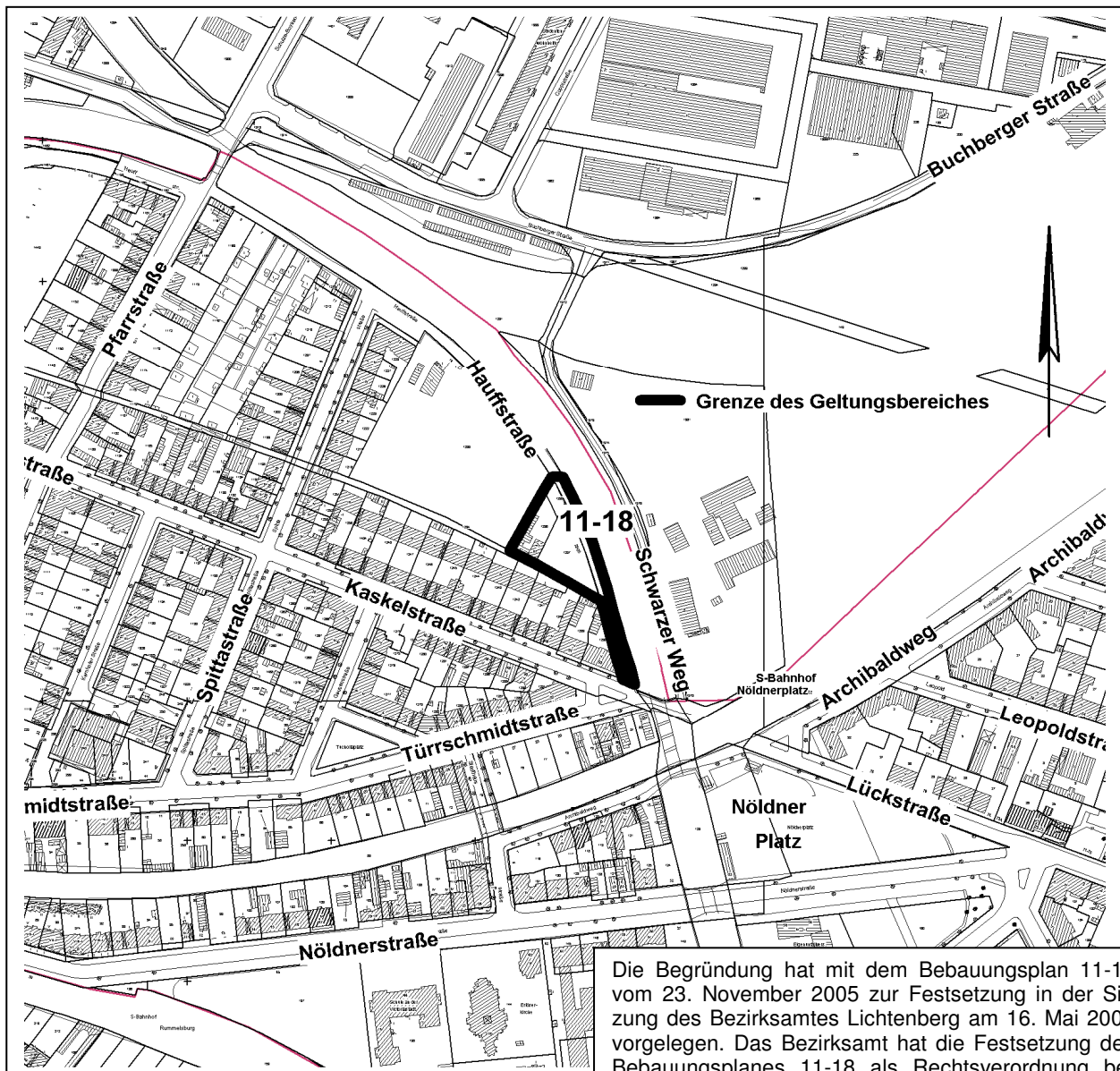


Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (*) zum

BEBAUUNGSPLAN 11-18

für die Grundstücke Hauffstraße 21-25 und einen Abschnitt der
Hauffstraße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg



unmaßstäblich

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan 11-18 vom 23. November 2005 zur Festsetzung in der Sitzung des Bezirksamtes Lichtenberg am 16. Mai 2006 vorgelegen. Das Bezirksamt hat die Festsetzung des Bebauungsplanes 11-18 als Rechtsverordnung beschlossen.

Berlin, den . Mai 2006
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin,
Abteilung Stadtentwicklung
Amt für Planen und Vermessen
Fachbereich Stadtplanung

Leiter des Amtes für Planen und Vermessen

Inhalt

I.	Planungsgegenstand	4
1.	Anlass und Erfordernis	4
2.	Plangebiet	5
2.1	Geschichtliche Entwicklung	5
2.2	Bestand	6
2.3	Eigentumsverhältnisse	8
2.4	Erschließung	8
3.	Planerische Ausgangssituation	9
3.1	Flächennutzungsplan	9
3.2	Landschaftsprogramm	9
3.3	Bereichsentwicklungsplanung	10
3.4	Bestehende Bebauungspläne	11
3.5	Sanierungsgebiet	11
3.6	Erhaltungsgebiet	11
3.7	Landschaftspläne gemäß § 8 NatSchGBIn	12
3.8	Schutzgebiete und Schutzobjekte gem. NatSchGBIn	12
4.	Umweltverträglichkeitsprüfung	13
5.	Altlasten	13
6.	Städtebaulicher Vertrag	13
II.	Planinhalt	14
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	14
2.	Intention des Planes	14
3.	Wesentlicher Planinhalt	15
3.1	Überblick	15
3.2	Begründung der Festsetzungen	15
3.2.1	Art der Nutzung	15
3.2.2	Maß der Nutzung	16
3.2.3	Örtliche Verkehrsflächen	17
3.3	Textliche Festsetzungen	17
III.	Auswirkungen des Bebauungsplans	18
1.	Flächenmäßige Auswirkungen	18
2.	Städtebauliche und soziale Auswirkungen	18
3.	Auswirkungen auf die Umwelt	18
4.	Finanzielle Auswirkungen	18

IV.	Verfahren	20
1.	Mitteilung der Planungsabsicht	20
2.	Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung	20
3.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	20
4.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Fachämter des Bezirksamts	21
5.	Fortführung des Verfahrens auf der alten Rechtsgrundlage	22
6.	Öffentliche Auslegung	22
7.	Bezirksamtsbeschluss zum Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung und zum Bebauungsplan 11-18	23
8.	Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplan 11-18	23
9.	Anzeige des Bebauungsplans gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB	24
10.	Bezirksamtsbeschluss zur Festsetzung des Bebauungsplans 11-18	24
V.	Rechtsgrundlagen	25

BEGRÜNDUNG

zum Entwurf des Bebauungsplans 11-18 für die Grundstücke Hauffstraße 21-25 und einen Abschnitt der Hauffstraße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg.

I. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erfordernis

Das Plangebiet 11-18 liegt im Sanierungsgebiet „Lichtenberg- Kaskelstraße“, das mit der Zehnten Verordnung (Senatsbeschluss Nr. 5237/94 vom 11. Oktober 1994) als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt wurde.

Das Sanierungsziel für dieses Gebiet besteht im Wesentlichen in der Stärkung seiner Funktion als Wohnstandort und damit einhergehend in der Sicherung der Versorgung mit wohnungsnahen Infrastruktureinrichtungen, Grün-, Frei- und Erholungsflächen.

Das kommt im Beschluss des Bezirksamtes Nr. 3/312/99 vom 14. September 1999 über die „Fortschreibung des Rahmenplans für das Sanierungsgebiet Kaskelstraße“ zum Ausdruck. Der Rahmenplan stellt die Grundstücke Hauffstraße 21 - 25 als Standort für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ dar. Mit der zweiten Fortschreibung des Rahmenplans für das Sanierungsgebiet Kaskelstraße (Bezirksamtsbeschluss 5/37/2005 vom 08. Februar 2005) wird dieses Sanierungsziel unverändert bestätigt. Es ist somit immer noch aktuell.

Da die Sanierung nicht abgeschlossen werden kann, bevor die planungsrechtlichen Grundlagen für die städtebauliche Neuordnung geschaffen sind, bestand hier der dringende Bedarf zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans. Mit dem Bebauungsplan 11-18 wird das Sanierungsziel „Bau einer Kindertagesstätte“ durch Festsetzung der Grundstücke Hauffstraße 21 – 25 als Gemeinbedarfsfläche langfristig gesichert.

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-18 umfasst die Flächen der Grundstücke Hauffstraße 21 bis 25 sowie die angrenzende Hauffstraße zwischen der Hausnummer 21 (westliche Grundstücksgrenze) und ihrer Einmündung in die Kaskelstraße in der vollen Breite des Straßenlandflurstücks.

Das Plangebiet umfasst einen bis vor kurzem durch heterogene Nutzungsstrukturen mit Gestaltungsdefiziten gekennzeichneten und vernachlässigten städtebaulichen Übergangsbereich, der einen hohen städtebaulichen Aufwertungsbedarf aufwies, was seinerzeit die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet bedingte. Im Plangebiet befinden sich ein Spielplatz sowie die mit öffentlichen Fördermitteln zu einer Fuß- und Radwegeverbindung ausgebaute Hauffstraße. Nutzungskonflikte als Folge dieser ungeordneten Gemengelagensituation mussten sowohl durch bauliche Aufwertungsmaßnahmen als auch über das Planungsrecht ausgeräumt werden.

Auf den zu überplanenden Grundstücken soll eine Kindertagesstätte mit den erforderlichen Freiflächen nach Maßgabe der städtebaulichen Kennziffern und den Forderungen des zuständigen Fachamtes in der Abteilung Jugend entstehen. Der Bebauungsplan 11-18 sichert dieses Ziel durch die beabsichtigte Festsetzung der Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“. Ziel des Bebauungsplanes ist es weiterhin, große Teile des dort vorhandenen öffentlichen Spielplatzes als Freifläche für die spätere Kindertagesstätte zu erhalten (siehe Teil II, Kap. 3.2.1).

Im Städtebaulichen Vertrag des Bezirkes Lichtenberg mit der GbR Stadthäuser Süd und Nord vom 11.11.1996 über Folgeeinrichtungen für die städtebauliche Maßnahme der durch die Bebauungspläne XVII-15 und XVII-17 festzusetzenden Wohnungsvorhaben Schreiberhauer Straße im Bezirk Lichtenberg von Berlin (die beiden Bebauungspläne liegen ca. 300 m westlich) wird in § 3 geregelt, dass eine Kindertagesstätte als Befriedigung des durch den Wohnungsbau entstehenden Bedarfes an Kindertagesstättenplätzen auf dem Grundstück Hauffstraße 21 herzustellen ist. Der Bauträger verpflichtet sich zur Herstellung einer voll funktionsfähigen Kindertagesstätte mit 60 Plätzen (siehe Teil I, Kap. 6.)

Die planungsrechtliche Sicherung dieses Standortes schafft gleichzeitig eine der Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Vertrages.

Der hohe Bedarf zur Verbesserung der Ausstattung mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs im o.g. Sanierungsgebiet für die Bewohner soll im Bebauungsplan planerischen Ausdruck finden.

2.1 Geschichtliche Entwicklung

Das Plangebiet 11-18 befindet sich im südlichen Teil des heutigen Verwaltungsbezirkes Lichtenberg. Es liegt am Rand eines Altbauquartiers, das landläufig „Victoriastadt“ genannt wird. Die Kolonie Victoriastadt entstand in den Jahren nach dem Deutsch-französischen Krieg 1870/71 mit dem Zentrum Victoriaplatz (heute: Tuchollaplatz).

Der größte Teil des damals zwischen den Gemeinden Boxhagen und Rummelsburg (ab 1889 Landgemeinde Boxhagen-Rummelsburg, 1912 Vereinigung mit Lichtenberg) gelegenen Geländes wurde 1871 von den Fabrikantenbrüdern Lehmann erworben und kurz darauf an die „Berliner

Cement-Bau-AG“ weiterverkauft. Diese begann mit der Erstellung von Bebauungs- und Parzellierungsplänen.

Von 1871 bis 1875 errichtete die „Berliner Cement-Bau-AG“ unter technischer Leitung des Bauingenieurs Türschmidt 60 zwei- und dreigeschossige Doppel- oder Reihenhäuser aus monolithischem Gussbeton in standardisierter Bauweise, um die Kosten des Mietshausbaus zu senken. Es entstand die so genannte „Victoriastadt“. Die meisten Betonhäuser wurden jedoch bald wegen der sehr kleinen Wohnungsgrundrisse und des ungünstigen Raumklimas wieder abgerissen und durch Ziegelbauten ersetzt. Bis 1913 wurde die Bebauung zwischen der Lichtenberger Kurve im Norden und dem S-Bahn-Damm Ostkreuz Lichtenberg (zu dieser Zeit Eisenbahnstrecke nach Frankfurt/Oder) abgeschlossen. Bis zum 2. Weltkrieg fanden keine wesentlichen Veränderungen mehr statt.

Die benachbarten Wohngebäude in der Kaskelstraße und in der Spittastraße (außerhalb des vorliegenden räumlichen Geltungsbereiches) wurden gegen Ende des 19. Jahrhunderts errichtet. Im Wesentlichen war die Bebauung des Gebietes im ersten Jahrzehnt des 20. Jahrhunderts abgeschlossen. So erfolgte im Laufe der Zeit eine städtische Bebauung größtenteils entlang der Straßen. Die Blockinnenbereiche wurden nicht bebaut, abgesehen von Remisen, Nebengebäuden etc.. An der Hauffstraße entlang des Gleisbogens brach die geschlossene Wohnbebauung ab, was noch heute an der Kleingartenkolonie „Kynast“ Hauffstraße 7 – 9 und am Sportplatz Hauffstraße 13 zu erkennen ist.

Weil auf den meisten Grundstücken im Baublock zwischen Hauffstraße, Kaskelstraße und Spittastraße die Stadterneuerung bereits durchgeführt wurde, hat sich die Wohnqualität in diesem Baublock erheblich verbessert.

Ein Großteil der Bebauung in diesem Quartier steht heute unter Denkmalschutz. Aber auch städtebaulich ist die Victoriastadt aufgrund ihrer einmaligen bauhistorischen Geschlossenheit von hohem Wert. Daher wurde sie am 24. September 1997 durch Rechtsverordnung als städtebauliches Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ausgewiesen (siehe Teil I, Kap. 3.6). Die Erhaltungsverordnung wurde am 06. Dezember 2004 räumlich etwas erweitert.

2.2 Bestand

Die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 11-18 sind unbebaut. Das Grundstück Hauffstraße 22 - 25 wurde bis vor ca. zehn Jahren als Freifläche der städtischen Kindertagesstätte Kaskelstraße 43 genutzt. Diese Einrichtung ist aufgegeben worden, weil sie den heutigen Anforderungen an eine Kindertagesstätte nicht mehr entsprach. Nach einer gestalterischen Überarbeitung wird das Grundstück Hauffstraße 22 - 25 jetzt als öffentlicher Kinderspielplatz zwischengenutzt. Die Zwischennutzung Kinderspielplatz wurde im Herbst 2003 um das Grundstück Hauffstraße 21, Flurstück 1236 (siehe Teil I, Kap. 2.3), und im Herbst 2005 um das Flurstück 1235 aus dem Grundstück Hauffstraße 21 erweitert. Es ist vorgesehen, die Hauffstraße 21–25 bis zum Bau der Kindertagesstätte als öffentlichen Spielplatz zu nutzen, weil dieser Spielplatz von den Kindern im Gebiet gut angenommen wird und die Fläche so nicht zu einer Stadtbrache verkommt.

Die dauerhafte Versorgung des Sanierungsgebietes ist durch den Kinderspielplatz in der Kernhofer Straße 8 – 10 sichergestellt. Dieser wurde als ein Erfolg der Stadterneuerung in den Jahren 2001 / 2002 mit öffentlichen Fördergeldern erstmalig angelegt. Sein langfristiger Erhalt ist gesichert.

Als weiteres Spielangebot für ältere Kinder entsteht momentan auf dem Nöldnerplatz zwischen Archibaldweg und Nöldnerstraße eine „Spielschiene“ mit Bolzplätzen für „Streetball, Skater“ etc.. Die Eröffnung ist hier für den Sommer 2006 geplant. Der Nöldnerplatz ist das Gelenk zwischen den beiden Lichtenberger Sanierungsgebieten Kaskelstraße und Weitlingstraße. Das dortige Spielangebot soll eine besondere Attraktivität aufweisen, so dass ein größerer Einzugsradius für Kinder angesetzt werden kann.

Auf dem westlichen Nachbargrundstück Hauffstraße 13-20 befindet sich ein städtischer Sportplatz, der im Jahr 2000 mit öffentlichen Fördergeldern grundlegend erneuert wurde. Ein neues Sportfunktionsgebäude mit den notwendigen Sanitär- und Sozialeinrichtungen konnte im Spätherbst 2004 eingeweiht werden.

Südlich grenzt die rückwärtige Wohnbebauung der Grundstücke Kaskelstraße 43 / 53 an das Plangebiet 11-18. Sie stammt aus der Zeit um 1900. Die Wohnbebauung auf der Nordseite der Kaskelstraße hat neben einer geschlossenen fünfgeschossigen Häuserfront an der Straße auch eine beinahe durchgehende Zeile mit Gartenhäusern in gleicher Höhe. Die Wohnungen in den Gartenhäusern sind nachgefragt, weil sie einen weiten Blick in den großen Blockinnenbereich mit dem Sportplatz und den zukünftigen Kita-Freiflächen bieten. Insgesamt wird der Baublock zwischen der Hauffstraße, der Kaskelstraße und der Spittastraße stark durch die Wohnbebauung mit hoher Dichte geprägt.

Nördlich des Flurstücks der Hauffstraße befindet sich ein abschnittsweise zweigleisiger Bahndamm, der die Verbindung zwischen den Fernbahngleisen Richtung Osten (Frankfurter Bahn) und der Berliner Ringbahn herstellt, weil es direkt am „Ostkreuz“ keine solche Gleisverbindung gibt.

Der Zugbetrieb auf dieser kurzen Verbindungsstrecke ist seit Jahren unterbrochen. Das alte zweigleisige Kreuzungsbauwerk Rummelsburg an der Zobtener Straße wurde im Vorgriff auf den Umbau des „Ostkreuzes“ abgebrochen und durch einen eingleisigen Brückenneubau ersetzt. Hierdurch reduziert sich die Kapazität der Verbindungsstrecke um die Hälfte. Das wurde jedoch von der DB AG im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens als ausreichend angesehen, weil die besagte Verbindungsstrecke in Zukunft hauptsächlich Zugbewegungen außerhalb des regulären Fahrplans dienen soll.

Auf dem Betriebsgleis gelangen einrückende und aussetzende Fernzüge zum bzw. vom Berliner Nordring zur ICE-Triebzuanlage Rummelsburg. Es soll im zeitlichen Zusammenhang mit der Eröffnung des neuen Berliner Zentralbahnhofes im Mai 2006 wiedereröffnet werden, so dass in Berlin endende Züge aus dem Nord-Süd-Tunnel im Bedarfsfall in der ICE-Triebzuanlage Rummelsburg gewartet werden können. Auf diesem Gleis ist mit keinem permanenten Zugverkehr zu rechnen. In den Morgen- und Abendstunden könnte es jedoch zu einer Häufung der Zugfahrten kommen. Bei Betriebsunfällen, Havarien und ähnlichen Katastrophen kann über das Betriebsgleis kurzfristig auch eine Umfahungsstrecke hergestellt werden. Trassierungsbedingt kann dieses Betriebsgleis nicht sehr schnell befahren werden.

Bezogen auf die geplante Kindertagesstätte werden von dieser Gleisverbindung keine erheblichen Lärmbelastigungen erwartet, da der sich dort abspielende Bahnverkehr unter dem rechtlich zulässigen Maß bleiben wird, und der Plangeber davon ausgeht, dass die Werte der DIN 4109 im Hinblick auf die Schutzbedürftigkeit des Gebäudes der Kindertagesstätte eingehalten werden.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Hauffstraße 21 besteht aus 2 Flurstücken:

das Flurstück 1236 mit einer Größe von 799 m² wurde durch den treuhänderischen Entwicklungsträger - LBB Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Bau- und Projektentwicklungen – für das Land Berlin erworben. Noch verwaltet der treuhänderische Entwicklungsträger offiziell diese Fläche. Die vorzeitige Besitzeinweisung für den Bezirk Lichtenberg ist bereits erfolgt.

das Flurstück 1235 mit einer Größe von 198 m² befindet sich ebenfalls im Eigentum des Landes Berlin, da es mit Kaufvertrag vom 15. Dezember 2004 vom Voreigentümer, der Bundesrepublik Deutschland, durch das Land Berlin erworben wurde. Eine Übertragung in das Fachvermögen der Abt. Jugend, Bildung und Sport des Bezirksamtes Lichtenberg ist zum 01.01.2005 erfolgt.

Das Grundstück Hauffstraße 22-25 (Flurstück 1237) mit einer Größe von 1422 m² befindet sich im Eigentum des Landes Berlin als Landesgrundvermögen und wird durch das Bezirksamt Lichtenberg verwaltet.

Das Flurstück 1232 mit der Verkehrsfläche Hauffstraße befindet sich im Eigentum des Landes Berlin und wird durch die Bezirksverwaltung Lichtenberg / Amt für Bauen und Verkehr verwaltet.

2.4 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke Hauffstraße 21-25 erfolgt über die Hauffstraße. Sie wird im Bebauungsplan 11—18 in voller Breite zwischen der westlichen Grundstücksgrenze der Hausnummer 21 und ihrer Einmündung in die Kaskelstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Hauffstraße war bis vor kurzem ein Sandweg. Erst in den Jahren 2003 und 2004 wurde die Hauffstraße mit Fördergeldern zu einer hauptsächlichen Fuß- und Radwegeverbindung ausgebaut. Dabei wurde sichergestellt, dass eine durchgehende Befahrbarkeit bis zu 26 Tonnen Achslast auch durch Lastkraftwagen möglich ist, weil unter dieser Straße Versorgungsleitungen liegen und die Leitungsverwaltungen auf einer permanenten Erreichbarkeit mit ihren Inspektionsfahrzeugen bestanden.

Auf diese Weise ist auch die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet 11-18 mit schweren Versorgungsfahrzeugen gewährleistet. Momentan verhindern umlegbare Verkehrspoller in der Hauffstraße die unerwünschte Durchfahrt mit Kraftfahrzeugen. Diese müssten zu gegebener Zeit ausgebaut und eine Einbahnstraßenregelung angeordnet werden, weil die Hauffstraße für einen Begegnungsverkehr zu schmal ist.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (Amtsblatt für Berlin S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595), stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-18 als Wohnbaufläche W 2, mit einer GFZ bis 1,5, dar.

Das Plangebiet 11-18 liegt innerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung.

Auf Grundlage des Entwicklungsgebots aus § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nach den von den Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung herausgegebenen „Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplanes Berlin (RL - FNP) vom 23. Januar 2001 (ABl. S. 1261 ff) sind die mit dem Bebauungsplan 11-18 beabsichtigten und im Teil II dieser Begründung dargestellten Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan Berlin entwickelbar.

3.2 Landschaftsprogramm

Dem Auftrag des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchGBln) entsprechend wurde das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro 94) flächendeckend für Berlin aufgestellt. Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat nach Beschlussfassung durch den Senat am 15. März 1994 gemäß § 7 Abs. 6 NatSchGBln dem Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm durch Beschluss vom 23. Juni 1994 zugestimmt. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin vom 29. Juni 1994, auf Seite 2331, bekannt gemacht. Das Landschaftsprogramm besteht aus vier Teilplänen.

- **Naturhaushalt / Umweltschutz**

Es stellt in seinem Teilplan „*Naturhaushalt / Umweltschutz*“ den Planbereich 11-18 als Siedlungsgebiet am Rande der Ringbahn dar. Ziele für das Siedlungsgebiet sind die Erhöhung der naturhaushaltwirksamen Fläche durch Entsiegelung, Dach- und Fassadenbegrünung, die Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes sowie die dezentrale Regenwasserversickerung.

Das Untersuchungsgebiet liegt zudem innerhalb des Vorranggebietes Luftreinhaltung, dem die gesamte Berliner Innenstadt angehört, mit dem Ziel Emissionsminderung und Erhalt von Freiflächen.

Der Bebauungsplan 11-18 stellt der Umsetzung der naturhaushaltbezogenen Ziele des LaPro 94 keine Hindernisse in den Weg. Die später nicht überbauten Grundstücksflächen, die als notwendige Freiflächen dem Kinderspiel dienen, können entsprechend den einschlägigen Ausführungsvorschriften bepflanzt werden, ohne dass es hierzu einer ausdrücklichen zeichnerischen oder textlichen Festsetzung im Bebauungsplan 11-18 bedarf. Innerhalb dieser Vegetationsflächen kann auch beispielsweise das Regenwasser versickern.

- **Biotop- und Artenschutz**

Das LaPro 94 stellt in seinem Teilplan „*Biotop- und Artenschutz*“ den Geltungsbereich 11-18 als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen dar. Die Nutzungs- und Strukturvielfalt soll erhalten, geschützt,

gepflegt und ggf. wiederhergestellt werden. Zusätzliche Lebensräume für Flora und Fauna sind zu schaffen. Nutzungsintensivierungen sollen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünungen kompensiert werden. Die Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen soll extensiviert werden. Der gebietstypische Baumbestand (insbesondere großkronige Parkbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten) soll entwickelt werden. Wertvolle Biotop sind zu erhalten und örtliche Biotopverbindungen zu entwickeln.

Der Bebauungsplan 11-18 behindert nicht die Nutzungs- und Strukturvielfalt der Natur sowie die Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes. Entsprechend den Richtlinien zur Gestaltung der Außenanlagen, der Spiel- und Freiflächen bei Kindertagesstätten können diese nicht überbauten Flächen später begrünt und bepflanzt werden. Auf diesen notwendigen Freiflächen kann eine dem Biotop- und Artenschutz gerecht werdende Gestaltung vorgenommen werden, auch wenn diese Flächen innerhalb des festzusetzenden Baufeldes (siehe Teil II, Kap. 3.2) liegen. Ein zusätzlicher städtebaulicher Regelungsbedarf durch den Bebauungsplan 11-18 wird hierfür nicht gesehen.

- **Landschaftsbild**

Als Entwicklungsziele und Maßnahmen für das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet und seiner Umgebung werden Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und prägender Landschaftselemente, Entwicklung des Grünanteils sowie Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen in diesem Teilplan des LaPro 94 genannt.

Da der Planbereich 11-18 ein städtisch geprägter Raum ist, in dem sich keine prägenden oder gliedernden Grün- und Freiflächen befinden, ist hier auch nichts zu erhalten oder zu entwickeln. Markante Landschafts- und Grünstrukturen im Gebiet sind alleine der nördlich der Hauffstraße liegende Bahndamm, der allerdings der eisenbahnrechtlichen Planfeststellung unterliegt.

- **Erholung und Freiraumnutzung**

Der Teilplan „*Erholung und Freiraumnutzung*“ definiert den o.g. räumlichen Geltungsbereich als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren. Die Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung sowie von Wegeverbindungen und Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohnbebauung sind die wesentlichen Ziele im Sinne der Erholung und Freiraumnutzung für das Gebiet.

Im Bebauungsplan 11-18 ist in Ermangelung von festzusetzenden Grün- und Freiflächen auch in Zukunft keine Erholungsnutzung möglich und vorgesehen.

3.3 Bereichsentwicklungsplanung

Für den Altbezirk Lichtenberg wurde in den Jahren 2003 / 04 eine Bereichsentwicklungsplanung verwaltungsintern abgestimmt. Diese Bereichsentwicklungsplanung Alt-Lichtenberg (Stand Juli 2004, aktualisiert Mai 2005) wurde dann von der Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg am 17. August 2005 beschlossen (Drucksache DS/1506/V).

Das beschlossene Nutzungskonzept aus der Bereichsentwicklungsplanung Alt-Lichtenberg sieht für das Grundstück Hauffstraße 21 eine Jugendeinrichtung und für das Grundstück Hauffstraße 22 – 25 eine Kindertagesstätte innerhalb einer zusammenhängenden Fläche für den Gemeinbedarf vor. Die Jugendeinrichtung wurde in das nahe gelegenen Sportfunktionsgebäu-

de Hauffstraße 13 integriert. Dieses Sportfunktionsgebäude befindet sich im Bezirksvermögen und wurde 2003 – 2004 mit öffentlichen Fördergeldern vollständig neu errichtet. Damit ist ein langfristiges Fortbestehen dieser Jugendeinrichtung sichergestellt.

Die Kindertagesstätte nach dieser Bereichsentwicklungsplanung soll durch den vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt werden.

3.4 Bestehende Bebauungspläne

Für den Planbereich gibt es keinen festgesetzten Bebauungsplan. Somit haben wir bisher im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 11-18 den „unbeplanten Innenbereich“ entsprechend § 34 BauGB.

3.5 Sanierungsgebiet

Da in den Jahren 1992/93 auf der Grundlage von vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB ein hoher Sanierungsbedarf für einen Großteil des Wohnungsbestandes in der Victoriastadt nachgewiesen wurde, hat das Land Berlin mit der 10. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten (Senatsbeschluss Nr. 5337/94 vom 18. November 1994, GVBl. Nr. 64 vom 03. Dezember 1994, S. 472) dieses Quartier als „Sanierungsgebiet Lichtenberg - Kaskelstraße“ festgelegt. Der große Sanierungsbedarf bezog sich nicht nur auf den Wohnungsbestand, sondern auch auf Einrichtungen im öffentlichen Bereich, etwa in der Versorgung mit öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, also auch mit neu zu errichtenden Kindertagesstätten wie der vorliegenden in der Hauffstraße 21 - 25.

In den Jahren 1994 bis 2005 ist der Sanierungsprozess im Gebiet Kaskelstraße gut vorangeschritten. Nach gegenwärtiger Planung soll dieses Sanierungsgebiet zum Jahresende 2007 mittels Rechtsverordnung gemäß §§ 162 ff BauGB wieder entlassen werden. Bis dahin müssen alle erforderlichen Bauleitpläne im Gebiet festgesetzt sein.

3.6 Erhaltungsgebiet

Für das Gebiet „Kaskelstraße / Victoriastadt“ im Bezirk Lichtenberg von Berlin wurde am 24. September 1997 gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB eine Erhaltungsverordnung erlassen und am 04. November 1997 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 520 bekannt gegeben. Der Planbereich 11-18 liegt in dieser Erhaltungsverordnung.

Die genannte Erhaltungsverordnung wurde durch die „Verordnung über die Erweiterung der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 BauGB für das Gebiet „Kaskelstraße / Victoriastadt“ im Bezirk Lichtenberg von Berlin“ vom 06. Dezember 2004, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 508, um die Grundstücke südlich der Nöldnerstraße und das komplette Schulgrundstück Marktstraße 2 – 3 erweitert.

Konkret fordern beide Verordnungen gleichlautend, zwecks Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes, vor Abbruch, Änderung, Nutzungsänderung und Errichtung baulicher Anlagen eine spezielle erhaltungsrechtliche Genehmigung. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Dies ist bei der geplanten Kindertagesstätte nicht zu erwarten.

Da das Plangebiet 11-18 momentan unbebaut ist, entfaltet die Erhaltungsverordnung „Kaskelstraße / Victoriastadt“ derzeit keine direkten Wirkun-

gen. Vor Baubeginn der geplanten Kindertagesstätte ist ggf. neben einer Baugenehmigung über eine Genehmigung nach Erhaltungsverordnung gem. § 173 BauGB zu befinden.

3.7 Landschaftspläne gem. § 8 NatSchGBIn

Für das Plangebiet liegen keine festgesetzten oder im Verfahren befindlichen Landschaftspläne gem. § 8 NatSchGBIn vor.

3.8 Schutzgebiete und Schutzobjekte gem. NatSchGBIn

Innerhalb des Planbereichs 11-18 unterliegen keine Flächen oder Objekte dem Schutz der §§ 19 bis 22 NatSchGBIn (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile).

4. Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Plangebiet befindet sich in keinem potentiellen Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) und in keinem der Europäischen Vogelschutzgebiete.

Eine UVP-Pflicht für das Plangebiet ist nicht gegeben, weil kein Vorhaben gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) planungsrechtlich zulässig sein soll.

5. Altlasten

Zur Überprüfung geplanter sensibler Nutzungen auf dem Grundstück Hauffstraße 21 - 25 wurde im Jahre 1995 im Auftrag des Amtes für Umweltschutz eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt. Im Ergebnis dieser Untersuchungen wurde ein Bodenaustausch empfohlen. Diesem Ergebnis hat sich das Amt für Umweltschutz angeschlossen.

Die Bodensanierung (Beseitigung von Altlasten und vollständiger Bodenaustausch in den oberen Schichten) erfolgte 1999. Zuvor war der verunreinigte Boden nochmals beprobt worden.

Mittlerweile ist als Zwischennutzung auf dem Gelände Hauffstraße 21 – 25 ein Kinderspielplatz angelegt worden und durch das Fachamt abgenommen. Anhaltspunkte für das Vorhandensein von nicht abgeräumten Altlasten taten sich nicht auf.

6. Städtebaulicher Vertrag

Durch die Bebauungspläne XVII-15 und XVII-17 wurde östlich der Schreiberhauer Straße auf einem ehemaligen Industriegelände der Bau von ca. 300 Wohnungen planungsrechtlich vorbereitet. Zur Absicherung der hierfür zusätzlich benötigten sozialen Infrastruktur hat der private Bauherr am 11. November 1996 einen städtebaulichen Vertrag nach § 6 BauGB-MaßnahmenG mit dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Lichtenberg abgeschlossen, in dem er sich verpflichtet, eine voll funktionsfähige Kindertagesstätte mit 60 Plätzen auf dem zum Wohnungsbauvorhaben nahe liegenden Grundstück Hauffstraße 21, oder einem anderen geeigneten Grundstück, bis zur Schlussabnahme aller Wohnungen auf eigene Kosten zu errichten und die Einrichtung anschließend kostenfrei dem Land Berlin zu übertragen.

Die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr -Referat IV C- hatte in ihrem Schreiben vom 16. Oktober 1996 die Befugnis zum Vertragsabschluss gemäß der AV städtebauliche Verträge vom 08. Juni 1995 auf den Bezirk Lichtenberg übertragen.

Bis heute wurden allerdings erst 80 Wohnungen im Komplex an der Schreiberhauer Straße fertiggestellt, so dass der Bauträger noch nicht zur Erfüllung seiner vertraglichen Verpflichtungen herangezogen werden konnte.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Basis und Ausgangspunkt für den festgestellten städtebaulichen Neuordnungsbedarf waren vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB, die von der damaligen Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen veranlasst wurden. Die Untersuchungen zeigten bauliche sowie Funktionsmängel im gesamten Wohngebiet Kaskelstraße / Victoriastadt. Das Ergebnis der Untersuchungen mündete in einem Konzept für die Neuordnung des Untersuchungsbereiches, welches interessierten Bürgern im Rahmen einer Ausstellung im Sommer 1993 vorgestellt wurde. Dieses Konzept bildete die Grundlage für die Stadterneuerung in diesem Wohnquartier sowie für die beabsichtigten Festsetzungen im einzuleitenden Bebauungsplan.

Die Grundstücke des aufzustellenden Bebauungsplanes 11-18 liegen im durch die Zehnte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten (Senatsbeschluss Nr. 5237/94 vom 11. Oktober 1994) beschlossenen Sanierungsgebiet "Lichtenberg- Kaskelstraße". Das generelle Sanierungsziel für dieses Gebiet besteht im Wesentlichen in der Stärkung seiner Funktion als Wohnstandort sowie in der Sicherung der Versorgung mit wohnungsnahen Infrastruktureinrichtungen und Freiflächen.

1994 war das spezielle Sanierungsziel für die Grundstücke Hauffstraße 13–25 - einschließlich des benachbarten Sportplatzes - einen Standort für eine zusätzliche Grundschule zu sichern. Diese Planung hat sich aufgrund veränderter demographischer Entwicklungen und Bedarfe für Gemeinbedarfseinrichtungen zugunsten einer Kindertagesstätte verschoben.

Das kommt in den Beschlüssen des Bezirksamtes Nr. 3/312/99 vom 14. September 1999 und 5/37/2005 vom 08. Februar 2005 über die „Fort-schreibung des Rahmenplans für das Sanierungsgebiet Kaskelstraße“ zum Ausdruck. Der aktuelle Rahmenplan sieht für die Grundstücke im Plangebiet einen Standort für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ vor.

Die städtebaulichen Sanierungsziele des Rahmenplanes werden im Bebauungsplanverfahren 11-18 festgesetzt.

2. Intention des Planes

Der Bebauungsplan 11-18 greift dieses Sanierungsziel auf und sichert planungsrechtlich die Flächen für den Gemeinbedarf, konkret zur Errichtung einer Kindertagesstätte mit den entsprechenden Frei- und Erschließungsflächen, über ein mögliches Ende des Sanierungsgebietes nach §§ 162 ff BauGB hinaus.

3. Wesentlicher Planinhalt

3.1 Überblick

- Festsetzung der Grundstücke Hauffstraße 21 – 25 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“.
- Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche.
- Die Sicherstellung der notwendigen Erschließung durch Festsetzung der Hauffstraße mit Anschluss an die ausgebaute Kaskelstraße als Straßenverkehrsfläche.

3.2 Begründung einzelner Festsetzungen

3.2.1 Art der Nutzung

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Fläche für den Gemeinbedarf (zeichnerische Festsetzung)

Zweckbestimmung: Kindertagesstätte

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB]

Die Notwendigkeit der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ergibt sich aus der Standortplanung des Jugendamtes, Bereich Tagesbetreuung von Kindern, in der Verbindung mit dem Sanierungsrahmenplan und seinen aktuellen Fortschreibungen sowie aus dem städtebaulichen Vertrag über Folgeeinrichtungen aus dem Wohnungsbauprojekt im Bereich der Bebauungspläne XVII-15 und XVII-17 (siehe Teil I, Kap. 6.).

Im Sanierungsgebiet Lichtenberg-Kaskelstraße (Sozialraum 23) gibt es einen Kindertagesstättenstandort in der Pfarrstraße 91 mit 80 zugelassenen Plätzen.

Bedarfsprognose:

Mit Datenstand April 2003 lebten im Sozialraum 23 217 Kinder im Alter von 0 bis 7 Jahren. Bezogen auf die 80 vorhandenen Plätze liegt der Versorgungsgrad mit Kindertagesstätten bei 36,87 %.

Bis zum Jahr 2010, dem mit der Sanierungsfestlegung 1994 in der Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB angenommenen Zeitpunkt für die Aufhebung des Sanierungsgebietes, werden im Sozialraum 359 Einwohner im Alter von 0 bis 10 Jahren prognostiziert. Bei einer 70%igen Versorgung nach Bedarfsrichtwert der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom Oktober 1999 müssten im Sozialraum 23 251 Kita-Plätze zur Verfügung stehen. Abzüglich der 80 bestehenden Plätze ergibt sich dort ein rechnerischer Fehlbedarf von 171 Plätzen.

Dieser Fehlbedarf an Kita-Plätzen ist nach Inkrafttreten des „Neuen Berliner Schulgesetzes“ nicht mehr relevant, und der eingeführte Bedarfsrichtwert ist somit überholt. Mit Inkrafttreten des „Neuen Berliner Schulgesetzes“ zum 01. Februar 2004 regelt dessen § 42 den Beginn und das Ende der Schulpflicht neu. Danach werden zu Beginn eines Schuljahres (01.08.) alle Kinder schulpflichtig, die das sechste Lebensjahr vollendet haben oder bis 31. Dezember vollenden. Diese Regelung trat ab dem Schuljahr 2005/06 in Kraft.

Der § 20 des „Neuen Berliner Schulgesetzes“ regelt das schulische Ganztagsangebot für Kinder im Hortalter. Das Ganztagsangebot für Kinder im Hortalter wird schrittweise grundsätzlich in den Ganztagsbetrieb der

Grundschulen verlagert. Diese Verlagerung wurde mit Wirkung vom 20. Oktober 2003 im Bezirk Lichtenberg bereits vollzogen.

Zukünftig ist deshalb für die Bedarfsentwicklung an Kita-Plätzen die prognostizierte Einwohnerentwicklung im Sanierungsgebiet bis 2010 für Kinder von 3 bis unter 6 Jahren (mit Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz) bzw. für Kinder von 0 bis unter 3 Jahren (ohne Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz) zu ermitteln.

Der exakte zukünftige Bedarf an Kita-Plätzen im Sanierungsgebiet ist nicht bekannt. Die vorhandenen 80 Plätze in der Pfarrstraße 91 reichen jedoch zur Gebietsversorgung nicht aus. Es gibt dort eine lange Warteliste und viele Vormerkungen. Ein zusätzlicher Bedarf an Kita-Plätzen wird entstehen, wenn der Wohnungsneubau auf den Grundstücken Schreiberhauer Straße 1 / 23 (Geltungsbereich Bebauungsplan XVII-17) bezugsfertig ist.

Nach gegenwärtiger Erkenntnis ist es ausgeschlossen, dass die angrenzenden Sozialräume (Sozialraum 24 im Süden, Sozialraum 22 im Norden und Sozialraum 27 im Südosten) den bestehenden Fehlbedarf aus dem hier betroffenen Sozialraum 23 vollständig mit abdecken können.

Der im Bebauungsplan 11-18 festzusetzende Kindertagesstättenstandort dient der langfristigen Flächenvorsorge für das Sanierungsgebiet Kaskelstraße.

Die Kindertagesstätte auf den Grundstücken Hauffstraße 21 – 25 soll in zwei Bauabschnitten errichtet werden. Der erste Bauabschnitt mit 60 Plätzen resultiert aus dem in Teil I, Kap. 6. beschriebenen Städtebaulichen Vertrag über Folgeeinrichtungen für die städtebauliche Maßnahme im Bereich der Bebauungspläne XVII-15 und XVII-17 vom 11. November 1996. Der Erweiterungsbau, als zweiter Bauabschnitt mit 80 Plätzen, ist Bestandteil in der langfristigen Investitionsplanung des Jugendamtes Lichtenberg bis zum Jahre 2010. Diese Investitionsplanung ist jedoch vom Senat nicht finanziell untersetzt. Dennoch hält das Bezirksamt Lichtenberg an ihr fest.

Da der erste Bauabschnitt nicht hergestellt werden musste, und der 80 Plätze umfassende Erweiterungsbau in den nächsten Jahren haushaltsrechtlich nicht abgesichert ist, stimmte das Jugendamt der Zwischennutzung der Fläche als öffentlicher Kinderspielplatz für die Dauer von 10 Jahren zu.

3.2.2 Maß der Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20, § 21 a Abs. 1 und 4 und § 23 BauNVO]

Für die Gemeinbedarfsfläche werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Das Maß der Nutzung ist aus dem Flächennutzungsplan Berlin (siehe Teil I, Kap. 3.1) entwickelbar. Die bauliche Dichte lässt sich aus der näheren Umgebung ableiten.

Die vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der Nutzung überschreiten nicht die städtebaulichen Dichtewerte aus dem § 17 Abs. 1 BauNVO. Dort sind als Obergrenzen eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 für allgemeine Wohngebiete vorgegeben. Flächen für den Gemeinbedarf werden in § 17 BauNVO nicht speziell angesprochen. Aus Teil I, Kap. 2.2 wird jedoch deutlich, dass der betroffene Baublock gemäß § 34 BauGB dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werden kann. Demzufolge passt das festzusetzende Nutzungsmaß.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gefasst. Das so entstehende Baufeld lässt dem späteren Bauherrn den erforderlichen

Gestaltungsspielraum, den Baukörper auf dem Grundstück im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu platzieren.

3.2.3 Örtliche Verkehrsflächen

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien (zeichnerische Festsetzung)

Zur Sicherstellung der Erschließung des Kindertagesstätten-Standortes soll die bestehende Hauffstraße vor den Grundstücken Hauffstraße 21–25 bis zu ihrer Einmündung in die ausgebaute Kaskelstraße als Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt werden. Innerhalb dieser Straßenverkehrsfläche können auch alle notwendigen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Im Sanierungsgebiet sind alle städtischen Medien vorhanden.

3.3 Textliche Festsetzungen

Durch eine textliche Festsetzung wird die folgende Regelung getroffen:

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Diese Regelung verdeutlicht, dass die in der Plangrundlage zum Bebauungsplan dargestellte Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Flächenmäßige Auswirkungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-18 erfasst eine Fläche von 3.648 m².

Festgesetzt werden im Einzelnen:

- Fläche für den Gemeinbedarf: 2.419 m²
- Straßenverkehrsfläche: 1.229 m²

2. Städtebauliche und soziale Auswirkungen

Durch die planerische Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf werden die Grundstücke Hauffstraße 21 – 25 im Bebauungsplan 11-18 dem allgemeinen Grundstücksverkehr entzogen.

Die im Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Lichtenberg-Kaskelstraße formulierten Ziele werden durch die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte einschließlich deren straßenmäßigen Erschließung umgesetzt.

Mit dieser zweiten Kindertagesstätte im Sanierungsgebiet wird das dortige Platzangebot erhöht und der vorhandene Bedarf besser abgedeckt. Mit einer langfristigen Überversorgung ist nicht zu rechnen, weil im Zuge des Sanierungsfortschritts überproportional viele junge Familien in dieses Gebiet zugezogen sind. Bis zum Baubeginn der Kindertagesstätte wird das Gelände als Kinderspielplatz längerfristig zwischengenutzt.

3. Auswirkungen auf die Umwelt

Negative Auswirkungen auf die Umwelt werden durch den Bebauungsplan 11-18 nicht erwartet. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder ein Eingriffsgutachten sind nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen können nicht eingefordert werden, weil kein Eingriff in Natur und Landschaft stattfindet. Das Plangebiet liegt innerhalb des geschlossenen Siedlungsgebietes (Innenbereich). Eine Bebauung mit den festzusetzenden Nutzungsmaßen (siehe Teil II, Kap. 3.2) wäre auch ohne Bebauungsplan auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigungsfähig. Die Erschließung ist sichergestellt.

4. Finanzielle Auswirkungen

Grundstücksankäufe müssen nicht mehr getätigt werden, weil alle Flächen im Plangebiet bereits landeseigen sind. Damit sind Planungsschäden nicht zu erwarten.

Der 1. Bauabschnitt der Kindertagesstätte ist finanziell über den § 3 aus dem städtebaulichen Vertrag vom 11. November 1996 über Folgeeinrichtungen für die städtebauliche Maßnahme des durch Bebauungsplan XVII-15 und XVII-17 festzusetzenden Wohnungsvorhabens Schreiberhauer Straße geregelt (siehe Teil I, Kap. 6.). Vertraglich vereinbart ist, dass eine Kindertagesstätte zur Deckung des durch den Wohnungsbau entstehenden Bedarfes an Kindertagesstättenplätzen auf dem Grundstück Hauffstraße 21 herzustellen ist. Der Bauträger verpflichtet sich zur Herstellung einer voll funktionsfähigen Kindertagesstätte mit 60 Plätzen auf seine Kosten (1. Bauabschnitt).

Der Erweiterungsbau der Kita (über den sich aus o.g. städtebaulichem Vertrag ergebender 2. Bauabschnitt für 80 Kita-Plätze) ist Bestandteil der lang-

fristigen Investitionsplanung des Jugendamtes des Bezirkes Lichtenberg. Diese ist nicht finanziell untersetzt.

Sollte der Wohnungsneubau an der Schreiberhauer Straße nicht in einem Zuge, sondern über einen langen Zeitraum realisiert werden, so dass jedes Jahr nur wenige Neubauwohnungen zusätzlich auf den Wohnungsmarkt kämen, die einzeln keinen Anspruch Berlins auf eine Beteiligung des Bauherren an der Bereitstellung zusätzlicher Kita-Plätze begründeten, wäre das Land Berlin in der Pflicht, aus Gründen der Daseinsvorsorge die beiden Bauabschnitte der Kindertagesstätte Hauffstraße 21 – 25 aus der steuerfinanzierten Investitionsplanung zu errichten.

IV Verfahren

1. Mitteilung der Planungsabsicht

Das Bezirksamt Lichtenberg hat durch Anschreiben vom 10. April 2003 nach Maßgabe der Ausführungsvorschriften zur Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3 a AGBauGB (AV Mitteilung) vom 15. August 1994 die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung -Referat I D- und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg –GL 8- über die Absicht informiert, den Bebauungsplan 11-18 aufzustellen.

In ihrer Antwort vom 12. Mai 2003 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit, dass gegen die Absicht, den Bebauungsplan 11-18 aufzustellen, bezüglich der dringenden Gesamtinteressen Berlins keine Bedenken bestehen. Wegen der angrenzenden Bahnanlagen sind verkehrliche Belange gesamtstädtischer Bedeutung betroffen, so dass das Bebauungsverfahren nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB durchgeführt wird.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte in ihrer Antwort vom 19. Mai 2003 mit, dass der Entwurf des Bebauungsplans 11-18 im Einklang mit dem Ziel 1.0.1 LEP eV. steht.

2. Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat dann während seiner Sitzung am 10. Juni 2003 die Aufstellung des Bebauungsplans 11-18 für die Grundstücke Hauffstraße 21 – 25 und einen Abschnitt der Hauffstraße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg, zusammen mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 6 Abs. 1 AGBauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen (BA-Vorlage 125/03). In seiner Sitzung am 27. August 2003 hat die BVV Lichtenberg mit der Drucksache Nr. V/647 den Beschluss zur Kenntnis genommen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 22. Juli 2003 im Amtsblatt für Berlin Nr. 37 am 01. August 2003 auf Seite 3319 veröffentlicht.

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Unterrichtung der Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Erörterung gemäß § 6 Abs. 1 AGBauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer kleinen Ausstellung in den Räumen des Bezirksamtes statt. Dazu wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan 11-18 in der Zeit vom 04. August 2003 bis einschließlich 05. September 2003 während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 8:00 Uhr bis 16:00 Uhr, am Donnerstag von 8:00 Uhr bis 18:00 Uhr und am Freitag von 8:00 Uhr bis 14:00 Uhr, vorgestellt. Die Ausstellungstafel war in den Fluren des Dienstgebäudes Frankfurter Allee 187 in räumlicher Nähe zum Fachbereich Stadtplanung aufgehängt. Mitarbeiter des Fachbereichs Stadtplanung standen während der genannten Zeiten für Auskünfte zur Verfügung. Darüber hinaus bestand für die Besucher die Möglichkeit, auch außerhalb der genannten Zeiten, nach telefonischer Vereinbarung mit der Behörde, Termine zur Erläuterung der Planungsziele auszumachen.

Ort und Dauer der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan 11-18 wurden der bezirklichen Pressestelle durch das Anschreiben vom 31. Juli 2003 übermittelt. Eine „amtliche Anzeige“ mit Planausschnitt zum Geltungsbereich des Bebauungsplans und kurzer Darstellung der Planungsziele erschien in den Ausgaben der Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“, „Berliner Zeitung“ und „Der Tagesspiegel“ am Freitag, dem 01. August 2003.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde von 2 Bürgern besucht. Für die schriftlichen Äußerungen der Bürger wurden vorgefertigte Beteiligungsbögen bereitgehalten.

Die einzig vorgetragene Äußerung wurde wie folgt behandelt und abgewogen:

- Die Planung wird grundsätzlich begrüßt. Es wird aber eine textliche oder zeichnerische Festsetzung zur Sicherung des Altbaumbestandes gefordert.
 - Ein Erfordernis zur Aufnahme einer solchen textlichen oder zeichnerischen Festsetzung in den Bebauungsplan 11-18 wird vom Plangeber unter Hinweis auf die Berliner Baumschutzverordnung nicht gesehen. Da es sich bei den Bäumen nicht um Naturdenkmäler oder besonders geschützte Landschaftsbestandteile handelt, wird der allgemeine Baumschutz für ausreichend erachtet.

Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung war Gegenstand der Bezirksamtsvorlage 251/2003 vom 11. November 2003. Es wurde anschließend von der Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg in der 25. Sitzung der V. Wahlperiode zur Kenntnis genommen.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Fachämter des Bezirksamts

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Ämter und Dienststellen des Bezirksamtes Lichtenberg erfolgte gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB. Durch Anschreiben vom 28. April 2004 wurden 41 Dienststellen gebeten, sich innerhalb eines Monats zur Planung zu äußern. Von den 41 Beteiligten haben 35 Dienststellen eine Stellungnahme abgegeben.

Anregungen und Bedenken lagen von 4 Trägern öffentlicher Belange bzw. bezirklichen Fachämtern vor. Es wurden vorwiegend Anregungen gegeben zur Erschließungsproblematik, zu Belangen von Umwelt und Natur sowie zur technischen Ausführung der Plangrundlage.

Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der Abwägung berücksichtigt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis fand Eingang in die weitere Erarbeitung des Bebauungsplans 11-18.

Die vorgetragenen abwägungsrelevanten Belange wurden wie folgt behandelt und abgewogen:

- Zur Umsetzung der Ziele des LaPro soll außer der Bebauung keine zusätzliche Versiegelung (z.B. Stellplätze, Nebengebäude) erfolgen.
 - Es wird mit der Festsetzung des Nutzungsmaßes auf diesen Belang ausreichend Bezug genommen.
- Aus Sicht der Landschaftsplanung sind große Bäume prägend für das Landschaftsbild. Die raumprägenden Bäume sollen im Bebauungsplan gekennzeichnet und als markantes Landschaftsbild erhalten werden.
 - Ein Erfordernis zur Aufnahme einer solchen Festsetzung in den Bebauungsplan 11-18 wird vom Plangeber nicht gesehen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Naturdenkmale bzw. raumprägenden Bäume. Eine über die angestrebten Festsetzungen und den Baumschutz im Sinne der Berliner BaumSchVO hinausgehende Regelung zum Baumschutz ist nicht erforderlich.

- Bei der technischen Ausführung der Plangrundlage sind mehrere Aspekte hinsichtlich Planunterlage, Layout, Liegenschaftsrecht zu beachten.
 - Bei der Herstellung des Reinplanes wurden die notwendigen Änderungen vorgenommen.

Das Ergebnis der Abwägung aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie aus der Beteiligung der betroffenen Fachämter wurde durch das Bezirksamt Lichtenberg in seiner Sitzung am 08. März 2005 beschlossen (Beschluss-Nr. 5/62/2005). Danach hat die Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg von Berlin in der 40. Sitzung der V. Wahlperiode am 20. April 2005 die Bezirksamtsvorlage als Drucksache DS/1357/V zur Kenntnis genommen.

5. Fortführung des Verfahrens auf der alten Rechtsgrundlage

Es wird von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht und das Bebauungsplanverfahren 11-18 auf der Grundlage des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung zum Abschluss geführt.

6. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 6 Abs. 2 Satz 2 AGBauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans 11-18 in der Fassung vom 23. November 2005 fand in der Zeit vom 12. Dezember 2005 bis einschließlich 12. Januar 2006 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung statt. Dazu wurde der Bebauungsplan-Entwurf zusammen mit der Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 8:00 Uhr bis 16:00 Uhr, am Donnerstag von 8:00 Uhr bis 18:00 Uhr und am Freitag von 8:00 Uhr bis 14:00 Uhr ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 60 vom 02. Dezember 2005 auf Seite 4496. Die Bürger sind außerdem am 09. Dezember 2005 über Anzeigen in der Berliner Zeitung, Berliner Morgenpost und Der Tagesspiegel davon in Kenntnis gesetzt worden. Des Weiteren ist die Pressestelle informiert worden und es erfolgte in allen Bürgerämtern ein entsprechender Aushang.

Die Träger öffentlicher Belange, die Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks, die Nachbarbezirke sowie die Telekom AG sind mit Schreiben vom 06. Dezember 2005 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden; insgesamt 26 Dienststellen wurden angeschrieben.

Zwei Personen haben während der oben genannten Zeiten Einsicht in die Planung genommen. Kein Bürger ließ sich telefonisch über die Planung informieren. Es gab keine mündlichen Anregungen. Auch gingen seitens der Bürger keine schriftlichen Anregungen zum Bebauungsplanentwurf 11-18 ein.

Vier Träger öffentlicher Belange - zwei Leitungsverwaltungen, ein bezirkliches Fachamt und ein Naturschutzverband - äußerten sich zum Bebauungsplanentwurf 11-18.

Davon hatten folgende Dienststellen keine Anregungen:

1. DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Berlin, Liegenschaftsmanagement,
2. Berliner Verkehrsbetriebe (BVG),
3. BA Lichtenberg, Abt. Jugend, Bildung und Sport, Jugendamt.

Die einzig vorgetragene Anregung wurde wie folgt behandelt und abgewogen:

- Die Planung wird grundsätzlich begrüßt. Es wird auf die während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgegebene Stellungnahme verwiesen und die Forderung nach Aufnahme einer textlichen oder zeichnerischen Festsetzung zur Sicherung des Altbaumbestandes aufrechterhalten.

→ Ein Erfordernis zur Aufnahme einer solchen textlichen oder zeichnerischen Festsetzung in den Bebauungsplan 11-18 wird vom Plangeber weiterhin unter Hinweis auf die Berliner Baumschutzverordnung nicht gesehen. Die Grundstücke Hauffstraße 21 – 25 wären prinzipiell auf Grundlage des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) bebaubar, da sie innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen und die Erschließung gesichert ist. Die Festsetzung als Kindertagesstättenstandort erfolgt allein zur dauerhaften Sicherung der Sanierungsziele.

Sobald auf den Grundstücken die Kindertagesstätte errichtet wird und dazu Baumfällungen unvermeidbar sind, greift die Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO). Sie schützt Bäume ab einem festgelegten Stammdurchmesser, der zur gegebenen Zeit ermittelt wird. Der Verlust solcher Bäume muss gemäß § 6 Abs. 1 BaumSchVO durch Neupflanzungen auf dem Grundstück oder durch die Zahlung einer Ausgleichsabgabe ausgeglichen werden.

Somit ist für den B-Plan 11-18 keine Doppelregelung erforderlich.

Ergebnis der öffentlichen Auslegung:

Der Bebauungsplanentwurf 11-18 kann ohne Änderungen zur Festsetzung gelangen.

7. Bezirksamtsbeschluss zum Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung und zum Bebauungsplan 11-18

Das Bezirksamt beschloss am 24. Januar 2006 (BA-Beschluss-Nr. 5/018/2006):

- a) das Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Bebauungsplanverfahren 11-18;
- b) den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplanentwurf 11-18 vom 23. November 2005 für die Grundstücke Hauffstraße 21-25 und einen Abschnitt der Hauffstraße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg, einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB;
- c) den Bebauungsplanentwurf 11-18 einschließlich der Begründung der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen;
- d) den Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes 11-18 der Bezirksverordnetenversammlung zur Entscheidung vorzulegen.

8. Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplan 11-18

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 15. Februar 2006 über Konsensliste beschlossen (Drucksache DS/1697/V):

- a) den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplan 11-18 vom 23. November 2005 für die Grundstücke Hauffstraße 21-25 und einen Abschnitt der Hauffstraße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg, einschließlich der Begründung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch.

Anlage 1: räumlicher Geltungsbereich

Anlage 2: Auswertung und Ergebnis

Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplanentwurf gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Dieser Beschluss schließt Änderungen oder Ergänzungen aus redaktionellen oder Gründen der Rechtssicherheit, die den beschlossenen planerischen Inhalt nicht abändern, ein.

- b) die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes 11-18 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg gemäß § 12 Abs. 4 BezVG.

Anlage 4: Entwurf der Rechtsverordnung

9. **Anzeige des Bebauungsplans gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB**

Mit dem Schreiben vom 23. Februar 2006 hat das Bezirksamt Lichtenberg den Bebauungsplan 11-18 gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angezeigt.

Nach Prüfung des Plan-Entwurfes, der Begründung zum Bebauungsplan sowie der mit eingereichten Verfahrensakte konnte die Senatsverwaltung in Ihrem Schreiben vom 21. April 2006 feststellen, dass im Ergebnis des Anzeigeverfahrens der Bebauungsplan 11-18 nicht zu beanstanden ist. Das Bezirksamt kann den Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB als Rechtsverordnung festsetzen.

Im Rahmen der Rechtskontrolle gab die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung folgenden Hinweis:

Den Ausführungen auf Seite 7 der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ist zu entnehmen, dass für die Kindertagesstätte aus verschiedenen Gründen keine Lärmbelästigung, weder durch den bestehenden, noch durch den prognostizierten Bahnbetrieb, zu erwarten ist. Die Senatsverwaltung bittet darum, die Ausführungen zum Bahnlärm noch etwas vertiefend in die Begründung einzustellen.

Diesem Hinweis der Senatsverwaltung ist das Bezirksamt gefolgt und hat die entsprechende Passage in der Begründung zum Bebauungsplan noch ausführlicher dargestellt.

10. **Bezirksamtsbeschluss zur Festsetzung des Bebauungsplans 11-18**

Das Bezirksamt beschloss am 16. Mai 2006 (BA-Beschluss-Nr. 5/139//2006):

- a) die Festsetzung des Bebauungsplanes 11-18 vom 23. November 2005 für die Grundstücke Hauffstraße 21-25 und einen Abschnitt der Hauffstraße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg, als Rechtsverordnung;
- b) mit der Ausführung der notwendigen Schritte zur Veröffentlichung der Rechtsverordnung das Amt für Planen und Vermessen zu beauftragen;
- c) die Bezirksverordnetenversammlung über die Festsetzung des Bebauungsplanes 11-18 in Kenntnis zu setzen.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans 11-18 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg, ist dann am 03. Juni 2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 473 verkündet worden.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) in der Fassung vom 28. Februar 2001 (GVBl. S. 61), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juli 2005 (GVBl. S. 300)

Aufgestellt:

Berlin-Lichtenberg, den 16. Mai 2006

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung

Bezirksstadträtin
für Stadtentwicklung

Leiter des Amtes für
Planen und Vermessen