Drucksachen der Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg von Berlin VIII. Wahlperiode

Vorlage zur Kenntnisnahme **Ursprungsdrucksachenart:** Vorlage zur Kenntnisnahme **Ursprungsinitiator:** Bezirksamt BzStR Stadt	Drucksachen-Nr: **DS/0004/VIII** Datum: 27.10.2016

Bebauungsplan 11-125 - Aufstellungsbeschluss

Arbeitstitel: "Wohnsiedlung an der Ilsestraße"

Beratungsfolge:

Datum	Gremium / Ergebnis	
27.10.2016	BVV	BVV-001/VIII

Das Bezirksamt bittet die Bezirksverordnetenversammlung, Folgendes zur Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat beschlossen:

a) Für das Gelände zwischen Ilsestraße, Karlshorster Schule, Lisztstraße und Marksburgstraße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Karlshorst einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 11-125 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

   Die wesentlichen Planungsziele sind:
   - Sicherung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie
   - Sicherung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung.

b) Für den Bebauungsplan-Entwurf 11-125 die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und parallel die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und der Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

c) Mit der Durchführung der Beschlüsse zu a) und b) den Fachbereich Stadtplanung zu beauftragen.

d) Die Vorlage in der beiliegenden Fassung der BVV zur Kenntnis zu geben.

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes 11-125
Anlage 2: Begründung zur Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens 11-125

Initiator: Bezirksamt, BzStR Stadt

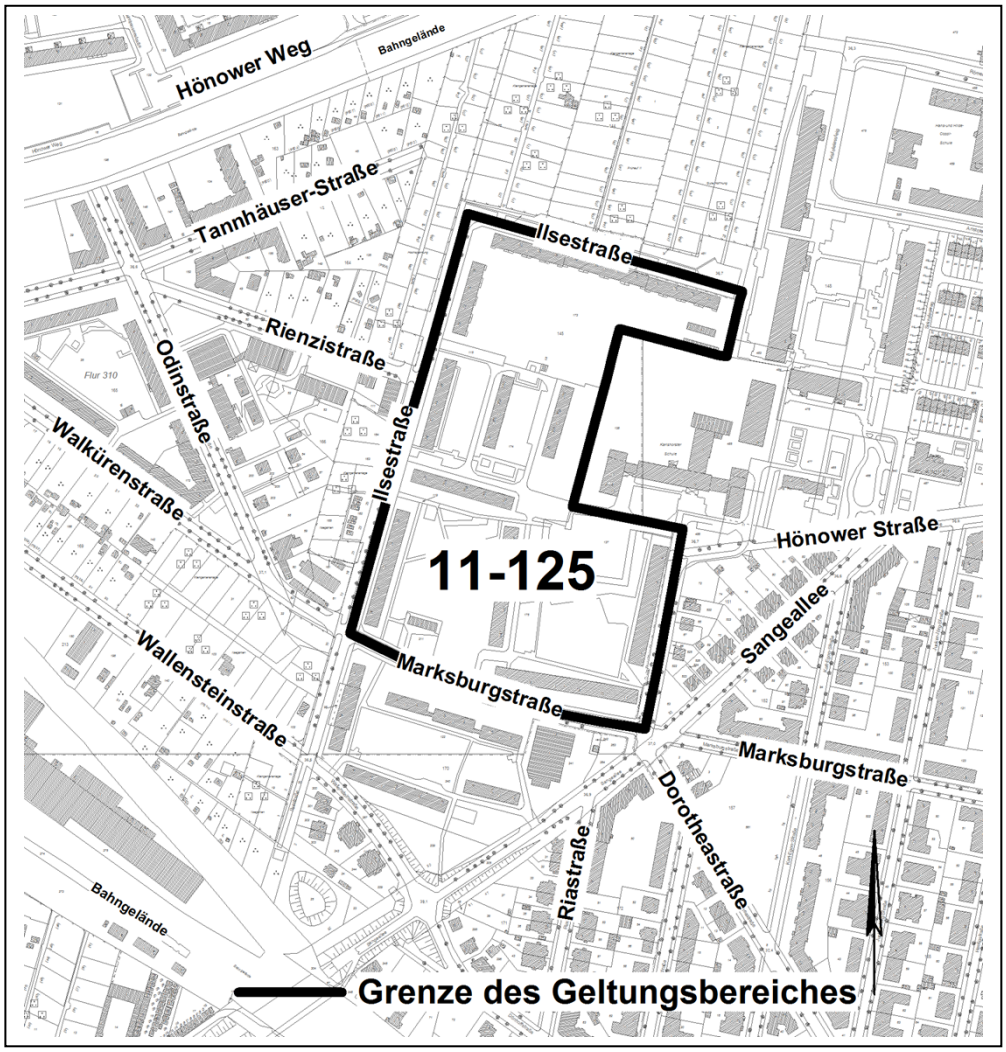
Anlage **1**

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Bebauungsplan **11-125**

für das Gelände zwischen Ilsestraße, Karlshorster Schule, Lisztstraße und Marksburgstraße

im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Karlshorst



unmaßstäblich

Bebauungsplan **11-125**

Die wesentlichen Planungsziele sind:
- Sicherung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche
- Sicherung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung

Anlage **2**

Begründung zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens

Gemäß § 1 Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 6 Absatz 1 AGBauGB haben Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Laut § 2 Absatz 1 BauGB sind Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Der Beschluss, einen Bauleitplan aufzustellen, ist ortsüblich - gemäß § 6 Absatz 1 AGBauGB im Amtsblatt von Berlin - bekannt zu geben.

Veranlassung und Erforderlichkeit

Anfang dieses Jahres wurde von der Grundstückseigentümerin des Grundstücks Ilsestraße 18 - 80, der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft, eine Machbarkeitsstudie zur Prüfung der möglichen Verdichtungspotentiale ihres Grundstückes in Auftrag gegeben, die zu dem Ergebnis kam, dass sich in den Innenhöfen der Wohnsiedlung etwa 200 zusätzliche Wohnungen umsetzen ließen. Diese Machbarkeitsstudie wurde am 2. Juni 2016 der BVV-Ausschusssitzung Ökologische Stadtentwicklung vorgestellt und am 16. August 2016 im Bezirksamt beraten. Das Bezirksamt hat entschieden, dieses Vorhaben nicht zu befürworten, da hiermit eine erhebliche Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnqualität einhergehen würde und der Bezirk Lichtenberg über wesentlich geeignetere Baupotentialflächen verfügt. Des Weiteren wurde in der Sitzung des Bezirksamtes entschieden, dass für das entsprechende Gebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, um die Freiräume zu sichern und das Maß der Bebauung zu beschränken.

Die Wohnanlage an der Ilsestraße befindet sich im Innenbereich und ist durch die angrenzenden Straßen ausreichend erschlossen. Im Rahmen der Prüfung gemäß § 34 BauGB wurde eine Verdichtung in der angedachten Weise hinsichtlich des Einfügens in die vorhandene Bebauung für möglich erachtet. Entsprechend besteht hier die Erforderlichkeit einen Bebauungsplan aufzustellen, der die Freiräume auch längerfristig sichert und das Maß der Bebauung wirksam beschränkt. Im Rahmen des Planungsverfahrens soll hierbei auch geprüft werden, ob und in welchem Maße eine geringfügige Nachverdichtung möglich wäre, ohne dass hierdurch der vorhandene Charakter der Wohnanlage wesentlich beeinträchtigt wird.

Plangebiet (Bestand und Planerische Ausgangssituation)

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Ortsteils Karlshorst, relativ mittig in dem durch Wohnen geprägten Bereich, der im Nordwesten durch die Bahnanlagen der U-Bahntrasse U-5, im Südwesten durch die Bahnanlagen des Betriebshofs Rummelsburg und im Osten durch die Treskowallee begrenzt wird. Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets wird im Norden durch Kleingärten, im Osten durch Wohnsiedlungen und ein Schulgelände, im Süden durch eine ähnlich strukturierte Wohnsiedlung wie die des Plangebiets und im Osten durch eine heterogene Struktur bestehend aus Kleingärten, Gewerbebrachen und Wohnen geprägt.

Planerische Ausgangssituation

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 den nördlichen Teil des Plangebiets als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ und den südlichen Teil des Plangebiets als Wohnbaufläche W 2 (GFZ bis 1,5) dar. Die Ilsestraße wird als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.
Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Alt-Lichtenberg (Stand: Juli 2004, aktualisiert im Mai 2005) sieht für das Plangebiet die Ausweisung einer Wohnbaufläche (W 4, GFZ bis 0,4)

vor. Für die Ilsestraße ist die Freihaltung einer Trasse ausgewiesen, die als Ergänzungsstraße zur Treskowallee dienen soll.

Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die durchgrünten Innenhöfe der Wohnanlage an der Ilsestraße sind ein wesentlicher Bestandteil, der zur Wohnqualität dieser Anlage entscheidend beiträgt. Eine Überbauung dieser Flächen würde nicht nur einen Verlust an Vegetation mit sich bringen, sondern auch zur Verschlechterung der Wohnqualität beitragen, da hiermit eingeschränkte Sichtbeziehungen, ungünstigere Lichtverhältnisse in den Wohnungen, zu enge Bauabstände, Lärmprobleme durch Baumaßnahmen und stärkeres Heranrücken neuer Nutzer, ein Verlust von Erholungs- und Freizeitflächen und eine Verschärfung der Stellplatzsituation einhergehen würden. Des Weiteren sind soziale Spannungen nicht auszuschließen, da sich mit den Neuzuzügen schlagartig eine völlig neue Bewohnerstruktur entwickeln würde. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die vorhandenen Qualitäten der Wohnanlage geschützt und bewahrt werden. Die bauliche Dichte der Wohnanlage, die durch eine aufgelockerte, viergeschossige Zeilenbauweise geprägt wird, soll ebenfalls erhalten werden.

Die vorgesehene Nutzung als Wohngebiet entspricht zumindest im südlichen Bereich den Zielsetzungen des FNP (teilweise). Bezüglich des nördlichen Bereichs, der im FNP als Gemeinbedarfsfläche dargestellt wird, ist davon auszugehen, dass sich diese Unstimmigkeit, die den vorhandenen Bestand nicht widerspiegelt, im Rahmen eines Änderungsverfahrens auflösen lässt. Ansonsten stimmt die vorgesehene bestandssichernde Planung sowohl mit Bereichsentwicklungsplanung als auch mit der Landesentwicklungsplanung Berlin-Brandenburg überein.