

ARGUMENTATIONSHILFE FÜR EINWENDUNGEN

(ergänzte Fassung)

Die Zahlen in Klammern sind die entsprechenden Seitenangaben in dem jeweiligen Dokument.

Die Dokumente stehen als Download zur Verfügung unter <https://www.berlin.de/ba-lichtenberg/auf-einen-blick/buergerservice/bauen/bebauungsplaene/bebauungsplan.744054.php>

I. Begründung zum Bebauungsplan 11-57a

Hier finden sich eine Fülle von Formulierungen, deren Zulässigkeit/Sinnhaftigkeit man anzweifeln kann.

Argumente für die Überschreitung der GFZ (250% statt zulässiger 100%)

- Die in ihrer Dichte abweichende Fläche ist zu gering (74, 115)
- Rechtfertigung durch die konkrete städtebauliche Situation (75)
- Besonders langes und schmales Grundstück (75)
- Immissionsrechtliche Anforderungen (75, 81)
- Großer gesamtstädtischer Bedarf an Wohnungen (17,73, 75, 81, 88, 104, 109)
- Wert der Siedlungsfläche, Nähe zum OTZ (75, 81)
- Gute Anbindung an den Nahverkehr (75, 81, 108)
- Konkrete stadträumliche Struktur (81)
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (88, 107)

Ausgleich für die Überschreitung der GFZ

- Volkspark Wuhlheide (82, 105, 111, 124)
- Dachbegrünung (82, 99)
- gärtnerische Anlagen auf dem Grundstück (82)
- Neugestaltung des Rondells (82, 105)
- Erweiterung des Spielplatzes Lehndorffstraße (82)

Besonderheiten der Architektur

- Lärmrobuste städtebauliche Struktur (17, 73, 79, 81, 86, 109)
- (Notwendiger)/Eigenständiger Abschluss des Prinzenviertels (73, 75, 79, 81)
- Einzelhauscharakter (83, 84)
- Überschreiten der Baugrenzen (85, 121)
- Unterschreitung der Abstandsflächen (83, 104, 116, 117)
- Tiefgarage (74, 112, 119)

Lärm/Schallschutz

- Dauerhafte Überschreitung durch DB (31f, 69)
 - Annahme einer bestehenden Gemengelage (6, 37, 132)
 - Schlussfolgerungen aus der angenommenen Gemengelage (38)
 - Negation des Trennungsgrundsatzes (87f)
- >Zu diesem Thema auch das „Immissionsschutz Rechtgutachten“ im Downloadbereich

Prinzenviertel

- Bezug zur Erhaltungsverordnung (4, 12, 64, 106, 116)
- Denkmalschutz (65, 106, 117, 134)

Sonstiges

- Nachweis von GS- und Kitaplätzen in der Parkstadt (*Bebauungsplan 11-47ba*) (101, 105, 110f)
- Plan entspricht den privaten Belangen des Eigentümers (108)

II. Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan 11-57a

>keine Aussagen zu den Auswirkungen der Glasfassade und den gläsernen Balkonen/Loggien auf Vögel und Fledermäuse; insbesondere die „Trichterwirkung“ der Architektur von der Wandlitzstr. aus.

III. Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 11-57a

-Genehmigung für Tiefgarage mit max. 146 Plätzen und damit ausreichend Platz bei 148WE (24)

>keine Berücksichtigung, dass die Anzahl der Stellplätze zwar genehmigt ist, aber nicht gebaut werden muss

>keine Berücksichtigung, dass diese Stellplätze -voraussichtlich- als Teileigentum verkauft werden und damit der Allgemeinheit nicht zur Verfügung stehen, was den Parkraumdruck erhöht

>Keine Berücksichtigung des zukünftigen Verkehrsaufkommens aus der Parkstadt (obwohl bei beiden Projekten der gleiche Gutachter tätig war)

IV. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 11-57a

-Trennungsgrundsatz (14,151)

-Gemengelage (24, 38, 97, 131)

-Bindungswirkung Immissionsschutz (13)

-Emissionswerte nachts überschritten (39, 58, 83, 86, 101, 127)

-Pegeltabellen nachts (80)

V. Immissionsschutz Rechtsgutachten Gemengelage 11-57a

>Ein sehr anspruchsvolles Schriftstück, das sich mit der Gemengelage und dem Trennungsgrundsatz beschäftigt.

>Die juristischen „Spitzfindigkeiten“ lassen sich vom Laien nicht bzw. nur schwer nachvollziehen. Sie lassen aber erahnen, dass die rechtliche Grundlage, auf diesem Grundstück ein Wohngebäude neben der zu lauten Bahnanlage überhaupt bauen zu dürfen, nicht eindeutig ist.