

## Auswirkungen der Planung

### **Auswirkungen auf die Umwelt / Eingriffe in Natur und Landschaft**

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bedingten Eingriffe in die Umwelt und den Naturhaushalt werden im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt, deren Ergebnisse als Umweltbericht in das Bebauungsplanverfahren eingehen. Der Umweltbericht (Vorentwurf) ist Teil der vorliegenden Begründung und wird im weiteren Verfahren inhaltlich fortgeschrieben.

Es ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob die z. T. über zeichnerische und textliche Festsetzungen festgelegten Vermeidungs-, Minderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig im Geltungsbereich ausgeglichen werden können. Es ist zu ermitteln, ob kompensationspflichtige Eingriffe verbleiben, die außerhalb des Plangebiets kompensiert werden müssen. Dazu sind erforderlichenfalls Regelungen in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.

### **Auswirkungen auf Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten**

Durch den Bebauungsplan 10-110 VE werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Fertigstellung von ca. 580 neuen Wohnungen (unter Berücksichtigung der Staffelgeschosse und einschließlich Wohnungen für Senioren\*innen) geschaffen. Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung wird gemäß textlicher Festsetzung verbindlich geregelt, dass mindestens 30 Prozent der für die Wohnnutzung vorgesehenen Geschossfläche als förderfähiger Wohnraum so herzustellen ist, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Bei der Ermittlung wird planungsrechtlich die Geschossfläche Wohnen im Neubau in Abzug gebracht, die im Sinne des § 34 BauGB nach gegenwärtigem Stand (auf Grundlage der innerhalb des Geltungsbereichs bestehenden beiden Bauvorbescheide) genehmigungsfähig wäre. Ebenfalls wird die geplante Geschossfläche für Senioren\*innen-Wohnen in Abzug gebracht. Die Regelung wird im Durchführungsvertrag abgesichert.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden Flächen als Wohnbaupotenziale im Innenbereich erschlossen und durch die Errichtung von attraktivem Wohnraum den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen. Durch das Angebot an Wohnraum wird dem Druck auf dem Wohnungsmarkt entgegengewirkt.

Im Sonstigen Sondergebiet werden darüber hinaus durch Festsetzung im Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für geeigneten Wohnraum für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (Senioren\*innen) geschaffen.

Neben den zulässigen Räumen für freie Berufe werden um den Theaterplatz gebäudeintegriert Gastronomie- und Nahversorgungsangebote (großflächiger Einzelhandelsbetrieb) sowie Flächen für soziale Einrichtungen (Kindertagesstätte, Nachbarschaftstreff, Räumlichkeiten für eine Grundschulfiliale („Pixel“- bzw. „Cluster-Schule“) zugelassen, sodass die Entwicklung weiterer Arbeitsplätze ermöglicht wird.

Der Bebauungsplan basiert auf einem städtebaulichen Entwurf. Die hier geplanten, großzügig dimensionierten Wohnhöfe und die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen sichern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

### **Auswirkungen auf den öffentlichen Haushalt und die Finanzplanung**

Die Flächen im Plangebiet befinden sich fast ausschließlich in privatem Eigentum.

Die Erarbeitung des Bebauungsplans, des Umweltberichts und von Fachgutachten erfolgt durch externe Büros. Die Finanzierung der Planung einschließlich der notwendigen Gutachten erfolgt durch den Vorhabenträger (Kostenträger).

Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens sind verwaltungsinterne Aufwendungen durch das Stadtentwicklungsamt zu erbringen, die nicht an Dritte übertragen werden können. Erhöhte Personalkosten entstehen dadurch nicht.

Dem Land Berlin entstehen nach dem gegenwärtigen Stand der Planung durch Übernahmeregelungen im vorgesehenen Durchführungsvertrag, der im weiteren Verfahren zu vereinbaren ist, keine Kosten.

### **Auswirkungen auf Städtebau und Verkehr**

Durch die Schaffung von ca. 580 neuen Wohnungen (unter Berücksichtigung der Staffelgeschosse und einschließlich Wohnungen für Senioren\*innen) sowie gewerblichen Flächen ist eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens gegenüber der heutigen Situation (Einkaufsmarkt, Wohnen) zu erwarten. Die bestehende, gering ausgelastete Verkehrsinfrastruktur kann diese Kapazitäten auffangen. Bezogen auf die Grundlast des Hauptverkehrsstraßennetzes wird mit einem geringen bis moderaten Anstieg des Verkehrsaufkommens gerechnet.

### **Auswirkungen auf die soziale und grüne Infrastruktur**

Auf Grundlage der Flächenbilanz zu den städtebaulichen Kennwerten dem Bebauungsplan zugrundgelegten städtebaulichen Konzepts erfolgt eine erste überschlägige Ermittlung der infrastrukturellen Folgebedarfe im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Für die Entwicklung der Flurstücke 793, 821, 1039 und 1040 (anderer Eigentümer, WA 3) liegt ein positiver Bauvorbescheid vom 14.04.2021 zugrunde, dessen Regelungsinhalte in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen und dort verbindlich zur Festsetzung gebracht werden. Diese Planung ist im Sinne des § 34 BauGB nach gegenwärtigem Stand auch ohne Bebauungsplan auf Grundlage des positiven Bauvorbescheides genehmigungsfähig. Daher sind die aus dem Baugebiet WA 3 erwachsenen Folgebedarfe im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht zu ermitteln.

Gemäß Bauvorbescheid vom 10.01.2020 sind ebenfalls 10.961 m<sup>2</sup> Geschossfläche (einschließlich Staffelgeschosse) für eine Wohnnutzung im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Sinne des § 34 BauGB als genehmigungsfähig erklärt worden. Es ist daher beabsichtigt, diese bereits gegenwärtig zulässigen Anteile der Geschossfläche Wohnen bei der Ermittlung der Folgebedarfe für soziale, technische und grüne Infrastruktur nicht heranzuziehen. Der entsprechende Anteil ist bei der oben dargestellten Flächenübersicht bisher noch nicht in Abzug gebracht worden. Diesbezüglich zielt die Bilanz vorerst auf ein Szenario ab, das die Folgebedarfe des Vorhabens in den Baugebieten WA 1, WA 2.1 / WA 2.2, WA 4 und SO abbildet.

Unter Betrachtung dieses Szenarios und unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Stands der Planung können die erforderlichen Platzkapazitäten für Kita- und Grundschul-Kinder vollständig im Plangebiet nachgewiesen werden. Das Nutzungskonzept des geplanten Vorhabens im Vorhabengebiet sieht die Umsetzung verschiedenster sozialer Einrichtungen vor. Geplant sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 Flächen für einen Nachbarschaftstreff sowie Räumlichkeiten für eine Grundschulfiliale („Pixel“- bzw. „Cluster-Schule“) mit angrenzender nutzbarer Freifläche. Weiterhin wird im Sonstigen Sondergebiet die Einrichtung einer Kindertagesstätte, ebenfalls mit angrenzendem nutzbarem Freiraum, erfolgen.

Auch der wohnungsnaher Grünflächenbedarf kann im Plangebiet erbracht werden. Die Freianlagenplanung berücksichtigt den erforderlichen Umfang vollständig. Ebenfalls wird der Freiflächenbedarf für aus dem Vorhaben

resultierende private Spielplätze bei dieser Planung berücksichtigt und kann im Plangebiet nachgewiesen werden.

Im Rahmen der Abwägung der Belange wird die Umsetzung des aus dem Bedarf resultierenden öffentlichen Spielplatzes innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans grundsätzlich nicht angestrebt und eine Realisierung außerhalb des Plangebiets favorisiert. Die Ausgestaltung des Platzraumes zwischen den beiden Hochpunkten soll hinsichtlich der Freiraumgestaltung verschiedenen Nutzergruppen zugutekommen. Für die Umsetzung eines öffentlichen Spielplatzes außerhalb des Plangebiets ist im weiteren Verfahren gemeinsam mit der zuständigen Fachbehörde eine geeignete Fläche festzulegen. Hierzu sind Regelungen im Durchführungsvertrag zu vereinbaren.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind nachteilige Auswirkungen, die soziale Maßnahmen nach § 180ff. BauGB erfordern, nicht zu erwarten.

### Gender Mainstreaming

Mit der Novellierung des Europarechtsanpassungsgesetzes (EAG) Bau von Juli 2004 ist Gender Mainstreaming in den Katalog der abwägungsrelevanten Belange in der Bauleitplanung aufgenommen worden. Die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer sind damit in die Abwägung einzustellen.

Nach den vorliegenden Erfahrungen und Erkenntnissen ergeben sich durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs keine geschlechtsspezifisch differenzierten Auswirkungen.