneuerung der Straßenbahnverkehrsanlagen. Wesentlicher Bestandteil ist die Verlagerung der Straßenbahnhaltestelle „S-Bahnhof Karlshorst“ unter die Bahnbrücken sowie die Errichtung einer neuen Straßenbahnhaltestelle „Traberweg“ ca. 150 m südlich der Ehrlichstraße, die dann die bisherige Straßenbahnhaltestelle „Treskowallee / Ehrlichstraße“ bzw. „Treskowallee / S-Bahnhof Karlshorst“ zwischen Wandlitzstraße und Ehrlichstraße ersetzt. Zum anderen beinhalten die geplanten Straßenbaumaßnahmen die Beseitigung von Engpässen, die Anlage neuer Abbiegespuren sowie die Anlage von Radverkehrsanlagen.

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens erfolgte im Februar / März 2016 die öffentliche Auslegung der Planunterlagen.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die nordöstlich der Wandlitzstraße gelegenen Plangebietsflächen unterlagen bereits Anfang der 2010er Jahre zunehmend dem Vermarktungsdruck der Deutschen Bahn AG. Im Jahr 2012 war ein erheblicher Teil der noch planfestgestellten Grundstücke durch die Deutsche Bahn AG an Gewerbebetriebe verpachtet. Da das Land Berlin auf den planfestgestellten Bahnflächen keine Planungshoheit besaß, war es bis dato nicht

möglich, unerwünschte Entwicklungen, wie die Verfestigung von das städtebauliche Umfeld beeinträchtigenden gewerblichen Nutzungen mithilfe der Bauleitplanung zu steuern.

Die bevorstehende – bzw. in Teilen kurz zuvor bereits erfolgte – Entlassung der Flächen aus der Planfeststellung ermöglichte es dem Bezirksamt Lichtenberg am 9. Oktober 2012 für die nordöstlich der Wandlitzstraße gelegene Teilflächen des ehemaligen Rennbahn- bzw. Kaiserbahnhofs einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zu fassen, der eine für das angrenzende Wohnquartier „Seen- und Prinzenviertel“ verträgliche Arrondierung ermöglichen sollte. Wesentliches Planungsziel war zu diesem Zeitpunkt die wohnverträgliche Integration vorhandener Gewerbebetriebe im südöstlichen Geltungsbereich durch die Festsetzung von Misch- und Wohngebietsflächen sowie Straßenverkehrsfläche.

Mit Freistellungsbescheiden vom 5. April und 5. November 2012 wurden die Bereiche Wandlitzstraße 14 und 18/22 von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Darüber hinaus wurden auch mit der am 11. Oktober 2013 bekannt gemachten FNP-Änderung „Karlshorst – Waldowallee (Lichtenberg)“, lfd. Nr. 03/10 die Voraussetzungen für eine hinsichtlich des angrenzenden „Seen- und Prinzenviertels“ angemessene und verträgliche Nutzung der nicht mehr betriebsnotwendigen Bahnflächen geschaffen.

Im August 2015 schließlich wurde die Fläche Wandlitzstraße 18/22 von der Deutschen Bahn Netz AG an einen Investor veräußert. Vor dem Hintergrund des aktuell großen und dringenden gesamtstädtischen Bedarfs an neuem Wohnraum sowie der konkreten Überlegungen seitens des Investors wird als Planungsziel seither die ausschließliche Planung von Wohngebietsflächen verfolgt. Erste Entwürfe des vom Grundstückskäufer Wandlitzstraße 18/22 (Investor) beauftragten Architekturbüros Kottmair von Ende 2015 für das Wohnungsbauvorhaben „Kaisergärten“ wurden von Investor und Fachbereich Stadtplanung gemeinsam erörtert und im 1. Halbjahr 2016 zu einem Planungskonzept für einen lärmrobusten Städtebau für das gesamte Plangebiet weiterentwickelt. Planungsziel ist dabei die Sicherstellung einer geordneten und einheitlichen städtebaulichen Struktur für den gesamten Bereich nördlich der Wandlitzstraße zwischen Liepnitzstraße und Heiligenberger Straße bzw. südöstlich angrenzenden OTZ Karlshorst. Die Planungen wurden am 2. Juni 2016 im Ausschuss für ökologische Stadtentwicklung vorgestellt.

Zur Umsetzung der o.g. Planungsziele bedarf es für das bereits zu Wohnzwecken genutzte Grundstück Wandlitzstraße 12 der Durchführung eines Freistellungsverfahrens von Bahnbetriebszwecken.

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan soll eine für das angrenzende „Seen-/Prinzenviertel“ verträgliche Arrondierung ermöglicht und eine geordnete Entwicklung der Fläche zu Wohnzwecken erreicht werden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-57 „Wandlitzstraße“ umfasst die Grundstücke Wandlitzstraße 12, 14, das (neu zu bildende) Grundstück Wandlitzstraße 18/22 sowie Teile der angrenzenden Wandlitzstraße (bis Straßenmitte) und weist eine Größe von ca. 1,4 ha auf.

Es sind im Wesentlichen geplant:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets,
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Geschossfläche und Zahl der Vollgeschosse),
- Festsetzungen zur über- und unterbaubaren Grundstücksfläche,
- Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung,
- Festsetzungen zum Schallschutz sowie
- Festsetzung von Straßenverkehrsfläche entsprechend der Bestandssituation.

1.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung

Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 2 Absatz 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In § 1 Absatz 6 Nummer 7 Baugesetzbuch sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgeführt. § 1a BauGB enthält zudem ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Demnach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung (§ 1a Absatz 2 BauGB). Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Gemäß § 1a Absatz 5 soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Anpassungsmaßnahmen Rechnung getragen werden. Mit dem Monitoring (§ 4c BauGB) werden zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinaus reichende Aktivitäten benannt.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die in § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) formulierten übergeordneten Ziele des Naturschutzes sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und – soweit erforderlich – wiederherzustellen, 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.

Die §§ 13 bis 19 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Für die besonders und die streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Europäische Artenschutzverordnung (EU-ArtSchV), Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL), Europäische Vogelschutz-Richtlinie (VSchRL) gelten die Vorschriften zum Artenschutz des § 44 BNatSchG. Zudem können per Rechtsverordnung weitere Arten unter besonderen Schutz gestellt werden (§ 54 Absatz 1); eine derartige Verordnung existiert zurzeit noch nicht. Die Regelungen des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Sofern das durch die Bauleitplanung ermöglichte Vorhaben die Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Absatz 1 oder 2 des BNatSchG erfüllt und das Eintreten dieser verbotenen Beeinträchtigungen nicht durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden kann (§ 44 Absatz 5 BNatSchG), bedarf es für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans der Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Absatz 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG.

Die Belange der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung. Bei national geschützten Arten, bei denen es sich nicht um im Anhang IV der FFH-Richtlinie benannte Arten oder europäische Vogelarten handelt, gilt die abgeschwächte Regelung des § 44 Absatz 5 Satz 5 BNatSchG. Demnach liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Absatz 1 BNatSchG vor, wenn auf der Ebene des Bebauungsplans über Vermeidung und Ausgleich der Eingriffe in der Abwägung entschieden wurde.

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sind Gegenstand der Umweltprüfung und werden in einem Eingriffsgutachten nach dem „Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin“ (SenStadtUm, 2013) bewertet. Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz erheblicher Umweltbeeinträchtigungen werden innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Zur Erfassung und Bewertung einer möglichen Beeinträchtigung werden faunistische Untersuchungen zum Artenschutz durchgeführt. Ein Artenschutzfachbeitrag ist beauftragt. Geschützte Teile von Natur und Landschaft (§ 20 bis § 30 BNatSchG) sowie europäische Schutzgebiete (§ 31 bis § 36 BNatSchG) sind von der Planung nicht betroffen.

Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten

Beim Abriss von Gebäuden und der Sanierung von Fassaden, Balkonen und Loggien im Land Berlin ist die „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“ zu beachten. Sie regelt die Zulassung von Ausnahmen von § 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG bei der Beseitigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen.

Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO)

Gemäß § 2 BaumSchVO sind alle Laubbäume, die Waldkiefer als einzige Nadelbaumart sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkischer Baumhasel jeweils mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist.

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bestimmt die BaumSchVO, dass die gemäß § 2 BaumSchVO geschützten Bäumen erhalten und gepflegt werden müssen. Als für nachfolgende Planungen / Vorhaben wesentlich regelt § 3 Absatz 3 BaumSchVO, dass bei der Planung und Durchführung von Vorhaben vom Vorhabenträger sicherzustellen ist, dass vermeidbare Beeinträchtigungen geschützter Bäume unterbleiben. Nach § 4 BaumSchVO ist es verboten, geschützte Bäume ohne die erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen oder auf sonstige Weise in ihrem Weiterbestand zu beeinträchtigen. Als Beschädigungen oder Beeinträchtigungen gelten auch Störungen des Wurzelbereichs.

Eine Bestandskartierung der nach BaumSchVO geschützten Bäume sowie aller Straßenbäume im Plangebiet erfolgte im April 2016.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Gemäß § 1 BBodSchG ist der Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Berliner Wassergesetz (BWG)

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes und das Berliner Wassergesetz (BWG) regeln den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser. Gemäß § 36a BWG soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist.

Ein Fachbeitrag zur Niederschlagsentwässerung wurde in Verbindung mit einem Gutachten zur Beurteilung der Altlastensituation im Juli 2016 beauftragt.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und seine Verordnungen

Für Bebauungsplan-Verfahren ist der Planungsgrundsatz des § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen.

Lärm

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) behandelt in den §§ 41 bis 43 die Lärmvorsorge. Hierbei finden die Belange des Lärmschutzes beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen Berücksichtigung. Konkretisiert wurden diese Vorschriften durch die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV). Dem gegenüber gibt es für bestehende Straßen keine verbindlichen gesetzlichen Regelungen, mit denen die Einhaltung bestimmter Lärmwerte vorgeschrieben wird.

Im Zusammenhang mit Schallimmissionen zu berücksichtigen sind zudem die in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und die in der DIN 18 005 enthaltenen schalltechnischen Immissionsricht- und Orientierungswerte. Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18 005-1 stellen aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar. Sie dienen lediglich als Anhalt, so dass von ihnen sowohl nach oben (bei Überwiegen anderer Belange) als auch nach unten abgewichen werden kann.

Im Rahmen dieses Bebauungsplan-Verfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt, dass die Auswirkungen von Geräuschimmissionen auf die geplanten Nutzungen untersuchen und bewerten sowie Empfehlungen für Lärmschutzmaßnahmen erarbeiten soll.

Luftschadstoffe

Die Europäischen Richtlinien zur Luftqualität treffen Aussagen zu einer Vielzahl von Stoffen, die die Luft besonders belasten. Das BImSchG und die darauf basierenden Verordnungen setzen die Luftqualitätsrichtlinie in nationales Recht um. Danach ist Berlin gemäß der §§ 44 bis 46a des BImSchG verpflichtet, Luftparameter, die für Mensch und Natur eine Gefahr darstellen, zu erheben und die ermittelten Messwerte der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Für die maßgeblichen Luftparameter gibt es Grenzwerte, die bei einer Überschreitung Maßnahmen zur Reduktion der Immissionskonzentration erzwingen. Dazu gehört auch die Aufstellung des Luftreinhalteplans. Für Berlin wurde der Luftreinhalte- und Aktionsplan Berlin 2011-2017 Anfang des Jahres 2013 beschlossen, der den bisher geltenden Plan aus dem Jahr 2005 ersetzt.

Elektromagnetische Felder

Im Bereich der „Abstellanlage Karlshorst“ verläuft eine Bahnstromleitung, die in einem kleinen Bereich auch die Teilfläche WA 1 des allgemeinen Wohngebiets überspannt. Zur Beurteilung der von diesen Leitungen ausgehenden elektromagnetischen Feldern dient die 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder).

Die Verordnung gilt für die Errichtung und den Betrieb von Hochfrequenz- und Niederfrequenzanlagen. Sie enthält Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und

der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder.

Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln)

Das Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) regelt den Umgang mit Baudenkmalen, Denkmalbereichen, Gartendenkmalen und Bodendenkmalen. Für die Denkmale wird eine Liste bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung geführt.

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen, Denkmale sind nach Maßgabe des Gesetzes zu schützen (§ 1 DSchG Bln). Das DSchG Bln bestimmt auch den Schutz der unmittelbaren Umgebung eines Denkmals (§ 10 DSchG Bln).

Berliner Landschafts- und Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) vom 17. Juni 2016 (ABl. S. 1314) stellt flächendeckend für das Land Berlin die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Grundzügen dar und formuliert darauf aufbauend Maßnahmen in vier thematischen Programmplänen sowie der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption, deren Vorgaben hier zusammenfassend wiedergegeben werden.

Programmplan Naturhaushalt / Umweltschutz

Das Plangebiet wird als Siedlungsgebiet dargestellt. Als Ziele und Maßnahmen werden die Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Vegetationsflächen inkl. Dach-, Hof- und Wandbegrünung), Kompensationsmaßnahmen bei Verdichtung, Berücksichtigung des Boden und Grundwasserschutzes, dezentrale Regenwasserversickerung sowie die Förderung emissionsarmer Heizsysteme genannt. Weiterhin werden der Erhalt, die Neupflanzung und die Sicherung einer nachhaltigen Pflege von Straßenbäumen, die Verbesserung der bioklimatischen Situation und Durchlüftung, der Erhalt, die Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen, die Vernetzung klimawirksamer Strukturen sowie eine Erhöhung der Albedo aufgeführt.

Daneben ist das Plangebiet Bestandteil eines Wasserschutzgebiets. Als Ziele und Maßnahmen werden im Programmplan Naturhaushalt / Umweltschutz die Sicherung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers, die Vermeidung von Bodenversiegelungen, eine verstärkte Überprüfung und Überwachung grundwassergefährdender Anlagen (ggf. Verlagerung einzelner Betriebe), die Unterlassung von Neuansiedlungen von potentiell grundwassergefährdenden Anlagen, die vorrangige Altlastensuche und –sanierung, besonderer Schutz von bestehenden Gewässern mit Grundwasseranschluss, die Vermeidung von dauerhaften Grundwasserfreilegungen sowie keine Verwendung von wassergefährdenden Stoffen bei Baumaßnahmen benannt.

Programmplan Biotop- und Artenschutz

Das Plangebiet liegt im Waldbaumsiedlungsbereich. Als relevante Ziele und Maßnahmen werden der Erhalt und die Entwicklung von Waldwiesen, Magerrasen, Klein-

gewässern, naturnahen Gehölzbeständen und Säumen in öffentlichen Grünflächen, die Ergänzung von Waldbäumen und ökologische Pflege in Gärten, Großhöfen und auf Abstandsgrünflächen, die Sicherung eines hohen Grünflächenanteils und Vermeidung baulicher Verdichtung im Übergangsbereich zu Wäldern, die Reduzierung der Versiegelung auf Grundstücken, Bepflanzung mit gebietstypischen Gehölzen sowie der Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen. Die nordöstlich angrenzende Bahnlinie ist als Verbindungsbiotop von Arten ruderaler Standorte dargestellt.

Programmplan Landschaftsbild

Das Plangebiet wird analog zum Programmplan „Biotop- und Artenschutz“ als Waldbaumsiedlungsbereich dargestellt. Als relevante Ziele und Maßnahmen werden der Erhalt und die Entwicklung besonderer Siedlungszusammenhänge und ihrer charakteristischer Gestaltungselemente (u.a. Villengebiete), die Sicherung eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu Wäldern, der Erhalt und die Ergänzung des Waldbaumbestandes in Gärten und Siedlungsfreiräumen sowie von Strukturelementen (Waldparkanlagen, Waldfriedhöfen, Waldwiesen und Magerrasen) genannt. Entsprechend des Programmplans besitzt der Siedlungsbereich prägende oder gliedernde Grün- und Freiflächen.

Die nordöstlich des Plangebiets verlaufenden Bahnflächen sind als Bahnanlagen mit besonderer Gestaltqualität gekennzeichnet. Für den nahe gelegenen Bereich um den S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ wird als Maßnahmenswerpunkt die Wiederherstellung und Aufwertung von Stadtplätzen genannt.

Programmplan Erholung und Freiraumnutzung

Der Programmplan „Erholung und Freiraumnutzung“ leitet aus der Freiraumversorgungsanalyse für Wohnquartiere vier Dringlichkeitsstufen zur Verbesserung der Freiraumversorgung ab. Das Plangebiet ist dem Wohnquartier mit der Dringlichkeitsstufe IV zur Verbesserung der Freiraumversorgung zugeordnet. Die Stufe IV ist die Stufe der geringsten Dringlichkeit mit dem Ziel der Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume. Das bedeutet die Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und der Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen, die Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum, die Vernetzung von Grün- und Freiflächen, die Erhöhung des privaten Freiraumes im Bereich von Zeilen- und Großformbebauung durch Mietergärten und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Die aktualisierte gesamtstädtische Ausgleichskonzeption verzichtet auf die Benennung konkreter Flächen, sondern stellt schematisch Ausgleichssuchräume dar. Dargestellt werden die dichtbebaute Innenstadt, die übergeordneten Freiraumstrukturen, wie zum Beispiel das „Grüne Band Berlin“, die vier Berliner Naherholungsgebiete sowie ein innerstädtischer und ein die Randbezirke durchlaufender Parkring. Das Plangebiet liegt demnach innerhalb keiner der abgebildeten Suchräume.

Landschaftsplan

Für das Plangebiet ist ein Landschaftsplan weder festgesetzt noch in Aufstellung befindlich.

Landschaftsrahmenplan Lichtenberg

Der Landschaftsrahmenplan für den Bezirk Lichtenberg hat zwar keine explizite Rechtsgrundlage. Durch Beschluss des Bezirksamts und Kenntnisnahme der Bezirksverordnetenversammlung entfaltet er aber Verbindlichkeit innerhalb der Bezirksverwaltung.

In zwölf Karten wird der Bestand der biotischen und abiotischen Schutzgüter sowie die Entwicklung von Maßnahmen dargestellt.

In der Biotopverbundkarte ist entlang der nördlich des Plangebiets gelegenen Bahnflächen ein vorhandener Biotopverbund dargestellt. Als Leitart ist die Eidechse benannt. Die Maßnahmenentwicklungskarte stellt das Plangebiet als Bahnfläche dar. Als Maßnahme wird die Vernetzung von Biotopen benannt. Im Bereich des S-Bahnhofs „Berlin-Karlshorst“ wird die Aufhebung von Barrieren als Ziel formuliert.

Lärmaktionsplan

Mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 wurde erstmalig eine gesamtstädtische Konzeption zur Minderung der Lärmbelastungen vorgestellt und vom Berliner Senat beschlossen. Mit dem am 6. Januar 2015 vom Senat beschlossenen Lärmaktionsplan 2013-2018 werden die Aktivitäten der letzten Jahre reflektiert, die Strategien fortgeschrieben und die beabsichtigten Schwerpunkte der Arbeit in den nächsten Jahren benannt. Die Lärmaktionsplanung setzt dabei auf Vorbeugung und Sanierung an der Quelle.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Lärmaktionsplanung für Berlin – Aktionsplan nicht in einem Konzeptgebiet. Im näheren Umfeld des Plangebiets sind auch keine Konzeptstrecken vorhanden. Als Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen wurden 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 Lärmaktionsplanung.

Werden Gebiete, die auch dem Wohnen dienen sollen, in Bereichen geplant, die bereits hohen Geräuschmissionen ausgesetzt sind, strebt die Lärmaktionsplanung eine Bewältigung des Lärmkonflikts durch die Integration aktiver Maßnahmen in das Planverfahren an, um negative Auswirkungen des Verkehrslärms auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität zu vermeiden, bzw. weitgehend zu vermindern. Der Lärmaktionsplan wirkt im Rahmen der Bauleitplanung nicht bindend. Er ist jedoch im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Untersuchungsumfang

Für die Umweltprüfung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wurden nachfolgend aufgeführte Fachgutachten beauftragt, um die mögliche Betroffenheit der unterschiedlichen Schutzgüter und Umweltbelange zu überprüfen und bewerten zu können:

- Verkehrsgutachten,
- Schalltechnisches Gutachten,
- Entwässerungskonzept,
- Altlastengutachten,
- Faunagutachten samt Fachbeitrag zum Artenschutz sowie
- Eingriffsgutachten.

Der räumliche Umfang der Untersuchungen umfasst dabei in der Regel mindestens den Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-57. Insbesondere im Rahmen des Verkehrsgutachten und des schalltechnischen Gutachtens reichen die Untersuchungsräume deutlich über die Plangebietsgrenzen hinaus.

2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Zum einen wäre bei Nichtdurchführung der Planung ein weiteres Brachliegen der Flächen des Grundstücks Wandlitzstraße 18/22 und ein Verbleiben der maroden Bausubstanz vorstellbar, da sich eine städtebaulich sinnvolle und wirtschaftlich tragfähige Entwicklung des Gebiets ohne eine planungsrechtliche Lenkung nur schwer umsetzen ließe.

Zum anderen könnte die städtebauliche Entwicklung ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans sukzessive auf Grundlage von Einzelbauanträgen, die gemäß § 34 BauGB zu beurteilen wären, voranschreiten. Diese Entwicklung könnte entlang der Wandlitzstraße zu einer ungewollten Verfestigung gewerblicher Nutzungen führen. Eine erforderliche städtebauliche Qualifizierung würde voraussichtlich nicht erfolgen.

In jedem Fall würde die Entwicklung ohne Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Das Unterbleiben der Aufstellung des Bebauungsplans stellt insofern auch für die Entwicklung des Umweltzustandes ein Negativ-Szenario dar.

2.3 Schutzgut Mensch

2.3.1 Grünflächen- und Spielplatzversorgung

Bestand und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet gehört zum Planungsraum 11051332 „Karlshorst Süd“ in der Bezirksregion „Karlshorst“, Prognoseraum 1105 „Lichtenberg Süd“.

Das Landschafts- und Artenschutzprogramm (LaPro) unterscheidet:

- wohnungsnaher Grünanlagen (0,5 bis 10 ha Größe, Richtwert von 6 m² je Einwohner) mit einem Einzugsbereich von 500 m und

- siedlungsnahen Grünanlagen (mit einer Größe von > 10 ha, Richtwert von 7 m² je Einwohner) mit einem Einzugsbereich von 1.000 m bzw. 1.500 m ab einer Größe von > 50 ha.

Das Umfeld des Plangebietes gilt als nicht mit wohnungsnahen Grünanlagen versorgt (< 0,1 m² / Einwohner), der Anteil an halböffentlichen und privaten Freiräumen in dem Wohngebiet ist jedoch hoch. Das Plangebiet befindet sich zudem im Einzugsbereich des Volksparks Wuhlheide, der aufgrund seiner Größe als siedlungsnaher Grünanlage gilt.

Im Kinderspielplatzgesetz ist der Richtwert von 1,0 m² nutzbarer öffentlicher Spielfläche pro Einwohner festgelegt. Zur Ermittlung der Spielplatzversorgung werden die Planungsräume weiter in Versorgungseinheiten unterteilt.

Das Plangebiet selbst ist als ehemalige Bahnfläche keiner Versorgungseinheit zugeteilt. Die Versorgungseinheit 1105332B schließt jedoch mit der Wandlitzstraße unmittelbar an das Plangebiet an. In dieser Versorgungseinheit befinden sich zwei öffentliche Spielplätze. Die Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen ist höher als im Durchschnitt (Versorgungsstufe 5, 0,63 m² / Einwohner). Das bestehende Defizit an öffentlichen Spielplatzflächen wird mit 984 m² beziffert. Durch ein geringes Defizit an privaten Spielplätzen wird es in der Gesamtbetrachtung „Versorgung mit öffentlichen und privaten Spielplätzen“ der mittleren Versorgungsstufe zugeordnet (Versorgungsstufe 4).

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Ausgehend von der geplanten Geschossfläche und einer durchschnittlichen Geschossfläche entsprechend dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ von 100 m² Geschossfläche / Wohnung im Geschosswohnungsbau ist von einer Neuerrichtung von ca. 230 Wohnungen durch die geplante bauliche Nutzung auszugehen. Damit ist bei einer durchschnittlichen Zahl von 2 Einwohnern je Wohnung im Geschosswohnungsbau zukünftig mit einer Einwohnerzahl von ca. 460 Personen im Plangebiet zu rechnen. Nach den Richtwerten des LaPro ergeben sich folgende zusätzlichen Bedarfe an öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen:

Wohnungsnahen Grünflächen (6,0 m ² je EW):	2.760 m ²
Siedlungsnahen Grünflächen (7,0 m ² je EW):	3.220 m ²
Öffentliche Spielplätze (1,0 m ² je EW):	460 m ² .

Für die Versorgung mit privaten Spielflächen fordert die Berliner Bauordnung gemäß § 8 Absatz 2 die Anlage von mindestens 4,0 m² nutzbarer Spielfläche pro Wohneinheit. Daraus ergibt sich folgender Flächenbedarf:

Private Spielplätze (4,0 m ² je WE):	920 m ² .
---	----------------------

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.3.2 Verkehr

Bestand und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Kfz-Verkehrsbelastung

Für die Treskowallee nördlich wie auch südlich der Wandlitzstraße ergibt sich – entsprechend der Verkehrsmengenkarte 2014 – eine durchschnittliche werktägliche Verkehrsmenge von 32.900 Kfz/24h (darunter 1.970 Lkw/24h nördlich und 1.700 Lkw/24h südlich der Wandlitzstraße).

Für die Wandlitzstraße hat eine Mitte Juni 2016 westlich der Üderseeestraße durchgeführte Querschnittszählung eine Verkehrsmenge von ca. 700/24h ergeben.

Verkehrsbelastung der angrenzenden Bahnanlagen

Nordöstlich des Plangebiets verlaufen jenseits der „Abstellanlage Karlshorst“ S-Bahn- und Eisenbahnstrecken der Deutschen Bahn. In der Summe ergeben sich für die Strecken nach Angaben der Deutschen Bahn für das Jahr 2025 folgende prognostizierte Belastungen:

- Tagesperiode: 347 Züge (darunter S-Bahn 193 Züge) sowie
- Nachtperiode: 93 Züge (darunter S-Bahn 55 Züge).

Darüber hinaus kommt es zu Schienenverkehr auf den Gleisen der „Abstellanlage Karlshorst“.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.3.3 Lärm

Bestand und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Verkehrslärm

Für das Plangebiet sind insbesondere die Lärmimmissionen der nordöstlich des Plangebiets verlaufenden Eisenbahn- und S-Bahn-Strecken (Linie S 3) der Deutschen Bahn von Bedeutung. Bezüglich des Verkehrslärms sind bahnanlagenseitig zusätzlich die Zugfahrten im Bereich der vorhandenen Bahnbetriebsstätten in Rummelsburg (ICE-Werk/Triebzughallen, Wagenhallen) sowie die Fahrten zwischen diesen Betriebsstätten und der „Ausfahr- und Abstellanlage Karlshorst“ von Relevanz. Auf das Plangebiet wirken weiterhin Kfz-Geräuschimmissionen der Wandlitzstraße und der Treskowallee sowie von der Treskowallee noch Straßenbahngeräuschimmissionen ein.

Nach ersten Berechnungen im Rahmen der Erarbeitung des schalltechnischen Gutachtens wird im Plangebiet in der baulichen Bestandssituation der rechtlich anerkannte Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung tags von 70 dB(A) eingehalten. Nachts wird der entsprechende Schwellenwert von

60 dB(A) auf den Grundstücken nordöstlich der Wandlitzstraße mit Ausnahme bodennaher Bereiche des Grundstücks Wandlitzstraße 12 überschritten. Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005-1 für Verkehrslärm und Allgemeine Wohngebiete werden im gesamten Plangebiet überschritten.

Tags und nachts dominiert der Schienenverkehr von S-Bahn und Eisenbahn die Höhe der Gesamtverkehrsgeräuschmissionen im gesamten Plangebiet. Die Kfz- und Straßenbahnverkehrsgeräusche sind untergeordnet. Der Unterschied zwischen den Beurteilungspegeln Tag und Nacht beträgt ca. 2 dB(A). Einzig im Nahbereich der Treskowallee wirken sich die Kfz-Emissionen geringfügig auf die Höhe des Gesamt-Beurteilungspegels aus. Die Schallbelastung ist parallel zur Bahntrasse im gesamten Plangebiet nahezu identisch.

Gewerbelärm

Hinsichtlich des Gewerbelärms ist für das Plangebiet insbesondere die nordöstlich angrenzende „Ausfahr- und Abstellanlage Berlin-Karlshorst (Abstellanlage Karlshorst)“ von Belang. Sie umfasst vier Abstellgleise und ein Ausziehgleis. Änderungen der Abstellanlage wurden letztmalig im Jahre 2000 plangenehmigt. In der Plangenehmigung festgesetzt und inzwischen errichtet wurden vier Lärmschutzwände.

Hinsichtlich der Zuordnung der Geräusche der Abstellanlage gilt, dass alle Geräusche, die von stehenden Zügen bzw. durch Arbeiten an stehenden Zügen (Bremsprobe, Auf- und Abrüsten, Lüfter, Klimaanlage und Druckluftkompressoren abgestellter Züge, ggf. Toilettenentleerung) ausgehen, als Gewerbelärm zählen. Alle Geräusche fahrender Züge zählen hingegen zum Verkehrslärm.

Die Höhe der Vorbelastung der ebenfalls auf Bahngelände befindlichen und in den Geltungsbereich der TA Lärm fallenden „Triebzuganlage Berlin-Rummelsburg (ICE-Werk)“ sowie der BRGBA-Anlage ist für das Plangebiet hingegen vernachlässigbar.

Innerhalb des Plangebiets schließlich wird auf dem Grundstück Wandlitzstraße 14 aktuell eine gewerbliche Nutzung (Kfz-Werkstatt) betrieben. Diese wird jedoch wegen der Art und des ausschließlichen Tagbetriebs prinzipiell unkritisch in Bezug auf eine heranrückende Wohnbebauung eingeschätzt.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Verkehrslärm

Erste Verkehrslärberechnungen ergaben für die vorgesehene Bebauung (einschließlich Wintergärten und Lärmschutzwänden gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8) folgendes Bild:

- Der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts wird vor allen der Bahnanlage zugewandten Fassadenbereiche der Vollgeschosse und der Wintergärten sowie partiell für die bahnnahe seitlichen Bereiche im Staffelgeschoss des am südöstlichen Ende der Teilfläche

WA 1 gelegenen Baukörpers überschritten. Beurteilungspegel tags von 70 dB(A) und mehr wurden nicht berechnet.

- Der schalltechnische Orientierungswert tags wird vor den der Wandlitzstraße zugewandten Fassaden größtenteils eingehalten, der Orientierungswert nachts wird vor diesen Fassaden größtenteils überschritten. Die Überschreitungen betragen größtenteils nur maximal 5 dB(A).
- Gesunde Wohnverhältnisse sind nachts in Teilbereichen des Plangebiets ohne zusätzliche Festsetzungen zum Lärmschutz nicht gegeben.

Für die südwestlich der Wandlitzstraße und des Plangebiets vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen ergibt sich eine deutliche Verbesserung der Geräuschemissionssituation. Die Pegelverringerung beträgt hier tags und nachts z.T. mehr als 10 dB(A).

Für die dem Plangebiet nordöstlich gegenüber liegenden vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen ergeben sich durch Reflexion an den Fassaden der planungsrechtlich möglichen Baukörper nur sehr geringe Pegelerhöhungen in der Größenordnung von weniger als 0,5 dB(A).

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Gewerbelärm

Da mit dem Bebauungsplan **11-57** die Wohnbebauung noch näher an die Abstellanlage heranrückt als die vorhandene mit dem gleichen Schutzanspruch (allgemeines Wohngebiet), ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass vor den der Bahnanlage zugewandten Fassaden zumindest der Immissionsrichtwert der TA Lärm nachts von 40 dB(A) nicht eingehalten wird.

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.3.4 Lufthygiene

Bestand und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Der Luftreinhalteplan 2011-2017 enthält Aussagen zur verkehrsbedingten Luftbelastung (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ausgabe 2012) der größeren Hauptverkehrsstraßen in Berlin. Hiernach ist die östlich des Plangebiets verlaufende Treskowallee mäßig belastet. In den „Szenarioberechnungen zur Wirkungsbeurteilung ausgewählter Maßnahmenbündel“ (MB1–5) liegen die berechneten Jahresmittelwerte für 2015 bezüglich der PM10-Konzentration unter $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und für die NO₂-Konzentration unter $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Beide Szenarienwerte liegen somit im unteren Bereich.

Da es sich bei der Wandlitzstraße nicht um eine Hauptverkehrsstraße handelt, liegen für diese Straße keine Berechnungen zur verkehrsbedingten Luftbelastung vor.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Das Bauvorhaben und der hiermit verbundene Verkehrszuwachs erzeugen nur eine unwesentliche Erhöhung der Luftschadstoffbelastung.

2.3.5 Elektromagnetische Felder

Bestand und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Relevante elektromagnetische Felder gehen von der i.W. im Bereich der „Abstellanlage Karlshorst“ verlaufenden Bahnstromleitung aus. In einem kleinen Bereich wird auch die Teilfläche WA 1 des allgemeinen Wohngebiets überspannt.

Nach den Anforderungen der 26. BImSchV sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Niederfrequenzanlagen so zu errichten und zu betreiben, dass in ihrem Einwirkungsbereich in Gebäuden oder auf Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, bei höchster betrieblicher Anlagenauslastung bestimmte Grenzwerte der elektrischen Feldstärke und magnetischen Flussdichte nicht überschritten werden.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

2.4.1 Biotop

Bestand und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Im April 2015 wurde im Plangebiet eine Biotopkartierung durchgeführt. Eine weitere Begehung zur Erfassung geschützter oder gefährdeter Pflanzenarten fand Anfang Juni 2016 statt. Die Kartierung und Darstellung der Ergebnisse erfolgt nach der Biotoptypenliste Berlin (Köstler, H., Fietz, M., 2005). Hieran ist auch die Nummerierung bzw. Codierung der Biotopie ausgerichtet. Die Bewertung der Biotopie folgt der im „Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin“ (SenStadtUm 2013) vorgenommenen Bewertung.

Etwa die Hälfte des Plangebiets ist bebaut, versiegelt oder teilversiegelt und wird teilweise gewerblich oder als Wohnraum genutzt. Der überwiegende Anteil der befestigten Flächen wird von versiegelten Wegen (12654), einem teilversiegelten Parkplatz mit Baumbestand und Zierrasen (126421(Z)) sowie Ruinen (12831) eingenommen. Der teilversiegelte Parkplatz mit Baumbestand und Zierrasen, Wandlitzstraße 14, befindet sich in gewerblicher Nutzung. Das Haus in der Wandlitzstraße 12 wird als Wohnraum genutzt und ist umgeben mit einem knapp 2.000 m² großen Nutz- und Ziergarten (101113). Mit Ausnahme der Ruinen handelt es sich bei den Flächen um Biotopie von

nachrangiger Bedeutung (0 - 9 WP). Die Ruinen sind vor allem aufgrund ihrer potenziellen Eignung als Fledermausquartiere und Habitat für Gebäudebrüter als mäßig wertvolle Biotope zu bewerten (15 WP).

Neben dem Nutz- und Ziergarten, Wandlitzstraße 12, werden die unversiegelten Bereiche überwiegend von ruderaler, wenig naturnaher Vegetation eingenommen. Dabei handelt es sich größtenteils um frische Rodungen (08261). Die stellenweise vegetationsfreien Flächen sind mit Mulch bedeckt und können sich durch fehlende Vegetation in der Sonne schnell erwärmen. Zusätzlich dient der Mulch als Versteck und zum Schutz vor Extremtemperaturen. Dadurch ist die Fläche als potenzieller Standort für wärmeliebende Arten, wie die Zauneidechse und Insekten zu untersuchen. Die Rodungen werden mit 15 Wertpunkten pro 1.000 m² bewertet. Zum Zeitpunkt der Nachkartierung im Juni 2016 zeichnete sich auf dem Großteil der Rodungsflächen eine rasch voranschreitende Sukzession ab. Die auf der Rodung verbliebenen Stubben zeigten einen regen Stockausschlag. Weiterhin befinden sich im nordwestlichen Plangebiet eine ruderaler Quecken-Pionierflur (03221) und ein in der Sukzession schon weiter voran geschrittener ruderaler Halbtrockenrasen (03229). Die Quecken-Pionierflur erstreckt sich saumartig am Rand der Rodungsfläche im Nordwesten des Plangebiets, bestandbildende Art ist die Gemeine Quecke (*Elymus repens*). Im Bereich der noch vorhandenen Gleisanlage geht die Pionierflur in einen ruderalen Halbtrockenrasen über. Die Gemeine Quecke (*Elymus repens*) ist nur noch in geringen Abundanzen vertreten. Die bestandsbildenden Gräser sind das Plathalm-Rispengras (*Poa compressa*) und Schafs-Schwingel (*Festuca ovina agg.*). Aufgrund seines hohen Arten- und Blütenreichtums bietet der ruderaler Halbtrockenrasen einen potenziellen Lebensraum und Nahrungshabitat für gefährdete Insektenarten, Vögel und Kleinsäuger. Sowohl die Quecken-Pionierflur als auch der ruderaler Halbtrockenrasen werden mit 22 Wertpunkten pro 1.000 m² bewertet.

Das nördlich angrenzende Bahnareal dient potenziell als Verbindungsbiotop, vor allem für wärmeliebende Arten und Arten ruderaler Standorte.

Insgesamt ist die Bedeutung des Floren- und Biotopbestands als gering zu bewerten. Im Plangebiet kommen keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope vor. Die potenziell wertvollen Bestände für die Fauna werden im weiteren Verfahren untersucht (siehe u. Fauna).

Tab. 1: Biotoptypenkartierung und -bewertung

Biotop-Code	Biotoptyp	Fläche [m²]	WP pro 1.000 m²	Biotop-WP
Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren		130,6		22
03221	Quecken-Pionierfluren	130,6	22	3
03229	sonstige ruderale Pionier- und Halbtrockenrasen	485,1	22	11
03249	sonstige ruderale Staudenfluren	4,7	12	0
03329	sonstige Spontanvegetation auf Sekundärstandorten, sonstige Grasfluren	762,9	9	7
033292	sonstige Spontanvegetation auf Sekundärstandorten, sonstige Grasfluren, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)	67,7	9	1
03421	Ansaaten mit einem hohen Anteil sukzessiv eingedrungenen Arten, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung <10%)	262,4	4	1
Baumreihen, Baumgruppen, Rodungen		3.348,1		50
071426 21	Baumreihen, lückig, jüngere Bestände und Neupflanzungen, überwiegend heimische Gehölze	72,7	6	0
08261	Kahlflächen, Rodungen	3.275,3	15	49
Grün- und Freiflächen		388,8		15
101113	Nutz- und Ziergärten	1.967,9	7	14
10160	vegetationsfreie, unversiegelte Fläche	388,8	3	1
Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen u. Sonderflächen		6.693,0		17
12260	Einzel- und Reihenhausbebauung (Gebäude)	304,5	0	0
12310	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (Gebäude, in Betrieb)	331,3	0	0
12611	Pflasterstraßen	698,5	0	0
12612	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken	749,8	0	0
12641	Parkplätze, nicht versiegelt	60,1	3	0
12642	Parkplätze, teilversiegelt	390,6	0	0
126421 (Z)	Parkplätze, teilversiegelt, mit Baumbestand und Zierrasen	955,6	3	3
12651	unbefestigter Weg	137,6	3	0
12652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung	22,7	0	0
12653	teilversiegelter Weg (inkl. Pflaster)	453,0	0	0
12654	versiegelter Weg	1.327,8	0	0
12740	Lagerflächen	76,0	0	0
12740/ 12835	Lagerfläche, mit ruderaler Vegetation bewachsen, auf gemauerten Fundament mit zerfallenden Mörtel	175,3	5	1
12830	sonstige Bauwerke	159,2	0	0
12831	Ruinen	851,1	15	13
Summe		14.111,0		104

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Über- und Unterbauung in dem geplanten Baugebiet wird die vorhandene Vegetation vollständig entfernt werden. Die sich im Straßenraum befindliche Vegetation ist nicht durch die Bebauungsplan-Festsetzungen betroffen.

Auf den nicht überbauten Tiefgaragenflächen sowie den nicht bebaubaren Grundstücksflächen gehen die Bestandsbiotope verloren und es werden „Ziergärten und -rasen“ (Situationswert = 3 WP) angelegt.

Die konkreten Biotopwertverluste werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Die Verbindungsfunktion des nördlich angrenzenden Bahnareals wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

2.4.2 Bäume

Bestand und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Die Bestandskartierung der nach Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO Bln) geschützten Bäume im Plangebiet sowie aller angrenzenden Straßenbäume wurde gleichzeitig zur Erfassung des Biotopbestands im April 2016 durchgeführt. Die Bäume werden nach Gattung und Art, den Stammumfängen sowie ihrer Schadstufe nach BaumSchVO Bln bewertet.

Insgesamt wurden 18 Bäume im Plangebiet kartiert, davon zwei Straßenbäume. Von den in Plangebiet aufgenommenen Bäumen fallen 15 zum Zeitpunkt der Kartierung in den Schutz der BaumSchVO Bln. Die geschützten Bestandsbäume im Plangebiet sind in der folgenden Tabelle gelistet.

Tab. 2: Baumkartierung (geschützte Bäume und Straßenbäume), Zusammenfassung

Baumart	Anzahl kartierte Bäume		
	nicht geschützt	geschützt nach BaumSchVO	Gesamtanzahl
Acer platanoides		9	9
Acer pseudoplatanus	2		2
Acer sp.	1	2	3
Betula pendula		2	2
Carpinus betulus		1	1
Tilia platyphyllos		1	1
Gesamteranzahl	3	15	18

Bei den im Plangebiet kartierten Bäumen handelt es sich überwiegend um Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*). Des Weiteren wurden je zwei Exemplare des Berg-Ahorns (*Acer pseudoplatanus*) und der Hänge-Birke (*Betula pendula*) sowie eine Hainbuche (*Carpinus betulus*), eine Sommer-Linde

(*Tilia platyphyllos*) und drei nicht auf die Art bestimmte Ahorne (*Acer* sp.) erfasst.

Der ausgleichsrelevante Stammumfang beträgt insgesamt 2.540 cm, der mittlere Stammumfang der geschützten Bäume beträgt circa 120 cm.

Die Schadstufenbeurteilung erfolgt nach der BaumSchVO Bln in fünf Stufen. Zwei der erfassten Bäume werden mit der Schadstufe 0 (0-10% Schädigungsgrad) eingestuft, 13 Bäume mit der Schadstufe 1 (>10-25% Schädigungsgrad), drei gelten als geschädigt (Schadstufe 2, Schädigungsgrad 26-60%). Stark beschädigte (Schadstufe 3) oder absterbende bis tote (Schadstufe 4) Bäume sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die durchschnittliche Vitalität liegt bei der Schadstufe 1 und entspricht einer nachlassenden Vitalität.

Hervorzuheben ist ein besonders vitaler Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) am Südwestrand des Grundstückes Wandlitzstraße 18/22. Durch seinen hoch aufragenden Wuchs, mit einer weit ausladenden, gut entfalteten Krone (Schadstufe 0) und einem Stammumfang von 270 cm besitzt der Baum einen besonderen ortsprägenden Charakter. Nach dem Straßenbaumkataster Lichtenberg (Abfrage: 13.05.2016) handelt es sich hierbei um einen Straßenbaum (Nr. 72). Entsprechend der Planunterlage zum Bebauungsplan-Entwurf steht der Baum jedoch nicht auf öffentlichem Straßenland.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Grundsätzlich wird von einem flächigen Verlust aller Bäume ausgegangen, die innerhalb der Baugrenzen bzw. der Umgrenzung der Flächen von Tiefgaragen bzw. mit weniger als 2,5 m Abstand außerhalb von ihnen stehen oder die im Zuge von Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen voraussichtlich gefällt werden. Der nach BaumSchVO Bln zu leistenden Ersatzpflanzungen sind möglichst im Plangebiet zu pflanzen.

Der durch die Festsetzung des Bebauungsplans entstehende Verlust geschützter Bäume wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.4.3 Fauna

Bestand und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Für die Darstellung der artenschutzrechtlich relevanten, faunistischen Einschätzung des Bestands wurden folgende faunistische Untersuchungen einschließlich eines Artenschutzfachbeitrages im Frühjahr 2016 beauftragt:

- Strukturkartierung,
- Fledermauskartierung,
- Brutvogelkartierung und
- Reptilienkartierung.

Auf Grund eines Nachtkerzenvorkommens auf dem ruderalen Halbtrockenrasen im Nordwesten des Plangebiets wurde außerdem zusätzlich die Erfassung des streng geschützten Nachtkerzen-Schwärmers im Sommer 2016 ergänzend beauftragt.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.5 Schutzgut Boden

2.5.1 Topografie, natürliche Bodenfunktionen und Versiegelung

Bestand und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet liegt im Warschau-Berlin-Urstromtal, in den Flussniederungen der Spree. Typischerweise sind hier hauptsächlich Talsande als pleistozäne Ablagerungen zu finden. Diese können stellenweise durch Dünensande neuzeitlicheren Ursprungs überdeckt sein.

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Die Geländehöhen liegen zwischen 35,8 m ü. NHN (Meter über Normalhöhe Null) und 36,7 m ü. NHN.

Das Plangebiet umfasst ausschließlich ehemalige Bahnflächen. Diese sind durch Aufschüttungen und bauliche Veränderungen gekennzeichnet. Dementsprechend wird in der Umweltatlaskarte „Planungshinweise zum Bodenschutz (01.13)“ das Plangebiet dem „Unerheblichkeitsbereich“ zugeordnet, d.h. es handelt sich um anthropogene Bodengesellschaften ohne besondere Anforderungen bei Planungsentscheidungen. Es gelten die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes.

Der parallel zur Biotopkartierung im April 2016 kartierte Versiegelungsgrad beträgt im Bestand im gesamten Plangebiet einschließlich der vorhandenen Straßenverkehrsflächen knapp 40 %. Den höchsten Versiegelungsgrad von knapp 60 % weist das Grundstück Wandlitzstraße 14 auf, den niedrigsten das Grundstück Wandlitzstraße 12 mit ca. 32 %. Das Grundstück Wandlitzstraße 18/22 ist zu 33 % versiegelt.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Über- und Unterbauung ist bei der Durchführung der Planung von einer Mehrversiegelung des Plangebiets auszugehen. Es sind keine Böden mit besonderen Anforderungen an Bodenschutz von der Planung betroffen.

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.5.2 Schädliche Bodenveränderungen, Altlasten

Bestand und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans **11-57** befindlichen Grundstücke Wandlitzstraße 12-22 besitzen einen Eintrag im Bodenbelastungskataster und sind Teil der den gesamten Block umfassenden BKK-Fläche 10327.

Folgende Untersuchungen aus den Jahren 1997 bis 2000 liegen für die BKK-Fläche 10327 vor:

- Baugrundgutachten“ von Heller & Schreiber für den Rennbahnhof Wandlitzstraße 6-10 vom 12. Juni 1997,
- „Prüfbericht / Analyseergebnisse“ 8 Bodenproben, Rennbahnhof von Fugro Consult GmbH vom 02. Dezember 1998 sowie
- Altlastenerkundung auf dem Grundstück Wandlitzstraße 14 von Engelmann Brunnenbau GmbH vom 25. Juli 2000.

Die vorliegenden Erkundungsergebnisse beziehen sich jedoch nur teilweise auf die innerhalb des Plangebiets liegenden Grundstücke. Über das Grundstück Wandlitzstraße 18/22 liegen keine Informationen zur Belastung und Bodenbeschaffenheit vor.

Ein Fachgutachten zur Prüfung der grundsätzlichen Umsetzbarkeit der Planung aus Sicht des Boden- und Grundwasserschutzes sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen hydraulischen Verhältnisse wurde beauftragt. Die Beschreibung und Bewertung möglicher bestehender schädlicher Bodenveränderungen ist bei dem derzeitigen Wissensstand nicht möglich und wird im weiteren Verfahren durch die Informationen aus dem Altlastengutachten ergänzt.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.6 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Das Grundwasser fließt laut Grundwassergleichenkarten des Geologischen Atlas' von Berlin großräumig in südsüdwestliche Richtung zur Brunnengalerie Wuhlheide und Spree. Das Grundwasser befindet sich zwischen +32 und +33 m NHN. In der Umweltatlaskarte zum „Grundwasserflurabstand (02.16)“ werden im Plangebiet Flurabstände von 3-4 m ü. GOK angegeben. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Umweltatlaskarte 02.16 – „Verweilzeit des Sickerwassers“) wird als hoch eingestuft. In Folge der geringen Bindigkeit der Sandböden beträgt die Verweilzeit des Sickerwassers etwa zwei Jahre. Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Wuhlheide. Es ist daher zu beachten, dass die stoffliche und mengenmäßige Qualität des Grundwassers nicht verschlechtert wird. Eine mögliche Belastung des Grundwassers ist durch die beauftragte Altlastenuntersuchung zu klären.

Gemäß der Umweltatlaskarte zur „Art der Kanalisation (02.09)“ besitzt das Plangebiet eine Trennwasserkanalisation. Derzeit gibt es keine Hinweise, dass die anfallenden Regenabwässer im Plangebiet über eine Regenwasserkanalisation abgeleitet werden. Vielmehr bestehen Hinweise, dass die Grundstücke innerhalb des Plangebiets nicht an die Regenwasserkanalisation angeschlossen sind. Die Altlastenerkundung auf dem Grundstück Wandlitzstraße 14 durch die Engelmann Brunnenbau GmbH vom 25. Juli 2000 wurde in Hinblick auf die Zulässigkeit der Versickerung von Regenabwässern durchgeführt.

Weitere hydrologische Grundlagen und Informationen zu bestehenden Anschlüssen an die Regenwasserkanalisation werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Es sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung vorhanden.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Parallel zum Fachgutachten Altlasten wurde die Erarbeitung eines Entwässerungskonzepts beauftragt. Die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands mit Durchführung der Planung wird entsprechend der Empfehlungen des beauftragten Entwässerungskonzepts im weiteren Verfahren ergänzt.

2.7 Schutzgut Klima

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

In der Karte des digitalen Umweltatlas „Klimafunktionen und Planungshinweise Stadtklima 2015“ wird das Plangebiet als Siedlungsraum mit einer weniger günstigen thermischen Situation dargestellt. Die Fläche ist als hauptsächlich gewerblich genutzte Fläche erfasst; der Bewertung liegen daher ausschließlich die stadtklimatischen Bedingungen am Tage zugrunde. Die weitaus weniger mit Vegetation bedeckteren Bahnflächen nördlich des Plangebietes werden als Flächen mit thermisch ungünstiger Situation angegeben. Für die Wohnblöcke südlich des Plangebietes wird ebenfalls eine klimatisch weniger günstige Situation angezeigt. Hier ist vor allem die thermisch weniger günstige Situation in der Nacht entscheidend, die zu der Gesamtbewertung führen.

Im Plangebiet bestehen keine schützenswerten Strukturen mit einer besonderer Stadtklimatischer Funktion.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Unterbauung mit Tiefgaragen nimmt zwar die Gesamtversiegelung gegenüber dem Bestand zu, jedoch ist mit der geplanten Begrünung der Freiflächen (einschließlich Tiefgaragen) und der geplanten Dachbegrünung ein höherer Anteil klimawirksamer Flächen als im Bestand zu erwarten.

Es ist keine signifikante Verschlechterung der stadtklimatischen Situation zu erwarten. Es tritt keine signifikante Verschlechterung der Überwärmungssituation des angrenzenden Bestandsquartiers ein. Von den Planungen sind keine klimarelevanten Strukturen wie zum Beispiel Kaltluftentstehungsgebiete, Kaltluftleit- oder Ventilationsbahnen betroffen.

2.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch seine ehemalige Nutzung als Rangier- und Güterbahnhof ohne eine geordnete Bebauung mit alten verfallenen Lagerhäusern auf dem Grundstück Wandlitzstraße 18/22.

Jenseits der nordöstlichen Plangebietsgrenze erstrecken sich weiterhin zu Bahnbetriebszwecken genutzte Flächen. Die südwestliche Grenze des Plangebiets bildet die baumbestandene Wandlitzstraße mit dem angrenzenden Seen-/Prinzenviertel. Das sogenannte Seen-/Prinzenviertel, so benannt nach den ursprünglichen Straßennamen, zeichnet sich durch eine verfestigte städtebauliche Struktur mit offener Bauweise und Gärten aus. Das Wohnviertel wird vor allem durch weitgehend gut erhaltene Gebäude des frühen 20. Jahrhunderts geprägt.

Die Erkennbarkeit des Stadt- oder Naturraums oder ein relevanter Anteil landschaftstypischer und gestalterisch wertvoller Elemente sind in dem durch seine ehemalige Bahnnutzung geprägten Plangebiet nicht gegeben. Das Plangebiet weist im Bestand keine identitätsstiftenden Sichtbeziehungen in die Landschaft bzw. in den Stadtraum auf. Die Nutzungs- und Strukturvielfalt ist zudem durch störende bzw. untypische Elemente wie Leitungsmasten oder Schallschutzwände geprägt. Insgesamt weist das Plangebiet selbst im Bestand nur eine sehr geringe Qualität für das Orts- und Landschaftsbild auf.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Bebauung wird die Wandlitzstraße städtebaulich gefasst und stärker von der Bahnlinie abgeschirmt. Mit dem Bebauungsplan soll eine für das angrenzende Seen-/Prinzenviertel verträgliche Arrondierung ermöglicht werden. Die geplanten Baukörper orientieren sich hinsichtlich der Bauhöhen und der Gliederung weitestgehend an der Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Die Planung trägt dazu bei, die Wohnfunktion zu stärken, eine differenzierte Quartiersbildung zu entwickeln und die städtebauliche Qualität im Quartier zu sichern.

2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Im Plangebiet selbst befinden sich keine bedeutenden Kultur- und Sachgüter.

Östlich des Plangebiets befindet sich der sogenannte Rennbahnhof Karlshorst mit dem als Baudenkmal geschützten ehemaligen Empfangsgebäude des Bahnhofs Karlshorst. Auch der S-Bahnhof Karlshorst ist als Baudenkmal in der Berliner Denkmalliste eingetragen.

Darüber hinaus befinden sich im südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Seen-/Prinzenviertel mehrere Siedlungshäuser bzw. Stadtvillen des späten 19. bzw. frühen 20. Jahrhunderts, die als geschützte Baudenkmale und geschützte Bauensembles in der Berliner Denkmalliste eingetragen sind, darunter das Denkmalensemble Lehndorffstraße 3, 7-8, 10 (Das Gebäude Lehndorffstraße 10 ist zudem ein Baudenkmal.).

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Von der Festsetzung des Bebauungsplans sind keine bedeutenden Kultur- und Sachgüter betroffen.

2.10 Wechsel- und Summationswirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der unterschiedlichen Schutzgüter entstehen. Diese Wirkungen sind bereits, soweit bei derzeitigem Kenntnisstand möglich, in den Kapiteln zu den einzelnen Schutzgütern beschrieben. Darüber hinaus sind nach gegenwärtig keine sich negativ verstärkenden (synergetischen) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen.

Unter Summationswirkungen sind solche Wirkungszusammenhänge zu verstehen, die sich aus der Bündelung von Einzelmaßnahmen ergeben. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine sich in der Summe negativ auf die einzelnen Schutzgüter auswirkenden Wirkungszusammenhänge zu erkennen.

2.11 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.12 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als anderweitige Planungsmöglichkeiten kämen grundsätzlich die Ansiedlung von wohnverträglichem Gewerbe oder einer lockeren Wohnbebauung in geringer Dichte in Betracht.

Eine derartige Planung würde jedoch der konkreten stadträumlichen Situation, dem großen und dringenden Wohnraumbedarf sowie der immissionseitig anspruchsvollen Situation nicht gerecht. Insbesondere die Lärmsituation erfordert entlang der Bahnanlagen die Planung einer vergleichsweise dichten, lärmrobusten städtebaulichen Struktur.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung und weiterer Untersuchungsbedarf

Zur Ermittlung der Bestandssituation und der voraussichtlichen Umweltauswirkungen wurden folgende Erhebungen und Gutachten herangezogen:

- Erste Erkenntnisse im Rahmen der laufenden Erarbeitung des Verkehrsgutachtens und des schalltechnischen Gutachtens sowie
- die Biotop- und Baumkartierung von Frühjahr 2016 sowie Erfassung des Versiegelungsgrads.

Weiterer Untersuchungs- und Klärungsbedarf besteht hinsichtlich folgender Punkte und ist im Rahmen der in Kapitel II.2.1 (Untersuchungsumfang) genannten Fachgutachten beauftragt:

- Ermittlung und Sicherung der notwendigen Ersatzpflanzungen zum Ausgleich von Baumfällungen,
- Faunistische Untersuchungen und Artenschutzrechtliche Prüfung,
- Untersuchung und Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Nutzungen,
- Untersuchung und Bewertung der Auswirkungen von Geräuschemissionen (Gewerbelärm, Verkehrslärm) auf die geplanten Nutzungen,

- Untersuchung und Bewertung der Altlastensituation,
- Entwicklung einer Konzeption zur Niederschlagsentwässerung sowie
- Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen in den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Konzeption zur künftigen Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen soll im Wesentlichen auf den vorhandenen Umweltinformationssystemen und den fachbehördlichen Aktivitäten/Zuständigkeiten basieren. Im weiteren Planungsverlauf sind in Abstimmung mit den jeweiligen Fachbehörden entsprechende Maßnahmen zu bestimmen.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

III. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

1.1 Planungsziele

Der Bebauungsplan **11-57** dient der Erreichung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Qualifizierung der Plangebietsfläche sowie die Schaffung eines städtebaulichen Abschlusses des bestehenden Wohngebiets „Seen- und Prinzenviertel“ nach Nordosten hin. Wesentliches Ziel der Planung ist es dabei, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von über 200 Wohneinheiten innerhalb des Geltungsbereichs zu schaffen. Entsprechend dieser Zielsetzung soll das Plangebiet im Wesentlichen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) soll zugleich der Verfestigung von das städtebauliche Umfeld beeinträchtigenden gewerblichen Nutzungen entgegengewirkt werden.

Neben der o.g. primären Planungsintention verfolgt der Bebauungsplan-Entwurf **11-57** folgende Zielstellungen:

- Bewältigung potenzieller Nutzungskonflikte zwischen den nordöstlich angrenzenden Bahnanlagen einschließlich der ICE-Abstellanlage Karlshorst und der geplanten Wohnbebauung sowie Sicherung gesunder Wohnverhältnisse durch Planung einer lärmrobusten städtebaulichen Struktur entlang der Wandlitzstraße,
- Ermöglichung einer der konkreten stadträumlichen Situation unweit des OTZs Karlshorst und in Hinblick auf den dringenden gesamtstädtischen Bedarf an neuen Wohnraum angemessenen baulichen Dichte durch Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche, Geschossfläche sowie durch Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse,
- Festsetzung von Tiefgaragen zur Abwicklung des ruhenden Verkehrs,
- Festsetzung der bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogenen Wandlitzstraße als Straßenverkehrsfläche sowie
- Berücksichtigung von Umweltbelangen durch die Festsetzung von Dachbegrünung und Regelungen zum Immissionsschutz.

Durch den Bebauungsplan werden dringende Gesamtinteressen Berlins im Sinne des § 7 Absatz 1 Nummer 5 AGBauGB (Wohnungsbauvorhaben, die wegen ihrer Größe oder Eigenart von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt sind) berührt.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens **11-57** kommt das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung zur Anwendung. So wird der Investor beispielsweise im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags verpflichtet, die Aufwendungen bzw. Maßnahmen zu übernehmen, die zur Deckung des durch das Wohnungsbauvorhaben entstehenden zusätzlichen Bedarfs an Kindertageseinrichtungen und Grundschulplätzen erforderlich sind.

1.2 Das von der Objekt Wandlitzstraße 22 GmbH geplante Wohnbauvorhaben „Kaisergärten“ auf dem Grundstück Wandlitzstraße 18/22 als mögliche Nutzung im Plangebiet

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf ist als Angebotsplanung vor dem Hintergrund des konkreten Projekts der Objekt Wandlitzstraße 22 GmbH zur Errichtung des Wohnbauvorhabens „Kaisergärten“ auf dem (neu zu bildenden) Grundstück Wandlitzstraße 18/22 erstellt worden. Durch die geplanten Festsetzungen des Be-

bauungsplans sollen die notwendigen Rahmenbedingungen für die Realisierung eines entsprechenden Wohnungsbauvorhabens geschaffen werden. Gleichzeitig sollen erforderliche Vor- und Maßgaben verankert werden, die dessen städtebaulich verträgliche Umsetzung sicherstellen.

In die Abwägung einbezogen wird zugleich auch, dass es bereits eine konkrete Planung für das Projekt der Objekt Wandlitzstraße 22 GmbH zur Errichtung eines Wohnbauvorhabens auf dem Grundstück Wandlitzstraße 18/22 gibt. Die Realisierung dieser Planung soll im Plangebiet erfolgen. Weil damit eine konkrete Planung für die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans schon bekannt ist, wird diese begleitend in die städtebauliche Abwägung mit aufgenommen.

Im Folgenden wird die konkrete Planung für das Projekt „Kaisergärten“ der Objekt Wandlitzstraße 22 GmbH auf dem Grundstück Wandlitzstraße 18/22 als eine mögliche Nutzung innerhalb des Plangebiets beschrieben:

Die derzeitigen Planungen der Objekt Wandlitzstraße 22 GmbH sehen auf dem Grundstück Wandlitzstraße 18/22 die Errichtung von 7 parallel zur Wandlitzstraße angeordneten Einzelhäusern vor. Die Einzelhäuser verfügen jeweils über 5 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss.

Zwischen den Einzelhäusern sowie an den Außenseiten der beiden äußeren Häuser ist jeweils die Errichtung von i.d.R. über alle Vollgeschosse reichenden Wintergärten sowie punktuell ergänzenden Lärmschutzwänden vorgesehen. Ziel ist dabei die Schaffung einer lärmrobusten städtebaulichen Struktur mit nur wenigen Lücken. Darüber hinaus sind entlang der Bahnanlage zusätzlich festverglaste, teilgeschlossene Loggien in den Vollgeschossen und Glaswände zum Schutz der Aufenthaltsräume im Staffelgeschoss vorgesehen.

Zur Erschließung des Wohnbauvorhabens ist die Errichtung einer Tiefgarage geplant, deren Ausfahrt im Bereich der nordwestlichen Grundstücksspitze liegen soll.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die beabsichtigte Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets nordöstlich der Wandlitzstraße ist aus dem FNP entwickelbar.

Auch die geplante Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 2,0 über das gesamte, drei Teilflächen umfassende allgemeine Wohngebiet ist aus dem FNP entwickelbar. Hier ist zwar im FNP eine Wohnbaufläche W 3 mit einer GFZ bis 0,8 ausgewiesen. Die in ihrer Dichte abweichende Fläche ist jedoch in ihrer räumlichen Ausdehnung (ca. 1,1 ha) von untergeordneter Bedeutung. Die Grundzüge des FNP werden durch diese kleine Teilfläche nicht berührt. Im Übrigen ist gemäß AV FNP, Entwicklungsgrundsatz 3 eine Überschreitung der GFZ selbst bei Wohnbauflächen größer 3 ha zulässig, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Im vorliegenden Fall ist die vorgesehene höhere Dichte durch die konkrete stadträumliche Situation gerechtfertigt. Die geplante Bebauung befindet sich in räumlicher Nähe zum OTZ Karlshorst. Durch die geplante Bebauung soll zudem ein markanter städtebaulicher Abschluss des bestehenden Wohngebiets „Seen- und Prinzenviertel“ nach Nordosten hin geschaffen werden. Die Realisierung einer gegenüber dem FNP höheren städtebaulichen Dichte ergibt sich ferner aus der Notwendigkeit angrenzend an die nordöstlich des Plangebiets gelegenen Bahnanlagen lärmrobuste städtebauliche Strukturen zu schaffen. Nicht zuletzt soll die sehr gute Erschließung des Plangebiets mit dem

schienengebundenen öffentlichen Nahverkehr für eine vergleichsweise dichte Bebauungsstruktur genutzt werden. Unabhängig von der geplanten baulichen Dichte wird mit den vorgesehenen Festsetzungen die Fortführung der im angrenzenden Seen-/Prinzenviertel vorherrschenden Einzelhausstruktur innerhalb des Plangebiets gewährleistet.

3. Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Bebauungsplan ist für die Grundstücksflächen nordöstlich der Wandlitzstraße die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA), bestehend aus den Teilflächen mit den Bezeichnungen WA 1, WA 2 und WA 3 vorgesehen. Die geplante Festsetzung dient der angestrebten Entwicklung von Geschosswohnungsbauten für unterschiedliche Nutzergruppen. Mit der Festsetzung entspricht der Bebauungsplan den wohnungspolitischen Zielvorstellungen des Landes Berlin, gemäß denen der Bereitstellung von Wohnungen ein besonderer Stellenwert eingeräumt werden soll. Die Größe des allgemeinen Wohngebiets beträgt rd. 1,1 ha.

Neben Wohnungen sind im allgemeinen Wohngebiet auch die im Nutzungskatalog des § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig, sofern sie nicht durch die textliche Festsetzung Nr. 1 ausgeschlossen werden. Auf Festsetzungen zum Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen wird verzichtet, so dass die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden gemäß § 4 Absatz 2 Nummer 2 BauNVO allgemein zulässig sind. Von schädlichen Auswirkungen auf das nahe gelegene OTZ Karlshorst wird nicht ausgegangen.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets betrifft auch das derzeit als Pkw-Reparaturwerkstatt genutzte Grundstück Wandlitzstraße 14. Hinsichtlich der Art der Nutzung ist die Werkstatt unter Zugrundelegung der genehmigten Nutzung auch in einem allgemeinen Wohngebiet als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb ausnahmsweise zulässig. Im Rahmen der beabsichtigten städtebaulichen Struktur wird jedoch der bauliche Bestand der Werkstatt mit den festgesetzten Baugrenzen teilweise überplant (siehe Kapitel III.3.4).

Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 wird eine Steuerung der Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet vorgenommen. So werden mit der textlichen Festsetzung die gemäß § 4 Absatz 3 Nummer 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebiets bleibt durch den Ausschluss dieser Ausnahmen gewahrt.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben ist zum einen auf den hohen Flächenbedarf dieser Nutzungen zurückzuführen, der dem städtebaulichen Ziel der Schaffung von Flächen für den Wohnungsbau im Plangebiet entgegenstehen würde. Zum anderen ist mit der Ansiedlung von Gartenbaubetrieben

ein städtebauliches Erscheinungsbild verbunden, dass dem Ort nicht angemessen wäre.

Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt auf Grund der zu erwartenden Immissionsbelastungen und der erhöhten Ziel- und Quellverkehre. Das südwestlich angrenzenden Wohngebiet sowie der im Geltungsbereich geplante Wohnstandort sollen durch die von Tankstellen ausgehenden Störungen nicht beeinträchtigt werden. Darüber hinaus entspricht die üblicherweise errichtete Bebauung für eine Tankstelle wegen ihrer flächenhaften Ausdehnung, ihrer dauerhaften Beleuchtung und ihrer großflächigen Werbeanlagen nicht der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung des Baugebiets. Im Umfeld des Plangebiets sind in einer Entfernung von bis zu ca. 2,0 km mehrere Tankstellen vorhanden (Blockdammweg 6 sowie Rummelsburger Landstraße 16 im Westen und Am Tierpark 126 im Norden), so dass der Ausschluss nicht zu einer Unterversorgung führt.

Wohnfolgeeinrichtungen / Soziale Infrastruktur

Zu den sich aus der geplanten Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans **11-57** ergebenden rechnerischen Bedarfen an Kita- und Schul- und Spielplätzen und Möglichkeiten der Bedarfsdeckung siehe Kapitel IV.4.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist gemäß § 16 Absatz 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.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf für das allgemeine Wohngebiet bestimmt durch eine (enge) Baukörperausweisung mittels:

- Festsetzung von Baugrenzen und der sich hieraus ergebenden Grundfläche (GR),
- Festsetzung der Geschossfläche (GF) als Höchstmaß
- Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.

Bezogen auf die hier zulässige Zahl der Vollgeschosse ist die (enge) Baukörperausweisung eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Absatz 8 BauO Bln.

Die Maßfestsetzungen basieren auf dem im 1. Halbjahr 2016 für den gesamten Geltungsbereich entwickelten Planungskonzept, welches für die Bauflächen eine einheitliche lärmrobuste städtebauliche Struktur als städtebaulichen Abschlusses des bestehenden Wohngebiets „Seen- und Prinzenviertel“ vorsieht.

3.2.1 Zulässige Grundfläche (GR)

Die maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen in den Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets mit den Bezeichnungen WA 1, WA 2 und

WA 3 ergibt sich, da es sich hier um eine (enge) Baukörperausweisung handelt, aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (siehe textliche Festsetzung Nr. 2). Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird darüber hinaus klar gestellt, dass dies auch die Flächen von Wintergärten gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 einschließt.

Die zulässige Grundfläche entspricht in den Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets rechnerisch einer GRZ von 0,38 (WA 1), 0,31 (WA 2) und 0,34 (WA 3). Die GRZ-Obergrenze des § 17 Absatz 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete von 0,4 wird nicht überschritten.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird für die Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

- bis zu einer Grundfläche von 5.900 m² in der Teilfläche WA 1,
- bis zu einer Grundfläche von 1.300 m² in der Teilfläche WA 2 sowie
- bis zu einer Grundfläche von 1.900 m² in der Teilfläche WA 3

ermöglicht.

Tab. 3: Festgesetzte zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO und daraus resultierende Dichtewerte nach § 19 Abs. 4 BauNVO in den Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets

Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets	Größe in m ²	Summe der zulässigen GR gem. § 19 Abs. 4 BauNVO in m ²	Resultierende maximale rechnerische GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO
WA1	7.647	5.900	0,77
WA2	1.528	1.300	0,85
WA3	2.277	1.900	0,83

Die Regelung stellt eine abweichende Bestimmung im Sinne des § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO dar. Mit ihr wird auf den Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch die in der Festsetzung benannten Anlagen im festgesetzten Umfang ermöglicht. Die Überschreitungsmöglichkeit wird im vorliegenden Fall vor allem für die geplanten Tiefgaragen mit ihren Zufahrten benötigt.

Mit dem durch die textliche Festsetzung Nr. 3 ermöglichten Versiegelungsgrad in den Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets wird der Raum für eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung flächenmäßig eingeschränkt. Als Retentionsmaßnahme wird deshalb mit der textlichen Festsetzung Nr. 9 die Umsetzung von Gründächern vorgesehen (siehe Kapitel III.0).

3.2.2 Zulässige Geschossfläche (GF)

Als zulässige Geschossfläche der baulichen Anlagen in den Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets mit den Bezeichnungen WA 1, WA 2 und WA 3 wird eine GF von:

- 15.800 m² in der Teilfläche WA 1,
- 2.700 m² in der Teilfläche WA 2 sowie

- 4.500 m² in der Teilfläche WA 3 als Höchstmaß festgesetzt.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird geregelt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche auch Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind. Die Festsetzung der zulässigen Geschossfläche berücksichtigt daher – neben der Realisierung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse – auch die zusätzliche Errichtung eines Staffelgeschosses.

Mit der Regelung wird die Größe der Geschossflächen nach oben hin eindeutig limitiert und sichergestellt, dass der ermittelte Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen für den tatsächlich errichteten Umfang an Wohnbebauung ausreicht.

Die sich aus den festgesetzten Geschossflächen (GF) ergebenden rechnerischen Geschossflächenzahlen (GFZ) sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Tab. 4: Festgesetzte zulässige Geschossfläche (GF) und daraus resultierende Geschossflächenzahlen (GFZ) in den Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets

Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets	Größe in m ²	Summe der zulässigen GF in m ²	Resultierende maximale rechnerische GFZ
WA1	7.647	15.800	2,07
WA2	1.528	2.700	1,77
WA3	2.277	4.500	1,98

Die GFZ-Obergrenze des § 17 Absatz 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete von 1,2 wird in allen drei Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets deutlich überschritten (zur Überschreitung des im FNP Berlin für Wohnbauflächen W 3 vorgesehenen Dichtewertes siehe Kapitel III.2).

Die Überschreitungen der Obergrenze des § 17 Absatz 1 BauNVO sind im vorliegenden Fall durch die konkrete stadträumliche Situation gerechtfertigt. Gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO können die Obergrenzen des § 17 Absatz 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Städtebauliche Gründe der Überschreitung der Obergrenze des § 17 Absatz 1 BauNVO

Ein städtebaulicher Grund liegt insbesondere dann vor, wenn eine qualifizierte planerische Lösung bzw. eine städtebauliche Idee umgesetzt und dabei stadtgestalterische Gesichtspunkte berücksichtigt werden sollen. Diese Voraussetzung ist erfüllt, da im 1. Halbjahr 2016 mit dem dem Bebauungsplan-Entwurf zugrunde liegenden Planungskonzept eine einheitliche städtebauliche Struktur für den Bereich nördlich der Wandlitzstraße entwickelt worden ist. Die Bebauung nördlich der Wandlitzstraße soll dabei als markan-

ter städtebaulicher Abschluss des bestehenden Wohngebiets „Seen- und Prinzenviertel“ entwickelt werden.

Vor dem Hintergrund des großen gesamtstädtischen Bedarfs an neuem Wohnraum wäre es nicht gerechtfertigt, für die wertvolle unmittelbar an das OTZ Karlshorst angrenzende Siedlungsfläche nur ein geringes Nutzungsmaß vorzusehen. Vielmehr sollen mit dem Bebauungsplan 11-57 dringend notwendige Bauflächen für ca. 230 Wohneinheiten geschaffen werden.

Mit dem S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ und mehreren fußläufig erreichbaren Straßenbahnhaltestellen ist das Plangebiet zudem ein sehr gut durch den ÖPNV erschlossenes Gebiet und somit für eine vergleichsweise dichte Bebauung prädestiniert.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen die Notwendigkeit besteht, angrenzend an die Bahnanlagen lärmrobuste städtebauliche Strukturen zu schaffen. Hierdurch soll zugleich die Immissionssituation südlich der Wandlitzstraße verbessert werden.

Ausgleichende Umstände der Überschreitung der Obergrenze des § 17 Absatz 1 BauNVO

Der südöstlich des Plangebiets gelegene Volkspark Wuhlheide, der aufgrund seiner Größe als siedlungsnaher Grünanlage gilt, stellt einen ausgleichenden Umstand im Sinne des § 17 Absatz 2 BauNVO dar. Der Volkspark Wuhlheide bietet für die Erholungsnutzung und für Freizeitaktivitäten vielfältiger Art sehr gute Voraussetzungen.

Ausgleichende Maßnahmen der Überschreitung der Obergrenze des § 17 Absatz 1 BauNVO

Im Rahmen des Bebauungsplan-Entwurfs erfolgt eine Festsetzung zur Dachbegrünung (textliche Festsetzung Nr. 9). Die geplante Festsetzung extensiver Dachbegrünung hat folgende ausgleichende Wirkungen: Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch die Erd-/ Substratschichten auf den jeweiligen Flächen verringert. Das in der Substratschicht gespeicherte Niederschlagswasser wird wieder im Gebiet verdunstet, wodurch der Eingriff in den Wasserhaushalt begrenzt werden kann. Die Dachbegrünung wirkt staubbindend und ist zugleich Lebensraum von Kleintieren. Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt die Dachbegrünung kaltluftbildend und – bei austauschschwachen Wetterlagen – anregend auf Ausgleichströmungen.

Weitere Grünfestsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt. Dabei ist vorgesehen, die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig auszugleichen.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wird gewährleistet, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Für das allgemeine Wohngebiet ist eine einheitliche maximale Zahl von fünf Vollgeschossen vorgesehen.

Die geplante maximale Zahl der Vollgeschosse übersteigt die südwestlich der Wandlitzstraße überwiegend vorzufindende Geschossigkeit, erscheint jedoch aufgrund der konkreten stadträumlichen Situation und der unmittelbaren Nähe zum OTZ Karlshorst als lärmrobuster städtebaulicher Abschluss zur angrenzenden an die Bahnanlagen gerechtfertigt.

Mit den geplanten Festsetzungen wird auch im Bereich des aktuell auf dem Grundstück Wandlitzstraße 12 existierenden dreigeschossigen Wohngebäudes die Errichtung eines fünf Vollgeschosse umfassenden Gebäudes ermöglicht.

Im weiteren Verfahren soll die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ggf. durch Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen ersetzt oder ergänzt werden.

3.2.4 Abstandsflächen

Bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist die im allgemeinen Wohngebiet vorgesehene (enge) Baukörperausweisung eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Absatz 8 BauO Bln. Setzt der Bebauungsplan somit geringere Abstandsflächen als die sich aus § 6 BauO Bln ergebenden fest, hat es damit sein Bewenden. Die Regelung umfasst auch Vorbauten i.S.d. § 6 Absatz 6 BauNVO.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen von 0,4 H in allgemeinen Wohngebieten, die gemäß § 6 Absatz 2 Satz 2 BauO Bln auch bis zur Mitte von öffentlichen Verkehrsflächen reichen dürfen, würden durch die geplanten Festsetzungen ohne Berücksichtigung des § 6 Absatz 8 BauO Bln an folgenden Stellen nicht eingehalten:

- zwischen allen auf der Teilfläche WA 1 des allgemeinen Wohngebiets vorgesehenen Baukörpern sowie
- zwischen den beiden auf der Teilfläche WA 3 des allgemeinen Wohngebiets vorgesehenen Baukörpern.

Für die zum Grundstück Wandlitzstraße 14 gelegene Fassade des südöstlichsten Baukörpers der Teilfläche WA 1 sowie zwischen den gegenüberliegenden Baukörpern der Grundstücke Wandlitzstraße 12 und 14 ist die Einhaltung der Abstandsflächen von der exakten Höhe der Bebauung abhängig. Voraussichtlich können die Abstandsflächen in diesen beiden Bereichen jedoch eingehalten werden.

Die durch den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gewährleisten voraussichtlich auch in den o.g. Fällen ausreichende Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten bei der Umsetzung der Vorhaben. So besteht in den o.g. Fällen im Bauvollzug die Möglichkeit, durch entsprechende Grundrisslösungen über angrenzende Fassadenseiten eine ausreichende Belichtung und Belüftung sicherzustellen.

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.3 Bauweise

Der Bebauungsplan 11-57 sieht derzeit keine Festsetzung der Bauweise vor. Eine entsprechende Festsetzung erscheint vor dem Hintergrund der geplanten Baukörperausweisung, durch die die Stellung der geplanten Baukörper bestimmt wird, entbehrlich.

3.4 Über- und unterbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 BauNVO sollen für das allgemeine Wohngebiet mittels Baugrenzen, die sich eng an den gemäß Planungskonzept vorgesehenen Baukörpern orientieren (Baukörperausweisung), festgesetzt werden. Städtebauliches Ziel ist hierbei die Sicherstellung einer – aus Immissionsschutzgründen dicht gestellten – Einzelhausbebauung parallel zur Wandlitzstraße, mit der die im angrenzenden Seen- und Prinzenviertel vorherrschende Einzelhausstruktur eine Fortsetzung erfährt.

Es ist eine insgesamt einheitliche städtebauliche Struktur aus 9 langgezogenen Baukörpern sowie einem Baukörper mit weitgehend quadratischer Grundform geplant. Letzterer fungiert als südwestlicher Abschluss der auf der Teilfläche WA 1 geplanten Bebauung.

Zur Wandlitzstraße hin ist zur Schaffung eines abwechslungsreichen Städtebaus ein Vor- und Zurückspringen der Gebäudefassaden vorgesehen. Im Bereich der platzartigen Aufweitung am nordöstlichen Ende der Lehndorfstraße wird so die Platzsituation nochmals gestärkt.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen halten zum öffentlichen Straßenraum einen Mindestabstand von i.d.R. 3 m oder mehr ein. Hierdurch soll eine gärtnerisch gestaltete Vorzone ermöglicht und eine von angrenzenden Straßen und öffentlichen Grünflächen abgesetzte Bebauung gewährleistet werden.

Die im Bebauungsplan-Entwurf vorgesehenen Baugrenzen stellen im Bereich der Teilflächen WA 1 und WA 2 auf ein langfristiges planerisches Ziel ab. Der mit den vorgesehenen Baugrenzen im Bereich Wandlitzstraße 14 überplante bauliche Bestand wird durch die Festsetzung nicht unmittelbar berührt, da die vorhandenen baulichen Anlagen Bestandsschutz genießen. Der betroffene Eigentümer wird daher durch die Festsetzung nicht in unzumutbarer Weise in seinen Rechten beeinträchtigt.

Abweichungen von den geplanten Baugrenzen gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 BauNVO

Nach § 23 Absatz 3 Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan Ausnahmen von den überbaubaren Flächen vorgesehen werden, wenn sie nach Art und Umfang bestimmt sind. Von dieser Möglichkeit wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 Gebrauch gemacht.

Gemäß dieser Festsetzung kann für die baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar von Wintergärten, bis zu der zeichnerisch festgesetzten Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen zugelassen werden. Die Festsetzung betrifft die Bereiche zwischen den einzelnen Baukörpern sowie die Außenseiten der beiden äußeren Baukörper. Mit der Rege-

lung wird die Errichtung der aus Lärmschutzgründen vorzusehenden Wintergärten (siehe Kapitel III.3.6) ermöglicht. Ziel ist hierbei die Schaffung einer lärmrobusten städtebaulichen Struktur mit nur wenigen Lücken.

Zulässigkeit von Tiefgaragen und Stellplätzen im allgemeinen Wohngebiet

Die notwendigen Stellplätze für die Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets sind mit Ausnahme weniger oberirdisch ermöglichter Stellplätze vollständig unterirdisch in Tiefgaragen unterzubringen.

So sind im allgemeinen Wohngebiet die Stellplätze und Tiefgaragen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6 nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Da die überbaubaren Grundstücksflächen nicht ausreichen, um die notwendigen Tiefgaragen unterzubringen, sieht der Bebauungsplan-Entwurf durch zeichnerische Festsetzung zusätzliche Flächen für eingeschossige Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten vor. Zusätzlich hierzu ermöglicht der Bebauungsplan-Entwurf in der nordwestlichen Plangebietsspitze durch zeichnerische Festsetzung die Errichtung von ca. 15 oberirdischen Stellplätzen.

Mit den geplanten zeichnerischen Festsetzungen wird darüber hinaus geregelt, dass die Tiefgarage in den Teilflächen WA 2 und WA 3 des allgemeinen Wohngebiets als Gemeinschaftsanlage zu errichten ist. Durch die gemeinschaftliche Errichtung einer Tiefgarage kann die Anzahl der Zufahrten in diesem Bereich auf eine Zufahrt reduziert und eine Zerschneidung der zwischen den einzelnen Baukörpern gelegenen Binnenräume vermieden werden. Zudem ist ein effektiverer Zuschnitt der Tiefgarage möglich.

Durch die geplanten Festsetzungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden eine hohe Wohnqualität und eine ausreichende Durchgrünung der Grundstücke sichergestellt und eine attraktive Gestaltung der Freiflächen als Aufenthaltsbereiche ermöglicht.

3.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Wandlitzstraße. Im Zuge der Umsetzung der Planung wird die durchgehende Anlage eines nördlichen Gehwegs erforderlich.

Etwas weitere Anforderungen an die Verkehrserschließung sind Gegenstand eines im weiteren Verfahren zu erarbeitenden Verkehrsgutachtens.

3.5.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Der Bebauungsplan **11-57** sichert gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 11 BauGB den an den Geltungsbereich angrenzenden Abschnitt der Wandlitzstraße in ihrer bestehenden Breite als öffentliche Straßenverkehrsfläche. Die Einbeziehung in den Geltungsbereich erfolgt dabei bis zur Straßenmitte.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 wird geregelt, dass der Bebauungsplan lediglich die Straßenbegrenzungslinie für die öffentliche Straße

festsetzt und zur funktionalen Einteilung der Straße keine Festsetzungen trifft.

3.6 Immissionsschutz

3.6.1 Schallschutz

Erste Verkehrslärberechnungen ergaben für die bahnzugewandten Fassaden der im Plangebiet innerhalb des allgemeinen Wohngebiets planungsrechtlich zulässigen Wohngebäude Überschreitungen des rechtlich anerkannten Schwellenwertes der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts um maximal 5 dB(A). Der rechtlich anerkannte Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung tags von 70 dB(A) wird überall unterschritten.

Die Abwägungsdirektive des § 50 BImSchG verlangt im vorliegenden Fall grundsätzlich eine räumliche Trennung zwischen den Bahnanlagen und der geplanten schutzbedürftigen Bebauung. Der Trennungsgrundsatz kann im Rahmen der planerischen Abwägung jedoch durch andere Belange von hohem Gewicht überwunden werden.

Ein Abrücken des allgemeinen Wohngebiets von den Schienenwegen ist im vorliegenden Fall wegen der Lage des Plangebiets zwischen einer Bahnanlage und einer bestehenden Straße nicht möglich. Eine Durchbrechung des Trennungsgrundsatzes erscheint vorliegend auch aus folgenden Gründen vertretbar:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- großer und dringender gesamtstädtischer Bedarfs an neuem Wohnraum, Verhinderung der Bevölkerungsabwanderung in ländliche Gebiete,
- Nutzung vorhandener Infrastruktur,
- Gebot kostensparenden Bauens,
- Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen sowie
- deutliche Verbesserung der Geräuschimmissionssituation südwestlich der Wandlitzstraße durch die geplante Bebauung.

Wegen der dargestellten Überschreitungen des Schwellenwertes der Gesundheitsgefährdung nachts von 60 dB(A) sowie der schalltechnischen Orientierungswerte tags und vor allem nachts für Verkehrslärm und allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 im Plangebiet ist in die Abwägung eine Prüfung von Maßnahmen zur Verringerung der Beurteilungspegel vor den Fassaden der Wohngebäude und damit zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse (vor allem nachts) einzustellen. Kommen solche Maßnahmen aus bestimmten Gründen nicht in Frage, können Festsetzungen zum passiven Schallschutz erwogen werden. Zielsetzung ist vor allem, nachts für eine Mindestanzahl von schutzbedürftigen Räumen in Wohnungen weitgehend ungestörtes Schlafen bei gleichzeitig ausreichender Frischluftzufuhr zu ermöglichen.

Wirksame aktive Schutzmaßnahmen gegen den Schienenlärm der S-Bahn und Eisenbahn sind nur direkt an den Gleisen oder im Nahbereich der Gleise sinnvoll. Im Bebauungsplan **11-57** besteht keine Rechtsgrundlage für eine Festsetzung solcher Maßnahmen. Maßnahmen an den Straßen wären für das Plangebiet nahezu unbedeutend, da der Schienenlärm durch S-Bahn und Eisenbahn den Gesamtverkehrslärmpegel dominiert.

Aus den dargelegten Gründen werden im Rahmen des Bebauungsplans **11-57** Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen notwendig, um gesunde Wohnverhältnisse zu sichern.

Der Bebauungsplan-Entwurf sieht zum Schutz vor Lärm auf den Flächen zwischen den einzelnen Baukörpern und vor den seitlichen Fassaden der am weitesten nordwestlich bzw. südöstlich möglichen Baukörpern die Errichtung von Wintergärten sowie zwischen einzelnen Baukörpern punktuell ergänzend von Lärmschutzwänden vor (textliche Festsetzung Nr. 8).

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 8 benannten Flächen, auf denen zum Schutz vor Lärm Wintergärten bzw. Lärmschutzwände zu errichten sind, werden zeichnerisch eindeutig bestimmt. Gemäß der textlichen Festsetzung sind die Wintergärten in gleicher Höhe wie die Höhe der Oberkante des obersten Vollgeschosses der jeweils angrenzenden Gebäude und die Lärmschutzwände in gleicher Höhe wie die jeweils angrenzenden Wintergärten zu errichten.

Ziel der Festsetzung ist die Schaffung einer lärmrobusten städtebaulichen Struktur mit nur wenigen Lücken. Mit dieser Struktur sollen in den Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets vor den der Wandlitzstraße zugewandten und seitlich zu ihr ausgerichteten Bereichen ausreichend ruhige Bereiche geschaffen werden. Erste Verkehrslärmberechnungen ergaben, dass der schalltechnische Orientierungswert tags auf diese Weise vor den der Wandlitzstraße zugewandten Fassaden größtenteils eingehalten, der Orientierungswert nachts vor diesen Fassaden jedoch größtenteils überschritten wird. Die Überschreitungen betragen allerdings größtenteils nur maximal 5 dB(A).

Das dem Bebauungsplan-Entwurf zugrunde liegende Planungskonzept sieht neben den Maßnahmen "Wintergärten und Lärmschutzwände" zusätzlich festverglaste, teilgeschlossene Loggien in den Vollgeschossen und Glaswände entlang der der Bahnanlage zugewandten Gebäudekante zum Schutz der Aufenthaltsräume im Staffelgeschoss vor. Diese und ggf. weitere Maßnahmen sollen – nach Vorliegen des vollständigen schalltechnischen Gutachtens – im weiteren Verfahren durch Festsetzungen verbindlich geregelt werden.

Im weiteren Verfahren werden darüber hinaus Festsetzungen zur notwendigen Schalldämmung der Außenwände von gemäß DIN 4109 schutzbedürftigen Räumen sowie voraussichtlich zum Lärmschutz von bebauten Außenwohnbereichen und ggf. von Freiflächen ergänzt.

Erste Berechnungen zur Höhe des notwendigen baulichen Schallschutzes von Außenbauteilen ergaben, dass sich nahezu ausschließlich für die der Bahnanlage zugewandten Fassaden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 (LPB-Werte) größer III ergaben. Nur für Lärmbereiche größer III besteht die Notwendigkeit, Festsetzungen zum baulichen Schallschutz zu treffen.

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.6.2 Elektromagnetische Felder

Relevante elektromagnetische Felder gehen von der i.W. im Bereich der „Abstellanlage Karlshorst“ verlaufenden Bahnstromleitung aus. In einem kleinen Bereich wird auch die Teilfläche WA 1 des allgemeinen Wohngebiets überspannt.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse nachzuweisen.

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.7 Grünfestsetzungen

3.7.1 Dachbegrünung

Als ökologische Maßnahme wird im allgemeinen Wohngebiet eine extensive Dachbegrünung festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 9). Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 9 sind mindestens 50 % der Dachflächen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Die Festsetzung erfolgt zur Minderung der durch eine bauliche Verdichtung verursachten Eingriffe in vorhandene Vegetationsbestände und in das Rückhaltevermögen von Niederschlägen. Ein Gründach hat darüber hinaus den positiven Effekt, dass gegenüber einem Bitumendach nur 42 % der Strahlungsbilanz in Wärme umgewandelt wird. Bei einem Bitumendach werden hingegen 95 % der Strahlungsbilanz während des Sommers in Wärme umgewandelt. Abgesehen von dem Biotopwert sorgt die Dachbegrünung für eine Abflussverzögerung, eine stärkere Bindung der Niederschläge im Raum und verbessert das Mikroklima.

Die Wirksamkeit der Maßnahme ist an die Festsetzung von Flachdächern gebunden, die mit der textlichen Festsetzung verbindlich geregelt ist. Ein Neigungswinkel von Dächern von weniger als 15° ermöglicht eine Begrünung der Dachflächen.

3.8 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Inwiefern im Geltungsbereich des Bebauungsplans **11-57** eine Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, erforderlich ist, wird im weiteren Verfahren geprüft.

3.9 Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-57 befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzonen III B des Wasserschutzgebiets Wuhlheide/Kaulsdorf. Die Verbote und Nutzungseinschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf vom 11. Oktober 1999 in § 7 „Schutz der Zone III B“ sind im Plangebiet zu beachten.

3.10 Städtebaulicher Vertrag

Aufgrund der vorgesehenen Festsetzung von Wohnbauflächen wird die Entwicklung des Plangebiets nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt.

Mit dem „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 dem Investor zu schließenden städtebaulichen Vertrag sichergestellt. Das gilt insbesondere für die Erschließung sowie die Herrichtung von zusätzlichen Plätzen in Kindertageseinrichtungen und Grundschulen. Darüber hinaus ist gemäß "Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge" vom 14. April 2015 grundsätzlich ein Anteil von 25 Prozent der neuen Wohneinheiten als förderfähiger Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu vereinbaren.

3.11 Städtebauliche Kennzahlen

Die Flächenanteile der unterschiedlichen Nutzungen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Tab. 5: Flächenbilanz Bebauungsplan 11-57

	Fläche in m ²	Anteil
Allgemeine Wohngebiete	11.452	80,9 %
Straßenverkehrsfläche	2.708	19,1 %
Gesamt	14.160	100,0 %

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

IV. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Stadtplanerische Auswirkungen

Die geplanten Inhalte des Bebauungsplans **11-57** zielen auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung, den Schutz und die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen ab.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird ein untergenutztes und in weiten Teilen brach liegendes Areal geordnet, als Stadtraum entwickelt und in das Stadtgefüge integriert.

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch den Bebauungsplan **11-57** werden keine erheblichen sozialen Auswirkungen hervorgerufen.

Das dreigeschossige Wohnhaus Wandlitzstraße 12 widerspricht hinsichtlich seiner Lage nicht den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans, jedoch wird mit den Festsetzungen eine Verdichtung des Wohngrundstücks ermöglicht.

Demhingegen widerspricht die gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück Wandlitzstraße 14 – zumindest hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche – den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans. Sie genießt jedoch Bestandsschutz. Ihr Erhalt steht der Entwicklung der angrenzenden Grundstücke nicht entgegen. Bei einer beabsichtigten Verlagerung der derzeitigen gewerblichen Nutzung wird das Land Berlin den derzeitigen Eigentümer unterstützen.

3. Auswirkung auf den Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, Sport- und Grünflächen

Der Bebauungsplan-Entwurf ermöglicht die Errichtung von etwa 230 Wohnungen, was gleichbedeutend einer Zahl von rd. 460 Einwohnern ist. Diesen Werten liegen die folgenden Annahmen zugrunde:

- Wohnanteil von maximal 100 % im allgemeinen Wohngebiet, maximal 23.000 m² Geschossfläche in Form von Geschosswohnungsbau; Wohnungsschlüssel: 1 Wohneinheit (WE) je 100 m² Geschossfläche; Wohnungsbelegung: 2 Einwohner je WE.

Soziale Infrastruktur

Aus der prognostizierten Bevölkerungszahl ergeben sich bei einer durchschnittlichen Jahrgangsstärke von 1,0 % für die Berechnung des Langzeitbedarfs, also 4,6 Personen pro Altersjahrgang, nach gängigen Richtwerten folgende Bedarfe für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur:

Tab. 6: Rechnerische Bedarfe für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

Einrichtungen	Richtwert	Bedarf
Kindertagesbetreuung	Plätze für 75 % der unter 6-jährigen	21 Plätze
(staatl.) Grundschulen	Plätze für 90 % der 6 bis unter 12-jährigen	25 Plätze
Jugendfreizeit	11,4 Plätze pro 100 Einwohner im Alter von 6 bis unter 25 Jahren	10 Plätze

Zur Bedarfsdeckung der ermittelten Flächenbedarfe kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt Folgendes festgestellt werden:

Gemäß der Schulentwicklungsplanung für den Bezirk Lichtenberg bestehen in der Einzugsgrundschule (Karlshorster Grundschule) zukünftig keine ausreichenden Kapazitäten mehr. Im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 11-47b soll jedoch eine zweizügige Grundschule errichtet werden, mit der auch der aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans **11-57** resultierende Bedarf an Grundschulplätzen gedeckt werden könnte.

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags wird der Investor in Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ verpflichtet werden, die Aufwendungen bzw. Maßnahmen zu übernehmen, die zur Deckung des durch das Wohnungsbauvorhaben entstehenden zusätzlichen Bedarfs an Kindertageseinrichtungen und Grundschulplätzen erforderlich sind.

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Sport- und Grünflächen

Nach gängigen Richtwerten ergeben sich darüber hinaus folgende Bedarfe an Sport- und Grünflächen:

Tab. 7: Rechnerische Bedarfe für Sport- und Grünflächen

Flächen	Richtwert	Bedarf
Ungedeckte Kernsportanlagen	1,47 m ² je Einwohner (SenInnSport, 02/2016)	676 m ²
Gedeckte Kernsportanlagen	0,20 m ² je Einwohner (SenInnSport, 02/2016)	25 Plätze
Wohnungsnaher Grünflächen	6,0 m ² je Einwohner	2.760 m ²
Siedlungsnaher Grünflächen	7,0 m ² je Einwohner	3.220 m ²
Kinderspielplätze	1,0 m ² je Einwohner (Nettospielfläche)	460 m ²

Zur Bedarfsdeckung der ermittelten Flächenbedarfe kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt Folgendes festgestellt werden:

Am Blockdammweg im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-47a ist die Errichtung einer ungedeckten Sportfläche vorgesehen, die voraussichtlich auch eine Versorgungsfunktion für die zukünftigen Bewohner des Plangebiets **11-57** übernehmen kann. Darüber hinaus befindet sich derzeit die Errichtung eines Sportplatzes auf dem am Römerweg gelegenen rückwärtigen Teil der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin, Campus Treskowallee in Planung. Eine ausreichende Versorgung mit Sportflächen könnte somit im Umfeld des Plangebiets sichergestellt werden.

Der Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen sowie an Kinderspielplätzen kann innerhalb des Plangebiets voraussichtlich nicht gedeckt werden. In der angrenzenden Versorgungseinheit befinden sich jedoch zwei öffentliche Spielplätze. Das Plangebiet liegt darüber hinaus im Einzugsbereich der siedlungsnahen Grünfläche „Volkspark Wuhlheide“.

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4. Verkehrliche Auswirkungen

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

V. Verfahren

1. Mitteilung der Planungsabsicht

Über die Absicht, das Bebauungsplan-Verfahren **11-57** einzuleiten, wurden gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB) die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I B und gemäß Artikel 13 Absatz 2 des Landesplanungsvertrags die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg, Abt. GL 5.3 zeitgleich mit Schreiben vom 4. November 2010 informiert.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I B äußerte mit Schreiben vom 29. Dezember 2010, dass gegen die Planungsabsicht des Bezirks keine Bedenken bestehen.

Im Hinblick auf die Sicherung gesamtstädtischer Planungen wird angemerkt, dass der FNP für den Geltungsbereich Bahnfläche darstelle. Die geplanten Nutzungen seien aus den Darstellungen des FNP nicht entwickelbar. Inhaltlich werde die Planungsabsicht befürwortet, allerdings seien regionalplanerische Festlegungen des FNP (Bahnfläche) berührt. Man beabsichtige allerdings die Einleitung eines FNP-Änderungsverfahrens für den Bereich Karlshorst – Waldowallee. Man erwäge in diesem Zusammenhang die o.g. Bahnfläche in den Änderungsbereich aufzunehmen.

Dringende Gesamtinteressen Berlins i.S.v. § 7 Absatz 1 AGBauGB liegen nicht vor.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Abt. GL 5 hat mit Schreiben vom 1. Dezember 2010 mitgeteilt, dass Plangebiet im FNP Berlin als Bahnfläche dargestellt wird. Gemäß dem Ziel der Raumordnung aus Z 1.3 FNP Berlin sind die im FNP dargestellten Bahnflächen zu erhalten und auszubauen. Ein Widerspruch zu diesem Ziel der Raumordnung bestehe dann nicht mehr, wenn der FNP und damit das Ziel der Raumordnung im Bereich des Plangebiets geändert wurde.

Mit den Zielen der Raumordnung des LEP B-B ist die Planungsabsicht vereinbar. Die Planungsziele berücksichtigen auch den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung 4.1 LEP B-B und § 5 Abs. 2 LEPro 2007.

[Hinweis: Mit der am 11. Oktober 2013 bekannt gemachten FNP-Änderung „Karlshorst – Waldowallee (Lichtenberg)“, lfd. Nr. 03/10 stellt der FNP Berlin für das Plangebiet nunmehr Wohnbaufläche dar.]

2. Bezirksamtsbeschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden

Das Bezirksamt Lichtenberg beschloss am 9. Oktober 2012 für die Grundstücke Wandlitzstraße 12 bis 28 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Karlshorst einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 11-57 aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Absatz 1 BauGB durchzuführen (BA-Beschluss Nr. 7/123/2012).

3. Öffentliche Bekanntmachung des Bezirksamtsbeschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplans

Die Beschluss des Bezirksamts Lichtenberg vom 9. Oktober 2012 über die Aufstellung des Bebauungsplans **11-57** wurde gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs

(BauGB) in Verbindung mit § 6 Absatz 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) im Amtsblatt für Berlin Nr. 48 vom 16. November 2012, S. 2098 bekannt gemacht.

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG**) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanz- bzw. Investitionsplanung1. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine.

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Bezirksstadtrat

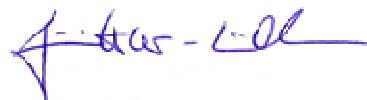
Berlin, am 1. September 2016



Nünthel
Bezirksstadtrat

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Berlin, am 1. September 2016



Gütler-Lindemann
Fachbereichsleiter

D. Anhang**Abkürzungsverzeichnis**

(erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit)

Abs.	- Absatz
Abt.	- Abteilung
AEG	- Allgemeines Eisenbahngesetz
AGBauGB	- Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch
BauGB	- Baugesetzbuch
BauNVO	- Baunutzungsverordnung
BauOBln	- Bauordnung für Berlin
BBK	- Bodenbelastungskataster
BEP	- Bereichsentwicklungsplanung
BGBI.	- Bundesgesetzblatt
BImSchG	- Bundes-Immissionsschutzgesetz
BImSchV	- Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Bundesimmissionschutz-Verordnung)
BNatSchG	- Bundesnaturschutzgesetz
dB(A)	- Dezibel (A - Kurve)
EW	- Einwohner
FNP	- Flächennutzungsplan
GFZ	- Geschossflächenzahl
GR	- Grundfläche
GRZ	- Grundflächenzahl
GVBl.	- Gesetz- und Verordnungsblatt
H	- (Wand-) Höhe
Kfz	- Kraftfahrzeug
LaPro	- Landschaftsprogramm
Lkw	- Lastkraftwagen
mg/m ³	- Milligramm (tausendstel Gramm) je Kubikmeter
mm/a	- Millimeter pro Jahr (Niederschlag)
NatSchGBln	- Berliner Naturschutzgesetz
NHN	- Normalhöhe Null
ÖPNV	- Öffentlicher Personennahverkehr
StEP	- Stadtentwicklungsplan
SV	- Schwerverkehr
WE	- Wohneinheit
WA	- Allgemeines Wohngebiet

Verzeichnis der textlichen Festsetzungen

Die angegebenen Rechtsbezüge sind nicht Gegenstand der Festsetzung. Sie erscheinen nur in der Begründung zum Bebauungsplan, aber nicht in der Planzeichnung.

Art der Nutzung

1. *„Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummer 4 (Gartenbaubetriebe) und Nummer 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.“*
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

2. *Als zulässige Grundfläche wird im allgemeinen Wohngebiet die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche einschließlich der Flächen von Wintergärten gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 festgesetzt.“*
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO)
3. *„Die zulässige Grundfläche darf im allgemeinen Wohngebiet durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,*
 - *in der Teilfläche mit der Bezeichnung WA 1 bis zu einer Grundfläche von 5.900 m²,*
 - *in der Teilfläche mit der Bezeichnung WA 2 bis zu einer Grundfläche von 1.300 m² sowie*
 - *in der Teilfläche mit der Bezeichnung WA 3 bis zu einer Grundfläche von 1.900 m² überschritten werden.“*
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO)
4. *„Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im allgemeinen Wohngebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.“*
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 20 Absatz 3 Satz 2 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen

5. *„Für die baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Wintergärten, bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.“*
(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Absatz 3 Satz 3 BauNVO)
6. *„Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.“*
(§ 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Absatz 6 BauNVO)

Weitere Arten der Nutzung

7. *„Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.“*
(§ 9 Absatz 1 Nummer 11 BauGB)

Immissionsschutz

8. *„Zum Schutz vor Lärm sind*
- *auf den Flächen W1, W2, W3, W4, W1 und W5, W6, W7, W8, W5 und W9, W10, W11, W12, W9 und W13, W14, W15, W16, W13 und W17, W18, W19, W20, W17 und W21, W22, W23, W24, W21 und W25, W26, W27, W28, W25 und W29, W30, W31, W32, W29 und W33, W34, W35, W36, W33 und W37, W38, W39, W40, W37 und W41, W42, W43, W44, W41 und W45, W46, W47, W48, W45 und W49, W50, W51, W52, W49 und W53, W54, W55, W56, W53 Wintergärten sowie*
 - *zwischen den Punkten W34 und L1, W37 und L2, W42 und L3, W45 und L4, W54 und L5 Lärmschutzwände zu errichten.*

Die Wintergärten sind in gleicher Höhe wie die Höhe der Oberkante des obersten Vollgeschosses der jeweils angrenzenden Gebäude und die Lärmschutzwände in gleicher Höhe wie die jeweils angrenzenden Wintergärten zu errichten.“
(§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

Grünfestsetzungen

9. *„Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 50 % der Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen. Dabei sind Dachflächen von Garagen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.“*
(§ 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB sowie § 9 Absatz 4 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebiets „Wuhlheide / Kaulsdorf“.