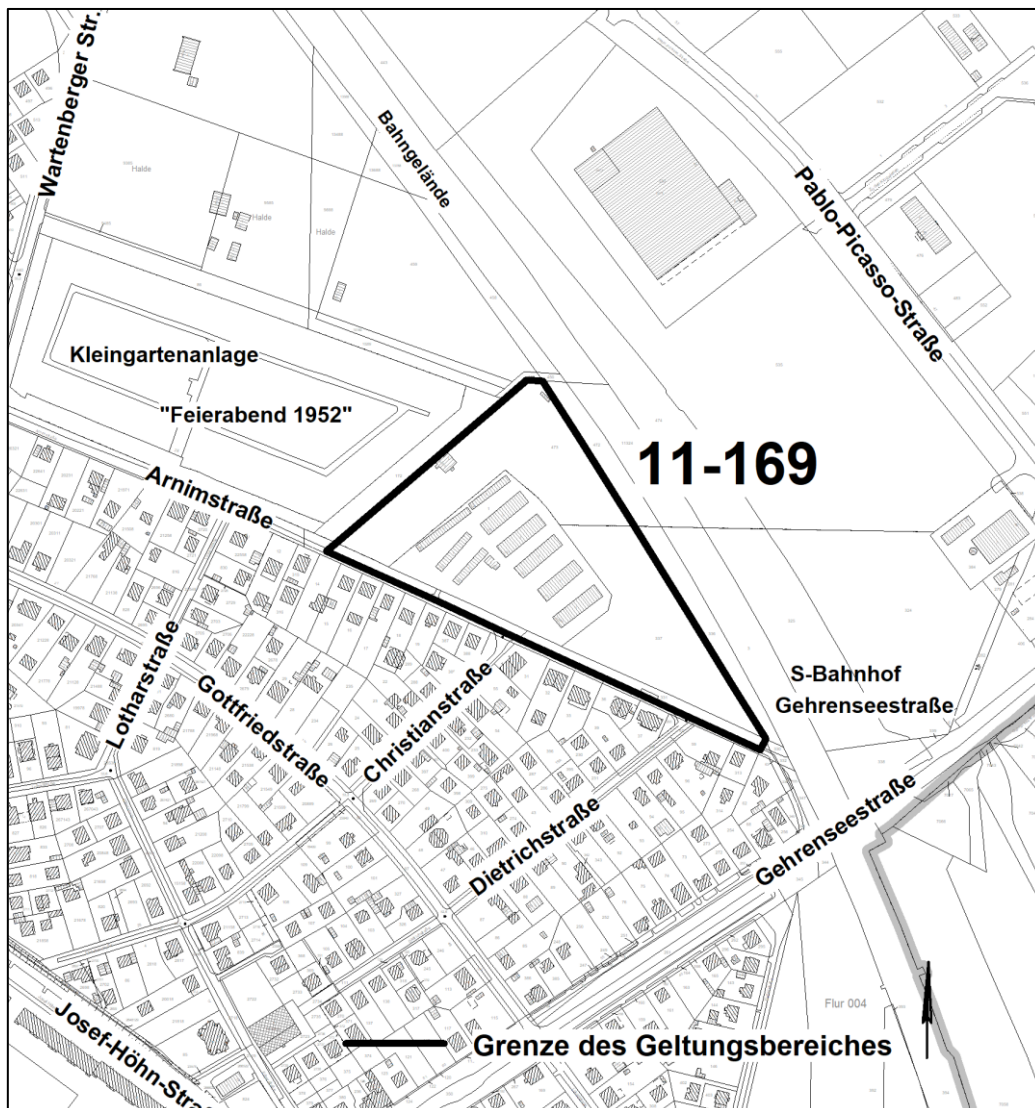


Begründung  
gemäß § 2a BauGB  
zum

## BEBAUUNGSPLAN 11-169

für die Grundstücke nördlich der Arnimstraße zwischen dem Grundstück Arnimstraße 28 und dem Bahngelände am Außenring (nordwestlich S-Bahnhof Gehrenseestraße) im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Neu-Hohenschönhausen



Entwurf Stand März 2021  
zur Beteiligung gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB

<b>A. BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen</b> .....	<b>3</b>
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung .....	3
2. Beschreibung des Plangebietes .....	3
2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung.....	3
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	4
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand .....	4
2.4 Geltendes Planungsrecht .....	5
2.5 Verkehrserschließung.....	5
2.6 Technische Infrastruktur .....	6
2.7 Denkmalschutz .....	6
3. Planerische Ausgangssituation .....	6
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	6
3.2 Flächennutzungsplan .....	7
3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne .....	8
3.4 Stadtentwicklungsplanungen .....	11
3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen .....	12
3.6 Bereichsentwicklungsplanung .....	14
3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen .....	15
3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne .....	15
3.9 Planfeststellungen.....	15
4. Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	16
<b>II. Umweltbericht nach Anlage 1 zu §§ 2 Abs. 4, § 2a BauGB</b> .....	<b>16</b>
<b>III. Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>16</b>
1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt .....	16
2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan .....	17
3. Begründung der Festsetzungen.....	18
3.1 Verkehrsflächen.....	18
3.2 Grünflächen .....	19
3.3 Immissionsschutz .....	19
3.4 Grünfestsetzungen / Zuordnungsfestsetzungen .....	20
3.5 Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen.....	20
3.6 Hinweise (z.B. DIN 45691, Pflanzliste) .....	20
4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ( <i>gem. § 1 Abs. 7 BauGB</i> ).....	21
<b>IV. Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>21</b>
1. Auswirkungen auf die Umwelt .....	21
2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	22
3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung .....	22
4. Weitere Auswirkungen .....	22
<b>V. Verfahren</b> .....	<b>23</b>
<b>B. RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>23</b>

## **A. Begründung**

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

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

Anlass ist die zunehmend defizitäre Grünflächenversorgung in den nahegelegenen Wohngebieten, insbesondere im angrenzenden Ortsteil Alt-Hohenschönhausen. Aufgrund des Bevölkerungswachstums, der mangelnden Wohnraumversorgung und des daraus resultierenden zunehmenden Wohnungsbaus werden siedlungsnah öffentliche Grünflächen zur Versorgung der Bewohner dringend benötigt. Im Bestand kann der prognostizierte Bedarf an öffentlichen siedlungsnahen Grünflächen nicht abgedeckt werden. Die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche auf der in Rede stehenden Fläche wird als wohnraumbegleitende Maßnahme gesehen, da sie eine Voraussetzung für die Entwicklung neuer und Verdichtung bestehender Wohngebiete in Neu- und insbesondere auch Alt-Hohenschönhausen ist.

#### **2. Beschreibung des Plangebietes**

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

Das Plangebiet **11-169** befindet sich im Norden des Bezirks Lichtenberg, im Ortsteil Neu-Hohenschönhausen, Stadtteil Neu-Hohenschönhausen Süd, an der südlichen Spitze der Großwohnsiedlung Neu-Hohenschönhausen. Diese Siedlung zeichnet sich stadtstrukturell als kompakter eigenständiger Stadtteil in Plattenbauweise mit direkter Lage zum offenen Landschaftsraum und zu den dörflichen Siedlungsstrukturen von Malchow, Wartenberg und Falkenberg aus. Das Plangebiet befindet sich nördlich der Arnimstraße. Diese stellt eine topographische Zäsur zu den städtebaulich konträren Formen des Nachbarortsteils Alt-Hohenschönhausen dar, geprägt durch ausgedehnte Eigenheimgebiete, Kleingartenanlagen, Siedlungsbauten der 1920/1930er Jahre, Plattenbauten aus DDR-Zeiten und ein großes Gewerbeareal. Auf der südlichen Seite der Arnimstraße, auf Höhe des Plangebiets, befindet sich eine homogene ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung. Nordwestlich des Plangebiets befinden sich eine öffentliche Grünanlage und die Kleingartenanlage (KGA) „Feierabend 1952“ sowie, nördlich davon, unbebaute Flächen (Grünflächen und Halden). Nordöstlich grenzt die S- und Regionalbahntrasse der Linien S 75, RB 12 und RB 60 an das Plangebiet, auf deren nördlicher Seite sich Gewerbeflächen befinden. Der S-Bahnhof Gehrenseestraße ist weniger als 100 m vom Plangebiet entfernt.



Abbildung 1: Luftbild (Quelle: FIS-Broker)

## 2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der ca. 3,15 ha große Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans wird im Nordwesten durch einen öffentlichen Grünstreifen (Östlich Arnimstraße 28), im Nordosten durch das Bahngelände des Berliner Außenrings (S- und Regionalbahntrasse) und im Süden durch die Arnimstraße begrenzt. Er umfasst die Flurstücke 1 und 337 der Flur 4, Gemarkung Hohenschönhausen, sowie das Flurstück 473 der Flur 3, Gemarkung Wartenberg Gut. Alle Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind im Eigentum des Landes Berlin.

## 2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 1 befindet sich ein Garagenkomplex mit 168 eingeschossigen Garagen. Die Fläche wird an die Garagenbesitzer verpachtet. Die übrigen Flächen des Plangebiets treten als nahezu unbebaute Flächen mit Vegetationsbestand (Rasenflächen, Baumgruppen sowie ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren mit Gehölzbewuchs) in Erscheinung. Die



Flächen nordwestlich des Garagenstandorts werden gegenwärtig durch einen Hundesportverein genutzt.

Direkt östlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich Gleise der DB für Personen- und Güterverkehr und S-Bahngleise mit dem S-Bahnhof Gehrenseestraße. Auf der gegenüberliegenden Seite der Annimstraße befindet sich ein Wohngebiet, vorrangig mit Einzel- und Doppelhausbebauung. Nördlich angrenzend findet man eine Kleingartenanlage „Feierabend 1952 e.V.“ vor. Ca. 500 bis 600 Meter nördlich des Plangebietes beginnt die Großwohnsiedlung Neu-Hohenschönhausen.



**Brachliegende Grünfläche Annimstraße**



**Garagenkomplex**



**Garagenkomplex mit Hochspannungsleitung**



**Nordwestlicher Bereich der Grünfläche**



**Zufahrt zum Hundesportverein**



**Blick auf Hundesportverein**

Abbildung 2: Fotos Bestandssituation Januar 2020

## 2.4 Geltendes Planungsrecht

Für den Bereich, in dem sich das Plangebiet befindet, liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Das Plangebiet liegt gem. § 35 BauGB im Außenbereich.

## 2.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist direkt über die Arnimstraße erschlossen. Über Nebenstraßen gelangt man auf die Gehrenseestraße. Ca. 1,5 km nördlich trifft man über die Wartenberger Straße auf die Falkenberger Chaussee. Die nächstgelegene S-Bahn Haltestelle trägt ebenfalls den Namen Gehrenseestraße. Von hier verkehrt die Linie S 75 im 10 Minuten Takt zur Warschauer Straße bzw. nach Wartenberg. Zudem verbindet die Buslinie 294 in der Gehrenseestraße Hohenschönhausen mit Alt-Falkenberg. Der Arnimstraße nach Nordosten folgend befindet sich die gleichnamige Tram Haltestelle. Hier fährt die Linie M 5 zwischen Hauptbahnhof und Neu-Hohenschönhausen, die Linie M 17 verbindet Falkenberg und Schöneweide.

## 2.6 Technische Infrastruktur

Da sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe eines Wohngebietes befinden, ist damit zu rechnen, dass alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden sind.

Über das Vorhandensein von Versorgungsanlagen im Plangebiet sowie hinsichtlich relevanter Planungsabsichten sollen die zuständigen Träger im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Mitteilungen Auskunft geben.

## 2.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind keine Bau-, Garten- oder Bodendenkmale bekannt. Denkmalschutzbelange müssen im gesamten Plangebiet daher nicht beachtet werden.

# 3. Planerische Ausgangssituation

## 3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Bebauungspläne sind den „Zielen“ der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die „Grundsätze“ und Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), am 1. Juni 2019 in Berlin als Rechtsverordnung in Kraft getreten, in der Festlegungskarte als Gestaltungsraum Siedlung dargestellt. In diesem soll gemäß Ziel 5.6 LEP HR in Berlin der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen liegen. Grundsatz 5.1 LEP HR sieht vor, die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotentialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung zu konzentrieren. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Weiterhin sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.



Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) mit Bekanntmachung am 15. Dezember 2007 bildet den übergeordneten raum- und landesplanerischen Rahmen für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Bedeutend für die vorliegende Planung ist insbesondere der Grundsatz aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007, wonach siedlungsbezogene Freiräume für die Erholung gesichert und entwickelt werden sollen.

Mit Schreiben vom 12.08.2019 teilte die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit, dass das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung liegt und die beabsichtigten Festsetzungen hier grundsätzlich zulässig sind.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), der zuletzt am 15. September 2020 (ABl. S. 5060) geändert worden ist, stellt die Fläche, in der das Plangebiet liegt, überwiegend (ca. das nördliche Zweidrittel / ca. 2,0 ha) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar. Der übrige, nach Süden zum S-Bahnhof Gehrenseestraße spitz zulaufende Teil (ca. 1,0 ha) wird als Wohnbaufläche W 4 (GFZ bis 0,4) dargestellt. Regionalplanerische Festlegungen sind nicht berührt.

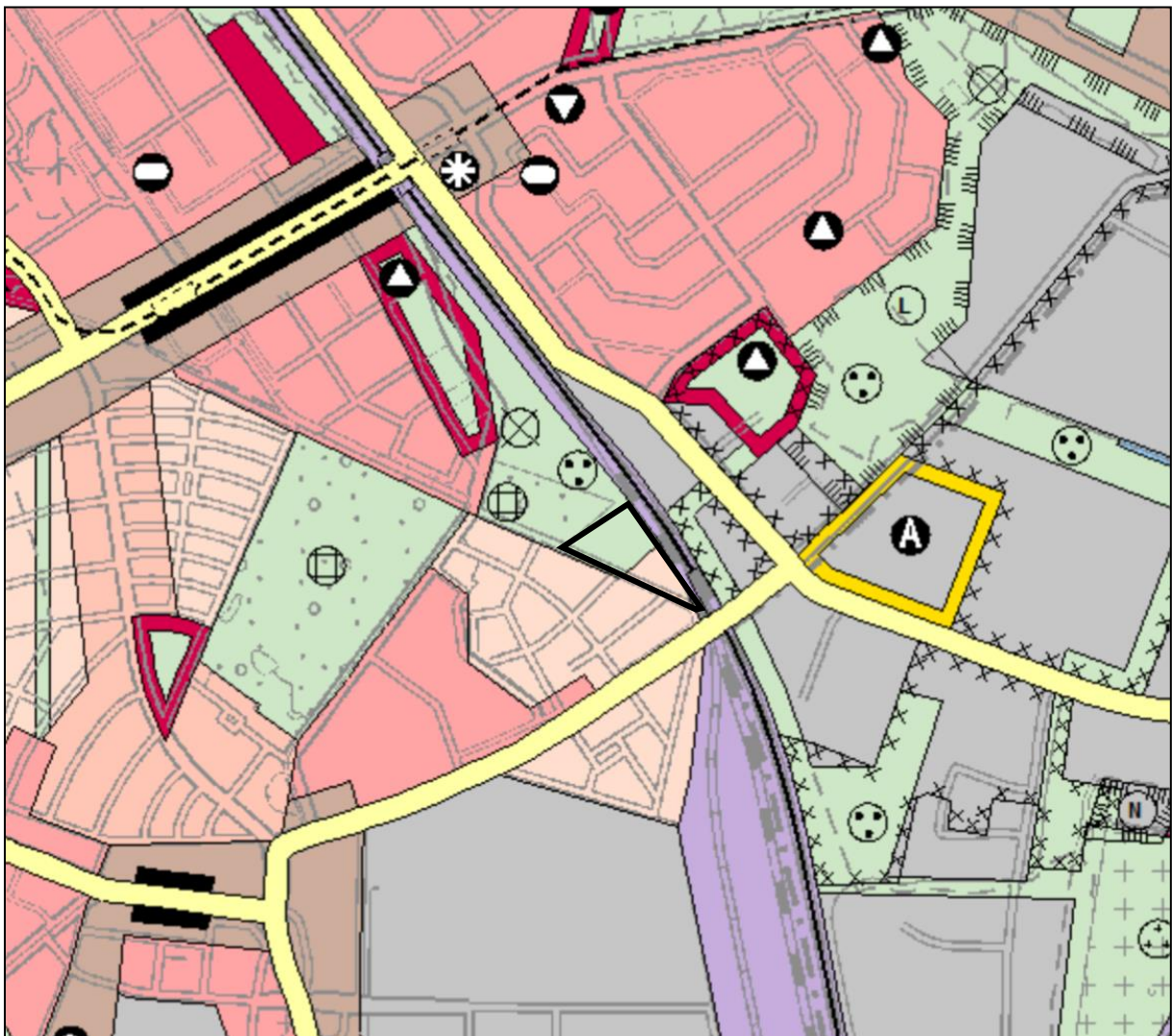


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

### 3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

#### Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) ergänzt den Flächennutzungsplan (FNP) und gibt flächendeckend für Berlin sogenannte grüne Ziele zur Sicherung der Lebensqualitäten für die wachsende Stadt Berlin vor. Das LaPro besteht aus den vier aufeinander abgestimmten Programmplänen Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild, Erholung und Freiraumnutzung sowie aus der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption (GAK). Aufgrund veränderter rechtlicher Grundlagen und neuer wissenschaftlicher Erkenntnisse wurde das LaPro aktualisiert und fortgeschrieben. Am 5. April 2016 hat der Senat die Änderungen des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramms beschlossen. Das Abgeordnetenhaus hat dem am 26. Mai 2016 zugestimmt. Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin wurde am 17. Juni 2016 im Amtsblatt für Berlin, Nr. 24 veröffentlicht.

Das Landschafts-/Artenschutzprogramm Berlin formuliert für das Plangebiet in den vier Teilplänen vorrangig folgende landschaftsplanerischen Ziele:

Gemäß **Teilplan Biotop- und Artenschutz** liegt die südwestliche Spitze des Plangebietes im siedlungsgeprägten Raum im Obstbaumsiedlungsbereich. Der Teilplan benennt für das Plangebiet folgende Ziele und Maßnahmen:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente (z.B. Hecken, Feldgehölze, Gräben, Pfuhle, Frischwiesen, Alleen und Straßen mit unbefestigtem Seitenstreifen)
- Erhalt und Entwicklung von Dorfkernbereichen mit typischer Begleitflora (z.B. Bauerngärten oder großkronige gebietstypische Bäume)
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestands und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten
- Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur (z.B. konsequenter Erhalt von bedeutenden Einzelbiotopen mit großzügigen Pufferflächen und Einbindung in ein differenziertes, örtliches Biotopverbundsystem)
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen

Weiterhin wird dieser Abschnitt gekennzeichnet für die Entwicklung/ Sicherung der Biotopvernetzungsfunktion auf bestehenden und künftigen Siedlungsflächen.

Der nordöstliche Bereich dieses Teilplans ist als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzung dargestellt. Die Ziele und Maßnahmen sind folgende:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z. B. Pfuhle, Gräben) in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten



- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierung durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung
- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten)
- Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen

Im **Teilplan Landschaftsbild** wird das Plangebiet im Südosten als siedlungsgeprägter Raum mit Obstbaumsiedlungsbereich gekennzeichnet.

Der Teilplan benennt für das Plangebiet folgende Ziele und Maßnahmen:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente wie Hecken, Feldgehölze, Gräben, Kleingewässer und Frischwiesen
- Sicherung und Entwicklung von Dorfbereichen mit typischen Gestaltelementen wie Anger, Gärten, Gutsparks und Dorffriedhöfen
- Wiederherstellung historischer Alleen
- Erhalt und Entwicklung prägender Straßenbaumbestände und unbefestigter Straßenrandstreifen
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur unter Erhalt eines hohen Anteils landschaftstypischer Freiflächen; Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten
- Erhalt eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen

Der nordöstliche Bereich ist als städtischer Siedlungsbereich mit Mischnutzung gekennzeichnet. Folgende Ziele und Maßnahmen werden hier benannt:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge (Volksparks, Gartenplätze, strukturierte Siedlungsbereiche z.B. der 1920er und 1930er Jahre)
- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen
- Erhalt des Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofringes als Element Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen)
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung

Weiterhin ist die Landschaftsbildstruktur des Baugebiets überwiegend als prägende oder gliedernde Grün- und Freifläche gekennzeichnet. Es wird benannt, dass bei Änderung der Nutzung gemäß

Flächennutzungsplan die Entwicklungsziele und Maßnahmen des jeweiligen Biotopentwicklungsraums gelten. Es sei die Notwendigkeit von Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen zur Erhaltung der Tiere und Pflanzen zu prüfen.

Im **Teilplan Erholung und Freiraumnutzung** wird das Plangebiet als Grünfläche/Parkanlage gekennzeichnet. Der Teilplan benennt für das Plangebiet folgende Ziele und Maßnahmen:

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

Ein kleiner Teil im Westen des Plangebietes wird als Kleingarten gekennzeichnet. Als Maßnahme ist hier die Entwicklung öffentlich nutzbarer und durchgängiger Kleingartenanlagen; Einbindung in die Freiflächen- und Stadtstruktur benannt.

Im **Teilplan Naturhaushalt/ Umweltschutz** wird der überwiegende Teil des Plangebietes als Grün- und Freifläche sowie als sonstiger Boden mit besonderer Leistungsfähigkeit gekennzeichnet. Ein kleinerer Bereich im Westen des Plangebietes wird als Kleingarten, Landwirtschaft, Gartenbau ausgewiesen, jedoch durch das Planverfahren ebenfalls Grünfläche bleiben.

Die entsprechenden Ziele und Maßnahmen sind demnach folgende:

- Erhalt und Entwicklung aus Gründen des Bodenschutzes, des naturnahen Wasserhaushaltes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit
- Anpassung an den Klimawandel
- Rückhalt des Wassers in der Landschaft
- Sicherung einer ausreichenden Wasserversorgung/Versickerung von Regenwasser benachbarter versiegelter Flächen
- Beseitigung von Barrieren, die den Kaltluftabfluss behindern
- Klimaangepasste Pflanzenverwendung; Bevorzugung hitze- und trockenstresstoleranter Arten
- Vermeidung von Schadstoffemissionen in Kaltluftentstehungsgebieten

Für den Boden gilt:

- Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion und der Archivfunktion
- Vorsorgender Bodenschutz bei Bauvorhaben, ggf. bodenkundliche Baubegleitung
- Vermeidung von Bodenverdichtung
- Fachgerechter Abtrag, Lagerung und Wiedereinbau von Ober- und Unterboden
- Minimierung von Grundwasserabsenkungen bei grundwasserbeeinflussten Böden

Die Ziele des Landschaftsprogramms finden als öffentliche Belange insbesondere des Umweltschutzes Eingang in die Bewertung innerhalb der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Umweltprüfung ist Bestandteil des Umweltberichts, der im weiteren Verfahren erarbeitet wird.

## Landschaftspläne

Der Landschaftsrahmenplan für den Bezirk Lichtenberg (Stand Dezember 2014) stellt das Plangebiet 11-169 als geplante Grünanlage dar. Die Fläche soll in den ausgedehnten, zusammenhängenden Grünzug integriert werden, der parallel zur Bahnstrecke, auf deren südlichen Seite, verläuft. Gemäß der Teilkarte „Biotopverbund“ ist die Fläche zudem künftiger Bestandteil eines Biotopverbunds, der sich als Grünzug in Nord-Süd-Richtung, ausgehend vom „Uckermärkisches Viertel“ der Großsiedlung Neu-Hohenschönhausen östlich der Bahn, durch die Gewerbegebiete an der Pablo-Picasso-Straße hindurch, über die Gehrenseebrücke, durch das Plangebiet 11-169 und die Kleingartenanlage „Feierabend 1952“ bis zur Kleingartenanlage „Land in Sonne“ an der Wartenberger Straße erstreckt. In der Teilkarte „Landschaftsbild“ wird straßenbegleitend auf der nördlichen Seite der Arnimstraße ein Grünzug dargestellt, der mit weiterem Verlauf auf dem Rüdickengraben bis zur Falkenberger Chaussee führt. Die unbebauten Flächen nördlich der Kleingartenanlage „Feierabend 1952“ werden in der „Maßnahmen- und Entwicklungskarte“ als Sanierungsfläche dargestellt und entlang der Bahnstrecke wird eine Vernetzung der Biotope als Maßnahme empfohlen.

In der Karte „Bestand, Versorgung und Entwicklung öffentlicher Spielplätze“ ist der Planungsraum, in dem sich das Plangebiet befindet, der Versorgungsstufe 4 (0,4 – 0,6 m<sup>2</sup> Spielfläche/EW) zugeordnet, während der südlich angrenzende Planungsraum im Ortsteil Alt-Hohenschönhausen der Versorgungsstufe 2 (0,1 – 0,25 m<sup>2</sup> Spielfläche/EW) zugeordnet ist.

### 3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungspläne (StEP) sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung und im Berliner Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB) ausdrücklich vorgesehen. In Stadtentwicklungsplänen werden Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder wie z. B. Arbeiten, Wohnen, soziale Infrastruktur, Ver- und Entsorgung, Verkehr erarbeitet. Sie sind Grundlagen für alle weiteren Planungen, konkretisieren den Flächennutzungsplan und zeigen erforderliche Maßnahmen auf.

#### **StEP Verkehr**

Der Senat von Berlin hat am 29. März 2011 den Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025 beschlossen. Er beinhaltet neben einem Handlungsprogramm eine Karte mit Darstellung des bestehenden und des geplanten übergeordneten Straßennetzes von Berlin in vier Verbindungsfunktionsstufen und wird fortlaufend weiterentwickelt. In der Bestandskarte ist die Gehrenseestraße als örtliche Straßenverbindung der Stufe III und die nördlich gelegene Wartenberger Straße als Ergänzungsstraße (Straße von besonderer Bedeutung) der Stufe IV dargestellt. Für das Jahr 2025 wird die Gehrenseestraße als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II eingestuft. An der Einstufung der Wartenberger Straße wird festgehalten.

#### **StEP Klima**

Der Senat hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima beschlossen. Der StEP Klima liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen, der eine Hilfestellung für die Anpassung von gesamt-



städtischen Planungen an den Klimawandel geben soll. In den folgenden Teilkarten ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans gesondert gekennzeichnet:

Die Analysekarte **Bioklima** trifft keine Aussage zur Wärmebelastung innerhalb des Plangebietes. In der näheren Umgebung ist jedoch mit einem Zuwachs der Wärmebelastung am Tag sowohl heute als auch künftig zu rechnen. Es wird ebenso von einem Anstieg der Wärmebelastung bei Nacht bis zum Jahr 2050 ausgegangen. Im Maßnahmenplan Bioklima befindet sich das Plangebiet sowohl in der Nähe von Wohngebieten mit perspektivisch prioritärem Handlungsbedarf als auch in der Nähe von Siedlungsräumen mit überwiegender Arbeitsplatznutzung und aktuell prioritärem Handlungsbedarf.

In der Analysekarte **Grün- und Freiflächen** werden die Grün- und Freiflächen im Plangebiet als potenziell empfindlich gegenüber Niederschlagsrückgängen im Sommer dargestellt, eine stadtklimatische Bedeutung des Areal wird nicht dargestellt. Im entsprechenden Maßnahmenplan wird der Planbereich als Grün- und Freifläche mit prioritärem Handlungsbedarf ausgewiesen. Weiterhin soll die Grün- und Freifläche qualifiziert und angepasst werden.

Die Analysekarte **Gewässerqualität und Starkregen** stellt ein Teil des Gebietes mit einer Trennkana-  
lisation (nur Regenwasserkanalisation) dar. Nach dem entsprechenden Maßnahmenplan ist das Versickerungspotential vorrangig auszuschöpfen.

### **StEP Zentren**

Im StEP Zentren 2030 vom Februar 2019 ist der Geltungsbereich nicht gekennzeichnet. Der nächstgelegene Bereich mit zentralen Versorgungsfunktionen ist das Stadtteilzentrum Prerower Platz, in dem sich das „Linden-Center“ befindet.

### **StEP Wohnen**

Der Stadtentwicklungsplan StEP Wohnen enthält mit Bezug auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-169 keine Zielsetzungen. Im Norden und Süden des Plangebietes befinden sich Gebiete mit mittelfristigem Neubau- und Umstrukturierungspotential.

### **StEP Wirtschaft**

Mit dem StEP Wirtschaft 2030 werden Flächen für die produzierenden Wirtschaftsunternehmen gesichert sowie für eine Aktivierung und Entwicklung vorbereitet. Er enthält mit Bezug auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-169 keine Zielsetzungen. Die nächstgelegenen potenziellen Flächen für Industrie und Gewerbe liegen direkt auf der anderen Seite der Bahnschienen.

## 3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

### **Lärminderungsplanung**

Mit der Entwicklung und Umsetzung der Lärminderungsplanung soll die hohe lärmbedingte Umweltbelastung vermindert werden. Hierzu wurde u. a. eine Lärmkartierung der verschiedenen Lärmquellen in Form von strategischen Lärmkarten durchgeführt, welche belegen, dass der Kfz-Lärm der Hauptlärmverursacher im Stadtgebiet Berlins ist. Am 20. Januar 2009 wurde vom Berli-

ner Senat der **Lärmaktionsplan** 2008 beschlossen, in welchem Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen durch Verkehrslärm im Ballungsraum Berlin aufgezeigt werden.

Für den Bereich des Bebauungsplans 11-169 wird in der Karte 1 Konzeptgebiete und -strecken sowie Beispielstrecken weder ein HotSpot-Untersuchungsnetz noch ein Maßnahmenkonzept erarbeitet bzw. ausgewiesen. Es ist jedoch eine deutliche Belastung des Plangebietes durch Verkehrslärm tags und nachts festgestellt worden.

Am 6. Januar 2015 wurde vom Berliner Senat der Lärmaktionsplan 2013 - 2018 beschlossen (Fort-schreibung des Lärmaktionsplans 2008). Er bereitet Maßnahmen vor, die durch Anordnungen oder sonstige Entscheidungen der zuständigen Träger der öffentlichen Verwaltung nach den jeweilig geltenden Rechtsvorschriften durchzusetzen sind. Es sollen vertiefend kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmbelastung ausgearbeitet werden. Das Plangebiet ist auch in der Fortschreibung noch deutlichen Lärmbelastungen, vorrangig durch den Schienenverkehr, ausgesetzt. Konkrete Maßnahmen oder Handlungsanweisungen für das Plangebiet sind jedoch nicht ableitbar.

### **Luftreinhalteplan**

Der Luftreinhalteplan wurde vom Senat am 18. Juni 2013 beschlossen und damit fortgeschrieben. Im Luftreinhalteplan 2011 - 2017 wurde ein Maßnahmenpaket entwickelt, das sowohl die Fortführung zahlreicher bereits laufender Maßnahmen, als auch zusätzliche neue Konzepte zur Reduzierung des Schadstoffausstoßes und der Verbesserung der Luftqualität umfasst. Es enthält Maßnahmen aus den fünf Bereichen Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung, Verkehr, Wärmeversorgung, Bauen sowie Anlagen in Industrie und Gewerbe. Als Maßnahmen im Bereich der Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung (Planungsinstrumente) werden insbesondere die Berücksichtigung der Stadtklimatologie und des Luftaustauschs, die Vermeidung neuer Belastungsschwerpunkte, der Erhalt sowie die Entwicklung von Grün in der Straße, die immissionssensitive Entwicklung der Standorte des StEP Industrie und Gewerbe, die Berücksichtigung der Ziele des StEP Zentren sowie die verkehrssparende Raumentwicklung genannt.

Die Emissionen der relevanten Luftschadstoffe werden für die folgenden Verursacherguppen bestimmt: genehmigungsbedürftige Anlagen (Industrie), nicht genehmigungsbedürftige Anlagen (Hausbrand), andere nicht genehmigungsbedürftige Anlagen (Kleingewerbe), Kfz-Verkehr, sonstiger Verkehr (Bahn-, Schiffs- und Flugverkehr) und sonstige Quellen (z. B. Baustellen, mobile Maschinen). Der wichtigste lokale Verursacher hoher Luftbelastung in Berlin ist weiterhin der Straßenverkehr, so dass sich die Maßnahmenbündel vor allem auf diesbezügliche Maßnahmen konzentrieren.

In den Karten zum Luftreinhalteplan 2011 - 2017 - Szenarien zur NO<sub>2</sub>-Konzentration im Kfz-Verkehr 2015 wird die Arnimstraße nicht dargestellt. Die südlich gelegene Gehrenseestraße wird mit einem Jahresmittelwert von < 38 µg/m<sup>3</sup> und damit als gering belastet sowie in der Karte PM10 Kfz-Verkehr 2015 mit einem Jahresmittelwert von < 28 µg/m<sup>3</sup> und damit ebenfalls als gering belastet gekennzeichnet.

Aktuell liegt die Überarbeitung des Luftreinhalteplans (2018-2025) vor. Mit der 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans werden zusätzliche Maßnahmen benannt und ergriffen, um die gesetzlichen Grenzwerte für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und bei ungünstiger Wetterlage auch für Feinstaub (PM10) einzuhalten und somit eine nachhaltige Luftverbesserung in Berlin zu erreichen. Mitte Juli 2019 wurde die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans verabschiedet und es befinden sich bereits erste Maßnahmen in der Umsetzung. Neben stadtweit wirkenden Maßnahmen zur Senkung des Schadstoffausstoßes (u.a. Flottenmodernisierung von Linienbussen und Kommunalfahrzeugen) werden an besonders hoch belasteten Straßen auch lokale Maßnahmen, wie Tempo 30 Zonen oder Durchfahrtsverbote für ältere Dieselmodelle, ergriffen.

### 3.6 Bereichsentwicklungsplanung

In der räumlichen Bereichsentwicklungsplanung (BEP) werden die Flächenbedarfe für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, für Grün- und Erholungsflächen, für gewerbliche Betriebe, für den öffentlichen Raum und die verkehrliche Infrastruktur sowie für das Wohnen ermittelt und räumlich zugeordnet.

Die Bereichsentwicklungsplanung Neu-Hohenschönhausen vom Februar 2005 stellt den Geltungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, intensive Gestaltung und Pflege dar.

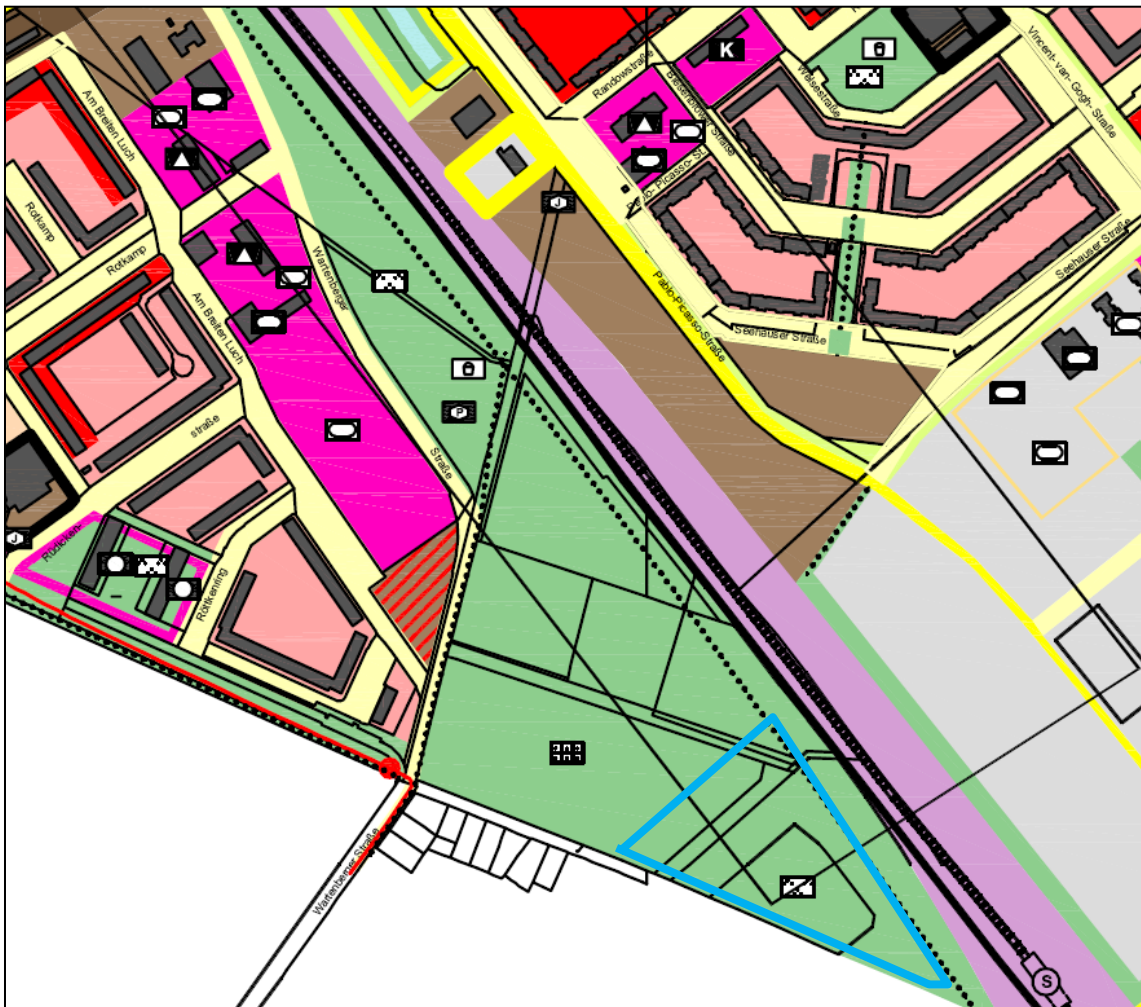


Abbildung 4: Auszug aus dem Bereichsentwicklungsplan Neu-Hohenschönhausen



### 3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

In 2018 und 2019 wurde ein städtebaulicher Rahmenplan für die Großwohnsiedlung Neu-Hohenschönhausen erarbeitet. Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 8. September 2020 den Städtebaulichen Rahmenplan Großsiedlung Neu- Hohenschönhausen beschlossen und dieser liegt nun der BVV zur Kenntnis vor.

Laut Analyseteil gehört das Plangebiet 11-169 zu einem größeren Bereich, der als „undefinierte Rand- und Restflächen außerhalb des Zentrumsbereichs“ bezeichnet wird. Das Bevölkerungswachstum in Neu-Hohenschönhausen ist stärker als prognostiziert. Gleichzeitig wird die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen in unmittelbarer Wohnungsnähe in Teilen der Siedlung als schlecht bewertet und es wird darauf hingewiesen, dass teilweise die privaten Wohnhöfe der Wohnblöcke diesbezüglich eine Versorgungsfunktion übernehmen. Demzufolge wird u. a. empfohlen, die Versorgung der Großwohnsiedlung mit öffentlichen wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen zu verbessern, was sich auch daraus ergibt, dass Wohnungsbaupotenziale im Umfang von rund 880 Wohneinheiten aufzeigt werden und eine adäquate Versorgung mit Wohnfolgeinfrastruktur – hierzu gehört auch die Grünversorgung – vorausschauend eingeplant werden muss. Als Leitziel wird weiterhin formuliert, das „Grünband“ westlich der Bahn zu sichern, zu ergänzen und auszugestalten. Das Plangebiet 11-169 wird in der Konzeption des Rahmenplans als öffentliche Grünfläche dargestellt.

### 3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Nordwestlich des Geltungsbereichs des beabsichtigten Bebauungsplans 11-169, getrennt durch einen ca. 18 m breiten öffentlichen Grünstreifen, befindet sich der im Verfahren befindliche Bebauungsplan 11-136 für das Gelände der Kleingartenanlage „Feierabend 1952“ im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Neu-Hohenschönhausen. Dieser hat zum Ziel, die bestehende Nutzung dieser Kleingartenanlage für die gärtnerische Betätigung und zu Freizeit- und Erholungszwecken dauerhaft zu sichern.

### 3.9 Planfeststellungen

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

Das Plangebiet liegt zwar unmittelbar neben Bahnanlagen, es sind jedoch weder innerhalb des Plangebietes noch im näheren Umfeld Planfeststellungsverfahren in Arbeit.

## **4. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Der dringend notwendige Wohnraum in Berlin führt zu einer immer stärkeren Verdichtung der Stadt und den damit verbundenen Schwierigkeiten, die daraus resultierenden infrastrukturellen und grünen Folgeeinrichtungen zu realisieren. Mit dem Grundstück des Garagenstandortes Arnimstraße steht zwischen Alt- und Neu-Hohenschönhausen eine öffentliche Fläche zur Verfügung, die als öffentliche Grünanlage hergerichtet werden könnte. Damit würde auch dem schon vorhandenen dringenden Bedarf an öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen im Bereich Gehrenseestraße begegnet werden. Im bezirklichen Landschaftsrahmenplan ist diese Fläche deshalb als geplante öffentliche Grünanlage dargestellt und dieses Ziel im Bezirksamt beschlossen worden. Die Lage und Größe der Fläche eignen sich auch für lautes Spiel und Bewegungsangebote. Geplante Wohnungsbaustandorte könnten auf diese Weise mit der notwendigen grünen Folgeinfrastruktur versorgt werden. Zudem besteht Potential, eventuell notwendige naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

Grundlage für die Planung und die finanzielle Unterstützung der Senatsverwaltung sind die Schaffung einer durchgängigen Wegeverbindung entlang der Bahn, Spiel- und Aufenthaltsflächen unter Berücksichtigung des Arten- und Lärmschutzes sowie die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Ein Teil der Fläche soll als Hundeauslaufplatz erhalten bleiben, mit Option diese Fläche an den dort ansässigen Hundesportverein zu verpachten.

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

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren durchgeführt und gemäß § 2a BauGB als Umweltbericht Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan werden.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden mit der Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung ausdrücklich dazu aufgefordert, Stellungnahmen zu dem aus ihrer Sicht erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben.

### **III. Planinhalt und Abwägung**

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

Mit dem Bebauungsplan **11-169** soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung einer öffentlichen Grünfläche geschaffen werden. Die planungsrechtliche Sicherung dieser Fläche als öffentliche Grünfläche ist für ein gesundes Wohnumfeld dringend erforderlich. Für die Bewohner soll hier dauerhaft die Möglichkeit für Bewegung, Aufenthalt, Treffpunkt und Erholung im Freiraum geschaffen werden.

Gegenwärtig besteht für die Fläche kein Baurecht. Eine bauliche Entwicklung, z. B. zu Wohnzwecken oder gewerblichen Zwecken, wird im Interesse der dringend erforderlichen Sicherung neuer Standorte der grünen Wohnfolgeinfrastruktur nicht verfolgt. Das vorhandene Erschließungssystem der öffentlichen Verkehrsflächen sind für eine bauliche Nutzung dieser Flächen völlig unzureichend und könnte auch nicht entsprechend ertüchtigt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Das Plangebiet wird als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „öffentliche Parkanlage“, „öffentlicher Spielplatz“, „Bolzplatz“ und „Hundeauslaufplatz“ festgesetzt. Entsprechend der Lage und der Größe des Plangebiets und unter Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes sowie des Lärmschutzes sollen Spiel- und Aufenthaltsflächen einschließlich Bewegungsangebote für alle Altersgruppen gesichert werden. Entlang der Bahn soll als Bestandteil eines ausgedehnten, zusammenhängenden Grünzugs parallel zum Bahngelände eine durchgängige Wegeverbindung gesichert werden. Darüber hinaus soll der gegenwärtig auf einer Teilfläche vorzufindende Hundeauslaufplatz in Teilen erhalten bleiben.

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

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin stellt das Plangebiet überwiegend (ca. das nördliche Zweidrittel, ca. 2 ha) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar. Der übrige, nach Süden zum S-Bahnhof Gehrenseestraße spitz zulaufende Teil (ca. 1 ha) wird, im größeren räumlichen Umgriff des Einfamilienhausgebiets südlich der Arnimstraße, als Wohnbaufläche W 4 (GFZ bis 0,4) dargestellt. Regionalplanerische Festlegungen sind nicht berührt.

Entwicklungsgrundsatz 1 besagt: „Aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans können die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden. Andere Baugebiete und andere Flächen (u. a. Grünflächen) kleiner als drei Hektar (ha) sowie lokale Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfs und der Ver- und Entsorgung mit lokaler Bedeutung können entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben (z. B. Entwicklung von Gewerbegebieten kleiner als 3 ha aus dargestellter Wohnbaufläche). Die Sätze 1 und 2 gelten für Gemeinbedarfsflächen entsprechend.“

Gemäß AV-FNP Kapitel A 1.6 können somit im Einzelfall aus Wohnbauflächen auch Grünflächen kleiner als 3 ha entwickelt werden. Vorausgesetzt die Zweckbestimmung der Fläche insgesamt wird nicht in Frage gestellt.

Im Bereich des Plangebietes, rund um die Gehrenseestraße, ist das Defizit der Grünflächenversorgung sehr groß. Es ist eine unzureichende Versorgung mit öffentlichen Grün- und Spielflächen bei gleichzeitig ständig wachsender Bevölkerung vorzufinden.

Entsprechend dem Flächennutzungsplan liegt die GFZ innerhalb des südwestlichen Spitze des Plangebietes bei 0,4. Dieser Bereich umfasst in etwa eine Größe von 1 ha. Dieses Verhältnis lässt nur wenige Wohneinheiten zu und entspricht bei einer offenen Bauweise ca. 30 Wohneinheiten. Diese verhältnismäßig wenigen Wohneinheiten stehen einem großen Aufwand von Immissions-



schutz (Verkehrslärm von Schiene und Straße) entgegen. Die verkehrliche Erschließung ist nur über kleine Anliegerstraßen gewährleistet.

Als Schulbaufläche ist der Teilbereich des Plangebietes durch den Bezirk nicht geplant. Unter anderem ist die Fläche zu klein und hat einen ungünstigen Schnitt, um alle notwendigen Bereiche unterzubringen. Zudem bestehen auch hier Probleme durch den Immissionsschutz und durch die vorhandene verkehrliche Erschließung.

In der Umgebung befinden sich bereits mehrere Kitas. Die zu beplanende Fläche ist im Bedarfsplan Kita nicht vorhanden. Südlich der Gehrenseestraße, innerhalb des Bebauungsplanverfahrens 11-157, wird eine weitere Kita im Zuge des neuen Wohnungsbaus errichtet. Auch bei einer Kitanutzung würden sehr hohe Anforderungen an den Immissionsschutz auf den Bauherrn zukommen. Bei einem Wegfall der im FNP dargestellten Wohnbaufläche als öffentliche Grünfläche würde durch die verschiedenen Nutzungen (Spielplatz, Bolzplatz, Hundeplatz) nur noch wenig Fläche für den reinen Aufenthalt bspw. auf Liegeflächen oder Spazierwegen bleiben. Dieses würde dem geplanten Zweck der Umgestaltung widersprechen.

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

#### 3.1 Verkehrsflächen

*(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)*

##### Festsetzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird zeichnerisch die vorhandene Arnimstraße als eine Straßenverkehrsfläche mit ihren Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Durch textliche Festsetzung (TF) wird bestimmt:

TF 1: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

##### Begründung

Bei den als Straßenverkehrsfläche mit ihren Straßenbegrenzungslinien festzusetzenden Flächen handelt es sich um die an das Plangebiet angrenzende Fläche der Arnimstraße. Die Festsetzung erfolgt bis zur Straßenmitte. Diese Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche genutzt und ist als öffentliche Straße gewidmet. Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche sichert ihren Bestand und die Anbindung der öffentlichen Grünfläche an das Straßenverkehrsnetz zur verkehrlichen Erschließung.

Die textliche Festsetzung 1 stellt klar, dass die – ggf. aus der Planunterlage herauszulesende – Einteilung der Straßen nicht zum Regelungsinhalt des Bebauungsplans gehört. Die Einteilung und Gestaltung von Verkehrsflächen unterliegen verkehrspolitischen Zielen sowie speziellen, technischen Vorschriften, die sich laufend verändern können. Entsprechende Maßgaben sind daher üblicherweise nicht Gegenstand von Bebauungsplänen.

### 3.2 Grünflächen

(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)

#### Festsetzung

Das Plangebiet soll zeichnerisch als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Öffentliche Parkanlage“, „Bolzplatz“, „öffentlicher Spielplatz“ und „Fläche für Hundesport“ festgesetzt werden.

#### Begründung

Die Festsetzung als Grünfläche mit den entsprechenden Zweckbestimmungen dient der planungsrechtlichen Sicherung der Fläche zur Herstellung eines gesunden Wohnumfeldes. Gleichzeitig soll für die Bewohner dauerhaft die Möglichkeit für Bewegung, Aufenthalt, Treffpunkt und Erholung im Freiraum geschaffen werden. Mit den Zweckbestimmungen öffentlicher Spielplatz und Bolzplatz wird vor allem dem Defizit für öffentliches Spiel in der näheren Umgebung Rechnung getragen. Bei Bolzplätzen handelt es sich entsprechend Landesimmissionsschutzgesetz Berlin (AV LImSchG Bln) meist um kleinräumige Anlagen, die typischerweise für Ballspiele genutzt werden und in der Regel kleiner sind, als dem Vereinssport dienende Ballspielplätze. Ihre Benutzung ist dadurch gekennzeichnet, dass auf ihnen regelmäßig unorganisiert körperlich-spielerische Aktivitäten ohne nennenswerte Beteiligung von Publikum, Schiedsrichterinnen beziehungsweise Schiedsrichtern oder Sportaufsicht stattfinden.

Die Fläche nordöstlich des Plangebietes soll als Fläche für Hundesport gesichert werden. Aufgrund des Wegfalls des Hundesportvereins am nordöstlichen Rand des Plangebietes, wird den Hundebesitzern über eine entsprechende Hundenauslauffläche, die an den Hundesportverein verpachtet werden kann, ein Ersatz geschaffen.

### 3.3 Immissionsschutz

Die Lärmbelastung der angrenzenden Bahnflächen übersteigt den Grenzwert für eine Nutzung als Aufenthalts- und Spielfläche in einem ca. 60 m breiten Streifen parallel zur Bahnstrecke. Südwestlich der aufgrund der Lärmbelastung für die Erholungsnutzung ungeeigneten Zone verbleibt eine dreieckige Fläche, welche als Aufenthaltsbereich sowie für die Ansiedlung des Spielplatzes und Bolzplatzes geeignet erscheint. Ein Großteil dieser Fläche liegt im Bereich der bestehenden Garagen. Gemäß Landesimmissionsschutzgesetz Berlin (AV LImSchG Bln) soll bei der Standortwahl eines Bolzplatzes die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach 4.1 der Freizeitlärm-Richtlinie außerhalb der Ruhezeiten angestrebt werden (55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete in den Zeiten von werktags 8-20 Uhr, sonn- und feiertags von 9 bis 13/15 bis 20 Uhr). Gemäß Städtebaulicher Lärmfibel des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg ist für Bolzplätze außerhalb der Ruhezeiten in allgemeinen Wohngebieten ein Abstand von 65 m zur schutzbedürftigen Bebauung einzuhalten (gem. Lärmfibel sind ebenfalls 55 dB(A) einzuhalten). Für eine erste Überprüfung einer möglichen Lage des Bolzplatzes wurden die genannten Werte zu Grunde gelegt.

Die unterschiedlichen Nutzungsbereiche werden zeichnerisch in der Planzeichnung festgesetzt. Evtl. weitere notwendige Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### 3.4 Grünfestsetzungen / Zuordnungsfestsetzungen

*(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)*

#### Festsetzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden mehrere Flächen mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt. Diese stellt sicher, dass die vorhandenen Baumgruppen erhalten bleiben.

#### Begründung

Die festgesetzten Baumgruppen und Gehölzstrukturen haben eine räumliche und charakterbildende Wirkung. Durch die Berücksichtigung der bestehenden Baumstrukturen entstehen thematisch abgegrenzte Räume innerhalb der öffentlichen Grünanlage.

### 3.5 Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen

*(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 9 Absatz 4)*

#### Festsetzung

Im nordöstlichen Teil des Bebauungsplans wird ein ca. 4.000 m<sup>2</sup> großer Hundeauslaufplatz festgesetzt, der entsprechend einzufrieden ist.

Durch textliche Festsetzung (TF) wird bestimmt:

TF2: Entlang des festgesetzten Hundeauslaufplatzes ist eine nicht lebende 1,2 m hohe Einfriedung zu errichten.

#### Begründung

Zur genauen Abgrenzung der Fläche und um Nutzungsüberschneidungen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass die Hundesportfläche zu umzäunen ist. Durch die Einrichtung eines umzäunten Hundeauslaufes können die Konflikte zwischen Hundebesitzern und anderen Parkbesuchern verringert werden. Die Höhe wird auf mindestens 1,2 m festgesetzt. Bei dieser Höhe wird der Eindruck vermieden, weder ein- noch ausgesperrt zu sein. Zudem ist für die gängigen Hunderassen ein „Entkommen“ nur schwer möglich. Bei Verpachtung der Fläche an einen Hundesportverein hat dieser für die Errichtung und Erhaltung Sorge zu tragen.

### 3.6 Hinweise

#### Freileitung

Über dem Planungsgebiet verläuft eine Freileitung, einer der Masten befindet sich im Westen des Gebietes. Es wird davon ausgegangen, dass die geforderten Grenzwerte und Vorgaben zu elektrischen, magnetischen und elektromagnetischen Feldern gemäß 26. BImSchV eingehalten werden und die für die geplante Freianlage gewünschten Nutzungen unabhängig von der Lage der Freileitung verortet werden können.

Evtl. notwendige Festsetzungen werden im weiteren Verfahren geklärt.



#### **4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (gem. § 1 Abs. 7 BauGB)**

Der Bebauungsplan **11-169** soll die rechtsverbindliche Grundlage für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung herstellen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch unter Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang zu bringen.

Die öffentlichen und privaten Belange sind im weiteren Verfahren gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Nachfolgend wird zusammenfassend dargelegt, welche Belange insbesondere berücksichtigt werden sollten.

#### **Zu berücksichtigende öffentliche und private Belange**

##### *Öffentliche Belange*

- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung (nachhaltige Sicherung vorhandener, langfristig angelegter Flächennutzung)
- die Wohnbedürfnisse sowie die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien und der alten Menschen
- die Belange des Freizeit- und Erholungswesens (Erhalt sowie Schaffung von öffentlichen Freizeit- und Erholungsfunktionen für die Stadtbewohner sowie Sicherung ihrer sozial- und gesundheitspolitischen Aufgaben)
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (Erhalt eines durchgrünten Siedlungsgebietes mit öffentlichen Fußwegen)
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (insbesondere Darstellungen des Landschaftsprogramms und Landschaftsrahmenplans, Schaffung einer öffentlichen Grünfläche mit den vorhandenen umweltbezogenen Schutzgütern sowie ökologischen und Lebensraumfunktionen, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt)
- die Ergebnisse einer vom Bezirk beschlossenen städtebaulichen Planung (Entwicklung des Plangebiets als Grünanlage gemäß den Zielen der Bereichsentwicklungsplanung Neu-Hohenschönhausen).

##### *Private Belange*

Als abwägungserheblicher privater Belang wird das Interesse der privaten Nutzer des Garagenkomplexes sowie des Hundesportvereins in die Planungsüberlegungen eingestellt.

#### **IV. Auswirkungen der Planung**

##### **1. Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im noch zu erarbeitenden Umweltbericht dargelegt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass mit der Planung positive Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind. Bei der geplanten Anordnung der Nutzungen liegen potentiell versiegelte, größere Flächen (Bolzplatz und Spielplatz) im Bereich der jetzigen Garagen. Nur in diesem Bereich sind

entsprechende Lärmbelastungen durch den Schienenverkehr weitestgehend ausgeschlossen. Zudem kann gleichzeitig vermieden werden, dass weitere bzw. neue Flächen versiegelt werden und Ausgleichsmaßnahmen auslösen.

## **2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten**

Wohn- und Arbeitsstätten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Durch die planungsrechtliche Schaffung der öffentlichen Grünfläche werden wohnungsnaher Erholungsflächen dauerhaft gesichert. Hierdurch wird ein attraktives Lebens- und Wohnumfeld für die Bewohner im Umfeld der Anlage gewährleistet.

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

In Verbindung mit der Planung entstehen Kosten für die öffentliche Hand in Hinblick auf die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sowie die Veröffentlichung von Anzeigen in der Tagespresse zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Absätze 1 und 2 BauGB. Darüber hinaus können Kosten für erforderliche Gutachten wie z. B. die Umweltprüfung, eine Artenschutzuntersuchung oder ein Lärmgutachten entstehen.

Ein Entschädigungsanspruch gemäß § 42 Abs. 1 BauGB besteht durch den Bebauungsplan 11-169 nicht. Es ist jedoch geprüft worden, inwieweit ein Entschädigungsanspruch für die Nutzer des Garagenkomplexes besteht. Hier ist nach Einzelfall zu entscheiden, da es unterschiedliche vertragliche Regelungen gibt.

Mit dem Bebauungsplan wird kein zusätzliches Erschließungserfordernis durch die öffentliche Hand im Straßennetz ausgelöst. Erforderliche bodenordnende Maßnahmen sind nicht erkennbar. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Erstellung und Pflege der Grünanlage weitere Kosten verursacht.

## **4. Weitere Auswirkungen**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein Nutzungskonzept durch den Bezirk für die Fläche erstellt worden. Es wurden drei Varianten erarbeitet. Die Vorzugsvariante ist die Variante 1, diese baut auf der Annahme auf, dass die Nutzungen als Garagenanlage und Hundesportverein vollständig entfallen. Angesichts der am Standort herrschenden Lärmauswirkungen der Bahntrasse ist die Realisierung von lärmgeschützten Aufenthalts- und Erholungsfunktionen nur bei Wegfall der hier vorzufindenden Garagen möglich. Das private Interesse am Erhalt der Garagen ist aus den genannten Gründen hinter den öffentlichen Belang einer adäquaten Grünflächenversorgung zurückzustellen. Eine finanzielle Entschädigung ist im Einzelfall zu prüfen. Ebenso verhält es sich mit dem Hundesportverein. Auch dieser muss die geplante Grünfläche verlassen. Durch die Errichtung eines Hundeauslaufplatzes wird zumindest teilweise ein Ausgleich herbeigeführt. Durch den Wegfall der Garagen und des Hundesportvereins ist mit einer verkehrlichen Entlastung der Annimstraße zu rechnen.

## V. Verfahren

### Mitteilung der Planungsabsicht

Gemäß § 5 AGBauGB und Artikel 13 Landesplanungsvertrag wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Schreiben vom 23. Juli 2019 über die Absicht, den Bebauungsplan **11-169** aufzustellen, informiert.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg äußerte sich binnen der in Artikel 13 Nr. 2 Landesplanungsvertrag festgelegten Frist von einem Monat mit Schreiben vom 12. August 2019. Es wurde kein Widerspruch zwischen der Planungsabsicht und den Zielen der Raumordnung erkannt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat II C wies mit Schreiben vom 26. August 2019 darauf hin, dass das Bebauungsplanverfahren dringende Gesamtinteressen Berlins durch das nördlich angrenzende Bahngelände berührt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Es wird darauf hingewiesen, dass ca. 1 ha der Fläche als Wohnbaufläche W4 dargestellt ist. Entsprechend Entwicklungsgrundsatz 1 können aus Wohnbauflächen auch Grünflächen kleiner 3 ha entwickelt werden. Es ist dennoch eine Nutzung als Wohnbaufläche zu prüfen.

### Bezirksamtsbeschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 22. Oktober 2019 beschlossen, für die Grundstücke nördlich der Arnimstraße zwischen dem Grundstück Arnimstraße 28 und dem Bahngelände am Außenring (nordwestlich S-Bahnhof Gehrenseestraße) im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Neu-Hohenschönhausen, einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 11-169 aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 47, ausgegeben am 15. November 2019, veröffentlicht.

Zudem beschloss das Bezirksamt, für den Bebauungsplan-Entwurf **11-169** die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unter Darlegung der Planungsziele in den Räumen des Fachbereichs Stadtplanung für die Dauer eines Monats durchzuführen und die Behörden, die Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks und die Nachbargemeinde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern.

## B. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB)** in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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

Berlin, am 2021

**Hönicke**  
Bezirksstadtrat

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

Berlin, am 2021

**Güttler-Lindemann**  
Amtsleiter