

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Amt für Planen und Vermessen
Fachbereich Stadtplanung



Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum
BEBAUUNGSPLAN XXII-21
mit 2 Deckblättern

für das Gelände zwischen Orankestraße, Friedhofstraße, dem Friedhof der evangelischen Kirchengemeinde und der östlichen Grundstücksgrenze des Sportforums sowie für die Friedhofstraße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen

Juni 2006

Inhalt

I.	Planungsgegenstand	4
I.1.	Anlass und Erfordernis	4
I.2.	Plangebiet	4
I.2.1	Bestandssituation.....	5
I.2.2.	Baugrund/Altlasten.....	6
I.3.	Planerische Ausgangssituation	6
I.3.1.	Flächennutzungsplan	6
I.3.2.	Bereichsentwicklungsplanung	6
I.3.3.	Landschaftsprogramm	7
I.3.4.	Sonstiges	7
II.	Planinhalt	7
II.1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	7
II.2.	Intention des Planes	9
II.3.	Wesentlicher Planinhalt/Begründung einzelner Festsetzungen	10
II.3.1.	Art und Maß der Nutzung.....	10
II.3.2.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	11
II.3.3.	Erschließung	12
II.3.4.	Textliche Festsetzungen	12
III.	Auswirkungen des Bebauungsplans	15
III.1.	Flächenmäßige Auswirkungen	15
III.2.	Städtebauliche Auswirkungen	15
III.3.	Verkehrliche Auswirkungen	16
III.4.	Auswirkungen auf die Umwelt	16
III.5.	Finanzielle und personelle Auswirkungen	17
IV.	Verfahren	17
IV.1.	Aufstellungsbeschluss	17
IV.2.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	17
IV.3.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	18
IV.4.	Öffentliche Auslegung	20
IV.5.	Abwägung/BVV-Beschluss gemäß § 4 Abs. 3 AGBauGB a.F.	21
IV.6.	Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs. 4 AGBauGB a.F.	22
IV.7.	Erstes Deckblatt	23
IV.8.	Abwägung/BVV-Beschluss gemäß § 4 Abs. 3 AGBauGB a.F.	25
IV.9.	Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs. 4 AGBauGB a.F.	25
IV.10.	Zweites Deckblatt	25
IV.11.	Weiterführung des Verfahrens nach BauGB vom 27. August 1997	27
IV.12.	Erneute öffentliche Auslegung	27
IV.13.	Weiterführung des Verfahrens nach BauGB vom 23. September 2004	27
IV.14.	Redaktionelle Änderungen	27
IV.15.	Abwägungsbeschluss/BVV-Beschluss gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB ...27	
IV.16.	Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB	28

V. Rechtsgrundlagen..... 28

I. Planungsgegenstand

I.1. Anlass und Erfordernis

Das Gelände der ehemaligen Druckerei des früheren Ministeriums für Staatssicherheit der DDR (Orankestraße 50-58) wurde im Jahr 1994 durch die Helios Vermögensgesellschaft mbH von der Treuhandanstalt mit dem Ziel der Errichtung von Wohngebäuden erworben.

Zu diesem Zeitpunkt war die Fläche zwischen Orankestraße, Friedhofstraße und evangelischem Friedhof planungsrechtlich durch eine gewerbliche Nutzung geprägt. Ein Einfügen in die nähere Umgebung und somit eine Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) waren zu diesem Zeitpunkt insbesondere aufgrund des im Vergleich zu den bebauten Grundstücken im Umfeld deutlich höheren Nutzungsmaßes (GFZ 0,8) nicht möglich (siehe I.2.1.).

Da die Entwicklung des Grundstückes zu einem Wohngebiet sowohl den übergeordneten landesplanerischen Vorstellungen wie auch den Planungsabsichten des Bezirks entsprach, lag ein Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB vor. Daher beschloss das Bezirksamt Hohenschönhausen von Berlin in seiner Sitzung am 14. März 1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes XXII-21 (BA-Beschluss Nr. 169/95).

In den folgenden Jahren wurden jedoch sowohl nördlich der Orankestraße bis an den Orankesee im damaligen Bezirk Weißensee wie auch östlich der Friedhofstraße Wohnungsbauvorhaben mit den Planungen vergleichbar hohem Nutzungsmaß (s.o.) nach § 34 BauGB genehmigt. Aufgrund der geänderten Situation in der näheren Umgebung musste daher im Oktober 1996 eine Baugenehmigung für das Wohnungsbauvorhaben Orankestraße Nr. 50-58 gemäß § 34 BauGB erteilt werden.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens XXII-21 ist daher nicht mehr – wie ursprünglich zur Einleitung des B-Planverfahrens – die städtebauliche Neuordnung und Umnutzung einer Gewerbebrache zu einem Wohnungsbaustandort, sondern die langfristige planungsrechtliche Sicherung eines Wohngebietes mit landschaftlicher Prägung einschließlich der entstandenen, qualitätvollen städtebaulichen Grundstruktur (Nutzungsmaß, überbaubare Grundstücksflächen, Baufluchten).

I.2. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst einen ca. 2,2 ha großen Bereich südlich des Orankesees, an der Grenze zum Bezirk Pankow (Ortsteil Weißensee). Es wird begrenzt durch die Orankestraße im Norden, die Friedhofstraße im Osten, den Friedhof der evangelischen Kirchengemeinde im Süden und das Gelände der sportorientierten Gesamtschule im Bereich des Sportforums im Westen.

I.2.1. Bestandssituation

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im März 1995 befanden sich auf dem Gelände ungenutzte Produktions-, Lager- und Verwaltungsgebäude des früheren Ministeriums für Staatssicherheit der DDR. Bis zum Jahr 1990 wurde hier eine Druckerei betrieben, welche nicht unerhebliche Bodenkontaminationen hinterließ (s. I.2.2.). Die überwiegend einfache und in einem schlechten Zustand befindliche Bausubstanz ließ eine Nachnutzung für gewerbliche Zwecke praktisch nicht zu und wurde vollständig abgebrochen. Es wurden 9 viergeschossige Stadtvillen für Wohnzwecke mit einer Tiefgarage errichtet.

Das Umfeld ist einerseits geprägt durch das Wohnen, andererseits durch verschiedene Freiräume unterschiedlichen Charakters. Östlich und nordöstlich des Plangebiets befindet sich ein stark durchgrüntes Wohnquartier mit kleineren Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern, überwiegend bereits vor 1945 entstanden. Entlang der Ostseite der Friedhofstraße wurden Mitte der neunziger Jahre sieben stadtvillenartige Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Nordwestlich des Plangebietes ist ab Mitte der neunziger Jahre ebenfalls ein neues Wohngebiet mit fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern in geschlossener Bauweise entstanden, welches bis an den Orankesee heranreicht. Unmittelbar gegenüber dem Plangrundstück an der Orankestraße befindet sich ein ebenfalls in den neunziger Jahren errichtetes, zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dach, welches zunächst als Hotel genutzt wurde, jetzt aber teilweise für Dienstleistungsgewerbe und zum Wohnen genutzt wird. Daran östlich angrenzend stehen zweigeschossige, für soziale Zwecke genutzte Zeilenbauten aus DDR-Zeiten. Diese Gebäude sind bis zu 50 m lang.

Unmittelbar südlich an das Plangebiet schließt ein ausgedehntes Friedhofsgelände verschiedener Kirchengemeinden an. Zusammen mit dem nördlich gelegenen, über einen kurzen Fußweg erreichbaren öffentlichen Naherholungsgebiet um Orankesee und Obersee trägt es zu einer hochwertigen, grünen und ruhigen Wohnlage bei. Lediglich das ebenfalls unmittelbar angrenzende, zum Sportforum Hohenschönhausen gehörende, jedoch durch eine Mauer entlang der westlichen Grundstücksgrenze abgeschirmte Gelände mindert infolge seiner städtebaulichen Barrierewirkung die Umfeldqualität.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Orankestraße und über die Friedhofstraße, welche beide im Zuge der Wohnungsbaumaßnahmen grundlegend erneuert wurden (einschließlich öffentlicher Stellplätze, Grünstreifen und Gehwege). Beide Straßen sind als öffentlich gewidmet zu betrachten. Die fußläufige Entfernung zu den in der Konrad-Wolf-Straße verkehrenden Straßenbahnlinien beträgt ca. 1 km, zum in der Hansastraße verkehrenden Bus ca. 450 m. S- oder U-Bahnstationen sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel muss daher als weniger gut bezeichnet werden.

I.2.2. Baugrund/Altlasten

Der Boden im Planungsgebiet besteht aus Geschiebelehm und Geschiebemergel, der von Decksand unterschiedlicher Dicke überlagert wird. Dazwischen befinden sich Aufschüttungen unterschiedlicher Höhe. Durch Verdichtung und Versiegelung infolge der Bebauung ist der Boden auf dem Grundstück stark anthropogen verändert. Der Versiegelungsgrad lag zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bei über 70 %, konnte durch die Wohnungsbaumaßnahme mit umfangreichen Freiflächen jedoch um mehr als die Hälfte reduziert werden.

Im Rahmen der durchgeführten Altlastenerkundungen wurde neben punktuellen Verunreinigungen durch Blei auf einem Teilgebiet entlang der Orankestraße und der Friedhofstraße eine Belastung des Bodens durch PAK (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) bis zu einer durchschnittlichen Tiefe von 1,50 m festgestellt. Diese Verunreinigung überschritt nur an einer Stelle den entsprechenden Eingriffswert der Berliner Liste, lag ansonsten jedoch mit 10 bis 30 mg/kg TS oberhalb des dort angegebenen Einbauwertes. In einer Nachuntersuchung wurde die Deponiefähigkeit des Bodens bezüglich der eluierbaren Schwermetallkonzentrationen geprüft. Der Untersuchungsumfang wurde von der zu diesem Zeitpunkt zuständigen Senatsverwaltung festgelegt. Bezüglich der Eluatkonzentrationen war der Boden weitgehend deponiefähig entsprechend Deponieklasse I.

Der verunreinigte Boden wurde in Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung als Bauabfall auf einer Deponie entsorgt.

Bei einer Untersuchung der Abrissbauten auf Gefahrenstoffe wurden geringe Vorkommen von Asbest in Bauteilen festgestellt, die nach Ausbau auf einer Sonderdeponie zu entsorgen waren.

I.3. Planerische Ausgangssituation

I.3.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 stellt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXII-21 als Wohnbaufläche W 4 (GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung dar.

I.3.2. Bereichsentwicklungsplanung

Der Abschlussbericht zur Bereichsentwicklungsplanung weist den Bereich des Plangebietes als Verdichtungspotential für den Wohnungsbau mit einer GFZ bis 0,8 und mit landschaftlicher Prägung aus.

Zurzeit wird die Bereichsentwicklungsplanung überarbeitet. Die Ausweisung als Wohnbaufläche soll entsprechend dem Bestand als Wohnfläche mit einer GFZ bis 0,8 erfolgen.

I.3.3. Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm 1994 stuft in seinen Teilplänen "Landschaftsbild" und "Biotop- und Artenschutz" den Geltungsbereich als "Städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen" ein.

Im Teilplan "Naturhaushalt/Umweltschutz" wird der Geltungsbereich als "Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung" ausgewiesen. Außerdem liegt das Plangebiet innerhalb des Vorranggebietes für Klimaschutz.

Der Teilplan "Erholung und Freiraumnutzung" stellt den Geltungsbereich als "Wohnquartier zur Verbesserung der Freiraumversorgung mit Dringlichkeitsstufe IV" dar.

1.3.4. Sonstiges

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, da kein Vorhaben gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) planungsrechtlich zulässig sein soll.

II. Planinhalt

II.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das Plangebiet ist Teil eines ca. 2,5 ha großen Areals, das zu DDR-Zeiten vom Ministerium für Staatssicherheit genutzt und anschließend von der Treuhandanstalt veräußert wurde. Entsprechend dem Vergabeprinzip von Grundstücken nach dem "Berliner Modell" wurden auf der Sitzung der Steuerungsgruppe "Flächeneinsatz" bei der zu diesem Zeitpunkt zuständigen Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie am 15. März 1994 die Aufteilung des Areals in die Flächen A (Plangebiet) und B sowie die Öffnung der beide Flächen trennenden ehemaligen Friedhofstraße als öffentliche Straße beschlossen.

Aufgrund der in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Bebauung und Nutzung, der verhältnismäßig geringen Größe des Baugrundstücks sowie der Tatsache, dass mit der Wiedernutzbarmachung der Friedhofstraße als öffentliche Verkehrsfläche alle geplanten Gebäude unmittelbar an einer öffentlichen Straße lagen, wurde für die Fläche B östlich der Friedhofstraße von vornherein aufgrund der näheren Umgebung die Möglichkeit der Genehmigung von Wohnungsbauvorhaben nach § 34 BauGB bei einer maximalen GFZ von 0,4 und einer GRZ von 0,2 gesehen. Insgesamt wurde diese Fläche als zum Einfamilienhausgebiet zwischen Orankestraße, Gropiusstraße und Roedernstraße zugehörig eingeordnet.

In Anlehnung an die weiter nördlich/nordwestlich des Plangrundstückes an der Hansastraße gelegenen, zu DDR-Zeiten errichteten fünf- bis sechsgeschossigen Wohngebäude im Bezirk Pankow (Weißensee) wurde die sogenannte Fläche A westlich der Friedhofstraße mit Zustimmung der für die Stadtentwicklung zuständigen Senatsverwaltung als Wohnbaufläche mit einer maximalen GFZ von 0,8 und einer GRZ von 0,4 sowie der Maßgabe der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder eines Vorhabens- und Erschließungsplanes durch die Treuhandanstalt ausgeschrieben. Bei der Zuschlagserteilung am 12. Juli 1994 wurde die Vergabe der Flächen A und B an die Helios Vermögensgesellschaft mbH beschlossen.

In seiner Sitzung am 14. März 1995 beschloss das Bezirksamt Hohenschönhausen von Berlin die Aufstellung des Bebauungsplanes XXII-21 für die Fläche A (BA-Beschluss Nr. 169/95).

Ziel der Planung war zu diesem Zeitpunkt eine grundlegende städtebauliche Neuordnung und Umnutzung einer Gewerbebrache zu einem Wohnungsbaustandort auf Basis eines vom Grundstückseigentümer vorgelegten, detaillierten Baukonzeptes. Dieses sah einerseits eine gegenüber der Flächennutzungsplandarstellung (W4) deutlich höhere bauliche Ausnutzung des Grundstücks (GFZ 0,8) vor, wurde andererseits jedoch seitens des Bezirksamtes auch mit Bezug auf das Ergebnis der Steuerungsrunde nach dem „Berliner Modell“, das auch durch die für die Flächennutzungsplanung zuständige Senatsverwaltung mitgetragen wurde, als städtebaulich sehr qualitativ angesehen. Außerdem wurde die relativ hohe Dichte zum damaligen Zeitpunkt auch deshalb als gerechtfertigt erachtet, weil der Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung i.S.d. § 2 Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) dienen würde. Es sollte daher mittels einer reinen Baukörperausweisung sowie der zwingenden Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse eine konkrete Umsetzung der vorgelegten Konzeption planungsrechtlich gesichert werden.

Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Oktober/November 1995, vgl. IV.4.) hatten diese Planungsziele noch Bestand. Die Rechtsprüfung des Bebauungsplanes durch die zuständige Senatsverwaltung ergab jedoch einige Änderungserfordernisse, welche die Aufstellung eines ersten Deckblattes sowie eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 1 BauGB (vgl. IV.6.) erforderlich machten. Die oben dargestellten Planungsziele blieben jedoch grundsätzlich erhalten.

Da in der Folgezeit jedoch nördlich der Orankestraße bis an den Orankesee und die Bezirksgrenze im damaligen Bezirk Weißensee in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Wohnungsbauvorhaben mit dem B-Planentwurf vergleichbar hohem Nutzungsmaß nach § 34 BauGB genehmigt und realisiert wurden, musste für den seitens des Eigentümers gestellten Bauantrag aufgrund der geänderten Situation in der näheren Umgebung im Oktober 1996 eine Baugenehmigung für das Wohnungsbauvorhaben Orankestraße Nr. 50-58 gemäß § 34 BauGB erteilt werden. Entscheidungsrelevant war, dass das

Vorhaben mit den geplanten Festsetzungen übereinstimmte und dass mit der Friedhofstraße als zweiter öffentlicher Erschließungsstraße neben der Orankestraße insgesamt eine gesicherte Erschließung für das Plangebiet gewährleistet werden konnte. Das Vorhaben ist zwischenzeitlich vollständig realisiert worden.

Die Planungsziele für das Bebauungsplanverfahren XXII-21 haben sich daher verändert. Die zunächst beabsichtigte, umfassende städtebauliche Neuordnung durch die Schaffung eines neuen Wohngebietes ist inzwischen verwirklicht. Die Festsetzung des Bebauungsplanes dient nunmehr der langfristigen planungsrechtlichen Sicherung eines Wohngebietes mit landschaftlicher Prägung einschließlich der entstandenen städtebaulichen Grundstruktur (Nutzungsmaß, überbaubare Grundstücksflächen, Baufluchten).

Die Änderung der Planungsziele hatte auch erhebliche Änderungen einiger Planinhalte zur Folge, wobei Art und Maß der Nutzung unverändert geblieben sind. Erheblich geändert wurden jedoch die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, da eine reine Baukörperausweisung nicht mehr erforderlich erscheint. Gleiches gilt für die zwingende Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse.

Ein zunächst entlang der westlichen Grundstücksgrenze geplantes Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit als Teil einer übergeordneten Grünverbindung soll auch im Hinblick auf haushaltsrechtliche Auswirkungen nicht mehr im Plangebiet gesichert werden. Es müssen die Möglichkeiten ausgeschöpft werden, die entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze außerhalb des Plangebietes auf dem Grundstück des Sportforums bestehen. Dieses Grundstück befindet sich im Eigentum des Landes Berlin.

Generell ist im Hinblick auf die Änderung der Planungsziele eine Vereinfachung der Planinhalte durch eine deutliche Verringerung der Regelungsdichte beabsichtigt. Dies bedingte auch die Änderung bzw. den Wegfall einiger textlicher Festsetzungen.

Die beabsichtigten Planänderungen erforderten die Aufstellung eines zweiten Deckblattes sowie gemäß § 3 Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung des Originalplanes und der Deckblätter.

II.2. Intention des Planes

Der Bebauungsplan XXII-21 soll nach den übergeordneten Vorgaben des Flächennutzungsplanes gemäß § 1 Abs. 5 BauGB die rechtsverbindliche Grundlage für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Plangebiet herstellen, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Im Einzelnen dient der Bebauungsplan XXII-21:

- der Sicherung eines allgemeinen Wohngebietes,
- der Wahrung der vorhandenen, qualitätvollen städtebaulichen Struktur,
- dem Ausschluss oberirdischer Stellplätze im Wohngebiet,
- dem Erhalt einer starken Durchgrünung (landschaftliche Prägung).

II.3. Wesentlicher Planinhalt/Begründung einzelner Festsetzungen

Die nachfolgenden Begründungen der einzelnen Planinhalte beziehen sich ausschließlich auf den aus dem Zusammenwirken des Originalplans sowie des ersten und zweiten Deckblattes hervorgehenden Regelungsinhalt. Regelungsinhalte des Originalplanes, welche durch Regelungen des ersten oder zweiten Deckblattes ersetzt oder geändert wurden bzw. entfallen, sind nicht mehr Bestandteil dieser Begründung. Gleiches gilt für Regelungsinhalte des ersten Deckblattes, welche durch Regelungen des zweiten Deckblattes ersetzt oder geändert wurden bzw. entfallen.

II.3.1. Art und Maß der Nutzung

Die gesamte private Grundstücksfläche soll als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Gegenwärtig befinden sich im Plangebiet ausschließlich Wohngebäude. Das im Erdgeschoss eines Gebäudes genehmigte Einzelhandelsgeschäft mit Waren des täglichen Bedarfs steht leer. Längerfristig gesehen wäre eine Anreicherung des Gebietes und seines Umfeldes mit Nutzungen, welche in funktionalem Zusammenhang mit dem Wohnen stehen, ohne dieses zu stören, aus planerischer Sicht durchaus wünschenswert. Auffällig ist, dass derzeit im gesamten Wohnquartier zwischen Suermondstraße, Konrad-Wolf-Straße, Friedhof und Hansastrasse ein deutlicher Mangel an Einrichtungen herrscht, die der täglichen oder periodischen Versorgung der Bewohner dienen (Bäcker, Fleischer, Kiosk, kleinerer Supermarkt etc.). Die nächstgelegenen Einrichtungen dieser Art befinden sich westlich der Hansastrasse im Bezirk Pankow in ca. 500 m Entfernung bzw. an der Konrad-Wolf-Straße und somit in einer fußläufigen Entfernung von ca. 1 km zum Plangebiet. Da diese Situation langfristig planungsrechtlich nicht verfestigt werden soll, kommt die Festsetzung eines reinen Wohngebietes trotz der Bestandssituation im Geltungsbereich hier nicht in Betracht.

Gleichzeitig ist jedoch dafür Sorge zu tragen, dass die besondere Wohnsituation (starke Durchgrünung, kein Fahrzeugverkehr oberhalb des Grundstücks) nicht durch andere Nutzungen gestört wird. Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen), die dazu geeignet sind, die besondere Wohnsituation in diesem Bereich zu stören, sollen daher im geplanten allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig sein (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1).

Das Maß der Nutzung soll durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,2, der Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 und der maximalen Zahl der Vollgeschosse mit IV bestimmt werden. Die überbaubare Grundstücksfläche soll durch Baugrenzen festgesetzt werden. Außerdem wird eine Fläche für eine Tiefgarage ausgewiesen.

Das geplante Maß der Nutzung entspricht hinsichtlich aller Maßbestimmungsfaktoren der derzeitigen Bebauung. Der Anteil der mit Wohngebäuden überdeckten Grundstücksfläche beträgt 20 %. Die zulässige Grundfläche kann gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO z.B. durch eine Tiefgarage (wie bereits errichtet) um bis zu 50 % überschritten werden. Nebenanlagen in nennenswertem Umfang sind nicht vorhanden, sie befinden sich innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf der für die Tiefgarage ausgewiesenen Fläche; die Tiefgaragenzufahrt liegt unmittelbar an der Friedhofstraße. Die vorhandenen Gebäude haben 4 Vollgeschosse und stellen somit einen Übergang von der 5- bis 6-geschossigen Bebauung westlich des Orankesees zu den 2-geschossigen Häusern mit ausgebautem Dach nördlich und östlich des Plangebietes dar. Weitere Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen sind auf die zulässige GFZ anzurechnen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2). Damit wird dem Bestand, der mit den 4 Vollgeschossen bereits eine GFZ von 0,8 aufweist, entsprochen und eine Ausweitung der Wohnnutzung, mit der andere Bedarfe wie Stellplätze, Freiflächen etc. einhergehen, verhindert.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes kann als Regelfall aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes (vgl. I.3.1) entwickelt werden. Das geplante Maß der Nutzung ist zwar deutlich höher als das im Flächennutzungsplan dargestellte, dennoch kann die Entwicklung der Planung aus dem FNP insgesamt als gegeben angesehen werden. Angesichts seiner Größe von weniger als 2 ha und unter Berücksichtigung der Größe der dargestellten Wohnbaufläche W4 im FNP insgesamt sowie aufgrund seiner Lage neben einer im FNP dargestellten Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) ist das Plangebiet als Übergangsbereich zu betrachten und seine Bedeutung im Rahmen der überörtlichen Planung als so gering einzustufen, dass das im FNP dargestellte Gefüge gewahrt bleibt. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die geplante Festsetzung einer GRZ von 0,2 dem im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan angegebenen Wert für Wohnbauflächen mit landschaftlicher Prägung entspricht. Die landschaftliche Prägung des Wohngebietes wird durch textliche Festsetzungen (vgl. TF 4, 5 und 6) ergänzt und sichergestellt.

II.3.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die vorhandene Bebauung mit neun Stadtvillen, die sich in zwei parallelen, symmetrischen Reihen und einem Kopfbau an der Friedhofstraße um einen grünen Innenraum gruppiert, ist hinsichtlich Raumbildung, Nutzungszonen und Architektur als hochwertig anzusehen.

Deren grundlegenden städtebaulichen Merkmale sind:

- eine prägnante, symmetrische städtebauliche Gesamtform,
- eine klare Kantenbildung mit durchgehender Bauflucht und durchgehendem Vorgartenbereich entlang der öffentlichen Straßen,
- eine großzügige Wohnfreifläche als dominante Mittelachse zwischen den beiden Bebauungsreihen,
- eine eindeutige bauliche Trennung von öffentlichem und privatem Raum, die dennoch durch die offene Bauweise eine optische Wechselbeziehung zulässt.

Die wesentlichen städtebaulichen Elemente – vordere und rückwärtige Bauflucht, Bebauungstiefe, zentrale Freifläche, Symmetrie, Kopfbau und Baumasse - sollen durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Bauweise als offene Bebauung sowie durch das Maß der baulichen Nutzung (s.o.) langfristig gesichert werden. Eine dezidierte Baukörperausweisung erscheint demgegenüber nicht als erforderlich, da Charakter und Qualität der Bebauung weniger vom einzelnen Baukörper als von der städtebaulichen Grundfigur bestimmt werden.

II.3.3. Erschließung

Die öffentliche Erschließung des Plangebietes ist über die Orankestraße und die Friedhofstraße gesichert. Die Friedhofstraße befindet sich vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXII-21. Sie war ursprünglich öffentlich und später Teil des vom Ministerium für Staatssicherheit genutzten Geländes und als solcher nicht öffentlich zugänglich. Im Zuge der Bebauung der sogenannten Teilflächen A und B (vgl. II.1.) wurde sie vollständig neu angelegt innerhalb des ursprünglich vorhandenen Straßenraumes. Die Orankestraße wurde im Bereich des Plangebietes ebenfalls grundlegend im vorhandenen Straßenraum erneuert. So erhielt sie eine neue Fahrbahndecke sowie Parkbuchten und Gehwege. Die Friedhofstraße sowie der innerhalb des Geltungsbereiches befindliche Teil der Orankestraße sollen als Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden.

Die Festsetzung einer Tiefgarage ist erforderlich, um einerseits eine grundlegende Stellplatzversorgung gewährleisten zu können und um andererseits auf oberirdische Stellplätze innerhalb des Baugebietes verzichten zu können (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3). Dadurch kann ein wesentlicher Beitrag zur Freiflächenqualität und zur landschaftlichen Prägung des Wohngebietes geleistet werden.

II.3.4. Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sollen im allgemeinen Wohngebiet auch

nicht ausnahmsweise zulässig sein. Ziel dieser Festsetzung ist ein wirksamer Schutz des Wohnens vor von diesen Nutzungen möglicherweise ausgehenden Störwirkungen. Als solche sind vor allem Lärm- und Geruchsemissionen sowie verkehrliche Belastungen anzusehen.

Das Plangebiet und sein Umfeld zeichnen sich durch eine offene Bebauung und ein Wohnstraßenerschließungsnetz mit geringem Querschnitt und geringer Belastbarkeit aus. Dies hätte einerseits zur Folge, dass sich Störwirkungen aus den genannten gewerblichen Nutzungen mangels baulicher Abschirmung relativ ungehindert ausbreiten könnten. Weitere Nutzungskonflikte wären angesichts der von derartigen gewerblichen Betrieben in der Regel verursachten Verkehrsbelastungen (Liefer-, Besucher- und Berufsverkehr) im Hinblick auf die vorhandene besondere Wohnsituation zu erwarten.

Die Orankestraße, die Friedhofstraße und andere Straßen im Umfeld sind aufgrund ihrer geringen Leistungsfähigkeit nicht auf über den Anwohnerverkehr und über den zur Sicherung der Versorgung des Gebietes dienenden Verkehr hinausgehende Belastungen ausgelegt. Außerdem stünden die zu erwartenden Stellplatzanforderungen im Widerspruch zu dem Planungsziel, oberirdische Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet auszuschließen (s. TF 3).

2. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im allgemeinen Wohngebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

Da die geplante GFZ bereits deutlich über der im Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich dargestellten liegt (vgl. I.3.1.) soll eine noch darüber hinausgehende Verdichtung nicht möglich sein. Außerdem soll sichergestellt werden, dass sich die bauliche Entwicklung im Plangebiet (Baumasse, Bebauungshöhe) nicht von derjenigen im Umfeld abkoppelt. Daher müssen Aufenthaltsräume in Dachgeschossen, Staffelgeschossen etc. auch dann auf die zulässige Geschossfläche angerechnet werden, wenn diese keine Vollgeschosse i.S.d. BauO Bln sind.

Ohne diese Festsetzung könnten z.B. in Dachgeschossen, auf welche die Vollgeschossdefinition gem. § 2 Abs. 4 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) nicht zuträfe, zusätzliche, von der Festsetzung der GFZ nicht erfasste Wohnflächen entstehen, was unterschiedlichste Bedarfe auslöst.

3. Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

Oberirdische Stellplätze und Garagen hätten negative städtebauliche Auswirkungen. Sie würden einen Großteil der Wohnfreiflächen beanspruchen, welche damit für andere Nutzungen verloren gingen. Wesentlich ist auch, dass das aus dem Flächennutzungsplan abzuleitende Ziel einer landschaftlichen Prägung dann nicht umsetzbar wäre, da eine starke Durchgrünung der Freiräume verhindert würde. Nicht zuletzt hätten ebenerdige Stellplatzflächen auch optische und akustische Beeinträchtigungen zur Folge, was zu einer Minderung der Wohnqualität in diesem Bereich führen würde.

4. Die Tiefgarage ist mit einer Erdschicht von mindestens 80 cm zu überdecken. Diese Fläche ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Kinderspielplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs.1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

Die textliche Festsetzung dient dem Planungsziel der Schaffung eines landschaftlich geprägten, stark durchgrüneten Wohngebietes. Es wird sichergestellt, dass die nichtüberbauten Teile der Tiefgarage dauerhaft begrünt werden. Durch die Festsetzung der Stärke der Erdschicht wird gewährleistet, dass nicht nur eine Rasensaat möglich ist, sondern dass auch tiefer wurzelnde Pflanzen Verwendung finden. Wenn über der Tiefgarage notwendige Wege, Nebenanlagen etc. errichtet werden, sind diese von der Verpflichtung einer Mindestüberdeckung und Bepflanzung ausgenommen.

Durch einen hohen Vegetationsanteil im Plangebiet kann ein Beitrag zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation sowie zur Reduzierung des schnellen Niederschlagswasserabflusses geleistet werden. Dies wirkt sich positiv auf die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Natur- und Wasserhaushaltes, aus.

5. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBIn)

Die Festsetzung dient der Verbesserung der Situation von Natur und Landschaft. Die Einschränkung der Bodenversiegelung dient der Erhöhung der Versickerungsleistung für anfallendes Niederschlagswasser, der Bodendurchlüftung sowie der Vermehrung des nutzbaren Grundwasseraufkommens.

6. Im allgemeinen Wohngebiet ist pro 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

Die Festsetzung dient durch die Sicherung einer Mindestanzahl an Laubbäumen der Gestaltung eines landschaftlich geprägten Wohngebietes gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan. Da das geplante Maß der baulichen Nutzung das im Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich dargestellte übersteigt, soll durch diese Festsetzung ein landschaftsökologisches Gegengewicht zur höheren baulichen Verdichtung geschaffen werden. Die Anzahl der bezogen auf die Grundstücksfläche zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume wurde auf Grundlage eines vom Grundstückseigentümer beauftragten landschaftsarchitektonischen Konzeptes ermittelt.

7. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Durch die Textfestsetzung wird klargestellt, dass die in der Planunterlage dargestellte Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes gehört.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

III.1. Flächenmäßige Auswirkungen

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 21.700 m². Planungsrechtlich gesichert werden im Einzelnen:

- allgemeines Wohngebiet ca.: 18.000 m²
- Straßenverkehrsflächen ca.: 3.700 m²

Aus den geplanten Festsetzungen der GRZ bzw. GFZ ergeben sich rechnerisch:

- zulässige Grundfläche ca.: 3.600 m²
(ohne Grundfl. von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)
- zulässige Geschossfläche ca.: 14.400 m²

III.2. Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Planung werden die wesentlichen städtebaulichen Merkmale einer qualitativ anspruchsvollen Wohnbebauung dauerhaft gesichert. Hierzu gehören die u-förmige städtebauliche Grundfigur, die durchgehenden straßenseitigen Baufluchten, eine fünf Meter breite Vorgartenzone, die relativ geringe Bebauungstiefe und der daraus resultierende, großzügige, zusammenhängende und baulich abgeschirmte Wohnfreiraum.

Da die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aus dem Bestand abgeleitet sind, wird eine zusätzliche bauliche Verdichtung langfristig ausgeschlossen. Auch die Schaffung zusätzlicher Wohnflächen in Nicht-Vollgeschossen, z.B. durch Aufstockungen, ist nicht möglich. Dadurch sowie durch die geplanten Grünfestsetzungen wird die landschaftliche Prägung des

Wohngebietes dauerhaft gewährleistet.

Wesentlich ist in diesem Zusammenhang auch der grundsätzliche Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen, welche ansonsten in Wohngebieten häufig sukzessive entstehen. Durch den Bebauungsplan kann ein Beitrag zur dauerhaften Wahrung der bestehenden Freiraumqualität, welche in erheblichem Maße von der Nichtzulässigkeit ebenerdiger Stellplätze und Garagen profitiert, geleistet werden.

III.3. Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrliche und sonstige Erschließung des Plangebiets wird durch die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen dauerhaft gesichert. Durch die beabsichtigte Festsetzung einer Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird Vorsorge im Hinblick auf die Anforderungen des ruhenden Verkehrs geleistet, ohne dass dies nachteilige städtebauliche Auswirkungen hätte (s.o.).

Durch die langfristige Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung auf den gegenwärtigen Wert wird sichergestellt, dass künftig keine wesentlichen zusätzlichen Anforderungen an die bestehende Erschließung zu erwarten sind.

III.4. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan werden eine angemessene Berücksichtigung der Belange der Umwelt sowie eine landschaftliche Prägung durch eine starke Durchgrünung des Wohngebietes gewährleistet (vgl. II.3.4. textliche Festsetzungen Nr. 3–6).

Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist aufgrund der Bebauungsplanung nicht zu erwarten. Die bestehende Wohnbebauung wurde auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigt. Die beabsichtigten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich sehr eng am Bestand. Eine über das bereits vorhandene Maß hinausgehende Bebauung wird mit den Festsetzungen nicht ermöglicht.

Da das Planungsziel zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zunächst in der planungsrechtlichen Sicherung einer grundlegenden Nutzungsänderung sowie einer vollständigen Neubebauung des Plangebietes bestand, erschien eine gutachterliche Untersuchung im Hinblick auf einen möglichen Eingriff in Natur und Landschaft auf Grundlage der seinerzeitigen Beurteilungsvoraussetzungen als geboten.

Das vom Grundstückseigentümer beauftragte Eingriffs-/Ausgleichsgutachten kam zu dem Ergebnis, dass die – inzwischen vollständig umgesetzte – Planung im Vergleich zum damaligen Bestand zu einer deutlichen Verbesserung der Situation von Natur und Landschaft – und zwar hinsichtlich aller untersuchten Schutzgüter – führt. Positiv wirken sich vor allem die Reduzierung des Versiegelungsgrades von ca. 70 % auf 30 % der Grundstücksfläche sowie

umfangreiche Bepflanzungsmaßnahmen aus. Insgesamt konnte auch auf damaliger Beurteilungsgrundlage kein Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt werden.

III.5. Finanzielle und personelle Auswirkungen

Finanzielle und personelle Auswirkungen für das Bezirksamt Lichtenberg sind nicht erkennbar.

IV. Verfahren

IV.1. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Hohenschönhausen von Berlin hat in seiner Sitzung am 21. März 1995 die Aufstellung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung XXII-21 sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 AGBauGB beschlossen (Beschluss Nr. 169/95). Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21. April 1995 im Amtsblatt für Berlin (ABl. Nr. 21, S. 1312) bekannt gemacht.

Die zuständige Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen hat mit Schreiben vom 7. März 1995 der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zugestimmt.

IV.2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Am 3. Mai 1995 wurden die Bürger durch Zeitungsannoncen auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hingewiesen. Diese fand in der Zeit vom 12. Mai 1995 bis einschließlich 12. Juni 1995 in den Räumen des Stadtplanungsamtes in Berlin-Hohenschönhausen statt.

Die Bürger hatten Gelegenheit, die Pläne und Entwürfe einzusehen und nach Erläuterung der Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung Äußerungen hierzu abzugeben. Insgesamt acht Bürger nahmen die Möglichkeit der Einsichtnahme wahr, schriftliche Stellungnahmen gingen von zwei Bürgern ein.

Es wurden folgende Belange geäußert:

1. Eine Verlängerung der Orankestraße bis an die Hansastraße wird abgelehnt.
2. Es bestehen Bedenken, dass das Wohnungsangebot nicht den Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen abdeckt.
3. Es werden keine Flächen für sozio-kulturelle Einrichtungen zur Senkung des Defizits ausgewiesen.
4. Welche Techniken zur Einsparung von Energie sind geplant?

Dazu ist Folgendes anzumerken:

- Zu 1. Die Schaffung einer Verbindung von der Orankestraße bis zur Hansastraße ist nicht Gegenstand des B-Planes. Die Ausweisung der Verkehrsflächen dient der Sicherung der Erschließung der Grundstücke

- im Plangebiet.
- Zu 2. Die Wohnungen sind frei finanziert worden, da der von der TLG geforderte Grundstückspreis und die maximal zulässige Bebauung wirtschaftlich nicht vereinbar waren mit geringen Mieten.
 - Zu 3. Das Grundstück ist von der TLG an einen privaten Eigentümer veräußert worden. Weder im FNP noch in der BEP sind Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen.
 - Zu 4. Maßnahmen zur Energieeinsparung können nicht festgesetzt werden, sie sind aber nicht ausgeschlossen.

Die Prüfung der vorgebrachten Äußerungen ergab keinen neuen Sachverhalt. Ein Änderungserfordernis für die Planung resultierte hieraus nicht.

In seiner Sitzung am 26.09.1995 beschloss das Bezirksamt Hohenschönhausen das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.

IV.3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinde wurden mit Schreiben vom 16. Juni 1995 gemäß § 4 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert. Gleichzeitig wurden sie darauf hingewiesen, dass nicht fristgemäß vorgetragene Belange in der Abwägung nicht berücksichtigt werden müssen.

Insgesamt liegen Stellungnahmen von 39 Trägern öffentlicher Belange (einschließlich Senatsverwaltungen) bzw. Ämter des Bezirksamtes vor. 13 Träger sowie Ämter äußerten keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise bzw. waren in ihren Belangen nicht betroffen. Die übrigen Stellungnahmen enthielten Anregungen und Hinweise. Von weiteren 5 beteiligten Trägern liegt keine Rückäußerung vor.

Die Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen ergab keinen grundlegend neuen Sachverhalt. Es ergaben sich keine Änderungs- bzw. Ergänzungserfordernisse für den Bebauungsplan.

In seiner Sitzung am 26. September 1995 beschloss das Bezirksamt Hohenschönhausen das Ergebnis der Abwägung der vorgebrachten Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan XXII-21 sowie dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats (Beschluss Nr. 534/95).

Aufgrund der Realisierung des Projektes ergeben sich hinsichtlich der vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange Änderungen hinsichtlich der Abwägung gegenüber dem o. g. BA-Beschluss, die allerdings letztendlich keinen Einfluss auf die Grundzüge der Planung haben.

An Anregungen wurde im Wesentlichen zusammengefasst Folgendes vorgetragen:

1. Die Versorgungssituation bei Jugendfreizeiteinrichtungen wird durch die Planung problematischer.

2. Der Stellplatzbedarf ist in der Tiefgarage abzudecken. Es sollte eine Reserve für Stellplätze über das erforderliche Maß hinaus geschaffen werden.
3. Die Abstandflächen der Gebäude müssen der Bauordnung entsprechen.
4. Die Orankestraße soll nicht mit der Hansastraße verbunden werden.
5. Die Altlasten sind zu beseitigen.
6. Es ist ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept zu erarbeiten.
7. Es bedarf einer Klärung, ob ein Eingriff in Natur und Landschaft besteht.
8. Es sollten Flächen zum Anpflanzen festgesetzt werden, Obstbäume sollen erhalten werden, Wege etc. sollen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden und Straßenbäume in der Friedhofstraße festgesetzt werden. Die Begrünung der Tiefgarage sollte stärker präzisiert werden.
9. Der Straßenraum der Orankestraße ist einzuhalten.
10. Je Wohnung sind 4 m² nutzbare Spielfläche notwendig.
11. Sofern die Wohnungen im 1. Förderweg errichtet werden, sollten Seniorenwohnungen ausgewiesen werden.
12. Vom Wohngebiet soll es keinen Weg zum Friedhof geben. Es ist eine Abgrenzung zwischen den Nutzungen erforderlich.
13. Die Leitungen der zuständigen Unternehmensträger sind zu berücksichtigen.

Dazu ist Folgendes anzumerken:

- Zu 1. Das Vorhaben ist bereits realisiert worden.
Im Rahmen der zurzeit stattfindenden Überarbeitung der BEP für Hohenschönhausen Süd ist festgestellt worden, dass der Versorgungsgrad mit Plätzen in Jugendfreizeiteinrichtungen öffentlicher Träger bei 47 % liegt. Ziel (insbesondere der zuständigen Fachabteilung) ist es, kurz- und mittelfristig die bestehenden Standorte zu erhalten und den geplanten Standort an der Schleizer Straße zu realisieren. Mit dieser Realisierung wird der Versorgungsgrad auf 75 % steigen. Darüber hinaus sind aufgrund der Haushaltslage des Landes Berlins und des Bezirkes Lichtenberg keine neuen Standorte geplant. Angesichts der Bevölkerungsprognose ist bis 2020 mit einer weiteren Abnahme der Zahl Jugendlichen zwischen 6 und 25 Jahre zu rechnen.
- Zu 2. Entsprechend der zum Genehmigungszeitpunkt geltenden Bauordnung sind alle erforderlichen Stellplätze in der Tiefgarage errichtet worden. Zusätzliche Stellplatzanlagen hätten zu einer nicht gewünschten Reduzierung der unversiegelten Flächen geführt. Es besteht die Möglichkeit, in der Orankestraße und Friedhofstraße zu parken. Ein Stellplatzproblem in diesem Bereich ist nicht bekannt.
- Zu 3. Das Vorhaben ist unter Einhaltung der Abstandflächenvorschriften der Bauordnung genehmigt und gebaut worden.
- Zu 4. Der Bebauungsplan soll die vorhandene Orankestraße bis zur Straßenmitte planungsrechtlich sichern. Die Schaffung einer durchgängigen Befahrbarkeit von der Orankestraße bis zur Hansastraße für den Kfz-Verkehr ist weder Gegenstand dieser

- Bauleitplanung noch anderer Planungen.
- Zu 5. Mit der Errichtung der Wohngebäude sind die vorhandenen Altlasten beseitigt worden.
- Zu 6. Durch den Investor ist ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erarbeitet worden.
- Zu 7. Ein Eingriff in Natur und Landschaft, der auszugleichen ist, hat nicht stattgefunden. Mit dem Bebauungsplan sind nur Vorhaben zulässig, die bereits vor der planerischen Entscheidung nach § 34 BauGB zulässig waren. Der planungsrechtlich zulässige Versiegelungsgrad (und auch der des bereits realisierten Vorhabens) liegt bei 30 % und wurde damit gegenüber der ursprünglichen Bebauung um mehr als die Hälfte reduziert.
- Zu 8. Die Sicherung eines hohen Vegetationsanteils wird durch die zulässige GRZ von 0,2 sowie durch die textliche Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen gesichert. Außerdem sind die Wege und Zufahrten in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.
Die Festsetzung von Bäumen in der Friedhofstraße ist nicht erforderlich, um eine Selbstbindung der Gemeinde zu vermeiden. In Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt sind beim Straßenbau Bäume gepflanzt worden.
Die Begrünung des Plangebietes einschließlich der Fläche der Tiefgarage ist geregelt. Eine detaillierte Begrünung der Tiefgarage ist städtebaulich nicht begründbar.
- Zu 9. Das vorhandene Straßenland der Orankestraße wird bis zur Straßenmitte gesichert. Eine Erweiterung der Verkehrsfläche ist nicht geplant
- Zu 10. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist auch die Errichtung eines Spielplatzes gemäß Bauordnung beantragt und genehmigt worden.
- Zu 11. Die Wohnungen sind frei finanziert worden.
- Zu 12. Ein Weg vom Wohngebiet zum Friedhof ist nicht Gegenstand der Planung. Der Investor hat an der Grundstücksgrenze einen Zaun errichtet.
- Zu 13. Die Leitungen sind beim Bau der Wohnungen berücksichtigt worden.

IV.4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes XXII-21 wurde in der Zeit vom 23. Oktober 1995 bis einschließlich 24. November 1995 in den Räumen des Stadtplanungsamtes Hohenschönhausen öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt von Berlin (ABl. Nr. 52, S. 4108) am 13. Oktober 1995 sowie durch Anzeigen in der Tagespresse am 14. Oktober 1995 fristgerecht und ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürger hatten Gelegenheit, die Pläne und Entwürfe einzusehen und nach Erläuterung der Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung Anregungen hierzu abzugeben. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Insgesamt 17 Bürger (davon 10 Schüler) nahmen die Gelegenheit wahr, sich

über die Planungsziele zu informieren. Die mündlichen Äußerungen zur Planung waren in der Regel positiv. Schriftliche Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

Von vier Trägern öffentlicher Belange liegen schriftliche Stellungnahmen vor, eine davon ohne Bedenken Wesentliche neue Anhaltspunkte ergaben sich hieraus nicht.

An Anregungen wurde zusammengefasst Folgendes vorgetragen:

1. Aus dem Wohnungsneubau resultierende Nutzungsbeschränkungen für die lt. einem Gutachten geplanten Kleinspielfelder auf dem westlich angrenzenden Grundstück müssen ausgeschlossen werden.
2. Sind Bauwerke höher als 93 m über NHN geplant, so ist ein Geländestreifen zur Sicherung der Richtfunkverbindung freizuhalten. Es werden Belange der Ton- und Fernseh-Rundfunkversorgung berührt, sofern einzelne Bauwerke die vorhandene Bebauung um mehr als 6 m überragen.
3. Aus den Planunterlagen ist nicht ersichtlich, dass eine Begrenzung zwischen dem Plangebiet und dem Friedhof hergestellt werden muss.

Dazu ist Folgendes anzumerken:

Zu 1. Aus dem genannten Gutachten (städtebaulich-landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept 1996) lässt sich die Planung von Kleinspielfeldern nicht ableiten. Laut Gutachten werden alle für den Schulbetrieb notwendigen Neubauanlagen auf dem westlichen Teil des Schulgrundstücks geplant. Für die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind die Schaffung einer übergeordneten Grünverbindung sowie nach teilweisem Abriss vorhandener Gebäude die Aufwertung der Freiflächen vorgesehen.

Derzeit wird der angrenzende Bereich durch Anlagen und Fahrzeuge, die der Pflege der Freiflächen des Sportforums dienen, genutzt.

Zu 2. Die Zahl der festzusetzenden Vollgeschosse beträgt IV. Da die Geländeoberkante bei ca. 54,5 m über NHN liegt, kann kein Gebäude höher als 93 m sein. Die geplante und bereits realisierte Bebauung fügt sich in die vorhandene Umgebung hinsichtlich der Baukörperhöhe ein.

Zu 3. Für die gewünschte Begrenzung gibt es als Bestandteil des Bebauungsplanes keine Rechtsgrundlage.

Der Investor hat einen Zaun errichtet.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind in die abschließende Abwägung zum Bebauungsplan XXII-21 eingeflossen. Die Prüfung ergab keinen neuen Sachverhalt, der eine Änderung der Planungsziele und der daraus abgeleiteten Festsetzungen erforderlich gemacht hätte.

IV.5. Abwägung/BVV-Beschluss gemäß § 4 Abs. 3 AGBauGB a.F.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 23.04.1996 den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplan einschließlich der Begründung und die Vorlage des Bebauungsplanes zur Beschlussfassung bei der

Bezirksverordnetenversammlung beschlossen. Außerdem hat das Bezirksamt beschlossen, dass für das Bauvorhaben im Geltungsbereich die Voraussetzungen für die Erteilung der Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, sofern der Antragsteller die Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger anerkennt und die Erschließung gesichert ist.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 12.06.1996 den Bebauungsplan XXII-21 vom 18. Oktober 1995 beschlossen sowie dass die Voraussetzungen für die Erteilung der Planreife (unter den o. g. Bedingungen) erfüllt sind.

IV.6. Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs. 4 AGBauGB a.F.

Mit Schreiben vom 05.07.1996 und 12.07.1996 hat das Bezirksamt den Bebauungsplan der zuständigen Senatsverwaltung angezeigt.

Die Senatsverwaltung erklärte mit Schreiben vom 05.09.1996, dass die Voraussetzungen für die Erteilung der Planreifeerklärung nicht vorliegen und der B-Planentwurf in folgenden Punkten überarbeitet werden muss:

1. Die TF 2 ist missverständlich. Verweis auf die Musterfestsetzung
2. Die TF 3 (Geh- und Radfahrrecht) widerspricht der TF 10 (Anpflanzungsregel). Festsetzungsvorschlag
3. Die TF 4 ist nicht notwendig und deshalb zu streichen.
4. Die TF 5 ist an die Musterfestsetzung anzupassen.
5. Die Erforderlichkeit der TF 6 bedarf einer besonderen Rechtfertigung.
6. Die TF 7, Satz 1, ist in Anlehnung an die Musterfestsetzung sowie unter Beachtung von Punkt 2 zu ergänzen.
Die prozentuale Regelung des Satzes ist zu unbestimmt. Der städtebauliche Grund für diese Festsetzung fehlt. Gleiches gilt für die TF 10, letzter Absatz.
7. Die TF 9 ist hinsichtlich der Musterfestsetzung zu überprüfen.
8. TF 10 siehe Punkt 6.
9. In der TF 11 ist der zweite Absatz zu streichen, da es sich um eine Bewirtschaftungsregelung handelt.
10. Die Angabe zwingender Vollgeschosse in der Hauptzeichnung und in der Nebenzeichnung ist widersprüchlich.
11. Die Notwendigkeit der geplanten Abstandsflächenunterschreitungen bedarf einer vertieften städtebaulichen Begründung. Auch die Baulinienfestsetzungen und die Begründung für die zwingende Vollgeschosszahl sind nicht ausreichend.
12. Die zuständige Fachbehörde (Umweltamt) muss bestätigen, dass der festgestellte Altlastenverdacht der geplanten Nutzung nicht entgegensteht.
13. Die Begründung, die öffentlich ausgelegen hat, ist zu datieren und zu unterschreiben. Sie muss ggf. ergänzt werden.
14. Hinweis, dass es bei der Bewertung zu § 8a BNatSchG in erster Linie auf das bestehende Baurecht ankommt.

Die Punkte 1 bis 10 sind in ein Deckblatt einzutragen und ergänzend zu begründen, sie machen zumindest eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung erforderlich.

Außerdem gab es Hinweise zu redaktionellen Änderungen der Planzeichnung.

Der geänderte B-Plan ist erneut vorzulegen. Außerdem hat der Antragsteller gemäß § 33 Abs. 1 Nr. 3 die Festsetzungen schriftlich anzuerkennen.

IV.7. Erstes Deckblatt

Die nach der öffentlichen Auslegung erfolgte Prüfung des Plandokumentes durch die zuständige Senatsverwaltung ergab die Notwendigkeit inhaltlicher sowie formaler Änderungen der Planzeichnung sowie der textlichen Festsetzungen. Diese erforderten die Aufstellung des ersten Deckblattes vom 16. September 1996.

Folgende Änderungen sind im Hinblick auf die unter Punkt IV.6. genannten Anmerkungen erfolgt:

- Zu 1. Die TF 2 wurde umformuliert. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der zulässigen GFZ mitzurechnen.
- Zu 2. Die TF 3 wurde entsprechend dem Festsetzungsvorschlag geändert und die zeichnerische Festsetzung eines Geh- und Radfahrechtes gestrichen. Mit dem 2. Deckblatt wurde diese TF gestrichen. (siehe Punkt IV.10.)
- Zu 3. Die TF 4 wurde gestrichen und die Straßenbegrenzungslinie in der Friedhofstraße/Roedernstraße zeichnerisch dargestellt.
- Zu 4. Die TF 5 wurde an die Musterfestsetzung angepasst.
- Zu 5. Die TF 6 wurde gestrichen, da eine besondere städtebauliche Rechtfertigung nicht möglich ist.
- Zu 6. Die TF 7 wurde an die Musterfestsetzung und im Hinblick auf die TF 3 angepasst sowie teilweise gestrichen.
Mit dem 2. Deckblatt wurde diese TF gestrichen. (siehe Punkt IV.10.)
- Zu 7. Die TF 9 wurde an die Musterfestsetzung angepasst.
- Zu 8. Die TF 10 wurde hinsichtlich der Pflanzbindung konkretisiert und in Übereinstimmung mit der TF 3 gebracht.
Mit dem 2. Deckblatt wurde diese TF gestrichen. (siehe Punkt IV.10.)
- Zu 9. Der 2. Absatz der TF 11 wurde gestrichen.
- Zu 10. Die Angabe der Vollgeschosse mit III wurde in der Plan(haupt)zeichnung von zwingender Festsetzung in Festsetzung als Höchstmaß geändert. In den Nebenzeichnungen erfolgt die zwingende Festsetzung des jeweils IV. Vollgeschosses.
Mit dem 2. Deckblatt werden nur noch 4 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. (siehe Punkt IV.10.)
- Zu 11. Aufgrund der Änderung der Bauordnung kommt es zu keiner Abstandsflächenunterschreitung. Lediglich an der Grundstücksgrenze zum Friedhof kommt es an zwei Stellen zu geringfügigen Überschreitungen. Diese Geringfügigkeit rechtfertigt nicht die Änderung

der geplanten städtebaulichen Figur. Da die Abstandsflächen auf einer Grünfläche liegen, die als Friedhof genutzt wird, ist eine Beeinträchtigung nicht erkennbar.

Das Vorhaben, welches die mit dem B-Plan einschl. 1. Deckblatt geplanten Festsetzungen ausschöpft, wurde auf der Grundlage von § 34 BauGB beurteilt und entsprechend den Abstandsregelungen der Bauordnung genehmigt.

Zu 12. Das zuständige Fachamt hat mit Schreiben vom 11.07.1995 erklärt, dass aus seiner Sicht keine Bedenken gegen die geplante Wohnbebauung bestehen. Sollten Spiel- und Freiflächen oder Hausgärten geplant sein, ist ggf. in den belasteten Bereichen ein Abtrag der obersten, belasteten Bodenschicht oder eine Abdeckung mit sauberem Boden vorzunehmen.

Das geplante Vorhaben ist bereits umgesetzt worden. Der belastete Boden ist auf einer Deponie entsorgt worden.

Zu 13. Die ausgelegte Begründung ist datiert und unterschrieben worden.

Zu 14. Die Begründung wurde ergänzt. Ein Eingriff in Natur und Landschaft, der auszugleichen ist, findet nicht statt.

Es sind außerdem die von der Senatsverwaltung genannten redaktionellen Änderungen im Deckblatt vorgenommen worden.

Bereits mit Schreiben vom 9. Juli 1996 hat der Bauantragsteller die künftigen Festsetzungen des B-Planes XXII-21 anerkannt. Mit Schreiben vom 25. September 1996 erkannte er auch die Änderungen des Deckblattes vom 16. September 1996 an.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen bzw. Ergänzungen nicht berührt wurden, konnte ein vereinfachtes Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs.1 BauGB durchgeführt werden. Dieses fand am 20.09.1996 bzw. am 10.10.1996 in Form von Erörterungsgesprächen mit den von den Planänderungen Betroffenen statt. Außerdem wurde den Betroffenen anschließend Gelegenheit gegeben, sich schriftlich zu den Änderungen des B-Planes zu äußern.

Das Amt für Umweltschutz erklärte nochmals, dass keine Bedenken gegen eine Wohnnutzung bestehen.

Der Einwand der zuständigen Senatsverwaltung zur Streichung des Teils der Textfestsetzung Nr. 11, der die Ableitung von Niederschlagswasser zum Inhalt hatte, konnte nicht berücksichtigt werden, da es sich um eine Bewirtschaftungsregel handelt und damit nicht festgesetzt werden kann.

Anregungen oder Hinweise, welche eine erneute Änderung der Planinhalte erforderlich gemacht hätten, sind nicht erfolgt.

IV.8. Abwägung/BVV-Beschluss gemäß § 4 Abs. 3 AGBauGB a.F.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 27.01.1998 den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplan mit dem Deckblatt 1 einschließlich der Begründung und die Vorlage des Bebauungsplanes zur Beschlussfassung bei der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 14.10.1998 den Bebauungsplan beschlossen.

IV.9. Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs. 4 AGBauGB a.F.

Mit Schreiben vom 23.04.1999 hat das Bezirksamt den Bebauungsplan der zuständigen Senatsverwaltung angezeigt.

Die Senatsverwaltung erklärte mit Schreiben vom 25.06.1999 und 21.07.1999, dass der B-Plan zu beanstanden ist und insbesondere im Hinblick auf die vorgelegte Bebauungsplanbegründung nicht festgesetzt werden kann.

Folgende Gründe wurden genannt:

1. Aus den Unterlagen war nicht ersichtlich, dass das im Geltungsbereich befindliche Bauvorhaben bereits nach § 34 BauGB in Gänze genehmigt worden ist. Damit stellt sich grundsätzlich die Frage nach dem Planerfordernis.
Die Entwicklung aus dem FNP ist zwar dargelegt, nicht nachvollziehbar ist aber, wie angesichts der beabsichtigten Überschreitung des Dichtewertes des FNP der landschaftlichen Prägung Rechnung getragen werden kann.
Schwer nachvollziehbar sind auch die Aussagen zur übergeordneten Grünverbindung soweit sie über das Verknüpfungsargument durch ein Geh- und Radfahrrecht hinausgehen. Liegt dafür überhaupt ein Planerfordernis für den Festsetzungsumfang vor?
Im Rahmen der Grundstücksvergabe war eine Bebauung auf der Grundlage des § 34 BauGB als nicht zulässig erachtet worden.
2. Die erheblich verkürzte Einsichtszeit zur öffentlichen Auslegung wird beanstandet. Es ist eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.
3. Es ist eine erneute Beschlussfassung der BVV sowie eine Entscheidung der BVV über die Rechtsverordnung zu erwirken.
4. Die Unterlagen sind um eine Stellungnahme zu ergänzen, aus der hervorgeht, inwieweit die Belange von gesamtstädtischer Bedeutung im B-Plan berücksichtigt worden sind.

IV.10. Zweites Deckblatt

Aufgrund der Beanstandungen im Rahmen der Rechtsprüfung durch die zuständige Senatsverwaltung und der Bebauung des Plangebietes sind die Ziele des B-Planes überprüft worden. Ziel ist nunmehr die langfristige Sicherung eines Wohngebietes mit landschaftlicher Prägung einschließlich der

bestehenden qualitätvollen städtebaulichen Grundstruktur. Die bisher geplanten Festsetzungen konnten bzw. mussten geändert werden.

Folgende Änderungen sind mit dem zweiten Deckblatt vorgenommen worden:

- Die überbaubaren Flächen, die bisher sehr detailliert waren und reine Baukörperausweisungen mit überwiegend Baulinien vorsahen, wurden erweitert zu einem Baufeld, welches eine prägnante und symmetrische städtebauliche Grundform sichert. (siehe Punkt II.3.2.)
- Aufgrund des Wegfalls der Baukörperausweisung werden eine offene Bauweise sowie eine GRZ von 0,2 festgesetzt.
- Die zwingende Festsetzung der Vollgeschosszahl mit IV wird ersetzt durch eine maximal zulässige Vollgeschosszahl von IV. Die Gebäudehöhen in der näheren Umgebung sind nicht einheitlich, so dass ein besonderes städtebauliches Erfordernis für eine zwingende Festsetzung nicht vorliegt. Damit müssen die Nebenzeichnungen entfallen.
- Die Fläche für die Tiefgarage ist erweitert worden, da diese Fläche bisher sehr eng begrenzt war und kein Spielraum für Änderungen vorhanden war. Eine Erhöhung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist damit aber nicht verbunden.
- Die Fläche zum Anpflanzen an der nordwestlichen Grundstücksgrenze und die darin enthaltene Fläche mit einem Geh- und Radfahrrecht sind ebenso entfallen wie die entsprechende textliche Festsetzung, da die übergeordnete Grünverbindung nicht auf dem privaten Grundstück planungsrechtlich gesichert werden soll.
- Die Textfestsetzung, die bisher den Ausschluss von Stellplätzen und Garagen auf den nicht überbaubaren Flächen vorsah, wurde aufgrund der Ausweisung eines Baufeldes dahin gehend geändert, dass Stellplätze und Garagen nicht zulässig sind. Dies gilt aber nicht für Tiefgaragen. (siehe Punkt II.3.4)
- Die Textfestsetzung zur Bepflanzung wurde aufgrund der Erweiterung der überbaubaren Fläche modifiziert und beinhaltet jetzt die Pflanzung von Bäumen bezogen auf die Grundstücksfläche und nicht mehr auf die nicht überbaubare Fläche.
- Die textliche Regelung zur Begrünung von Nebenanlagen wurde gestrichen, da eine städtebauliche Begründung, z. B. als Ausgleich für einen Eingriff, nicht möglich ist.
- Ergänzt worden ist eine Festsetzung, die klarstellt, dass die Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzungen ist.

Die Begründung ist überarbeitet worden.

Die notwendigen Änderungen erforderten eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB.

IV.11. Weiterführung des Verfahrens nach dem BauGB vom 27. August 1997

Das Bebauungsplanverfahren wurde mit Beginn des Verfahrensschrittes der erneuten öffentlichen Auslegung nach der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 weitergeführt.

IV.12. Erneute öffentliche Auslegung

Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 27. Dezember 2000 bis 31. Januar 2001 in den Räumen des Stadtplanungsamtes statt. Die beabsichtigte Planung wurde anhand des Bebauungsplan-Entwurfes mit 2 Deckblättern und der Begründung dargelegt.

9 Bürgerinnen und Bürger haben während dieser Zeit Einsicht in die Planung genommen, ausschließlich mit dem Anliegen, ob Änderungen gegenüber der derzeitigen Situation geplant sind.

Es wurden auch seitens der Träger öffentlicher Belange, die mit Schreiben vom 14.12.2000 von der erneuten öffentlichen Auslegung unterrichtet worden sind, keine Anregungen vorgebracht.

Änderungen des Bebauungsplanes waren deshalb nicht erforderlich.

IV.13. Weiterführung des Verfahrens nach BauGB vom 23. September 2004

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 233 Abs. 1 BauGB (2004) auf der Grundlage des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiter geführt.

IV.14. Redaktionelle Änderungen

Aufgrund des Zeitraumes, der zwischen der Erstellung des Planentwurfs und der abschließenden Abwägung vergangen ist, sind der Titel des Bebauungsplanes und die Verfahrensvermerke an die aktuellen Bezeichnungen des Bezirks, des Ortsteils und der Amtsbezeichnungen angepasst worden

Außerdem wurde der Titel des Bebauungsplanes entsprechend den Bekanntmachungen im Amtsblatt angeglichen.

IV.15. Abwägungsbeschluss/BVV-Beschluss gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 21.02.2006 den 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 15.03.2006 den Bebauungsplan XXII-21 vom 18. Oktober 1995 mit dem Deckblatt 1 vom 16. September 1996 und dem Deckblatt 2 vom 5. Dezember 2000 einschließlich Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen und über die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXII-21 entschieden.

IV.16. Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB

Mit Schreiben vom 23.03.2006 hat das Bezirksamt den Bebauungsplan der zuständigen Senatsverwaltung (SenStadt II C) angezeigt.

Die Senatsverwaltung erklärte mit Schreiben vom 19.05.2006, dass die vorgenommene Rechtskontrolle keine Beanstandungen ergeben hat. Im Interesse der Rechtssicherheit sind die Rechtsgrundlagen in der Begründung zum Bebauungsplan zu ergänzen bzw. zu korrigieren.

Die Hinweise wurden berücksichtigt.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I. S. 1817, 1824) 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. 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 Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

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)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchGBln) in der Fassung vom 28. Oktober 2003 (GVBl. S. 554), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. März 2005 (GVBl. S. 194)

Aufgestellt: Berlin, den
Bezirksamt Lichtenberg Berlin
Abt. Stadtentwicklung

.....
Bezirksstadträtin

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