

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr
Amt für Planen und Vermessen
Fachbereich Stadtplanung

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan XXII-10

für das Gelände zwischen den Grundstücken Landsberger Allee 315/343,
Ferdinand-Schultze-Straße, Landsberger Allee (Straßenmitte) und
Arendsweg im Bezirk Lichtenberg,
Ortsteile Alt-Hohenschönhausen und Lichtenberg

Inhaltsverzeichnis

I.	Planungsgegenstand	3
I.1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	3
I.2.	Plangebiet	3
I.3.	Planerische Ausgangssituation	4
I.3.1.	Landesentwicklungsplan/Landesentwicklungsprogramm	4
I.3.2.	Flächennutzungsplan	4
I.3.3.	Landschafts- und Artenschutzprogramm	4
I.3.4.	StEP Verkehr	5
I.3.5.	Bereichsentwicklungsplanung	5
I.3.6.	Bestehendes Planungsrecht	5
I.3.7.	Angrenzende Bebauungspläne	5
I.3.8.	Sonstiges	6
II.	Planinhalt	7
II.1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	7
II.2.	Intention des Plans	9
II.3.	Umweltbericht	9
II.3.1.	Einleitung	9
II.3.1.1.	Inhalt und Ziel des Bebauungsplans	9
II.3.1.2.	Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen	9
II.3.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
II.3.2.1.	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes	11
II.3.2.2.	Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	14
II.3.2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	16
II.3.2.4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	16
II.3.3.	zusätzliche Angaben	16
II.3.3.1.	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	16
II.3.3.2.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	16
II.3.3.3.	Zusammenfassung	17
II.4.	Wesentlicher Inhalt/Begründung der Festsetzungen/Abwägung	18
III.	Auswirkungen des Bebauungsplans	23
IV.	Verfahren	24
IV.1.	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	24
IV.2.	Änderungsbeschlüsse	24
IV.3.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	25
IV.4.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	25
IV.5.	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	25
IV.6.	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	25
IV.7.	Abwägungsbeschluss/BVV-Beschluss gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB	25
IV.8.	Anzeigeverfahren	26
V.	Rechtsgrundlagen	26

I. Planungsgegenstand

I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XII-10 war die Aufstellung des Bebauungsplanes XXII-3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum B-Plan XXII-3 ergab, dass zur vollständigen gesicherten Erschließung des B-Plangebietes Weiße Taube, die planungsrechtliche Sicherung der Flächen südlich der Grundstücksgrenzen der Weißen Taube (heute: Grundstücke Landsberger Allee 315/343) bis zur Trasse der Straßenbahn als öffentliche Straßenverkehrsfläche erforderlich ist.

Erforderlich ist das B-Planverfahren, da bisher keine planungsrechtliche Sicherheit bezüglich der Anbindung der Schalkauer Straße an die Landsberger Allee und der Schaffung von weiteren Erschließungsmöglichkeiten für die südlichen Baugebiete der B-Pläne XXII-3a und XXII-3b besteht.

I.2. Plangebiet

räumlicher Geltungsbereich, Lage, Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst eine ca. 27.600 m² große Fläche und schließt vorhandene, öffentliche Straßenverkehrsflächen der Landsberger Allee, des Arendsweges und der Ferdinand-Schultze-Straße (jeweils bis zur Straßenmitte), eine Straßenbahntrasse und nördlich der Straßenbahntrasse gelegene Flächen (ca. 12 bis 16 m breit, nicht öffentlich gewidmet) bis zu den Grundstücken Landsberger Allee 315/343 ein.

Die Landsberger Allee verbindet als eine der großen Ausfallstraßen die Innenstadt mit den Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf und bildet zugleich die Haupteerschließung der beidseitig angeordneten Wohn- und Gewerbegebiete. In nördlicher Seitenlage befindet sich eine Straßenbahntrasse mit einem Haltestellenpaar in Höhe der Schalkauer Straße. Hier verlaufen mehrere Straßenbahnlinien.

Die nördlich der Straßenbahntrasse gelegenen Flächen bis zu den südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Landsberger Allee 315/343 sind unbebaut und liegen brach. Zwischen Schalkauer Straße und Ferdinand-Schultze-Straße sowie zwischen Arendsweg und Küllstedter Straße hat die Investorengemeinschaft der nördlich angrenzenden Grundstücke bereits Teile der vertraglich vereinbarten Straßenbaumaßnahmen (Fahrbahn, Parkplätze) realisiert. Eine Nutzung findet aber nicht statt, da eine endgültige Herstellung noch nicht erfolgt ist.

Das Plangebiet wird fast vollständig als Straßenland wahrgenommen. Es gibt nur einige Bäume im Mittelstreifen der Landsberger Allee, die aber zum Teil abgängig sind. Der Fußweg ist vom an der Fahrbahn gelegenen Radweg durch einen Grasstreifen in unterschiedlicher Breite getrennt. Zwischen dem Fußweg und den Straßenbahngleisen befindet sich ein ca. 1,50 m breiter Grünstreifen, der mit Sträuchern bepflanzt ist. Auf der nördlich der Straßenbahntrasse gelegenen Fläche hat sich auf den nicht versiegelten Flächen Spontanvegetation gebildet. Es existieren einige größere Strauchgruppen.

Erschließung

Im Gebiet befinden sich Bahnstrom- und Signalanlagen sowie Anlagen der Licht- und Krafttechnik der Straßenbahn. Die Gleisüberfahrt Schalkauer Straße wurde bereits vorgebaut.

Einrichtungen des Omnibusbetriebes werden in diesem Bereich nicht unterhalten. Im Geltungsbereich befinden sich Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen. In der Landsberger Allee liegen außerdem zwei Abwasserdruckleitungen DN 1000 und DN 750, im östlichen Teil der Landsberger Allee befindet sich eine tot gelegte Abwasserdruckleitung DN 1000.

Im Kreuzungsbereich Landsberger Allee/Ferdinand-Schultze-Straße sind im bereits vorhandenen öffentlichen Straßenland fernmeldetechnische Sicherheitsanlagen des IT-Dienstleistungszentrums vorhanden.

Im Bereich der Landsberger Allee liegt eine Gasversorgungsleitung DN 100St.

Es existiert kein Anlagenbestand der Wärme.

In dem betrachteten Gebiet befinden sich in der Landsberger Allee 110-kV-Kabelanlagen.

Eigentumsverhältnisse

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Eigentum des Landes Berlin.

Kampfmittel

Die Ermittlungen haben keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich kann aber nicht ausgeschlossen werden.

I.3. Planerische Ausgangssituation

I.3.1. Landesentwicklungsplan/Landesentwicklungsprogramm

Die Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg stellt die Verbindung zwischen Berlin und Bad Freienwalde bzw. Strausberg als großräumige und überregionale Straßenverbindung dar, die gemäß Ziel 6.2 vorrangig zu sichern und nachfragegerecht zu entwickeln ist.

Gemäß Grundsatz aus § 7 Abs. 1 Landesentwicklungsprogramm 2007 ist zur Erreichbarkeit Berlins und der übrigen Zentralen Orte ein leistungsfähiges, hierarchisch strukturiertes Netz von Verkehrswegen unter vorrangiger Nutzung vorhandener Infrastrukturen zu sichern und bedarfsgerecht zu entwickeln.

I.3.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin ist das Plangebiet als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit einer unterirdischen U-Bahntrasse und einem U-Bahnhof im Bereich Arendsweg dargestellt.

An die dargestellte Hauptverkehrsstraße grenzen beidseitig gemischte Bauflächen M2 mit einer Einzelhandelskonzentration an.

I.3.3. Landschafts- und Artenschutzprogramm

Das Plangebiet ist im Landschafts- und Artenschutzprogramm (LAPRO) im Programmplan Biotop- und Artenschutz als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen ausgewiesen. Der Programmplan Erholung und Freiraumnutzung weist für das Plangebiet eine sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren aus. Maßnahmeschwerpunkt im Programmplan Landschaftsbild ist die Anlage begrünter

Straßenräume. Im Programmplan Naturhaushalt und Umweltschutz liegt das Plangebiet innerhalb des Vorranggebietes für den Klimaschutz. Ziel ist der Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume und die Vermeidung bzw. der Ausgleich von Bodenversiegelung.

I.3.4. StEP Verkehr

Im Stadtentwicklungsplan Verkehr ist die Landsberger Allee als übergeordnete Straßenverbindung Stufe II dargestellt. Im Planungshorizont 2015 wird sie mit der Funktionsstufe I als eine großräumige Straßenverbindung ausgewiesen.

Die Straßenbahn ist in der Karte „Straßenbahnnetz Planung 2015“ ebenfalls als Bestand eingetragen. Die im FNP dargestellte U-Bahntrasse ist in keiner Karte enthalten, was aber nicht bedeutet, dass diese Trasse nicht mehr freigehalten werden soll. Mit der Überarbeitung des StEP Verkehr soll eine umfangreiche Darstellung erfolgen.

I.3.5. Bereichsentwicklungsplanung

Im Nutzungskonzept der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Hohenschönhausen 2 ist das Plangebiet als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Straßenbahn und Haltestelle ausgewiesen. Die U-Bahnplanung des FNP wurde nicht übernommen und als Dissensfläche dargestellt, da diese nicht den Planungszielen des Bezirks entspricht.

Nördlich der Verkehrsfläche sind Mischgebiete geplant mit einer Einzelhandelskonzentration.

I.3.6. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Infolgedessen ist für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens § 34 BauGB maßgeblich.

In der näheren Umgebung befinden sich nördlich der Landsberger Allee/westlich des Arendsweges eine 11-geschossige Zeilenbebauung mit Wohnnutzung und ein 18-geschossiges Wohnhochhaus, östlich des Arendsweges eine in dem B-Plan-Gebiet XXII-3a bereits errichtete 5- bis 6-geschossige geschlossene Wohnbebauung und östlich der Ferdinand-Schultze-Straße ein Autohaus mit Werkstatt und ein daran nördlich anschließendes Wohngebiet mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise. Die Fläche vor der 5- bis 6-geschossigen Wohnbebauung zwischen Arendsweg und Ferdinand-Schultze-Straße bis zur Landsberger Allee/Straßenbahntrasse ist frei von baulichen Anlagen der Hauptnutzung. In diesem Bereich ist zwischen Arendsweg und Hofheimer Straße (B-Plan XXII-3a) die Nutzung als Kerngebiet mit einer zwingenden Geschosszahl von 6 planungsrechtlich zulässig.

I.3.7. Angrenzende Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzen unmittelbar nördlich folgender festgesetzter B-Plan und ein im Verfahren befindlicher B-Plan an:

B-Plan XXII-3a

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke zwischen Landsberger Allee (südliche Grenze der Grundstücke Landsberger Allee 315/339), Arendsweg, Schleizer Straße und westlicher Grundstücksgrenze der Grundstücke Ferdi-

nand-Schultze-Straße 1/45.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes erfolgte am 08.07.2009 und die Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin am 30.07.2009. Mit dem B-Plan wurden allgemeine Wohngebiete, Kerngebiete, Gemeinbedarfsflächen sowie öffentliche Grün- und Verkehrsflächen festgesetzt.

B-Plan XXII-3b

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XXII-3 wurde durch das Bezirksamt am 16.06.1992 beschlossen. Die Bekanntmachung im Amtsblatt erfolgte am 31.07.1992. Mit Beschluss des Bezirksamtes vom 05.07.2005 wurde der Geltungsbereich in XXII-3a und XXII-3b geteilt. Der Geltungsbereich des B-Planes XXII-3b umfasst die Grundstücke Ferdinand-Schultze-Straße 1/45.

Das Ziel bestand bisher in der planungsrechtlichen Sicherung eines Mischgebietes, von Wohngebieten und von Gemeinbedarfsflächen (Kita, Schule). Es ist die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes erforderlich, da für die bisher geplante Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule/Sportplatz und auch für die Kitas kein Bedarf mehr besteht.

Im Osten befindet sich ein festgesetzter vorhabenbezogener B-Plan:

B-Plan XXII-VE2

Für das Gelände zwischen Allendorfer Weg, Rhinstraße, Landsberger Allee und Ferdinand-Schultze-Straße wurde ein Sondergebiet für ein Autohaus mit Werkstatt am 24.05.2005 festgesetzt. Die Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt erfolgte am 11.06.2005. Das Vorhaben wurde entsprechend den Festsetzungen und dem Durchführungsvertrag realisiert.

Im Süden liegen die Geltungsbereiche eines festgesetzten vorhabenbezogenen B-Planes und eines in Aufstellung befindlichen B-Planes:

B-Plan 11-49 VE

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Landsberger Allee 364, Landsberger Allee 360/362 (teilweise) und Rhinstraße 157/163 (teilweise) einschließlich des südlich gelegenen Abschnitts der Bahntrasse. Die Festsetzung erfolgte am 16.02.2010 und die Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt am 02.03.2010. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-15 VE wurde damit außer Kraft gesetzt. Das Vorhaben sieht die Errichtung eines IKEA-Einrichtungshauses vor. Mit dem Bau wurde bereits begonnen.

B-Plan 11-43

Für das Grundstück Landsberger Allee 360/362, abzüglich der in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 11-49 VE einbezogenen Fläche, wurde am 05.05.2009 durch das Bezirksamt der Beschluss gefasst, einen Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Sicherung des Grundstücks für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbel, Bau- und Gartenmarkt“ aufzustellen. Es wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

I.3.8. Sonstiges

Das Plangebiet befindet sich in keinem potentiellen Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) und in keinem der Europäischen Vogelschutzgebiete. Auch in der Umgebung sind keine dieser Gebiete vorhanden.

Es gibt kein Schutzgebiet oder -objekt nach dem Berliner Naturschutzgesetz.

Denkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

II. Planinhalt

II.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das seinerzeitige Bezirksamt Hohenschönhausen hatte in seiner Sitzung am 16. Juni 1992 beschlossen, für die Fläche der ehemaligen Gärtnereiproduktionsgenossenschaft "Weiße Taube" zwischen Landsberger Allee, Arendsweg, Schleizer Straße und Ferdinand-Schultze-Straße einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung XXII-3 aufzustellen.

Die ursprüngliche Nutzung des Gebiets durch eine gärtnerische Produktionsgenossenschaft war aufgegeben worden. Die baulichen und sonstigen Verhältnisse waren speziell auf diese ehemalige Nutzung zugeschnitten. Eine Reaktivierung der früheren Nutzung war nicht möglich. Als innerstädtische Gewerbebrache befand sich das Gelände zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses in einem unzutraglichen Zustand, funktionale Bindungen und stadträumliche Bezüge zum Umfeld waren nicht vorhanden. Hieraus erwuchs die Chance einer Umnutzung bzw. Wiedernutzbarmachung des Gebiets im Rahmen einer umfassenden städtebaulichen Neuordnung.

Das Gelände wurde von verschiedenen privaten Investoren grundstücksweise erworben. Rechtsverbindliche Planungen lagen zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses weder für das Plangebiet noch für das nähere Umfeld vor. Erste seitens der Investoren beantragte Bauvorbescheide konnten nicht erteilt werden. Da sich das Gebiet innerhalb eines durch eine diffuse städtebauliche Struktur geprägten Umfeldes befand, ließen sich aus dem Bestand und aus der Eigenart der näheren Umgebung keine Beurteilungsmaßstäbe für ein Einfügen nach § 34 BauGB herleiten.

Aufgrund der Heterogenität der vorhandenen städtebaulichen Strukturen sowie des Umfangs und der Komplexität der beabsichtigten Neuordnung war gem. § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan XXII-3 sollte die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit der beabsichtigten Neuordnung herstellen und die Flächen für die künftigen Nutzungen sichern.

Unter Federführung der damaligen Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen – Abt. III - sowie unter Beteiligung von Investoren, verschiedenen Senatsverwaltungen (seinerzeit SenStadtUm – III B/VII B, SenJugFam - IV B, SenVuB - V A), Ämtern des Bezirks Hohenschönhausen, Ver- und Entsorgungsträgern sowie Sachverständigen wurde ein städtebauliches Seminar "Weiße Taube" durchgeführt. Zielsetzung war, das eingeleitete Bebauungsplanverfahren kurzfristig inhaltlich zu untersetzen und zu beschleunigen. Als Ergebnis lag am 16. Oktober 1992 ein von allen Beteiligten mitgetragener städtebaulicher Konsensplan zur stadtverträglichen Neuordnung vor. Als wesentliche Konsenspunkte beinhaltet dieser Plan die städtebauliche Figur sowie Aussagen zu Bauweise, Bebauungsdichte und Nutzungsverteilung. Der im April 1993 überarbeitete Konsensplan ist die wichtigste planerische Grundlage des Bebauungsplans XXII-3.

Zeitgleich haben sich die Investoren zum Zwecke der Bebauung zu einer Investorengemeinschaft und einer Erschließungsgesellschaft zusammengeschlossen. Da die ursprünglichen Grundstückszuschnitte eine Bebauung und wirtschaftliche Verwertung des Areals praktisch nicht zuließen, wurden am 23. März 1993 im Zuge ei-

ner privaten Umlegung 27 neue Baugrundstücke gebildet. Verteilung und Zuschnitte der Grundstücke machten eine enge Zusammenarbeit der Investoren erforderlich.

Für eine knapp drei Viertel des Geltungsbereichs umfassende Fläche haben das Land Berlin und die Investorengemeinschaft auf der Grundlage des Konsensplanes am 02.12.1994 einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen. Mit diesem Vertrag wurden die notwendigen Maßnahmen der öffentlichen Erschließung (Straßen, Grün, Gemeinbedarf) geregelt.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Präsentation der Straßenbaumaßnahmen stellte sich heraus, dass die planungsrechtliche Sicherheit für die beabsichtigte Anbindung der mittleren Erschließungsachse an die Landsberger Allee sowie die umfassende Erschließung der südlichen Baugebiete nicht gegeben ist, da die Flächen südlich der Geltungsbereichsgrenze bis zu den Straßenbahngleisen nicht als öffentliches Straßenland zu betrachten sind. Da eine Erweiterung des Geltungsbereiches zu diesem Zeitpunkt eine erhebliche zeitliche Verzögerung des Aufstellungsverfahrens zur Folge gehabt hätte, beschloss das Bezirksamt, einen weiteren Bebauungsplan mit der Bezeichnung XXII-10 aufzustellen.

Da noch während des Verfahrens für den Bebauungsplan XXII-3 seitens der Investoren die Verfolgung anderer städtebaulicher Ziele für Teile der Baugebiete (für die geplanten Kerngebiete) diskutiert wurde, konnte das B-Planverfahren nicht zum Abschluss gebracht werden und auch das B-Planverfahren XXII-10 wurde nicht fortgesetzt.

Die Neufassung des Baugesetzbuches 2004 wurde zum Anlass genommen, die Weiterführung des B-Planverfahrens XXII-3 zu untersuchen.

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 5. Juli 2005 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XXII-3 in die Geltungsbereiche XXII-3a und XXII-3b zu teilen (ABl. S. 3453).

Das vorhandene und abgestimmte städtebauliche Konzept sollte für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXII-3a beibehalten werden und damit das Ziel, entlang der Landsberger Allee bis zur bereits realisierten Wohnbebauung die Voraussetzungen für eine Blockstruktur zu schaffen, die im Einklang steht mit der Umgebungsbebauung und die der stadträumlichen Lage gerecht wird. Das Bebauungsplanverfahren wurde abgeschlossen und somit das Land Berlin in die Lage versetzt, einer wesentlichen Verpflichtung aus dem o.g. städtebaulichen Vertrag bzw. dem inzwischen geschlossenen Vergleichsvertrag nachzukommen.

Für die nicht vom städtebaulichen Vertrag erfassten Grundstücke bedarf es hingegen einer grundlegenden Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes, da u.a. der Bedarf für die ursprünglich vorgesehene Schule und die Kindertagesstätten als Gemeinbedarfseinrichtungen nicht mehr existiert. Ein kurzfristiges Planungserfordernis besteht hier jedoch gegenwärtig nicht.

Ergebnis der Abwägung zum B-Plan XXII-3a ist, dass die Sicherung des Geltungsbereiches des B-Planes XXII-10 als öffentliche Verkehrsfläche weiterhin erforderlich ist.

Deshalb muss dieses B-Planverfahren weiter geführt werden.

II.2. Intention des Plans

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine umfassende Erschließung der nördlich angrenzenden Baugebiete zwischen Arendsweg und Ferdinand-Schultze-Straße.

II.3. Umweltbericht

II.3.1. Einleitung

II.3.1.1. Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

Das Plangebiet des Bebauungsplans XXII-10 liegt im Bezirk Lichtenberg an der Landsberger Allee. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha und wird im Norden von den Grundstücken Landsberger Allee 315/343, im Osten von der Ferdinand-Schultze Straße, im Süden von der Landsberger Allee und im Westen vom Arendsweg begrenzt.

Der Bebauungsplan soll den gesamten Geltungsbereich als öffentliche Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich sichern.

Mit der geplanten Ausweisung soll eine rechtsverbindliche Grundlage für eine vollständige Erschließung der nördlich angrenzenden Grundstücke erfolgen und das bestehende öffentliche Straßenland mit einer Erweiterungsfläche planungsrechtlich gesichert werden. Damit verbunden sind die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Neuordnung und insbesondere die Sicherung der verkehrlichen Anbindung und der inneren Erschließung der nördlich gelegenen noch brachliegenden Flächen.

II.3.1.2. Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Für die Berücksichtigung von Zielen des Umweltschutzes im Bebauungsplanverfahren XXII-10 sind insbesondere die folgenden gesetzlichen Regelungen von Belang:

Baugesetzbuch(BauGB)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich zu berücksichtigen. § 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die u.a. den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden fordern, z.B. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß.

Das Plangebiet liegt in einem innerstädtischen Siedlungsbereich und ist in einem engen Zusammenhang mit der nördlich angrenzenden Fläche bis zur Schleizer Straße, die ehemals aus Gewerbeflächen der Gärtnereiproduktionsgenossenschaft „Weiße Taube“ bestand und ursprünglich fast vollständig überbaut und versiegelt war, und dem festgesetzten B-Plan XXII-3a sowie dem in Aufstellung befindlichen B-Plan XXII-3b zu betrachten. Mit der Nachnutzung einer innerstädtischen Gewerbebrache im Wesentlichen zu Wohnzwecken sowie für Kerngebietsnutzungen entlang einer wichtigen Verkehrsader, verbunden mit der Entstehung öffentlicher und privater Grünflächen, und der zu sichernden Erschließung werden wesentliche Forderungen des BauGB erfüllt.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft „auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und im unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.“

Werden durch den Bebauungsplan Gestalt- oder Nutzungsänderungen vorgenommen, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, liegen nach § 18 BNatSchG Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Diese sind nach § 19 BNatSchG zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind, in zeitlichem Zusammenhang zum Eingriff, auszugleichen oder zu ersetzen.

Gemäß § 18 BNatSchG ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt sind oder zulässig waren, müssen gem. § 1a Abs. 3 BauGB nicht ausgeglichen werden.

Im konkreten Fall sind für die Beurteilung dieses Sachverhaltes das Planungsrecht und der tatsächliche Zustand des Plangebietes zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses maßgeblich. Das Plangebiet selbst umfasst im südlichen Teil Flächen der Landsberger Allee bis zur Straßenmitte, eine Straßenbahntrasse in Seitenlage und im nördlichen Teil eine ca. 12 bis 16 m breite Brachfläche. Im Norden grenzte zu diesem Zeitpunkt an das Plangebiet das zu etwa 70 % mit Gewächshäusern und anderen Gebäuden der ehemaligen gärtnerischen Produktionsgenossenschaft „Weiße Taube“ überbaute Gelände an. Bei den übrigen Flächen handelte es sich fast ausnahmslos um versiegelte interne Verkehrsflächen.

Der brachliegende Teil des Plangebietes hätte deshalb im Hinblick auf die nördlich angrenzende Bebauung der ehemaligen Gärtnereiproduktionsgenossenschaft als Erschließungsfläche für eine gärtnerische Produktion genutzt werden können. Das heißt, der mit dem B-Plan geplante Eingriff in Natur und Landschaft war bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Die Planung und der Bau öffentlicher Verkehrsflächen beinhaltet auch die Berücksichtigung von Grünflächen bzw. das Pflanzen von Bäumen.

Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV

Die sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gilt u.a. für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen. Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsräusche ist gemäß § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung sicherzustellen, dass bestimmte, nutzungsbezogene Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Für allgemeine Wohngebiete liegen diese Grenzwerte bei 59 dB(A) am Tage und 49 dB(A) in der Nacht. Die Grenzwerte für Kerngebiete betragen tagsüber 64 dB(A) und nachts 54 dB(A). Der Tageszeitraum reicht von 6.00 – 22.00 Uhr, die Nacht von 22.00 – 6.00 Uhr.

Die innerhalb des Geltungsbereiches neu zu errichtende öffentliche Straße ist eine Anliegerstraße mit einem relativ geringen Verkehrsaufkommen, die der umfassenden Erschließung der nördlich angrenzenden Kerngebiete dient. Diese neu zu errichtende Straße und die Anbindung der Schalkauer Straße an die Landsberger Allee werden die von der Landsberger Allee ausgehenden Emissionen nicht verstärken.

Landschafts- und Artenschutzprogramm (LAPRO)

Das Plangebiet ist im LAPRO im Programmplan Biotop- und Artenschutz als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen ausgewiesen. Der Programmplan Erholung und Freiraumnutzung weist für das Plangebiet eine sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren aus. Maßnahmeschwerpunkt im Programmplan Landschaftsbild ist die Anlage begrünter Straßenräume. Im Programmplan Naturhaushalt und Umweltschutz liegt das Plangebiet innerhalb des Vorranggebietes für den Klimaschutz. Ziel ist der Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume und die Vermeidung bzw. der Ausgleich von Bodenversiegelung.

Für das Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer öffentlichen Straße geschaffen werden. Laut dem Berliner Straßengesetz sind Bepflanzungen, insbesondere mit Bäumen, grundsätzlich vorzusehen, zu erhalten und zu schützen.

Da die Errichtung von Gebäuden nicht möglich ist, wird die bisher bestehende gute Durchlüftung im Einwirkungsbereich eines Kaltluftentstehungsgebietes nicht negativ beeinflusst.

Mit dem Bau der Straße erfolgt eine Zunahme der versiegelten Flächen, die durch das Anlegen von Pflanzflächen zumindest teilweise ausgeglichen wird.

II.3.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II.3.2.1. Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet umfasst mit der Landsberger Allee (bis zur Straßenmitte) eine dreispurige, stadteinwärts führende Fahrbahn mit Geh- und Radweg sowie eine zweispurige Straßenbahntrasse in Seitenlage. Insgesamt umfasst der vorhandene Straßenraum eine Breite von ca. 25 bis 27 m. Nördlich schließt eine unbebaute, brach liegende, ca. 12 bis 16 m breite Fläche an. Teilweise wurden hier bereits Fahrbahnen und Parkflächen errichtet.

Die städtebauliche Situation entlang der Landsberger Allee ist in erheblichem Maß durch den von der Landsberger Allee ausgehenden Verkehrslärm und Staub vorbelastet.

Im Norden des Plangebietes grenzt derzeit eine Brachfläche an, für die im Wesentlichen Kerngebiete in 6-geschossiger Blockstruktur festgesetzt wurden. Die Menschen der in diesen geplanten Kerngebieten zulässigen Arbeitsstätten (das Wohnen ist entlang der Landsberger Allee nicht zulässig) entlang der begleitenden Straßen können durch den motorisierten Verkehr, insbesondere durch die von ihm ausgehenden Belastungen durch Lärm und Staub, beeinträchtigt werden.

Zur Beurteilung der Verkehrslärmsituation im Städtebau stehen neben der 16. BImSchV (vgl. II.3.1.2.) die Orientierungsrichtwerte der DIN 18005 zur Verfügung. Danach soll für Kerngebiete jeweils ein Beurteilungspegel von 65 dB(A) am Tage und

55 dB(A) in der Nacht für Verkehrslärm nicht überschritten werden. Für allgemeine Wohngebiete liegen die entsprechenden Werte bei 55 dB(A) bzw. 45 dB(A). Als Beurteilungszeit gelten am Tage die Stunden zwischen 6.00 und 22.00 Uhr, in der Nacht die Zeit von 22.00 – 6.00 Uhr.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den angegebenen Orientierungs- bzw. Richtwerten nicht um gesetzliche Grenzwerte handelt, die in jedem Einzelfall zwingend einzuhalten sind. Dennoch sind sie eine wichtige Grundlage im Rahmen des städtebaulichen Abwägungsprozesses.

Nach den strategischen Lärmkarten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Umweltatlas, Karten 07.05.1 und 07.05.2, Ausgabe 2007) liegt die tatsächliche Verkehrslärmbelastung (Kfz und Straßenbahn) für die südliche Kerngebietsreihe MK am Tage bei > 65 – 70 dB(A), für die nördlich daran anschließenden Kerngebiete bei > 60 – 65 dB(A). Der Orientierungswert für den Tageszeitraum wird also für die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Kerngebiete um bis zu 5 dB(A) überschritten, für die weiter nördlich gelegenen Kerngebiete liegt keine Überschreitung vor. In der Nacht wird etwa bis zur Mitte der vorderen Kerngebietsreihe (aus südlicher Richtung betrachtet) ein Wert von > 60 – 65 dB(A) erreicht, für die übrigen Kerngebietsflächen liegen die Werte bei > 55 – 60 dB(A). Damit liegen auch hier Überschreitungen vor.

Es liegen Daten zu verkehrsbedingten Luftbelastungen für die Landsberger Allee vor. Der Indexwert der Luftbelastung für Feinstäube (PM10) und Stickstoffdioxid (NO_x) weist eine erhöhte Belastung im Bereich zwischen 1,76 und 2,00 auf (Umweltatlas, Ausgabe 2005, Karte 3.11). Die Feinstaub- und Stickstoffdioxidbelastung stellt gesamtstädtisch ein sehr ernstes Problem dar, da der EU-Grenzwert 2010 für Stickstoffdioxid und der vorläufige Richtgrenzwert 2010 für Feinstaub in Verkehrsnähe flächendeckend an allen Verkehrsmessstellen überschritten werden.

Der Geltungsbereich und die nördlich angrenzenden Flächen sind durch die hohen Verkehrsmengen und die daraus resultierenden Schallimmissionen sowie Feinstaub- und Stickstoffgehalte stark vorbelastet. Die Wertigkeit des Plangebietes ist diesbezüglich im Bestand gering. Es besteht nur eine geringe Veränderungsempfindlichkeit. Allerdings besteht im Umfeld des Plangebietes eine hohe Empfindlichkeit gegenüber zunehmendem Lärm.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Plangebiet weist neben den versiegelten Flächen und den Grünstreifen im öffentlichen Straßenland mehrjährige ruderale Brachflächen auf. Es gibt nur wenige Bäume im Mittelstreifen der Landsberger Allee.

Aufgrund der sehr geringen Biotopvielfalt und des Fehlens von artenreichen Vegetationsbeständen ist das Plangebiet aktuell nur von geringer Bedeutung für Tierarten.

Geeignete Lebensräume für die nach den Anhängen der FFH-Richtlinie besonders geschützten Arten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Plangebiet besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber einer weiteren Versiegelung, da es sich um eine strukturarme Brachfläche handelt.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist durch Verkehrsflächen stark versiegelt.

Die natürlichen Böden im Plangebiet und seinem Umfeld wurden durch anthropogene Nutzungen stark verändert. Der Umweltatlas stellt Siedlungsfläche auf Geschiebemergel, zum Teil auf Aufschüttung dar. Die aus Mittelsanden im Oberboden sowie mittel lehmigem bis stark lehmigem Sand, mittel sandigem Lehm und Mittelsand im Unterboden entstandenen Bodengesellschaften (Regosol + Pararendzina + Hortisol) gehören zu den häufigen Bodentypen in Berlin.

Der Boden hat keine besondere naturräumliche Eigenart.

Die Leistungsfähigkeit des Bodens ist lt. Umweltatlas insgesamt gering, da die Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzen, die Archivfunktion für die Naturgeschichte sowie die Ertragsfunktion für Kulturpflanzen gering sind. Außerdem hat der Boden nur eine mittlere Puffer- und Filterfunktion und eine mittlere Regelfunktion für den Wasserhaushalt.

Es ist kein Eintrag im Bodenbelastungskataster vorhanden.

Die Leistungsfähigkeit des Plangebietes für das Schutzgut Boden wird durch die versiegelten Flächen bestimmt und mit gering beurteilt. Seltene Bodentypen wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Bei den vorhandenen unversiegelten Böden handelt es sich um stark anthropogen veränderte Aufschüttungsböden mit geringer Empfindlichkeit gegenüber Umlagerungen und Überdeckungen. In Bezug auf die Planung resultiert daraus eine geringe Veränderungsempfindlichkeit.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und auf angrenzenden Flächen nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Der Flurabstand des Grundwassers liegt im Plangebiet im Bereich vom Arendsweg bis zur Küllstedter Straße zwischen 30 und 40 m, im Wesentlichen aber bei mehr als 40 m, in einem Bereich gespannten Grundwassers. Durch den großen Grundwasserflurabstand und die durchlässigen Böden ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers mittel bis gering, das Grundwasser ist potenziell geschützt. Die Grundwasserneubildungsrate liegt im Bereich zwischen 100 und 250 mm/Jahr.

Im Plangebiet ist der Anteil der unversiegelte Areale, die der Regenwasserversickerung zur Verfügung stehen, eher gering, so dass die Leistungsfähigkeit des Standortes für das Schutzgut Wasser insgesamt als gering einzuschätzen ist. Die Veränderungsempfindlichkeit ist aufgrund der geringen Bedeutung für den Wasserhaushalt ebenfalls gering.

Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet liegt im Siedlungsgebiet im Einwirkungsbereich eines Kaltluftentstehungsgebietes, das eine gute Durchlüftung ausweist.

Die Luftqualität hat sich langjährig (lt. Umweltatlas zwischen 1989 und 2002) hinsichtlich der Gesamt-Emissionen durch Schwefeldioxid deutlich verbessert. Auch die Gesamt-Emissionen durch Stickoxide sind sinkend.

Es existiert verkehrsbedingt dennoch eine erhöhte Luftbelastung. Diese sowie der geringe Vegetationsbestand und der hohe Versiegelungsgrad schmälern die Bedeutung des Plangebiets für die Leistungsfähigkeit der Schutzgüter Luft und Klima.

Allerdings besteht gegenüber Nutzungsintensivierungen eine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich des Einwirkbereiches des Kaltluftentstehungsgebietes. Austauschbarrieren und eine weitere Nachverdichtung sollten deshalb vermieden werden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Schutzwürdige Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden, Bodendenkmale sind nicht bekannt. Sonstige Sachgüter existieren nur in Form von Verkehrsflächen und Anpflanzungen.

Schutzgut Landschaft

Der Naturraum der Hochfläche des Barnim ist aufgrund innerstädtischer Überbauung nicht erkennbar und es gibt keine gestalterisch wertvollen Elemente.

Das Plangebiet besitzt für das Schutzgut Landschaft gegenwärtig keine Bedeutung und ist durch den hohen Anteil versiegelter Flächen ohne nennenswerten Grünbestand eher als Landschaftsbildschaden einzustufen. Die Veränderungsempfindlichkeit wird deshalb als gering eingeschätzt.

Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. Die einzelnen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen nicht zu Effekten, die sich untereinander verstärken.

II.3.2.2. Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Die geplante Erweiterung des bestehenden öffentlichen Straßenlandes durch eine Erschließungsstraße und eine Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist Ergebnis einer u.a. mit der für Verkehrsplanung zuständigen Senatsverwaltung abgestimmten Planung des neuen Straßennetzes für das nördlich an die Landsberger Allee angrenzende Gebiet zwischen Arendsweg, Schleizer Straße und Ferdinand-Schultze-Straße. Mit der Sicherung der verkehrlichen Anbindung des Gebietes an das bestehende Straßennetz und der inneren Erschließung werden unzumutbare Beeinträchtigungen des Menschen durch den Verkehr im Gebiet zwischen Arendsweg und Ferdinand-Schultze-Straße und zusätzliche Belastungen für das Umfeld weitgehend vermieden.

Der auf der geplanten Erschließungsstraße zukünftig stattfindende Verkehr wird die Lärmvorbelastung durch den Verkehr auf der Landsberger Allee nicht verstärken. (Diese Einschätzung wird durch den Fachbereich Umwelt des Bezirks mitgetragen.) Die durch die Landsberger Allee vorhandene Überschreitung der Lärmwerte wurde für die nördlich des Geltungsbereiches mit dem B-Plan XXII-3a festgesetzten Kern- und Wohngebiete berücksichtigt. So wirkt die zwingend sechsgeschossige Blockrandbebauung der Kerngebiete lärmabschirmend. Für den Schallschutz der Fassaden sind die Mindestwerte für das resultierende Bauschalldämm-Maß der Umfassungsbauteile in Abhängigkeit vom Außenpegel auf Grundlage der DIN 4109 zu ermitteln. Seit Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung ist diese i.V.m. der Berliner Lärmkarte oder einer Schallschutzuntersuchung grundsätzlich anzuwenden. Der von der Landsberger Allee ausgehende Lärm wird auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XXII-3b beachtet.

Im Rahmen der Erstellung des Luftreinhalte- und Aktionsplans 2005-2010 wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme der Luftbelastungssituation in Berlin erstellt. Hierbei wurde durch Messung von Immissionen und Einsatz von Ausbreitungsmodellen die Luftbelastung für 2002 ermittelt und eine Trendberechnung für 2005 und 2010 ohne zusätzliche planerische oder administrative Maßnahmen durchgeführt.

Durch die Nutzungsintensivierung im nördlich angrenzenden Gebiet ist in den angrenzenden Straßen in Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzungsdichte eine leichte Zunahme von Verkehrsaufkommen und verkehrsbedingten Luftschadstoffen zu erwarten.

Sollte eine erhöhte Luftbelastung im Bereich dieses Gebietes festgestellt werden, können Maßnahmen auf der Grundlage des im August 2005 vom Senat verabschiedeten „Luftreinhalte- und Aktionsplans Berlin 2005-2010“ getroffen werden. Da es bereits gegenwärtig auf der Landsberger Allee zu Grenzwertüberschreitungen kommt, ist davon auszugehen, dass mit dem Luftreinhalte- und Aktionsplan ein adäquates Instrument zur Verringerung der Grenzwertüberschreitung auf gesamtstädtischer Ebene zur Konfliktbewältigung zur Verfügung steht. Insofern besteht im Rahmen des Bebauungsplans XXII-3a und damit auch in diesem Bebauungsplanverfahren kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Einhaltung der Grenzwerte gem. der 22. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft), zumal der Einfluss der aufgrund der künftigen Nutzung entstehenden zusätzlichen Emissionen auf die Gesamtsituation vergleichsweise gering ist.

Wesentliche Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich des Plangebietes waren bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans zulässig, so dass es auf Grund der Planung zu keiner Verschlechterung der Situation des Natur- und Landschaftshaushaltes kommt

Die Bodenversiegelung wird sich zwar gegenüber dem Bestand erhöhen, aber nicht hinsichtlich des zum Zeitpunkt der Planaufstellung geltenden Planungsrechts. Die zunehmende Versiegelung verhindert die Verbesserung der Strukturvielfalt für Pflanzen und Tiere.

Mit der Umsetzung der Straßenbaumaßnahme ist insbesondere eine Bepflanzung mit Bäumen verbunden. Diese tragen zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes und zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Mit der Festsetzung als Verkehrsfläche wird die Errichtung von Gebäuden verhindert und damit das Kaltluftentstehungsgebiet in diesem Bereich nicht negativ beeinflusst.

Da die geplante öffentliche Verkehrsfläche in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Gebiet zu betrachten ist, muss die Schaffung der umfangreichen Vegetationsflächen in Form öffentlicher Grünflächen und privater Freiflächen, die auch Lebensraum für verschiedene Vögel, Insekten und am Boden lebende Kleintiere sind, positiv gesehen werden.

Die im engen Zusammenhang zu sehende Umnutzung des nördlich gelegenen ehemals gewerblich genutzten Standortes in gut erschlossener innerstädtischer Lage, dessen Böden bereits erheblich anthropogen verändert oder überbaut waren, und die Verringerung des Versiegelungsgrades um ca. 20 % führte zu einer Aufwertung der Bodenfunktion in diesem Gebiet.

Im Zuge der Neunutzung sind vorhandene Bodenkontaminationen beseitigt worden, so dass keine Gefährdung für die Schutzgüter Mensch, Boden und Grundwasser mehr vorliegt.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre die Umnutzung des nördlich angrenzenden Gebietes zumindest teilweise nicht möglich. Die dort vorhandenen Bodenkontaminationen wären nicht beseitigt worden und würden weiterhin eine Gefährdung für den

Boden und das Grundwasser darstellen.

Das nördlich angrenzende Gebiet könnte nicht umfassend erschlossen werden, so dass die bestehenden Straßen den gesamten Verkehr aufnehmen müssten, was z.B. zu Rückstau und damit zu Lärm- und Abgasbelastungen der in dem Gebiet und im näheren Umfeld wohnenden und arbeitenden Menschen führen würde.

II.3.2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Erhebliche Umweltauswirkungen, die vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden müssten, sind im Plangebiet nicht erkennbar.

II.3.2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Betracht, da die Sicherung des Geltungsbereiches als öffentliche Straßenverkehrsfläche Voraussetzung für die Vervollständigung der Sicherung der Erschließung der nördlich angrenzenden Baugebiete ist, die mit dem B-Planverfahren XXII-3a planungsrechtlich gesichert wurden bzw. mit dem B-Plan XxII-3b noch gesichert werden sollen.

Da eine Weiterführung der gärtnerischen Produktionsgenossenschaft „Weiße Taube“ oder ähnlicher Nutzungen nach der Wende nicht in Betracht kam, war die grundlegende städtebauliche Neuordnung der innerstädtischen Brachfläche grundsätzlich ohne Alternative. Verschiedene städtebauliche und nutzungsstrukturelle Varianten sind im Rahmen der städtebaulichen Rahmenplanung im Jahre 1992 geprüft worden und mündeten in einen zwischen den zuständigen Senatsverwaltungen, dem damaligen Bezirk Hohenschönhausen und den Grundstückseigentümern abgestimmten städtebaulichen Konsensplan und einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Land Berlin und der Investorengemeinschaft.

II.3.3. zusätzliche Angaben

II.3.3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan umfasst verschiedene Bearbeitungsstufen:

1. Bestandsaufnahme und Bewerten des Plangebietes, teilweise auch angrenzender Bereiche,
2. Beachten fachgesetzlicher Vorgaben, Programmatiken und fachlicher Standards,
3. Bewerten der ausgewerteten Quellen.

Technische Verfahren wurden bei der Erstellung des Umweltberichtes nicht angewandt.

Die Angaben des Umweltberichts wurden im Wesentlichen auf der Grundlage vorliegender Umweltdaten des Umweltatlases Berlin ermittelt und dem Umweltbericht zum B-Plan XXII-3a entnommen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen bestanden daher nicht.

II.3.3.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind Maßnahmen zur Umweltüberwachung nur für erhebliche Umweltauswirkungen erforderlich. Durch die Planung werden jedoch keine erhebli-

chen Umweltauswirkungen vorbereitet. Da der Bebauungsplan keine Umweltauswirkungen vorbereitet, welche die Erheblichkeitsschwelle überschreiten, werden keine Maßnahmen zur Umweltüberwachung vorgeschlagen.

Da es rechtlich keine Verpflichtung für die Überwachung nicht erheblicher Umweltauswirkungen gibt, kann eine indirekte Überwachung durch die bestehenden Überwachungssysteme des Landes Berlin vorgenommen werden. Das Land Berlin erhebt regelmäßig Umweltdaten, die im Umweltatlas in Form thematischer Karten aufbereitet werden. Für die Überwachung unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen ist es deshalb sinnvoll, bestehende Überwachungsmechanismen zu nutzen.

II.3.3.3. Zusammenfassung

Der Bebauungsplan dient der Vervollständigung des Erschließungsnetzes für die nördlich angrenzenden Baugebiete und damit der grundlegenden städtebaulichen Neuordnung einer ehemaligen innerstädtischen Gewerbebrache in gut erschlossener Lage und der Einbindung der Fläche in das städtische Umfeld, wobei die vorhandenen Erschließungspotenziale optimal genutzt werden.

Das Plangebiet weist hinsichtlich aller Schutzgüter eine geringe Veränderungsempfindlichkeit auf. Allerdings ist das Schutzgut Klima und Luft empfindlich gegenüber einer baulichen Verdichtung, da damit das Kaltluftentstehungsgebiet beeinträchtigt werden kann. Da die Errichtung von Gebäuden aber nicht geplant ist, wird diesem Belang Rechnung getragen.

Die hohe Empfindlichkeit der näheren Umgebung des Plangebietes gegenüber Lärm wird nicht verstärkt, da mit der geplanten Erschließungsstraße und der Anbindung an die Landsberger Allee keine Verschlechterung der vorhandenen Situation eintreten wird.

Da das Plangebiet einen direkten Zusammenhang mit der Überplanung der nördlich angrenzenden Flächen aufweist, sind auch die Auswirkungen dieser Planung zu betrachten. Im Vergleich zum planungsrechtlichen und tatsächlichen Ausgangszustand führt die Planung zu einer wesentlichen Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen (Versickerung, Grundwasseranreicherung, Lebensraum für Bodenorganismen). Innerhalb der öffentlichen Grünanlagen sowie auch der privaten Grundstücke sind umfangreiche Vegetationsflächen entstanden, die sowohl wichtige Naherholungsfunktionen für den Menschen haben, als auch Lebensraum für verschiedene Arten (Vögel, Insekten, am Boden lebende Kleintiere) sind und positive Auswirkungen auf das Mikroklima haben. Stadt- und Landschaftsbild erfahren durch die städtebaulich geordnete Neubebauung und umfangreiche Bepflanzung eine deutliche Aufwertung. Der in West-Ost Richtung verlaufende Grünzug ermöglicht zudem eine gute Durchlüftung des Gebiets.

Wesentliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Bereich des Plangebietes bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans zulässig gewesen. Auf Grund der Planung kommt es zu keiner Verschlechterung der Situation des Natur- und Landschaftshaushaltes. Eine Ausgleichspflicht gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB besteht daher nicht, erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht erkennbar. Dies wurde auch durch das für Naturschutz und Landschaftsplanung zuständige Amt des Bezirks bestätigt.

II.4. Wesentlicher Inhalt/Begründung der Festsetzungen/Abwägung

Der Bebauungsplan soll das gesamte Plangebiet als öffentliche Verkehrsfläche festsetzen.

Die nördliche Geltungsbereichsgrenze stimmt mit der südlichen Geltungsbereichsgrenze des B-Planes XXII-3a überein. Diese südliche Geltungsbereichsgrenze ist zugleich Straßenbegrenzungslinie und grenzt die Landsberger Allee mit den Erweiterungsflächen von den Baugebieten des B-Planes XXII-3a ab.

Analog soll die südliche Geltungsbereichsgrenze des in Aufstellung befindlichen B-Planes XXII-3b zugleich Straßenbegrenzungslinie sein.

Die Festsetzung einer nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Landsberger Allee erfolgt somit nicht mit diesem B-Plan.

Durch textliche Festsetzung wird klargestellt, dass eine Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht vorgenommen wird. Einteilungen von Straßenverkehrsflächen unterliegen verkehrspolitischen Zielen sowie speziellen, technischen Vorschriften. Diese erfuhren in der Vergangenheit Änderungen und Weiterentwicklungen. Auch in Zukunft sind diesbezüglich Veränderungen möglich. Die Festsetzungen zur Einteilung von Straßenverkehrsflächen müssten über ein Planänderungsverfahren an die neuen Ziele angepasst werden. Um diesen verhältnismäßig hohen Planungsaufwand zu vermeiden, wird die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht festgesetzt und die notwendige Flexibilität für die Einteilung der Straßenverkehrsfläche bei Veränderungen bleibt gewahrt.

Die Erweiterung der vorhandenen Straßenverkehrsfläche im Wesentlichen um eine Breite von ca. 12 m bis 16 m ist erforderlich, da die vorhandene Verkehrsfläche der Landsberger Allee mit der Straßenbahntrasse in Seitenlage nicht die ausreichende Erschließung der nördlich geplanten Baugebiete zwischen Arendsweg und Ferdinand-Schultze-Straße über die vorhandenen Kreuzungen und Straßen ermöglicht.

Es sind deshalb der Bau einer separaten Erschließungsstraße parallel zur Landsberger Allee nördlich der Straßenbahntrasse und eine Anbindung der Schalkauer Straße an die Landsberger Allee geplant.

Die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sind Teil des Erschließungskonzeptes für das Gebiet „Weiße Taube“, das Ergebnis umfangreicher Abstimmungen zwischen der Investorengemeinschaft, den zuständigen Verwaltungen des Senats und den Ämtern des Bezirks ist.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz und die 16. BImSchV sind zu berücksichtigen, da es sich um den Bau einer öffentlichen Straße handelt. Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche ist gemäß § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung sicherzustellen, dass bestimmte, nutzungsbezogene Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Für allgemeine Wohngebiete liegen diese Grenzwerte bei 59 dB(A) am Tage und 49 dB(A) in der Nacht. Die Grenzwerte für Kerngebiete betragen tagsüber 64 dB(A) und nachts 54 dB(A). Der Tageszeitraum reicht von 6.00 – 22.00 Uhr, die Nacht von 22.00 – 6.00 Uhr.

Nördlich des Geltungsbereiches und damit nördlich der geplanten Straßenverkehrsfläche sind Kerngebiete (B-Plan XXII-3a) planungsrechtlich gesichert sowie ein Mischgebiet (B-Plan XXII-3b) geplant.

Da die geplante Straße eine Anliegerstraße mit einem relativ geringen Verkehrsauf-

kommen ist und die vorhandene Lärmbelastung durch die Landsberger Allee sehr hoch ist, wird der auf der geplanten Straße stattfindende Verkehr zu keiner wirksamen Erhöhung des vorhandenen Lärms führen. Die in geschlossener Bauweise zu errichtenden Gebäude müssen entsprechend den geltenden Vorschriften (Bauordnung für Berlin i.V.m. der Berliner Lärmkarte) so ausgeführt werden, dass eine gebietsentsprechende Nutzung möglich ist.

Die für die Erweiterung des Straßenraumes der Landsberger Allee notwendigen Flächen befinden sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und lagen zum Zeitpunkt der Einleitung dieses B-Planverfahrens brach, hätten aber im Hinblick auf die nördlich angrenzende Bebauung der ehemaligen Gärtnereiproduktionsgenossenschaft als Erschließungsflächen für eine gärtnerische Produktion genutzt werden können. Das heißt, der mit dem B-Plan geplante Eingriff in Natur und Landschaft war bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Übergeordnete/informelle Planungen

Mit der Sicherung der Landsberger Allee bis zur Straßenmitte wird dem Ziel der Landesentwicklungsplanung, eine großräumige und überregionale Straßenverbindung zu sichern, entsprochen und es wird dem Grundsatz, ein leistungsfähiges, hierarchisch strukturiertes Netz von Verkehrswegen zu schaffen, Rechnung getragen.

Seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung wurde mitgeteilt, dass der Entwurf des B-Planes mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist. Der Entwurf entspricht dem Ziel der Raumordnung Z 1.2 FNP Berlin, wonach die Netzstruktur und die Flächen übergeordneter Hauptverkehrsstraßen zu erhalten und auszubauen sind.

Der Flächennutzungsplan von Berlin stellt als Straßennetz die Bundesautobahnen und die übergeordneten Hauptverkehrsstraßen sowie für den schienengebundenen Verkehr u.a. Trassen von S- und U-Bahn dar. Entsprechend den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin vom 8. September 2006 sind örtliche Hauptverkehrsstraßen und sonstige Straßen grundsätzlich aus allen Flächendarstellungen des FNP entwickelbar. Mit der planungsrechtlichen Sicherung der Landsberger Allee und der Verbreiterungsflächen soll nicht die vorhandene übergeordnete Hauptverkehrsstraße erweitert werden, sondern es sollen eine Erschließungsstraße sowie eine Anbindung an die Landsberger Allee entstehen, die eine optimale Anbindung der Baugebiete ermöglichen und damit zur Verbesserung der Netzstruktur beitragen.

Die geplante Festsetzung des Bebauungsplans entspricht der Intention der Bereichsentwicklungsplanung, die den Geltungsbereich als Verkehrsfläche ausweist.

Die geplante Erweiterung der Verkehrsflächen wird auf Flächen erfolgen, die schon zu DDR-Zeiten von Bebauung und Nutzung freigehalten wurden und die keine selbständig bebaubaren Grundstücke darstellen. Ein Zusammenhang mit der schon zu DDR-Zeiten erfolgten U-Bahn-Planung ist wahrscheinlich.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit haben 13 Bürger und Bürgerinnen Einsicht in die Planung genommen. Es wurden weder mündlich noch schriftlich Anregungen geäußert.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

An Anregungen wurde zusammengefasst Folgendes vorgebracht:

1. Die Leitungsbetriebe (BVG, BWB, GASAG, Vattenfall) wiesen auf ihren Leitungsbestand hin.
2. Seitens der für Finanzen zuständigen Senatsverwaltung wurde bemängelt, dass keine Angaben zu den haushaltsmäßigen Auswirkungen gemacht wurden.
3. Die für Verkehrsplanung zuständige Senatsverwaltung gab Hinweise zur Korrektur der Begründung hinsichtlich der Funktion der Landsberger Allee und der U-Bahnplanung.
Eine planerische Unterlage bezüglich der genauen Abgrenzung der Straßenbahnanlagen und der begleitenden Erschließungsstraße sollte Eingang in die verkehrliche Begründung finden.
Im weiteren Verfahren sollte geklärt werden, ob es sich um eine Begleitfahrbahn der Landsberger Allee oder um eine separate parallele Erschließungsstraße handelt.
Hinsichtlich der Problematik der Lärmbelastung und der Grenzwerte ist die bestehende Vorbelastung durch die Verkehrsanlage der Landsberger Allee einschließlich der Straßenbahn bestimmend. Eine Schlussfolgerung, dass die Lärmgrenzwerte im Bereich der parallelen Erschließungsstraße eingehalten werden, ist nicht richtig. Die Aussagen enthalten einen Widerspruch.
In straßenverkehrsbehördlicher Hinsicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.
Die Herstellung und Planung eines zukünftig vierarmigen Kreuzungspunktes der Landsberger Allee mit der Schalkauer Straße wurde bestätigt.
4. Seitens der für die Stadtentwicklungsplanung zuständigen Senatsverwaltung wurde der Hinweis gegeben, dass die Straßenbahn als planfestgestellte Fläche nachrichtlich zu übernehmen ist. Außerdem sollte die Querung der Straßenbahn durch die Schalkauer Straße in der Planzeichnung dargestellt werden. Es wurde sich gegen eine Offenhaltung der Einteilung der Straßenverkehrsfläche durch textliche Festsetzung ausgesprochen.
5. Der Fachbereich Umwelt des Bezirks bestätigte, dass mit der Festsetzung der zusätzlichen Straßenverkehrsflächen keine Erhöhung der Lärmemissionen aufgrund der Vorbelastung durch die Landsberger Allee verbunden ist. Die Erweiterungsfläche wird als Straßenland wahrgenommen.
6. Der Fachbereich Naturschutz und Landschaftsplanung des Bezirks sieht keinen Widerspruch zu den landschaftsplanerischen und naturschutzfachlichen Planungen und Maßnahmen.
Es wurden die Untersuchung der Auswirkungen der zusätzlich geplanten Versiegelung auf die Schutzgüter, eine Gegenüberstellung bei Nichtdurchführung der Planung und Maßnahmen zur Minderung gefordert.
7. Das Amt für Bauen und Verkehr des Bezirks bat um Sicherung der Straßengrenzungslinie.

Dazu ist Folgendes anzumerken:

- Zu 1. Die Angaben zum Leitungsbestand wurden in die Begründung aufgenommen. Die Hinweise sind relevant für die Planung und Durchführung der konkreten Straßenbaumaßnahme und erfolgen grundsätzlich in Abstimmung mit den Leitungsbetrieben. Derzeit liegt für die Straßenbaumaßnahmen noch keine aktuelle konkrete Planung vor.
- Zu 2. Die Begründung wurde um die finanziellen Auswirkungen ergänzt. (siehe III.)
- Zu 3. Die Hinweise zur Landsberger Allee und zur U-Bahnplanung wurden in der Begründung berücksichtigt. Die Übernahme der in Aussicht genommenen U-Bahntrasse in die B-Planzeichnung ist entbehrlich, da sich die geplante U-Bahntrasse innerhalb der zu sichernden Straßenverkehrsflächen befindet.
Mit der Aufstellung des B-Planentwurfes XXII-3 wurden auch Bauplanungsun-

terlagen für die verkehrliche Erschließung des Gebiets „Weiße Taube“ erarbeitet. Der geplante Ausbauquerschnitt für die im Geltungsbereich dieses B-Planentwurfes geplante Erschließungsstraße war in einer Breite von 12,65 m vorgesehen. Detaillierte Abstimmungen waren u.a. zur Schaffung eines Vorplatzbereiches vor dem geplanten Kino noch vorgesehen. Diese vorhandene Planung bedarf einer Konkretisierung. Planerisches Ziel ist zunächst, den Geltungsbereich aufgrund verkehrsorganisatorischer Belange als öffentliche Straßenverkehrsfläche zu sichern.

Grundsätzlich soll die geplante neue Straße die Erschließung der nördlich angrenzenden Baugebiete ergänzen und damit eine reine Erschließungsstraße sein, die zum Nebennetz gehört und damit in der Zuständigkeit des Bezirks liegt.

Die Aussagen zur Lärmproblematik wurden überarbeitet. Der Fachbereich Umwelt des Bezirksamtes bestätigte, dass mit dem Neubau der Erschließungsstraße die Lärmemissionen nicht zunehmen werden.

- Zu 4. Der Geltungsbereich soll sowohl die bestehenden Verkehrsflächen einschl. Straßenbahntrasse in (bisheriger) Randlage als auch neue Verkehrsflächen planungsrechtlich sichern. Dadurch wird die Fläche der Straßenbahn zukünftig beidseitig von Straßenverkehrsflächen begleitet und kann somit als der allgemeinen Straßenverkehrsfläche zugeordnet betrachtet werden. Die Anlagen der Straßenbahn und der Straßenbahnverkehr werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Die fehlende nachrichtliche Übernahme der Straßenbahntrasse als planfestgestellte Fläche entspricht den Vorgaben der für die Rechtsprüfung eines B-Planes zuständigen Senatsverwaltung und den bisherigen vergleichbaren Festsetzungen in anderen Bebauungsplänen.

Die Anbindung der Schalkauer Straße an die Landsberger Allee ist seit Langem mit der für Verkehrsplanung zuständigen Senatsverwaltung abgestimmt. Die Offenhaltung der Einteilung der Straßenverkehrsfläche durch textliche Festsetzung stellt klar, dass die aus der Planunterlage herauszulesenden Fahrbahnbegrenzungen und ähnliches keine Bebauungsplanfestsetzungen sind. Für eine planungsrechtliche Regelung der Einteilung der Verkehrsfläche im Bebauungsplan ist ein städtebauliches Erfordernis nicht gegeben. Einteilungen von Straßenverkehrsflächen unterliegen verkehrspolitischen Zielen sowie speziellen, technischen Vorschriften. Diese erfuhren in der Vergangenheit Änderungen und Weiterentwicklungen. Auch in Zukunft sind diesbezüglich Veränderungen möglich. Die Festsetzungen zur Einteilung von Straßenverkehrsflächen müssten über ein Planänderungsverfahren an die neuen Ziele angepasst werden. Um diesen verhältnismäßig hohen Planungsaufwand zu vermeiden, wird die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht festgesetzt.

- Zu 5. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingearbeitet.
- Zu 6. Die Hinweise betreffen die Inhalte des notwendigen Umweltberichts. Dieser wurde in Vorbereitung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erarbeitet.
- Zu 7. Mit dem nunmehr festgesetzten B-Plan XXII-3a wurde die südliche Geltungsbereichsgrenze, die identisch mit der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des B-Planes XXII-10 ist, als Straßenbegrenzungslinie planungsrechtlich gesichert. Analog ist die Festsetzung der südlichen Geltungsbereichsgrenze des B-Planes XXII-3b als Straßenbegrenzungslinie beabsichtigt.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Es wurden keine Bedenken zu den Inhalten des B-Planentwurfes geäußert. An Hinweisen wurde zusammengefasst Folgendes vorgebracht:

1. Die Leitungsbetriebe (BVG, BWB, GASAG, Vattenfall, ITDZ) wiesen auf ihren Leitungsbestand hin.

2. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung stellte fest, dass der B-Planentwurf mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.
3. Es wurde mitgeteilt, dass es keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln gibt, aber das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich nicht ausgeschlossen werden kann.
4. Das Amt für Bauen und Verkehr des Bezirks bat um Sicherung der Straßenbegrenzungslinie.
5. Der Fachbereich Naturschutz und Landschaftsplanung des Bezirks teilt mit, dass die Ziele des B-Planes nicht im Widerspruch zu den landschaftsplanerischen und naturschutzfachlichen Planungen und Maßnahmen stehen. Die Durchführung des Bauleitplans hat keine erheblichen oder nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Es sind keine Ergänzungen oder Hinweise zu berücksichtigen.
6. Der Fachbereich Umwelt des Bezirks bestätigte, dass ergänzende Ausführungen zu Umweltaspekten entbehrlich sind, da bereits darauf hingewiesen wird, dass aufgrund der Vorbelastung durch den Verkehrslärm von der Landsberger Allee mit dem Neubau der Anliegerstraße keine Erhöhung der Lärmemissionen zu erwarten sind. Von der Planung betroffene Flächen werden als Straßenland wahrgenommen und sind im Bodenbelastungskataster nicht erfasst.

Die Begründung wurde um die Hinweise ergänzt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

- Bebauungsplanentwurf,
- Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- umweltbezogene Stellungnahmen zu den Themen Altlasten, Lärm, Natur und Landschaft.

Kein Bürger hat während dieser Zeit Einsicht in die Planung genommen.

Als Behörde hat das Amt für Bauen und Verkehr die Planung eingesehen und auf das Fehlen der Straßenbegrenzungslinie entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze hingewiesen. Wie der Begründung zu entnehmen ist, wird bzw. ist die Straßenbegrenzungslinie über die nördlich angrenzenden Bebauungspläne gesichert.

Die Hinweise einer Behörde zur Beleuchtung und zu den Kampfmitteln sind ebenfalls in der Begründung enthalten.

Ein Bürger hat sich schriftlich geäußert (Wiedergabe des wesentlichen Inhalts):

Der B-Plan XXII-10 wird zum Anlass genommen, um einen von vielen Anwohnern des Wohngebietes beanstandeten Zustand des Geländes zwischen Arendsweg, Landsberger Allee und Ferdinand-Schultze-Straße zu verändern. Vorgeschlagen wurde die Nutzung für Ein- und Mehrfamilienhäuser. Auf der bereits bestehenden Straße parallel zur Landsberger Allee und entlang der Ferdinand-Schultze-Straße sollte eine Lärmschutzwand gebaut werden.

Als Gewerbegebiet ist das Gelände nicht notwendig, da sehr viel Gelände in der Herzbergstraße, hinter der Pyramide und an der Marzahner Straße zur Verfügung steht. Damit würde ein bestehender Schandfleck verschwinden. Der jetzt vorhandene aufgeschüttete, konterminierte Boden auf einem Teil des Ge-

länden müsste entsorgt werden und der noch durch Betonboden versiegelte Bereich wird beseitigt.

Dazu ist Folgendes anzumerken:

Die Anregungen beziehen sich hauptsächlich auf die Flächen im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplanes XXII-3a und des sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplanes XXII-3b.

Die derzeit brachliegenden Grundstücke stellen städtebaulich einen sehr unbefriedigenden Zustand dar. Deshalb finden auch immer wieder Gespräche mit den Grundstückseigentümern und Interessenten statt, um ein tragfähiges Konzept für diesen Bereich zu entwickeln. Allerdings gestaltet sich das sehr schwierig, da insbesondere die Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich des B-Planes XXII-3a an einer durch den Bebauungsplan XXII-3a gesicherten Auslastung ihres eigenen Grundstücks interessiert sind. Die Entwicklung zu dem vorgeschlagenen Baugebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern würde den mit dem Bebauungsplan XXII-3a festgesetzten Möglichkeiten und somit dem Verkehrswert der Grundstücke widersprechen. Für die Flächen im Geltungsbereich des B-Planes XXII-3b wird überwiegend die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel nachgefragt, die nicht im Einklang mit den Zielen des Landes Berlins und des Bezirks steht.

Die Entwicklung zu einem Wohngebiet war bereits Diskussionsgegenstand, wurde aber seitens der Eigentümer bisher aus wirtschaftlichen Erwägungen nicht weiter verfolgt. Hinzu kommt, dass der Entwicklung eines Wohngebietes der Flächennutzungsplan von Berlin als übergeordnete Planung mit der Darstellung als gemischte Baufläche (Gewerbe und Wohnen) entlang der Landsberger Allee zumindest teilweise entgegensteht.

Da der B-Plan XXII-10 im engen Zusammenhang mit dem festgesetzten B-Plan XXII-3a und auch mit dem in Aufstellung befindlichen B-Plan XXII-3b zu sehen ist, kommt eine Änderung der städtebaulichen Planung in diesem Bereich auch nur für das gesamte Gebiet in Betracht. Da sich eine Änderung derzeit nicht zeigt, ist das Land Berlin an den Vertrag mit einer Investorengemeinschaft in diesem Bereich gebunden und damit verpflichtet, eine ausreichende Erschließung zu sichern.

Die erwähnte Ausweisung als Gewerbegebiet trifft weder auf die Inhalte des festgesetzten B-Planes XXII-3a noch auf die Ziele des in Aufstellung befindlichen B-Planes XXII-3b zu.

Im Geltungsbereich des B-Planes XXII-10 befindet sich kein aufgeschütteter Boden. Das Gelände ist nicht im Bodenbelastungskataster erfasst.

Aus der öffentlichen Auslegung ergeben sich keine Veränderungen der Zielstellung des Bebauungsplanes.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

Mit der Festsetzung werden wesentliche Voraussetzungen für die optimale Erschließung der nördlich geplanten Baugebiete geschaffen.

Aus verkehrstechnischer Sicht wird die störende Wirkung der Straßenbahntrasse gemindert. Da nur eine Querung erforderlich ist, wird die Landsberger Allee von zu-

sätzlichen Ein- und Abbiegebeziehungen frei gehalten. Für die Spitzenzeit steht zusätzlicher Stauraum zur Verfügung.

Das Grundprinzip einer Hauptverkehrsstraße mit parallel verlaufender Erschließungsstraße strukturiert den überdimensionierten Straßenraum. An der Erschließungsstraße kann eine gewisse Aufenthaltsqualität erreicht werden, die so an der Hauptachse selbst nicht möglich ist.

Die unmittelbare Parallelität schafft für die Baukante klare Eingangssituationen und Orientierungen. Ein Sich-Abwenden vom übergeordneten Straßenraum wird vermieden.

Der Neubau der öffentlichen Straße und der Anbindung an die Landsberger Allee hat eine zusätzliche Versiegelung von Flächen zur Folge, die aber nicht über das bisher planungsrechtlich Zulässige hinausgeht. Durch das Anlegen von Pflanzflächen innerhalb der Straßenverkehrsfläche wird dieser Versiegelung entgegengewirkt und damit das Erscheinungsbild des Straßenraumes positiv beeinflusst.

Die von dem Straßenverkehr auf der Erweiterungsfläche ausgehenden Emissionen werden die vorhandene Situation nicht negativ verändern.

Die planungsrechtliche Sicherung des Geltungsbereiches als öffentliche Straßenverkehrsfläche schafft die Voraussetzungen für die Herstellung der Anbindung der Schalkauer Straße an die Landsberger Allee und die Herstellung einer Erschließungsstraße parallel zur Landsberger Allee und sichert damit die vollständige Erschließung der Baugebiete im Geltungsbereich des B-Planes XXII-3a. Die dafür notwendigen Kosten in Höhe von 750.000 € sind in die Investitionsplanung einzustellen und müssen bei einem tatsächlich entstehenden Erschließungsbedarf zur Verfügung gestellt werden. Die Herstellung dieser Verkehrsflächen ist erschließungsbeitragspflichtig. Die Bezirksverordneten haben mit ihrem Beschluss über den B-Planentwurf XXII-3a der Aufnahme der Mittel in Höhe von 750.000 € in die Investitionsplanung bereits zugestimmt.

IV. Verfahren

IV.1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Das Bezirksamt Hohenschönhausen hat in seiner Sitzung am 25.01.1994 beschlossen, für das Gebiet zwischen südlicher Geltungsbereichsgrenze des B-Planes XXII-3, Straßenlängsachse der F.-Schultze-Straße, Landsberger Allee/Bezirksgrenze sowie Bezirksgrenze und Straßenlängsachse des Arendsweges den Bebauungsplan XXII-10 aufzustellen. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 11 am 04.03.1994 bekannt gemacht.

IV.2. Änderungsbeschlüsse

Das Bezirksamt Hohenschönhausen hat in seiner Sitzung am 19.12.1995 beschlossen, den Geltungsbereich geringfügig zu ändern. Der Geltungsbereich umfasst nunmehr das Gelände zwischen den Grundstücken Landsberger Allee 315/343, Ferdinand-Schultze-Straße, Landsberger Allee (Bezirksgrenze) und Arendsweg. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. 7 am 09.02.1996 erfolgt.

Am 10.04.2007 hat das Bezirksamt Lichtenberg nochmals beschlossen, den Geltungsbereich geringfügig zu ändern. Dieser umfasst das Gelände zwischen den Grundstücken Landsberger Allee 315/343, Ferdinand-Schultze-Straße, Landsberger

Allee (Straßenmitte) und Arendsweg. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 21 am 18.05.2007.

IV.3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 22. September 2008 bis einschließlich 22. Oktober 2008 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung statt. Die Öffentlichkeit wurde am 19. September 2008 über Anzeigen in der Berliner Zeitung und Berliner Morgenpost davon in Kenntnis gesetzt. Des Weiteren wurde die Pressestelle informiert und es erfolgte in allen Bürgerämtern ein entsprechender Aushang.

IV.4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

24 Behörden und Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks wurden mit Schreiben vom 24.09.2008 über die Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. Außerdem wurden die Unterlagen aus Informationsgründen der Telekom AG und dem Stadtentwicklungsausschuss zugesandt.

IV.5. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

26 Behörden und Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks wurden mit Schreiben vom 29.06.2009 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung aufgefordert. Außerdem wurden die Unterlagen aus Informationsgründen der Telekom AG und dem Stadtentwicklungsausschuss zugesandt.

IV.6. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 16. November 2009 bis einschließlich 17. Dezember 2009 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung statt. Die ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 51 vom 6. November 2009. Die Öffentlichkeit wurde außerdem am 13. November 2009 über eine Anzeige in der Berliner Zeitung von der Auslegung in Kenntnis gesetzt. Des Weiteren wurde die Pressestelle informiert und es erfolgte in allen Bürgerämtern ein entsprechender Aushang.

Die Behörden, die Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks, zwei Nachbarbezirke und die Nachbargemeinde sowie die Telekom AG und der Stadtentwicklungsausschuss wurden mit Schreiben vom 09. November 2009 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

IV.7. Abwägungsbeschluss/BVV-Beschluss gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 19.01.2010 sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplan einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB und die Vorlage des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung zur Beschlussfassung und die Vorlage der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes zur Entscheidung bei der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 25.02.2010 den Bebauungsplan XXII-10 vom 26.10. 2009 einschließlich Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen und über die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXII-10 entschieden.

IV.8. Anzeigeverfahren

Im Anzeigeverfahren wurde der Bebauungsplan XXII-10 nach § 6 Abs. 5 S. 1 AG-BauGB nicht beanstandet. Die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gegebenen Hinweise wurden beachtet.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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)

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

Aufgestellt: Berlin, den 05.2010

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin,
Amt für Planen und Vermessen
Fachbereich Stadtplanung

.....
Leiter des Amtes für Planen und Vermessen