

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

Begründung zum

## **Bebauungsplan XXII-25**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

für das Gelände zwischen Kyllburger Weg, Darßer Straße, HansasträÙe, den Grundstücken HansasträÙe 239 und Kyllburger Weg 24/26 sowie für einen Abschnitt des Kyllburger Weges im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen



<b>INHALT</b>	<b>SEITE</b>	
<b>1</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND</b>	<b>7</b>
1.1	VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	7
1.2	PLANGEBIET	7
1.2.1	Bestand	7
1.2.1.1	Bestand / Siedlungsanalyse	7
1.2.1.2	Bestand / Landschaftsanalyse	9
1.2.2	Planerische Ausgangssituation	10
1.2.2.1	Flächennutzungsplan (FNP)	10
1.2.2.2	Landschaftsprogramm (Lapro)	10
1.2.2.3	Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	11
1.2.2.4	Sonstige Planungen	11
1.2.2.5	Altlasten(verdachts)flächenkataster	12
<b>2</b>	<b>PLANINHALT</b>	<b>12</b>
2.1	ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	12
2.2	INTENTION DES PLANES	13
2.3	WESENTLICHER PLANINHALT	13
2.4	ABWÄGUNG / BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN	15
2.4.1	Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	15
2.4.2	Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere von Familien und jungen Menschen	16
2.4.3	Belange von Freizeit und Erholung	16
2.4.4	Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	17
2.4.5	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	19
2.4.5.1	Eingriffsregelung in Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG	19
2.4.5.2	Altlasten(verdachts)flächen	20
2.4.6	Belange der Wirtschaft	21
2.4.7	Belange des Verkehrs	23
2.4.8	Belange der Ver- und Entsorgung	24
2.4.9	Abwägung der Einwendungen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange	25
2.4.9.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	25
2.4.9.2	Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	28
2.4.9.3	Auswertung/Abwägung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	29
2.4.9.4	Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	35
2.4.9.5	Auswertung/Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Äußerungen	36

<b>INHALT</b>	<b>SEITE</b>	
2.4.9.6	Ergebnis der Auswertung/Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Äußerungen	38
2.4.9.7	Rechts- und Inhaltskontrolle durch die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr	38
2.4.9.8	Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans nach der Rechts- und Inhaltskontrolle durch die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr durch Deckblatt vom 05.12. 2000	40
2.4.9.9	Auswertung/Abwägung der im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Äußerungen	43
2.4.9.10	Ergebnis der Auswertung/Abwägung der im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Äußerungen	45
2.4.9.11	Änderung des Bebauungsplanentwurfes durch Deckblatt 2 vom 19.04.2004	45
2.4.9.12	Auswertung/Abwägung der im Rahmen der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Äußerungen	47
2.4.9.13	Ergebnis der Auswertung/Abwägung der im Rahmen der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Äußerungen	49
<b>3</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>49</b>
3.1	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	49
3.2	AUSWIRKUNGEN AUF DIE LEBENS- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE	49
3.3	HAUSHALTSRECHTLICHE AUSWIRKUNGEN	50
3.4	PERSONALWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN	50
<b>4</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>51</b>
4.1	MITTEILUNG DER PLANUNGSABSICHT	51
4.2	VERÄNDERUNGSSPERRE	52
4.3	ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES BA-BESCHLUSSES	53
4.4	FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG	53
4.5	BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	53
4.6	WEITERFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS NACH BAUGB VOM 27. AUGUST 1997	54
4.7	ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG UND AUSLEGUNG	54
4.8	ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANS	54
4.9	ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFS XXII-25 VOM 25.08.1998 DURCH DECKBLATT vom 05.12.2000	55
4.10	ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS	55

4.11	ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFS XXII-25 VOM 25.08.1998 MIT DEM DECKBLATT VOM 05.12.2000 DURCH DAS DECKBLATT 2 VOM 19.04.2004	56
4.12	ZWEITE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS	56
4.13	WEITERFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS NACH BAUGB VOM 23. SEPTEMBER 2004	56
4.14	ABWÄGUNGSBESCHLUSS/BVV-BESCHLUSS GEMÄSS § 6 ABS. 3 AGBAUGB	57
4.15	ANZEIGEVERFAHREN GEMÄSS § 6 ABS. 4 AGBAUGB	57
<b>5</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>57</b>
	<b>ANLAGE:</b>	
	PFLANZLISTE	59



## **1 PLANUNGSGEGENSTAND**

### **1.1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT**

Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XXII-25 war ein Antrag auf Bauvorbescheid zur Klärung der Zulässigkeit einer Tankstelle auf den Grundstücken Hansastrasse 251/253 und Kyllburger Weg 40.

Ein derartiges Vorhaben entspricht jedoch nicht dem im Auftrag der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen 1991 erarbeiteten und mit dem Bezirk abgestimmten städtebaulichen Entwurf für den Kreuzungsbereich Hansastrasse/Malchower Weg. Daher war die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens und der Erlass einer Veränderungssperre für die Grundstücke Hansastrasse 251/253 und Kyllburger Weg 40 erforderlich.

### **1.2 PLANGEBIET**

Der ca. 1,2 ha große Geltungsbereich liegt im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen, und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten vom Kyllburger Weg,
- im Nordosten von der Darßer Straße,
- im Südosten von der Hansastrasse,
- im Südwesten durch die nordöstlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Hansastrasse 239 und Kyllburger Weg 24/26.

#### **1.2.1 Bestand**

##### **1.2.1.1 Bestand/Siedlungsanalyse**

Der Geltungsbereich umfasst den nordwestlich an die Kreuzung Hansastrasse/Falkenberger Chaussee und Darßer Straße/Malchower Weg angrenzenden Baublock, der eine heterogene Bebauungsstruktur aufweist:

- Die direkt an der Straßenkreuzung liegenden Grundstücke Hansastrasse 251 und 253 werden für einen Imbiss und ungenehmigt für einen Body- und Fitnessservice genutzt. Die Gebäudesubstanz befindet sich in einem schlechten Zustand und die Grundstücke sind fast vollständig versiegelt.
- Auf dem Grundstück Hansastrasse 249 wird ein ehemaliges Wohngebäude derzeit für den Verkauf von Boots- und Caravanzubehör genutzt.
- Auf dem Grundstück Hansastrasse 247 wurde ein Imbiss errichtet.
- Die Grundstücke Kyllburger Weg 28, 30, 34, 36 und 38 sind mit Wohngebäuden bebaut, die teilweise erst in den letzten Jahren (nach der öffentlichen Auslegung, aber auf der Grundlage von § 34 BauGB) errichtet worden sind
- Die verbleibenden Grundstücke sind mit Garagen bebaut, dienen der kleingärtnerischen Nutzung oder liegen brach.
- Die Grundstücke entlang der Hansastrasse und der Darßer Straße wurden durch den Bau bzw. die Verbreiterung der Hauptverkehrsstraßen in den 80er Jahren erheblich reduziert. Daher weisen die Grundstücke Hansastrasse 241/249 und 253

sowie Kyllburger Weg 40 heute nur noch eine Tiefe von ca. 28-31 m auf, während die Grundstücke entlang des Kyllburger Weges i.d.R. ca. 42 m tief sind.

Der Kyllburger Weg am nördlichen Rand des Plangebietes ist eine Wohnsammelstraße von insgesamt 8,5 m Breite (einschließlich der unbefestigten Seitenstreifen), die in beide Richtungen befahrbar ist. Er ist eine der wenigen Straßen, die in das Siedlungsgebiet nördlich der Hansastrasse hineinführen.

Westlich wird das Plangebiet von einem unbefestigten Gehweg tangiert, der in Verlängerung der Bitburger Straße den Kyllburger Weg mit der Hansastrasse verbindet.

Die Umgebung des Plangebietes wird wie folgt geprägt:

- An der Ecke Hansastrasse/Malchower Weg befindet sich das 4-geschossige Hansa-Center mit großflächigen Fachmärkten, Läden, Dienstleistungsbetrieben und Freizeiteinrichtungen sowie ca. 600 Parkplätzen.
- Auf dem Eckgrundstück Falkenberger Chaussee/Malchower Weg ist ein Lebensmittelmarkt entlang der Falkenberger Chaussee errichtet worden. Östlich daran anschließend befindet sich ein 7-geschossiges Wohngebäude mit einer Videothek. Entlang des Malchower Weges wird das Grundstück nicht genutzt.
- An der Ecke Darßer Straße/Falkenberger Chaussee liegt ein kleingewerblich genutztes Grundstück (Bautischlerei usw.), das bisher mit eingeschossigen Gebäuden und Schuppen bebaut ist. Für dieses Grundstück ist 1995 ein positiver Bauvorbescheid für einen 5-geschossigen Gebäudekomplex mit Wohnungen, Einzelhandels-, Dienstleistungsbetrieben sowie einem Gewerbebetrieb erteilt worden.
- Nördlich des Kyllburger Weges erstreckt sich ein Einfamilienhausgebiet, z.T. noch mit kleingärtnerisch genutzten Grundstücken. Die Bebauung ist in sich homogen und wird durch eine 1-2-geschossige offene Wohnbebauung, die als Einzelhäuser errichtet wurden, geprägt. Der Wohnbebauung zugeordnet sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen. Durch den hier vorhandenen hohen Grünflächenanteil erhält das Gebiet eine landschaftliche Prägung. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bleibt in dem hier vorhandenen Einfamilienhausgebiet trotz Nachverdichtung durch Teilung der vorher annähernd gleich großen Grundstücke und der Neubebauung der Trennstücke die landschaftliche Prägung erhalten. Im Wesentlichen sind die Grundstücke durch die Hauptanlagen nur bis zu 20 % versiegelt
- Der südwestlich an den Geltungsbereich angrenzende Siedlungsbereich ist ebenfalls durch eine Einfamilienhausstruktur geprägt; es existieren jedoch auch einige gewerbliche Nutzungen.
- Östlich des Plangebietes dominieren die 6- bis 11-geschossigen Plattenbauten der großflächigen und großstrukturierten Hochhaussiedlungen des Ortsteiles Neu-Hohenschönhausen.

Das Plangebiet wird von zwei übergeordneten Hauptverkehrsstraßen tangiert, im Süden von der Hansastrasse und im Osten von der Darßer Straße.



Beide Straßen werden durch Mittelstreifen in zwei 2-spurige Richtungsfahrbahnen getrennt. Auf der Hansastraße wird dieser Mittelstreifen von der Straßenbahn genutzt, daher ist eine Ausfahrt von den Grundstücken an der Hansastraße nur in westlicher Richtung und ein Richtungswechsel erst ca. 400 – 450 m vom Plangebiet entfernt in Höhe der Feldtmannstraße möglich.

Geh- und Radwege sind in beiden Straßen vorhanden; die Gehwege weisen jedoch nur eine sehr geringe Breite auf (ca. 2 m).

Die Eigentumsverhältnisse für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches stellen sich wie folgt dar:

- Private Eigentümer:
  - Hansastraße 241/253, einschl. der Straßenverkehrsfläche Ecke Hansastrasse/Darßer Straße
  - Kyllburger Weg 28/40.
- Bodengesellschaft an der Kreisbahn Berlin Nord-Ost GmbH i.L.:
  - die Straßenverkehrsfläche des Kyllburger Weges,
  - die Verkehrsfläche des Verbindungsweges zwischen Kyllburger Weg und Hansastrasse.

#### **1.2.1.2 Bestand/Landschaftsanalyse**

##### Naturhaushalt/Umweltschutz (Umweltatlas)

Naturräumlich liegt das Plangebiet auf der Hochebene des Barnim. Der Boden setzt sich überwiegend aus Geschiebemergel auf lehmigen Sand und Lehm zusammen.

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt mehr als 10,0 m. Da sich das Grundwasser unter einer schlecht durchlässigen bzw. undurchlässigen Schicht befindet (Anteil an Schluff, Mergel, Ton und Lehm > 80 %) und gegen diese drückt (gespanntes Grundwasser), kann jedoch lokal schwebendes Grundwasser mit geringerem Flurabstand auftreten. Aufgrund des großen Flurabstandes in Verbindung mit den kaum bzw. gar nicht durchlässigen Deckschichten ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers gering, desgleichen aber auch die Grundwasseranreicherung.

Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen; das Regenwasser wird im Gebiet versickert.

Die Fläche des Plangebietes gehört zur stadtklimatischen Zone 2, d.h. einem Bereich mit geringen Veränderungen gegenüber den Freilandverhältnissen. Die Schwülegefährdung ist gering, die nächtliche Abkühlung mäßig.

Lärm- und lufthygienische Belastungen ergeben sich überwiegend durch den Kfz-Verkehr auf der Hansastrasse und der Darßer Straße.

## Erholung und Freiflächen

Der Versorgungsgrad mit wohnungsnahen öffentlichen Grünanlagen ist in der Umgebung des Plangebietes lt. Umweltatlas gering. Es stehen nur 0,1 bis 3,0 m<sup>2</sup>/Einwohner zur Verfügung. Der Anteil an privaten bzw. halböffentlichen Freiräumen ist dagegen hoch.

Ende der 90er Jahre wurde aber ca. 80 m nördlich des Plangebietes eine öffentlich zugängliche Grünfläche geschaffen.

### **1.2.2 Planerische Ausgangssituation**

#### **1.2.2.1 Flächennutzungsplan (FNP)**

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 16. März 2004 (ABl. S. 2483), ist der Geltungsbereich als Gemischte Baufläche M2 dargestellt.

Die Bauflächen südwestlich angrenzend an das Plangebiet sowie jenseits der Hansastrasse und der Darßer Straße sind ebenfalls als Gemischte Baufläche M2 dargestellt, die Flächen nördlich des Kyllburger Weges dagegen als Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung.

Der Straßenzug Hansastrasse/Falkenberger Chaussee ist im FNP als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt, desgleichen die Darßer Straße.

#### **1.2.2.2 Landschaftsprogramm (Lapro 94)**

Im Landschaftsprogramm für Berlin - Lapro 94<sup>1</sup> - wird der Geltungsbereich als Obstbaumsiedlungsbereich eingestuft. Aus den grundsätzlichen Zielen zu den Bereichen Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Erholung und Freiraumnutzung sowie Landschaftsbild lassen sich bezüglich des Plangebietes insbesondere folgende Forderungen entnehmen:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente (z.B. Hecken, Feldgehölze); Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten; Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen,
- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume und Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität; Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches (Lage innerhalb des Vorranggebietes Klimaschutz),
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung; Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung, Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung; Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Straßenbaumbestände und unbefestigter Straßenrandstreifen; Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum,

---

<sup>1</sup> Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 37 vom 29.07.1994, S. 2331

- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes,
- dezentrale Regenwasserversickerung,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme,
- Siedlungsgebiet mit Überwachungs- und Sanierungsschwerpunkt nicht kanalisiertes Siedlungssystem: Kanalisierung des Schmutzwassers; Versickerung des Regenwassers; Kanalisierung des Regenwassers nur in begründeten Einzelfällen.

### **1.2.2.3 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)**

In der BEP Hohenschönhausen 2<sup>1</sup> sind zum Geltungsbereich im Konzeptplan folgende Aussagen gemacht worden:

- Mischgebiet, GFZ 2,0, für die Grundstücke Hansastrasse 249, 251, 253,
- Mischgebiet, GFZ 1,0, für die Grundstücke Hansastrasse 241, 243, 245, 247,
- Wohngebiet mit landschaftlicher Prägung, GFZ 0,3, für die Grundstücke am Kyllburger Weg.

Für die Grundstücke an der Hansastrasse sieht die BEP eine kleinteilige Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe mit Servicefunktionen für die angrenzenden Wohngebiete vor. Büroflächen und Einzelhandel sollen nur unmittelbar am Kreuzungspunkt entwickelt werden (GFZ bis 2,0), westlich davon sollen Entwicklungsmöglichkeiten für das bestehende Handwerk und kleinere bis mittlere Dienstleistungsbetriebe gesichert werden (GFZ bis 1,0; 3 Geschosse).

### **1.2.2.4 Sonstige Planungen**

In der Verkehrsplanung für Berlin – Mobil 2010 Stadtentwicklungsplan Verkehr<sup>2</sup> ist der Straßenzug Hansastrasse/Falkenberger Chaussee als übergeordnete Straßenverbindung (Verbindungsfunktionsstufe II) und der Straßenzug Darßer Straße/Malchower Weg als örtliche Straßenverbindung (Verbindungsfunktionsstufe III) klassifiziert.

Das Gutachten "Hansastrasse/Malchower Weg - Städtebaulicher Entwurf"<sup>3</sup> sieht für das Plangebiet im Entwicklungskonzept Folgendes vor:

- 6-geschossige Bebauung unmittelbar an der Ecke Darßer Straße/Hansastrasse; gewerbliche Nutzung mit Wohnanteil ≤ 33 %,
- 5-geschossige Bebauung auf den Grundstücken entlang der Hansastrasse, gewerbliche Nutzung mit Wohnanteil 33-66 %,
- 4-geschossige Bebauung an der Darßer Straße; Wohnnutzung mit Gewerbeanteil ≤ 33 %.

Das Gutachten "Städtebauliche Entwürfe Darßer Straße/Hansastrasse"<sup>4</sup> sieht für das Plangebiet Folgendes vor:

---

<sup>1</sup> Abschlussbericht; Bezirksamtsbeschluss vom 26.09.1995

<sup>2</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 2003

<sup>3</sup> Baasner, Möller & Langwald, März 1991

<sup>4</sup> planungsgruppe 4, Berlin, März 1996

- Grundstücke an der Hansastraße und Darßer Straße: Mischgebiet mit geschlossener Bauweise; Staffelung der Gebäudehöhe von VI Vollgeschossen an der Ecke Hansastrasse/Darßer Straße auf IV Vollgeschosse zum Kyllburger Weg sowie zum Gehweg am westlichen Rand des Plangebietes; Festsetzung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bzw. Beschränkung des Anteils stark geneigter Dächer (Stichwort Eckbetonung); Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung;
- Grundstücke am Kyllburger Weg: Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise; Beschränkung der Baukörperlänge; II Vollgeschosse mit ausgebautem Dach oder alternativ einem Staffelgeschoss mit flach geneigtem Dach.

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

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

#### **1.2.2.5 Altlasten(verdachts)flächenkataster**

Im Altlasten(verdachts)flächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sind keine Eintragungen für den Geltungsbereich vorhanden.

Für die Grundstücke Hansastrasse 251 und 253 besteht aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung seitens des Bezirks ein Altlastenverdacht.<sup>1</sup>

Diese Fläche ist laut Umweltamt<sup>2</sup> im Altlasten(verdachts)flächenkataster bisher nicht aufgeführt, da eine Aktualisierung der Daten bei SenStadt wegen Einstellung des Erfassungsbetriebes seit Längerem nicht möglich ist.

## **2 PLANINHALT**

### **2.1 ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN**

Das Plangebiet liegt in einem Bereich Lichtenbergs, der eine erhebliche Veränderung erfahren sollte. Entlang der Hansastrasse und der Falkenberger Chaussee soll eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe entstehen.

Für den Bereich nordwestlich der Hansastrasse/Darßer Straße sind verschiedene städtebauliche Entwürfe erarbeitet worden<sup>3</sup>, um

- die städtebaulichen Rahmenbedingungen zu klären, insbesondere unter Berücksichtigung der im Umfeld vorhandenen und geplanten Bebauung sowie der Eigentumsituation im Plangebiet (mehrere Eigentümer);

<sup>1</sup> vgl. Punkt 2.4.9.3 Auswertung/Abwägung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

<sup>2</sup> vgl. Schreiben des Umweltamtes vom 14.08.2000

<sup>3</sup> planungsgruppe 4: "Städtebauliche Entwürfe Darßer Straße / Hansastrasse", Berlin, März 1996

- Daten über die zu entwickelnden Wohneinheiten sowie Geschossflächen für gewerbliche Nutzungen zu erhalten.

Aus dem Vergleich der alternativen Konzepte und aus der Durchführung der einzelnen Verfahrensschritte des Bebauungsplanverfahrens selbst resultieren die Ziele für die bauliche Entwicklung des Plangebietes, die mit Hilfe der Festsetzungen des Bebauungsplanes XXII-25 umgesetzt werden sollen.

## **2.2 INTENTION DES PLANES**

Der Bebauungsplan XXII-25 hat die Aufgabe, für den Geltungsbereich die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu differenzieren und zu vertiefen.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche M2 dargestellt. Die im Bebauungsplan vorgesehene Ausweisung als Mischgebiet lässt sich aus den Darstellungen des FNP entwickeln (Entwicklungsgrundsatz 1), desgleichen die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet, da

- das geplante WA-Gebiet erheblich kleiner als 3 ha ist und von örtlicher Bedeutung ist,
- mit der Ausweisung des WA-Gebietes eine Anpassung an die Verhältnisse vor Ort erfolgt und lediglich der Spielraum für die Konkretisierung der Inhalte des FNP auf der Ebene der Bebauungsplanung ausgeschöpft wird (kleinräumliche Mischung von Wohnen und Arbeiten).

Im Einzelnen werden mit dem Bebauungsplan folgende Hauptziele verfolgt:

- Sicherung einer Bebauung, die zwischen den in der Umgebung des Geltungsbereiches vorhandenen und geplanten Baustrukturen vermittelt,
- Entwicklung der Grundstücke entlang der Hansastrasse und Darßer Straße zu einem Mischgebiet,
- Schaffung einer geschlossenen Blockrandbebauung entlang der Hauptverkehrsstraßen,
- bauliche Betonung der Ecke Hansastrasse/Darßer Straße,
- Schaffung einer besseren baulichen Fassung des Straßenraums des Kyllburger Weges.

## **2.3 WESENTLICHER PLANINHALT**

### Wohngebiet

Entlang des Kyllburger Weges wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baufensterausweisung definiert und das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,2 und der Zahl der Vollgeschosse mit II bestimmt. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

## Mischgebiet

Entlang der Hansa- und der Darßer Straße wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch eine reine Baukörperausweisung (d.h. durch eine zeichnerische Festsetzung der zulässigen Grundfläche) sowie die Höhe der Oberkante der Gebäude (als Höchstmaß) mit 8 m, 13 m bzw. 16 m über Gehweg. Es wird eine geschlossene Bauweise ausgewiesen.

Für Wohnungen in Gebäuden entlang der Hauptverkehrsstraßen wird festgesetzt, dass mindestens ein Aufenthaltsraum mit den Fenstern zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert sein muss (textliche Festsetzung Nr. 2).

Durch die textliche Festsetzung Nr. 5 wird geregelt, dass entlang der Grenzen zu den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet Hecken zu pflanzen sind.

## Verkehrsflächen

Der Kyllburger Weg wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und mittels Straßenbegrenzungslinien von den Bauflächen bzw. der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung abgegrenzt. Gleiches erfolgt mit einer kleinen Fläche an der Ecke Hansa-/Darßer Straße, die bereits als öffentliches Straßenland besteht, sowie einem 1,0 m breiten Streifen entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze, der der Verbreiterung der Darßer Straße dient.

Entlang der Hansastraße wird die Straßenbegrenzungslinie in dem Bereich, in dem sie auf der Geltungsbereichsgrenze liegt, durch die textliche Festsetzung Nr. 7 bestimmt.

Der Verbindungsweg zwischen Kyllburger Weg und Hansastraße wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt.

Eine Einteilung der Verkehrsflächen wird nicht vorgenommen (textliche Festsetzung Nr. 8).

## Sonstige Festsetzungen

Innerhalb des gesamten Plangebietes wird festgesetzt, dass die Grundstücksfreiflächen zu einem bestimmten Anteil mit Gehölzen zu bepflanzen sind (textliche Festsetzung Nr. 3). Zur Bepflanzung werden die Arten empfohlen, die in der als Anlage beigefügten Pflanzliste aufgeführt sind.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 werden die Flächen definiert, auf denen keine Stellplätze und Garagen errichtet werden dürfen. Durch die textliche Festsetzung Nr. 4 wird geregelt, dass Stellplatzanlagen zu bepflanzen sind.

Die textliche Festsetzung Nr. 6 bestimmt, in welcher Weise die Befestigung von Wegen und Zufahrten innerhalb der Baugebiete erfolgen soll.

## **2.4 ABWÄGUNG/BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN**

Der Bebauungsplan XXII-25 soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet und unter Berücksichtigung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

- Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere von Familien und jungen Menschen,
- Belange von Freizeit und Erholung,
- Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Belange der Wirtschaft,
- Belange des Verkehrs.

### **2.4.1 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Die Grundstücke entlang der Hansa- und der Darßer Straße sind aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens durch Lärm und Abgase stark belastet.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, werden passive Lärmschutzmaßnahmen für die Außenfassaden von Gebäuden entlang der vorgenannten Hauptverkehrsstraße erforderlich (bewertetes Luftschalldämmmaß  $R'_{w,res}$  nach DIN 4109 von mindestens 45 dB).

Da seit Einführung der DIN 4109 und der Fertigstellung der Berliner Lärmkarte eine textliche Festsetzung zum Schutz vor Verkehrslärm im Bebauungsplan entbehrlich ist, wird keine diesbezügliche Festsetzung getroffen. Aufgrund der Höhe der Lärmbelastung auf der Hansastrasse und der Darßer Straße besteht jedoch ein erhöhtes Lärmschutzbedürfnis, das eine Festsetzung zur Grundrissgestaltung von Wohnungen in Gebäuden entlang der Hauptverkehrsstraßen erfordert.<sup>1</sup> Daher wird für die dort entstehenden Wohnungen festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 2), dass mindestens ein Aufenthaltsraum mit den Fenstern zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert sein muss.

Um die Immissionen (Lärm, Abgase) im Blockinnenbereich gering zu halten und einen ruhigen und begrünten Innenhof mit hoher Wohnqualität zu ermöglichen, werden

- im Mischgebiet eine geschlossene Blockrandbebauung festgesetzt,

---

<sup>1</sup> Telefonische Auskunft von SenSUT Abt. V am 18.08.1997

- Stellplätze im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 1).

Die geplante Durchgrünung der Grundstücke (textliche Festsetzungen Nr. 3-5) soll die Temperatur- und Feuchteverhältnisse im Plangebiet und damit die Wohn- und Arbeitsverhältnisse positiv beeinflussen.

#### **2.4.2 Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere von Familien und jungen Menschen**

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Grundschule in der Barther Straße. Im Mai 1997 wurde an der Darßer Straße eine Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe eröffnet.

Die nächstgelegenen Kindertagesstätten befinden sich in der Dierhagener Straße 3 und der Matenzeile 2.

Aufgrund rückläufiger Kinderzahlen sinkt der Bedarf an Kita- und Schulplätzen seit mehreren Jahren, was die Schließung von Einrichtungen und sogar den Abriss erforderte.

Im Geltungsbereich (der relativ klein ist) hat sich der Kinderanteil aufgrund der Baumaßnahmen entlang des Kyllburger Weges im geplanten allgemeinen Wohngebiet in den zurückliegenden Jahren nur geringfügig erhöht. Dieser Bereich ist bis auf ein Grundstück vollständig bebaut. Die zeitnahe Umsetzung der möglichen Wohnungen in dem geplanten Mischgebiet ist nicht realistisch, so dass hieraus kein Bedarf in absehbarer Zeit resultieren wird, der nicht in den nächstgelegenen Einrichtungen abgedeckt werden kann.

Das Angebot an öffentlichen Kinderspielplätzen wird für die kleinräumige Versorgungseinheit, in dem das Plangebiet liegt, im StEP 2 als nicht ausreichend eingestuft. Durch die im Geltungsbereich möglichen Wohneinheiten kann sich das Defizit an öffentlichen Spielplätzen geringfügig erhöhen, da im engeren Umfeld des Plangebietes keine neuen Einrichtungen geplant sind, da keine landeseigenen Flächen dafür zur Verfügung stehen.

#### **2.4.3 Belange von Freizeit und Erholung**

Der Versorgungsgrad der Bevölkerung mit Erholungsflächen des Freiraumtyps wohnungsnaher Grünanlagen liegt im statistischen Gebiet 177, zu dem der Geltungsbereich gehört, mit 1,44 m<sup>2</sup>/Einwohner weit unterhalb des Richtwertes von 6 m<sup>2</sup>/Einwohner. Es existiert jedoch ein hoher Grad an privaten und halböffentlichen Freiräumen teilweise im Plangebiet selbst und in der näheren Umgebung sowie in der Nähe mit dem Malchower-See-Park im statistischen Gebiet 172 eine ca. 47,5 ha große siedlungsnaher Grünfläche, so dass Defizite aus dem öffentlichen Bereich zum Teil kompensiert werden können.



Mit der Realisierung der im Geltungsbereich möglichen Wohneinheiten kann sich das Defizit an öffentlichen Grünflächen vergrößern. Im näheren Umfeld des Plangebietes ist jedoch nördlich der Darßer Straße die Aufwertung von Grünflächen geplant.

Da im Plangebiet (insbesondere im allgemeinen Wohngebiet) in Anbetracht seiner Innenstadtlage ein relativ hoher Freiflächenanteil gesichert wird, kann dem Freizeit- und Erholungsaspekt auch zukünftig Rechnung getragen werden.

#### **2.4.4 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Der Geltungsbereich liegt in einem Bereich, der in den nächsten Jahren eine qualitative und quantitative Aufwertung erfahren soll. Er befindet sich jedoch auch an der Nahtstelle stark kontrastierender Baustrukturen (vgl. Punkt 1.2.1.1). Um beiden Aspekten Rechnung zu tragen, sieht der Bebauungsplan die folgende Bebauung vor.

Entlang der HansasträÙe und der Darßer Straße soll - als Ergänzung zur höheren Bebauung und größer dimensionierten Baustruktur an den drei anderen Ecken des Kreuzungsbereichs HansasträÙe/Falkenberger Chaussee/Darßer Straße/Malchower Weg - eine geschlossene Blockrandbebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 13 m über Gehweg planungsrechtlich zulässig sein. An der Ecke Hansa-/Darßer Straße soll durch die zeichnerische Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 16 m über Gehweg eine Eckbetonung ermöglicht werden. Durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise wird die Ausbildung einer Raumkante sichergestellt, die den Kreuzungsbereich baulich fasst und die Immissionsbelastung (z. B. den Verkehrslärm) für die angrenzenden Wohngebiete mindert.

Um eine gute Abschirmung der empfindlichen Wohnnutzung von der verkehrsbelasteten Darßer Straße zu erreichen, soll der Baukörper an der Ecke Darßer Straße/Kyllburger Weg möglichst nahe an die Straßenbegrenzungslinie des Kyllburger Weges heranreichen (5,0 m). Zum Grundstück Kyllburger Weg 39 werden die nach BauO Bln einzuhaltenden Abstandflächen, die auch eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Grundstücken und Gebäuden gewährleisten, eingehalten bzw. unterschritten. Laut § 6 Abs. 5 BauOBln beträgt die Tiefe der Abstandflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen 0,5 H. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 13 m hat demzufolge eine Abstandfläche von 6,50 m und reicht damit nicht bis zur Straßenmitte. Die Entfernung der Baugrenze entlang des Kyllburger Weges zu der gegenüberliegenden Grenze des Grundstücks Kyllburger Weg 39 beträgt 13,50 m.

Aufgrund der geringen Breite der Gehwege und des erheblichen Verkehrslärms wird die Bebauung an der HansasträÙe und an der Darßer Straße von den bisher bestehenden Straßenbegrenzungslinien (= südöstliche und nordöstliche Geltungsbereichsgrenze) um ca. 4-6 m zurückgesetzt. Damit kann entlang der HansasträÙe die Bauflucht fortgesetzt werden, die auch für die östlich der Darßer Straße geplante Bebauung planungsrechtlich zulässig (und städtebaulich erforderlich) ist. Eine Aufnahme der weiter zurückgesetzten Bauflucht des Hansa-Centers am Malchower Weg ist entlang der Darßer Straße dagegen nicht vorgesehen, da eine

baulich-räumliche Fassung der Kreuzungsecke beabsichtigt ist, und insbesondere den bestehenden Grundstücksverhältnissen Rechnung getragen werden muss (geringe Grundstückstiefe durch den Neubau der Hansastrasse und Darßer Straße).

Für die Bebauung entlang der Hansastrasse und der Darßer Straße wird eine reine Baukörperausweisung festgesetzt. Die Gründe für die Baukörperausweisung, die von den Anforderungen des Abstandflächenrechts abweichen können, sind:

- die Festsetzung neuer Baufluchten entlang der beiden vorgenannten Hauptverkehrsstraßen im Wesentlichen im Kontext mit den Baufluchten an den drei anderen Ecken des Kreuzungsbereichs,
- die Vermeidung von größeren Versätzen in den Fassaden entlang der Straßen und Vermeidung von Gebäuden und Anbauten auf den hinteren Grundstücksflächen, um hier eine größere zusammenhängende Freifläche zu sichern,
- die enge Begrenzung der Bebauungsmöglichkeiten auf den kleinen Grundstücken,
- Ausbildung einer höhergeschossigen geschlossenen Raumkante entlang der Hansa- und Darßer Straße.

Die geplante Bebauung soll sich in ihrer Höhe an den anderen am Kreuzungsbereich vorhandenen und planungsrechtlich zulässigen Gebäuden orientieren. Dies führt zu einer Überschreitung der nach § 6 BauO Bln im Regelfall einzuhaltenden Abstandflächen zum Grundstück Hansastrasse 251. Diese Überschreitung resultiert aus der Grundstückssituation des Eckgrundstücks Hansastrasse 253. Hier dient die vorhandene Straßenbegrenzungslinie der Definition der Lage der Baugrenze (nicht rechtwinklig) und ermöglicht so eine städtebauliche Betonung dieses Bereiches. Zu beachten ist außerdem, dass die Außenwände in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen. Auch zum gewerblich genutzten Grundstück Hansastrasse 239 wird die Abstandfläche überschritten. Die Abstandfläche liegt hier aber nicht auf dem Grundstück Hansastrasse 239 sondern auf dem Verbindungsweg von der Hansastrasse zum Kyllburger Weg, so dass es zu keiner Überdeckung der Abstandflächen kommt. Eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung ist somit aufgrund der Gebäudestellung und der Lage der Abstandflächen in beiden Fällen gegeben, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Daher können im Bebauungsplan durch die reine Baukörperausweisung geringere Abstandflächen als die BauO Bln vorschreibt zugelassen werden.

Am Kyllburger Weg soll durch eine offene 2-geschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,2 der Übergang zum nördlich vorhandenen Einfamilienhausgebiet geschaffen werden, das im FNP als Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung dargestellt ist.

Im Gegensatz zum Mischgebiet wird im Wohngebiet ein Baufenster ausgewiesen. Seine Tiefe von 18 m eröffnet einerseits einen gewissen Spielraum für die Anordnung der Gebäude bezüglich der Straße, andererseits sichert sie aber zukünftig eine bessere räumliche Fassung des Straßenraumes und gleichzeitig möglichst große zusammenhängende Freiflächen im Blockinnenbereich.

Zur Gestaltung des Ortsbildes ist eine Durchgrünung der Baugebiete von besonderer Bedeutung. Daher wird eine Mindestbepflanzung der Grundstücksfreiflächen mit Bäumen festgesetzt, insbesondere eine Bepflanzung der Stellplatzanlagen (textliche Festsetzungen Nr. 3 und 4).

Zur Gliederung des Plangebietes, zur Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen, insbesondere aber um die Freiflächen des Wohngebietes vom Mischgebiet abzuschirmen, wird im Mischgebiet eine Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen zu den Grundstücken Kyllburger Weg 28/38 festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 5).

Die dem Bebauungsplan beigefügte Pflanzliste soll dazu beitragen, dass im Geltungsbereich landschaftstypische und standortgerechte Gehölze gepflanzt werden und damit insbesondere den Belangen des Landschaftsbildes Rechnung getragen wird.

Die Festsetzung, dass statt eines Laubbaumes alternativ zwei Obstbäume zu pflanzen sind (textliche Festsetzung Nr. 4) berücksichtigt einerseits die Lage des Plangebietes im Obstbaumsiedlungsbereich und andererseits die Tatsache, dass Laubbäume i.d.R. einen erheblich größeren Kronendurchmesser als Obstbäume haben.

#### **2.4.5 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Bepflanzungen haben neben ihrer gestalterischen Funktion eine wichtige Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz sowie für den Naturhaushalt und die Erholung. Sie beeinflussen das Stadtklima durch ihre regulierende Wirkung positiv und dienen als Filter für gas- und staubförmige Immissionen. Auch für den Aspekt des Lärmschutzes leisten Bepflanzungen zumindest einen subjektiv wertvollen Beitrag. Weiterhin können sie als Teil der Biotopanreicherung innerhalb des Baugebietes bezeichnet werden, denn sie sichern Tieren und Pflanzen auch im innerstädtischen Raum Überlebensnischen und Verbindungsbiotope. Aus diesen Gründen werden Festsetzungen zur Bepflanzung der Baugrundstücke getroffen (textliche Festsetzungen Nr. 3-5) und es wurde eine Pflanzliste erarbeitet, die jene einheimischen und standortgerechten Gehölze umfasst, die für die Bepflanzung der Grundstücke empfohlen werden.

Um die durch Versiegelung hervorgerufenen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten, dürfen Wege und Zufahrten in den Baugebieten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden (textliche Festsetzung Nr. 6).

##### **2.4.5.1 Eingriffsregelung in Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG**

Seit dem am 01.05.1993 in Kraft getretenen Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz und gemäß § 8a-c BNatSchG a. F. besteht die Anforderung, die

Behandlung der Eingriffsproblematik bei der Aufstellung von Bebauungsplänen abschließend im Bebauungsplanverfahren zu regeln. Dementsprechend wird in dem 1995 eingeleiteten Bebauungsplanverfahren XXII-25 die Eingriffsregelung nunmehr gemäß § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG betrachtet.

Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde das Bebauungsplanverfahren nach der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 weitergeführt.

Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist das bestehende Baurecht, nicht die tatsächliche Situation. Das heißt, nicht die real zu erwartenden Eingriffe, sondern ausschließlich die durch das neue Planverfahren zusätzlich ermöglichten Eingriffe sind zu bewerten.

Da kein Bebauungsplan besteht, der Geltungsbereich jedoch in einem bereits bebauten Bereich liegt, hat die Eingriffsbewertung auf der Grundlage des § 34 BauGB zu erfolgen. Im Hinblick auf die vorhandenen Versiegelungen und den Grünbestand im Plangebiet entlang der Hansastrasse und Darßer Straße sowie in Anbetracht der erteilten bzw. umgesetzten Baugenehmigungen an den gegenüberliegenden Kreuzungsbereichen ist eine planungsrechtliche Situation vorhanden, die im Vergleich zu dem Geplanten zu keinem größeren Eingriff führen wird, als bisher planungsrechtlich bereits möglich war. Ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft ist nach Einschätzung des Fachbereiches Naturschutz und Landschaftsplanung des Bezirksamtes nicht zu erwarten.

#### **2.4.5.2 Altlasten(verdachts)flächen**

Für die Grundstücke Hansastrasse 251 und 253 wurde vom Amt für Umweltschutz des Bezirks Hohenschönhausen ein Altlastenverdacht ausgesprochen.

Laut Schreiben des Umweltamts vom 14.08.2000 wurden die vorgenannten Grundstücke teilweise gemeinsam genutzt und waren grundstücksübergreifend bebaut. Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung dieser Grundstücke – es wurden u. A. eine landwirtschaftliche Nutzung, Schweineställe, -mästerei, Kfz-Werkstatt, Fuhrbetrieb, Vogelfutterherstellung, -handel, Neu- und Gebrauchtwagenhandel im Zeitraum zwischen 1926 und 1991 aus dem Bauarchiv recherchiert - ist daher laut Umweltamt das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen.

Da die Grundstücke auf der Barnimhochfläche liegen, d.h. das Grundwasser gegen Verschmutzung relativ geschützt ist, und die Grundstücke gewerblich genutzt sowie stark versiegelt sind, hält das Umweltamt derzeit Bodenuntersuchungen nicht für erforderlich.

Im Rahmen einer Neubebauung werden Bodenaushubarbeiten, z.B. Entfernung von Aufschüttungshorizonten, zur Erstellung eines geeigneten Baugrundes notwendig. Da aus Erfahrung und den o.g. historischen Nutzungen nur eine oberflächennahe Bodenverunreinigung vom Umweltamt erwartet wird, geht dieses davon aus, dass

durch die im Zuge der Bauarbeiten erforderlichen Bodenabträge eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen beseitigt werden.<sup>1</sup>

In einem ergänzenden Schreiben vom 21.09.2000 teilte das Umweltamt mit, dass ein Gutachten der GFE vom 22.05.1995 zu einem Bauvorhaben auf dem Grundstück HansasträÙe 253/Ecke DarÙer StraÙe das Vorhandensein von Aufschüttungsmaterialien in Mächtigkeiten von 0,3-1,3 m unter Geländeoberkante bestätigt.

Nach diesem Gutachten liegen bis auf eine Ausnahme (RKS 8/1) alle Schadstoffgehalte unterhalb der Prüfwerte für Kinderspielflächen. Bei RKS 8/1 wurde eine PAK-/BaP-Belastung festgestellt, die den Prüfwert für Kinderspielflächen, jedoch nicht für Wohngebiete, überschreitet. Die Lage dieses Probenahmepunktes liegt im Bereich der festgelegten Baugrenzen im Mischgebiet. Das heißt, dass anfallender Bodenaushub bei der Herstellung eines geeigneten Baugrundes im Bereich um RKS 8/1 entsprechend dem Abfallrecht als besonders überwachungsbedürftiger Abfall der SBB anzusehen ist.

Eine Gefährdung für Schutzgüter wird seitens des Umweltamtes nicht gesehen. Daher bestehen aus Sicht des Umweltamtes weder Bedenken gegen die geplanten Nutzungen noch gegen die Festsetzung der betroffenen Grundstücke als Mischgebiet.<sup>2</sup>

Damit ist auch eine Kennzeichnung der Flächen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 als "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" im Bebauungsplan nicht erforderlich.

#### **2.4.6 Belange der Wirtschaft**

Entlang der HansasträÙe und DarÙer StraÙe wird entsprechend des FNP und der BEP Mischgebiet festgesetzt, d.h. neben Wohnen sind Handel, Dienstleistungen sowie das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe zulässig.

Die Grundstücke an der Hansa- und DarÙer StraÙe weisen - mit Ausnahme des Grundstücks HansasträÙe 251 - aufgrund der Verbreiterung der HauptverkehrsstraÙen in den 80er Jahren nur eine geringe Tiefe auf: ca. 29-31 m. Durch die beabsichtigte Verbreiterung des Seitenstreifens entlang der DarÙer StraÙe erfolgt eine weitere, allerdings geringfügige Reduzierung der Grundstückstiefe der hier angrenzenden Grundstücke auf zukünftig ca. 28,0 m.

Da eine Bebauung nicht direkt an der StraÙenbegrenzungslinie erfolgen kann (vgl. Punkt 2.4.4), ist aufgrund der geringen Grundstückstiefe eine flexiblere

---

<sup>1</sup> Das Abfallrecht, hier die LAGA, regelt den Umgang auch mit belastetem Bodenmaterial. Das Bodenmaterial ist entsprechend seiner Schadstoffbelastung einer geeigneten Verwertung bzw. der ordnungsgemäÙen Entsorgung zuzuführen. Den Einbau von Bodenmaterial auf sensibel genutzten Flächen regelt die BBodSchV. Siehe hierzu auch den "Leitfaden für die Verwertung von Bodenmaterial und Bauschutt/Recyclingmaterial" vom 3.3.2000 von SenStadt Ref. IX C.

<sup>2</sup> vgl. Schreiben des Umweltamtes vom 01.12.1997 sowie Schreiben vom 14.08. 2000 und 21.09.2000

Bauflächenausweisung, wie sie für eine Mischnutzung von Vorteil wäre, nicht möglich. Zur Gewährleistung von Mindestabständen zu den Nachbargrundstücken am Kyllburger Weg verbleibt entlang der Hauptverkehrsstraßen nur ein schmaler überbaubarer Bereich von 17 m. Dieser wird durch eine reine Baukörperausweisung jedoch als vollständig überbaubar festgesetzt.

Die Gebäudetiefe von 17 m ermöglicht sowohl Handels- und Dienstleistungs- als auch Handwerks- und Gewerbebetrieben eine geeignete Grundrissplanung. Dies wiederum ist die Voraussetzung für die Sicherung einer breiteren Palette nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzungen im Geltungsbereich.

Um das Maß der baulichen Nutzung nicht zu hoch werden zu lassen und im Hinblick auf die Abstandflächen, wird die Gebäudetiefe von 17 m nur für eine Gebäudehöhe von 9 m zugelassen. Die Gebäudehöhe von 13 m bzw. im Eckbereich von 16 m wird für eine Gebäudetiefe von 12 m festgesetzt. Hier ist eine Wohnnutzung möglich, aber auch eine Büronutzung sowie eine Nutzung durch Freiberufler.

Bei Ausnutzung der Bebauungsmöglichkeiten liegt die sich aus den Festsetzungen ergebende GRZ mit Werten von ca. 0,37 bis ca. 0,59 im Mischgebiet im Rahmen der Obergrenzen des § 17 BauNVO. Die GFZ-Höchstwerte der BauNVO werden dagegen durch die sich aus den Festsetzungen ergebende GFZ bei allen Grundstücken im Mischgebiet mit ca. 1,29 bis ca. 1,91, bei dem Eckgrundstück sogar ca. 2,52 überschritten:

Die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO sind aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich zur:

- Schaffung eines Äquivalents zur höheren Bebauung und größer dimensionierten Baustruktur an den 3 anderen Ecken des Kreuzungsbereichs Hansastrasse/Falkenberger Chaussee/Darßer Straße/Malchower Weg,
- Ausbildung einer Raumkante, die den Kreuzungsbereich baulich fasst und die Immissionsbelastung (z.B. den Verkehrslärm) für die nördlich angrenzenden Wohngebiete mindert.

Die höheren GFZ-Werte sind zudem erforderlich, um eine Bebauung, die die vorgenannten Ziele erfüllen kann, auf den kleinen Grundstücken realisieren zu können, die durch die Verbreiterung der Darßer Straße und der Hansastrasse entstanden sind.

Öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO nicht entgegen. Auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, denn durch

- die geschlossene Blockrandbebauung entsteht eine Abschirmung des Wohngebietes von den Immissionen der Hauptverkehrsstraßen (z.B. Lärm) und ein ruhiger Blockinnenbereich,
- die Festsetzungen zur Grundstücksbegrünung und die Einhaltung der Obergrenzen der BauNVO hinsichtlich der GRZ wird ein relativ hoher Grünanteil gesichert.

In Anbetracht des Versiegelungsgrades durch die Bebauung werden im MI Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen, um Freiflächen

zu erhalten und ihre Nutzbarkeit zu sichern. Die Gebäudetiefe im MI (17,0 m) reicht aus, um z. B. Tiefgaragen zu errichten.

#### **2.4.7 Belange des Verkehrs**

Der Kyllburger Weg wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und durch Straßenbegrenzungslinien gesichert. Gleiches erfolgt mit einer kleinen Fläche Ecke Hansa-/Darßer Straße und einem 1,0 m breiten Streifen entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze (Darßer Straße).

Die Ausweisung der letztgenannten, privaten Grundstücken angehörenden Flächen als Straßenverkehrsfläche berücksichtigt einerseits, dass die „Eckfläche“ bereits zum Stichtag 03.10.1990 als öffentliches Straßenland genutzt worden ist und damit als öffentlich gewidmet gilt. Hier soll seitens der Gemeinde der Erwerb nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz erfolgen. Aufgrund der Lage an zwei übergeordneten Hauptverkehrsstraßen und aufgrund der geplanten städtebaulichen Entwicklung im Umfeld der Kreuzung Hansa-/Darßer Straße muss von einem Fußgänger- und Radverkehr am Knotenpunkt ausgegangen werden, der nicht im Einklang steht mit der vorhandenen Verkehrsfläche. Daher ist es notwendig, den Seitenbereich in der Darßer Straße entsprechend den verkehrlichen Anforderungen zu gestalten. Voraussetzung hierfür ist jedoch eine Verbreiterung des Seitenbereichs durch die Inanspruchnahme zusätzlicher Grundstücksflächen.

Die Verbreiterung des Seitenbereiches ermöglicht:

- im unmittelbaren Kreuzungsbereich Hansa-/Darßer Straße die Sicherung einer angemessenen Gehwegbreite am Überweg zur Straßenbahn-Haltestelle und eines ausreichenden Sichtdreiecks für den Kfz-Verkehr; damit wird auch der Tatbestand berücksichtigt, dass die Fläche an der südöstlichen Ecke des Grundstücks Hansastraße 253 bereits seit vielen Jahren als Gehweg genutzt wird,
- in der Darßer Straße eine Aufweitung des Seitenbereichs auf insgesamt 5,0 m Breite, und damit die Ausbildung eines 1,5 m breiten Radweges und eines 2,5 m breiten Gehweges zuzüglich eines 1,0 m breiten Beleuchtungsstreifens am Fahrbahnrand.

Das Zurücksetzen der Baugrenzen von den Straßenbegrenzungslinien der Hauptverkehrsstraßen schafft Raum vor den Gebäuden, so dass der öffentliche Gehweg durch private Grundstücksflächen verbreitert werden kann, was insbesondere Ladennutzungen zugute kommt (Erhöhung der Aufenthaltsqualität).

Der an der südwestlichen Grenze des Plangebietes verlaufende Gehweg wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt. Damit wird eine direkte und insbesondere für Kinder sichere, separat von den Straßen geführte Verbindung zwischen den Baugebieten am Kyllburger Weg und der Bitburger Straße zur Straßenbahnhaltestelle an der Ecke Hansastrasse/Darßer Straße gesichert.

Die Unterbringung von Stellplätzen und Garagen wird im Plangebiet außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 1), da

- im Mischgebiet trotz der geringen Größe der Grundstücke insbesondere für die Wohnnutzung noch ein Freiflächenanteil gesichert werden soll,
- die Tiefe der überbaubaren Flächen im Mischgebiet ausreicht, um z. B. Tiefgaragen zu errichten (17,0 m),
- im Plangebiet insgesamt ein möglichst hoher Grünflächenanteil gesichert und ein begrünter Blockinnenbereich mit hoher Wohn- und Nutzungsqualität entstehen soll,
- der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich insgesamt so gering wie möglich gehalten werden und daher lange Zufahrten vermieden werden sollen,
- Immissionen, die Störungen der Wohn- und Freiflächennutzung verursachen, weitgehend aus dem Blockinnenbereich herausgehalten werden sollen.

#### **2.4.8 Belange der Ver- und Entsorgung**

Die für die Gebietserschließung notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen (Trinkwasser-, Gas-, Telekom-Leitungen, Schmutzwasser- und Regenwasser-Entsorgungsleitungen) befinden sich innerhalb der an die Baugebiete angrenzenden Verkehrsflächen und stehen nach Aussagen der Leitungsträger im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit i.d.R. zur Verfügung.

Laut Telekom ist zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes jedoch die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Diese sind in den Verkehrsflächen vorgesehen.

In der Hansa- und Darßer Straße sind Regenwasserleitungen vorhanden, die nach Aussage der Wasserbetriebe im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Daher wird davon ausgegangen, dass für das auf den versiegelten Flächen im MI (Grundstücke HansasträÙe 241/253, Kyllburger Weg 40) anfallende Niederschlagswasser die Entsorgung gesichert ist.

Im Kyllburger Weg sind dagegen keine Regenwasserleitungen vorhanden und laut der Wasserbetriebe auch nicht geplant. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Entsorgung des auf den versiegelten Flächen im WA (Grundstücke Kyllburger Weg 28/38) - offene Bauweise, GRZ 0,2, Ausschluss von Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Flächen - anfallenden Niederschlagswassers trotz der nicht unproblematischen Bodenverhältnisse (wenig durchlässige Bodenschichten) auf den Grundstücken selber generell möglich ist (z.B. durch Versickerung und Zwischenspeicherung in Zisternen). Im engeren Umfeld des Plangebietes sowie im Plangebiet selbst existiert nämlich auf Grundstücken, die ebenfalls nicht an eine Regenwasserentwässerung angeschlossen sind, eine Bebauung, die den durch den B-Plan geplanten Festsetzungen im Wesentlichen entspricht. Auch eine Befragung der zuständigen Sachbearbeiterin der Bau- und Wohnungsaufsicht des Bezirksamts sowie von zwei Eigentümerinnen, deren Grundstücke im Geltungsbereich liegen, ergab keine Hinweise auf Probleme hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser, die eine Bebauung, wie sie geplant ist, ausschließen.



Die Grundstücke entlang des Kyllburger Weges sind nach geltendem Planungsrecht gemäß § 34 BauGB bebaubar. Mit der Festsetzung des B-Planes wird nur die überbaubare Grundstücksfläche verringert, um eine größere zusammenhängende Freifläche zu schaffen. Das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert.

## **2.4.9 Abwägung der Einwendungen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange**

### **2.4.9.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde den Bürgern ein städtebauliches Konzept und ein daraus resultierender Bebauungsplanvorentwurf vorgelegt, der im Wesentlichen auf den Grundstücken entlang der HansasträÙe und der DarÙer StraÙe ein Mischgebiet mit Baukõrperausweisung vorsah mit viergeschossigen Gebäuden bzw. im Eckbereich mit einem sechsgeschossigen Gebäude. Für die Grundstücke entlang des Kyllburger Weges war ein allgemeines Wohngebiet mit einem Baufenster in offener Bauweise mit einer zulässigen Vollgeschosszahl von II geplant. Diverse textliche Festsetzungen sollten u.a. bestimmte Nutzungen ausschließen, im Mischgebiet nur Flachdächer zulassen, durch „Grünfestsetzungen“ die Nutzung der nicht überbaubaren Flächen regeln.

Im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, die vom 21.10.1996 bis einschließlich 22.11.1996 stattfand, wurden zur Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans XXII-25 von den Bürgern folgende planungsrelevante ÄuÙerungen (gekürzte Fassung) vorgebracht:

- Die Eigentümer mehrerer Grundstücke im Geltungsbereich forderten, folgende Änderungen und Ergänzungen des B-Plan-Entwurfes:
  - Übernahme der für die Eckbebauung beiderseits der Einmündung Malchower Weg/HansasträÙe/Falkenberger Chaussee vorgesehenen 6 Geschosse, zumindest aber Ergänzung der vorgesehenen 4 Geschosse um ein Voll- und ein Dachgeschoss;
  - Abschluss des Eckbereiches Hansa-/DarÙer StraÙe durch einen turmartigen Aufsatz;
  - Verbreiterung der Bebauungstiefe entlang Hansa- und DarÙer StraÙe im Erd- und 1. Obergeschoss auf 17 m;
  - Ermõglichung einer ca. 10-15 m in den Kyllburger Weg hineinreichenden Eckabrundung mit zurückgestaffelten oberen Geschossen;
  - Einbeziehung der beiden Baukõrper im Kyllburger Weg in die Geschäftsansiedlung;
  - Anlage terrassenfõrmiger, in verschiedenen Höhenabstufungen angelegter Grünpflanzenbereiche neben der Grünflächengestaltung im Erdgeschossbereich;
  - Berücksichtigung einer sozialen Einrichtung und evtl. einer Kinderbetreuungsstätte;

- Schaffung von Park- und Versorgungszuführungen in zwei unterirdischen Bereichen; Berücksichtigung der Gestaltung eines Basements für Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen, ähnlich dem "Lindencenter".
- Der Beauftragte der Eigentümer zweier Grundstücke im Geltungsbereich forderte, folgendes im B-Plan-Entwurf zu berücksichtigen:
  - Ermöglichung einer höhergeschossigen/-wertigen Bebauung mit gewerblicher Nutzung sowie Dienstleistungsaktivitäten an den Hauptverkehrsstraßen;
  - Festsetzung derselben Geschosshöhe (6 Vollgeschosse) entlang der Hansastrasse, wie auf der gegenüberliegenden Südseite;
  - Berücksichtigung der auf der östlichen Seite befindlichen 11-geschossigen Gebäude bei der Bebauung entlang der Darßer Straße; hier sei in Verbindung mit einem städtebaulichen Akzent eine stärkere bauliche Komponente zu erwägen;
  - Ermöglichung einer 3-geschossigen, geschlossenen, sich nach Norden öffnenden Bebauung zum Kyllburger Weg hin;
  - Ausweisung eines Teils des Baugebietes als Kerngebiet, um eine breit gestaffelte, umfassende gute Versorgung des anschließenden Siedlungsraumes sicherzustellen;
  - evtl. Ausweisung der gesamten Fläche (ca. 1 ha) als Misch- und eines kleineren Teils als Kerngebiet aufgrund der hier zu übernehmenden Versorgungsfunktion.
- Ein Bürger plädierte dafür, bestehende Grünflächen und Bäume zu erhalten.
- Eine Bürgerin sprach sich für einen größeren Abstand der 4-geschossigen Bebauung Ecke Kyllburger Weg/Darßer Straße zum Kyllburger Weg aus, da diese Straße sehr schmal ist und daher das 4-geschossige Gebäude nur wenige Meter vor ihrem Grundstück aufragt.

Stapl:

#### Ausweisung von WA-Flächen als MI

Der Anregung wurde (zunächst) z.T. gefolgt. Es wurde ein ca. 8 m breiter Streifen der Grundstücke Kyllburger Weg 28/36 als Mischgebiet ausgewiesen, so dass eine flexiblere Ausnutzung im MI und eine Grundstückszusammenlegung begünstigt werden, ohne die bauliche Entwicklung im WA-Gebiet einzuschränken. Um den Übergang zum nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Gebiet zu gewährleisten, das im FNP 94 als Wohnbaufläche W 4 (GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung dargestellt wird, ist eine vollständige Einbeziehung der Grundstücke am Kyllburger Weg in das MI-Gebiet nicht vorgesehen.

Im Rahmen der Rechtskontrolle durch den Senat wurde die Erweiterung des Mischgebietes unter Einbeziehung der Grundstücke am Kyllburger Weg beanstandet, so dass die Erweiterung des Mischgebietes mit dem Deckblatt vom 05.12.2000 wieder rückgängig gemacht wurde.

### Ausweisung eines MK-Gebietes

Aus den in der Umgebung vorhandenen und geplanten Nutzungen lässt sich die Entwicklung eines Kerngebietes städtebaulich nicht ableiten. Höherwertige Nutzungen, wie z.B. Handel und Dienstleistungen, lassen sich auch im MI realisieren. Der Anregung, einen Teil des Geltungsbereichs als MK auszuweisen, wurde daher nicht gefolgt.

### Erhöhung der Vollgeschosszahl im MI / Dachausbildung

Die städtebauliche Situation des Geltungsbereiches weicht - insbesondere aufgrund der nördlich angrenzenden Wohngebiete mit geringer baulicher Dichte - deutlich von den angrenzenden Baugebieten südlich und östlich der Kreuzung HansasträÙe/Malchower Weg ab. Der Lage zwischen stark unterschiedlich geprägten Baugebieten muss durch eine Abstufung der Gebäudehöhen von Süden nach Norden Rechnung getragen werden.

Daher wurde der Anregung zunächst z.T. gefolgt. Die Anzahl der Vollgeschosse wurde im Mischgebiet um ein Geschoss auf V Vollgeschosse erhöht; die Geschosszahl entspricht damit der Bebauung, die an der Ecke DarÙer StraÙe/Falkenberger Chaussee planungsrechtlich zulässig ist. Ein zusätzliches Dachgeschoss wurde nicht zugelassen.

Um eine bauliche Betonung zu ermöglichen, wurden nur für das Gebäude Ecke Hansa-/DarÙer StraÙe ein VI. Vollgeschoss bzw. ein Dachgeschoss gestattet,.

Da die vorhandene und geplante Bebauung entlang der HauptverkehrsstraÙen zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes ausschließlich Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer aufwies, sollten - mit Ausnahme des vorgenannten Eckgebäudes - auch nur derartige Dächer zugelassen werden. Im Laufe des weiteren Verfahrens musste aber festgestellt werden, dass die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzung zur Dachgestaltung städtebaulich nicht erforderlich und tragfähig sind, so dass der B-Planentwurf mit dem zweiten Deckblatt vom 19.04.2004 dahingehend geändert wurde, dass absolute Gebäudehöhen festgesetzt werden sollen und die Festsetzung zur Dachgestaltung entfällt. siehe Punkt 2.4.9.11

### Erweiterung der Baufläche im MI / Ermöglichung eines Basements / Ermöglichung von Tiefgaragen

Den Anregungen wurde gefolgt und im MI für das I. und II. Vollgeschoss eine größere Gebäudetiefe festgesetzt (17,0 m). Dies ermöglicht eine höhere Flexibilität für Handel, Handwerk und Dienstleistungen (z.B. Basement für Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen). In Anbetracht des Versiegelungsgrades durch die Bebauung wurden im MI oberirdische Stellplätze und Garagen ausgeschlossen, um die wenigen Freiflächen zu erhalten und ihre Nutzbarkeit zu sichern. Die Gebäudetiefe im MI reicht jedoch aus, um zweihüftige Tiefgaragen zu errichten. Eine Modifizierung erfolgte im weiteren Verfahren dahingehend, dass Stellplätze und Garagen nur auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig sind.

Um das Maß der baulichen Nutzung nicht zu hoch werden zu lassen, wurde die Breite der oberen Geschosse auf 12 m begrenzt, die für eine Wohnnutzung, freiberuflich Tätige etc. ausreicht.

#### Vergrößerung des Gebäudeabstandes zum Kyllburger Weg

Um eine möglichst gute Abschirmung der empfindlichen Wohnnutzung von der verkehrsbelasteten Darßer Straße zu erreichen, soll der Baukörper an der Ecke Darßer Straße/Kyllburger Weg möglichst nahe an die Straßenbegrenzungslinie des Kyllburger Weges heranreichen. Da die Abstandflächen der Bauordnung (BauO Bln) eingehalten werden, wurde der Anregung nicht gefolgt.

#### Eckabrundung am Kyllburger Weg / Anlage begrünter Terrassen

Der Anregung wurde nicht gefolgt. Eine Weiterführung des an der Darßer Straße geplanten Baukörpers - auch eines höhengestaffelten Gebäudes - in den Kyllburger Weg hinein wird abgelehnt, da ein langer höherer Baukörper nicht zur kleinteiligen, niedrigen Bebauung entlang des Kyllburger Weges passt.

#### Erhöhung der Vollgeschosszahl im WA / Ausweisung einer geschlossenen Bauweise

Der Anregung wurde nicht gefolgt. Im Wohngebiet wird an der Festsetzung von II Vollgeschossen und der offenen Bauweise festgehalten, um einen Übergang von der höhergeschossigen geschlossenen Bebauung entlang der HansasträÙe zur offenen 1- bis 2-geschossigen Einfamilienhausbebauung nördlich des Kyllburger Weges zu schaffen.

#### Berücksichtigung einer sozialen Einrichtung / Kinderbetreuungsstätte

Soziale Einrichtungen sind im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet allgemein zulässig, so dass kein Festsetzungsbedarf besteht. Von Seiten des Bezirks sind im Geltungsbereich auch keine derartigen Einrichtungen vorgesehen.

#### Erhaltung der Grünflächen und Bäume im Geltungsbereich

Der Anregung wurde z.T. gefolgt. Der durch FNP und BEP vorgegebenen baulichen Entwicklung der an die HauptverkehrsstraÙen angrenzenden Flächen zu einem Mischgebiet wird durch Ausweisung eines entsprechenden NutzungsmaÙes Rechnung getragen. Mit Realisierung der Bebauung wird sich daher der bisher auf den meisten Grundstücken bestehende Freiflächenanteil reduzieren.

Durch die geplanten Baugrenzen, den Ausschluss oberirdischer Stellplätze auÙerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird im Blockinnenbereich jedoch eine größere zusammenhängende Freifläche gesichert.

Ein gewisser Vegetationsanteil wird im B-Plan durch Festsetzung einer Mindestbegrünung der Grundstücke mit Bäumen gewährleistet.

### **2.4.9.2 Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung geäußerten Anregungen führte in Vorbereitung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu folgenden Änderungen des Bebauungsplanentwurfes XXII-25:

- Zeichnerische Festsetzungen:
  - Erweiterung des MI-Gebietes entlang der HansasträÙe,
  - Erhöhung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse im MI um jeweils ein Vollgeschoss,

- Baukörperausweisung im MI; Gebäudetiefe im I.-II. Vollgeschoss 17 m und im III.-V. Vollgeschoss 12 m (Ausnahme: Eckgebäude).
- Textliche Festsetzungen:
  - Nr. 3: Ausweisung einer Fläche, auf der Dächer mit einer Neigung von mehr als 15° zulässig sind,
  - Nr. 4: Ausschluss von Stellplätzen und Garagen im gesamten MI-Gebiet; dadurch Wegfall der Festsetzungen Nr. 5 (Erhöhung der Überschreitung der gem. § 9 Abs. 4 BauNVO zulässigen Grundfläche) und Nr. 9 (Bepflanzung auf Tiefgaragen).

Fazit: Als Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde festgestellt, dass das Bebauungsplanverfahren XXII-25 in seiner Grundkonzeption weiterverfolgt wird.

#### **2.4.9.3 Auswertung/Abwägung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden folgende planungsrelevante Stellungnahmen (gekürzte Fassung) abgegeben.

- Wesentliches Ziel des Landschaftsprogramms für den Geltungsbereich des B-Planes ist es, ein Obstbaumsiedlungsgebiet mit einem möglichst geringen Versiegelungsgrad zu entwickeln. Da das Gebiet im Vorranggebiet Klimaschutz liegt, ist ein hoher Vegetationsanteil sicherzustellen.

Um diese Ziele umzusetzen, wird darum gebeten, die Grünfestsetzungen wie folgt zu ergänzen:

- Beziehung der textlichen Festsetzungen Nr. 9 und 10 (Fassadenbegrünung und wasser- und luftdurchlässige Beläge) auch auf das Mischgebiet,
- Ausweitung der Verpflichtung zur Fassadenbegrünung (Nr. 9) auch auf Fassaden mit geringem Fenster- und Türenanteil,
- Änderung der Festsetzung Nr. 7 dahingehend, dass entweder ein Laubbaum oder alternativ zwei Obstbäume gepflanzt werden, denn die vorgeschlagene Pflanzenliste ist sehr heterogen,
- Festsetzung einer Heckenpflanzung innerhalb des Mischgebietes entlang der Grundstücksgrenzen zum Wohngebiet, um die Freiflächen des WA vom MI abzuschirmen,
- Festsetzung einer Dachbegrünung für das Mischgebiet.

Stapl: Den Anregungen wurde zunächst z.T. gefolgt.

- Die textliche Festsetzung Nr. 9 wird nicht auf das Mischgebiet bezogen, da eine Fassadenbegrünung aufgrund der baulichen Struktur (geschlossene Bauweise, so dass die Vorder- und Rückfassaden einen hohen Fensteranteil aufweisen) nicht möglich ist.

Im weiteren Verfahren wurde auf die Festsetzung zur Fassadenbegrünung auch im WA verzichtet, da ein städtebauliches Erfordernis gerade im WA mit geringer GRZ und im Hinblick darauf, dass keine erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft zulässig sein soll, nicht zu begründen ist.

- Die textliche Festsetzung Nr. 10 wurde auch auf das Mischgebiet bezogen.
  - Der Änderung der Festsetzung Nr. 7 wie vorgeschlagen wurde gefolgt.
  - Die textlichen Festsetzungen wurden um eine Festsetzung zur Pflanzung einer Hecke im MI entlang der Grundstücksgrenzen zum WA ergänzt.
  - Die textlichen Festsetzungen wurden zunächst um eine Festsetzung zur Dachbegrünung im MI ergänzt. Im weiteren Verfahren wurde diese Festsetzung wieder gestrichen, da das Erfordernis von Flachdächern städtebaulich nicht zu begründen war und damit rechtlich zu beanstanden war.
- Aufgrund der Bebauung ist die Niederschlagsentwässerung nicht gesichert, zumal im B-Plan keine Angaben gemacht werden. Aus diesem Grund ist nach § 40 BauO Bln das Gebiet nicht beplanbar und bebaubar. Es ist zunächst eine wasserwirtschaftliche Planung vorzulegen und abzustimmen.

Stapl: Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Plangebiet ist bebaubar:

Den im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange von den Wasserbetrieben übersandten Bestandsplänen ist zu entnehmen, dass in der Hansa- und Darßer Straße Regenwasserleitungen vorhanden sind. Diese stehen nach Aussage der Wasserbetriebe im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Daher wird davon ausgegangen, dass für das auf den versiegelten Flächen im MI (Grundstücke HansasträÙe 241/253, Kyllburger Weg 40) anfallende Niederschlagswasser die Entsorgung gesichert ist.

Im Kyllburger Weg sind in den o.a. Bestandsplänen keine Regenwasserleitungen verzeichnet und - nach telefonischer Auskunft der Wasserbetriebe am 22.01.1998 - auch keine geplant. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Entsorgung des auf den versiegelten Flächen im WA - offene Bauweise, GRZ 0,25 (Änderung durch Deckblatt auf GRZ 0,2), Ausschluss von Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Flächen - anfallenden Niederschlagswassers trotz der nicht unproblematischen Bodenverhältnisse (wenig durchlässige Bodenschichten) auf den Grundstücken selber generell möglich ist (z.B. durch Versickerung und Zwischenspeicherung in Zisternen). Im engeren Umfeld des Plangebietes sowie im Plangebiet selbst existiert nämlich auf Grundstücken, die ebenfalls nicht an eine Regenwasserentwässerung angeschlossen sind, eine Bebauung, die den durch den B-Plan geplanten Festsetzungen im Wesentlichen entspricht. Die Grundstücke entlang des Kyllburger Weges sind nach geltendem Planungsrecht bebaubar. Mit der Festsetzung des B-Planes wird die überbaubare Grundstücksfläche eingeschränkt, aber gleichzeitig eine größere zusammenhängende Freifläche geschaffen.

Die oben aufgeführten Informationen über die Möglichkeiten der Niederschlagswasserbehandlung im Plangebiet werden in die B-Plan-Begründung aufgenommen.

- Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet sollte geprüft werden, ob auch der Ausschluss von allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Tankstellen geboten scheint.

Stapl: Der Anregung wurde zunächst z.T. gefolgt.

Im Allgemeinen Wohngebiet wurden Tankstellen ausgeschlossen, um die Ansiedlung einer Nutzung zu vermeiden, die sich - da sie mit einem hohen Kfz-Aufkommen verbunden ist - aufgrund der geringen Breite des Kyllburger Weges stark störend auf die an ihn angrenzenden Wohngebiete auswirken würde. Die textliche Festsetzung Nr. 1 wurde entsprechend geändert.

Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Bebauung der Grundstücke entlang des Kyllburger Weges mit Wohngebäuden (nur noch ein Grundstück ist nicht bebaut) besteht für den Ausschluss von Tankstellen im Hinblick auf die noch vorhandene Bebauungsmöglichkeit und in anbetracht der Lage dieses Wohngebietes, die für die Ansiedlung einer Tankstelle ungünstig und damit unwirtschaftlich ist, kein Erfordernis.

Für das Mischgebiet existiert ebenfalls kein zwingender Grund, diese nach § 6 BauNVO allgemein zulässige Nutzung auszuschließen.

- Die derzeitige Gestaltung der an das Plangebiet angrenzenden Seitenbereiche der HansasträÙe und der DarÙer StraÙe ist, wie in der Begründung zum B-Plan XXII-25 zutreffend dargelegt, aufgrund der zu geringen Geh- und Radwegbreiten als unzureichend zu bewerten. Dies trifft insbesondere auf den Bereich der Bushaltestelle in der HansasträÙe zu, wo die nutzbare Breite des Gehweges durch das vorhandene Wartehäuschen derart eingeschränkt wird, dass der Fußgängerverkehr den Radweg mitbenutzen muss.

Aufgrund der geplanten städtebaulichen Entwicklung im Umfeld des Knotenpunktes HansasträÙe/DarÙer StraÙe (u.a. die Errichtung eines Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums) muss von einer erheblichen Zunahme des Fußgänger- und Radverkehrs am Knotenpunkt ausgegangen werden, so dass sich die Notwendigkeit ergibt, die Gestaltung der Seitenbereiche entsprechend den verkehrlichen Anforderungen zu verbessern.

Voraussetzung hierfür ist jedoch eine Verbreiterung der Seitenbereiche durch die Inanspruchnahme zusätzlicher Grundstücksflächen. Deshalb kann der im vorliegenden B-Plan-Entwurf ausgewiesenen Lage der Straßenbegrenzungslinien der HansasträÙe und der DarÙer StraÙe, bei der die jetzigen Grundstücksgrenzen beibehalten werden sollen, nicht zugestimmt werden.

Um die künftig benötigten Straßenverkehrsflächen ausreichend im B-Plan XXII-25 planungsrechtlich zu sichern, sollte die nördliche Straßenbegrenzungslinie der HansasträÙe parallel zur geplanten südlichen Baugrenze mit einem Abstand von 2,0 m zu dieser festgesetzt werden.

Damit würde sich der Seitenraum im Bereich der Bushaltestelle durch die leicht verschwenkte Bordführung auf ca. 7,0 m aufweiten, so dass neben der Ausbildung eines 1,5 m breiten Radweges und eines 2,5 m breiten Gehweges noch genug Raum für die Einordnung einer Wartefläche zur Verfügung stehen würde. In Höhe des südwestlichen Eckpunktes der geplanten Randbebauung würde sich der Seitenbereich wieder auf ca. 4,5 m verschmälern.

Ferner sollte die Lage der westlichen Straßenbegrenzungslinie der DarÙer StraÙe um 1,0 m nach Westen verschoben werden, so dass der Seitenbereich insgesamt 5,0 m breit wäre. Dies würde für die künftige Ausbildung eines 1,5 m breiten Radweges und eines 2,5 m breiten Gehweges zuzüglich eines 1,0 m breiten Beleuchtungsstreifens am Fahrbahnrand genügen.

Stapl: Den Anregungen wurde z.T. gefolgt. Die Straßenbegrenzungslinie der Darßer Straße soll entsprechend dem o.a. Maß festgesetzt werden. (Aufgrund der Baukörperausweisung geht die Verbreiterung nicht zu Lasten der Bebauung. Auch eine Verschiebung der Baugrenzen ist damit nicht verbunden.)

Aufgrund der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche der Darßer Straße verändert sich die textliche Festsetzung Nr. 11 (Geltungsbereichsgrenze = Straßenbegrenzungslinie).

Die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche der Hansastrasse wird dagegen nicht festgesetzt, da die zuständige Senatsverwaltung mit Schreiben vom 04.06.1998 Folgendes mitgeteilt hat:

- Aufgrund der geänderten Führung der Buslinie 259 und dem daraus resultierenden Rückbau der Bushaltestelle Hansastrasse/Darßer Straße ist eine Verbreiterung des Seitenbereichs im betreffenden Abschnitt der Hansastrasse zur Ausbildung einer ausreichenden Wartefläche, wie in der Stellungnahme vom 26.09. 1997 gefordert, vorerst nicht mehr notwendig.
- Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass von Seiten der BVG die erneute Einrichtung einer Bushaltestelle in diesem Bereich infolge geänderter Streckenführungen zu einem späteren Zeitpunkt nicht ausgeschlossen wird. In diesem Fall wäre eine teilweise Inanspruchnahme der angrenzenden Grundstücksflächen (geplante Vorgartenzone) zur Einordnung der Wartefläche notwendig, wofür dann ggf. auch ein Planänderungsverfahren durchgeführt werden müsste.
- Der im B-Planentwurf XXII-25 vom 20.05.1997 ausgewiesenen nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Hansastrasse wird unter diesem Vorbehalt zugestimmt.

- Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen folgende verkehrliche Bemerkungen:
  - Notwendigkeit des Anlegens ausreichend bemessener Geh- und Radwege sowohl in der Hansastrasse als auch in der Darßer Straße,
  - Rückbau der im Bereich der Anbindung des Kyllburger Weges an die Darßer Straße vorhandenen Mauer bis unter Sichthöhe bzw. Ersatz durch eine andere Grundstücksbegrenzung, da Sichtbehinderungen bestehen.

Stapl: Der Anregung bezüglich des Anlegens ausreichend bemessener Geh- und Radwege wurde gefolgt, in dem in der Darßer Straße die vorhandene Straßenverkehrsfläche verbreitert wird. In der Hansastrasse ist eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche nicht erforderlich (vgl. Abwägung zur vorher genannten Stellungnahme).

Die Mauer Ecke Kyllburger Weg/Darßer Straße befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs und ist nicht Gegenstand des B-Plan-Verfahrens.

- Forderung der Ergänzung oder nach neuen Festsetzungen:
  - Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 7:

"In dem Allgemeinen Wohngebiet und in den Mischgebieten ist pro 250 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Baum (vorrangig Obstbäume)  
- Mindestpflanzgröße Halbstamm oder Hochstamm mit mindestens 12-14 Stammumfang - und mindestens 15 St. Sträucher zu pflanzen.



Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume und die nach der textlichen Festsetzung Nr. 8 zu pflanzenden Bäume einzurechnen."

Baum- und Strauchpflanzungen dienen der Raumbildung und strukturieren die privaten Freiflächen entsprechend den verschiedenen Nutzungen. Das vorrangige Pflanzen von Laubbäumen begründet sich aus den Zielen und Maßnahmen des Lapro 94, die für den Geltungsbereich Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes beinhaltet.

Stapl: Den Anregungen wurde nicht gefolgt. Ein städtebauliches Erfordernis zur Festsetzung von weiteren Pflanzqualitäten liegt nicht vor, da ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft nicht vorbereitet wird. Laut Bauordnung sind die nicht bebauten Flächen gärtnerisch anzulegen.

Zur Raumbildung und Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen ist die Anpflanzung einer Hecke im Mischgebiet entlang der Grenze zum Wohngebiet vorgesehen und durch eine neue textliche Festsetzung geregelt. Daher wird auch auf die o.a. Festsetzung eines Strauchanteils auf den Grundstücken verzichtet.

- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 8:  
"Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum, jedoch keine fruchtfallenden Bäume zu pflanzen."  
Verschmutzungen von Wege- und Platzbelägen im Bereich von Stellflächen sollen vermieden werden.

Stapl: Der Anregung wurde nicht gefolgt, da für eine Festsetzung bezüglich der Verschmutzung von Wegen und Plätzen im B-Plan die Rechtsgrundlage fehlt.

- Neue textliche Festsetzung:  
"Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf Müllplätze, Kinderspielplätze, notwendige Wege und Zufahrten mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)"  
Um einen Mindestanteil bezüglich des Bedarfs an privaten Grünflächen vor allem auf den Wohngrundstücken sicherzustellen (Richtwert Lapro Berlin: 11,0 m<sup>2</sup>/E), verfolgt die Festsetzung einer allgemeinen Grünhaltepflicht.

Stapl: Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Festsetzung durch den B-Plan ist nicht erforderlich, da § 8 Abs. 1 und Abs. 2 BauO Bln entsprechende Regelungen trifft.

- Neue textliche Festsetzung:  
"Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf Kosten des Eigentümers nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den in Nr. 7 genannten Güteanforderungen zu entsprechen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)"

Damit die festgesetzte Begrünung auch in Zukunft gesichert ist, wird der Grundstückseigentümer verpflichtet, Baum- und Strauchpflanzungen dauerhaft zu erhalten.

Stapl: Der Anregung wurde z.T. gefolgt. In der textlichen Festsetzung Nr. 8 (jetzt TF 4) ist die Erhaltung der zu pflanzenden Bäume festgesetzt. Die Festsetzung wird jedoch dahingehend ergänzt, dass abgängige Bäume nachzupflanzen sind.

- Neue textliche Festsetzung:  
"Auf dem Baugrundstück ist eine Spielfläche für Spiele von Kleinkindern und älteren Kindern anzulegen und instand zu halten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)"  
Die nutzbare Spielfläche muss mindestens 400 m<sup>2</sup> betragen (Richtwert nach § 8 (3) BauO Bln 4 m<sup>2</sup>/Wohnung).

Stapl: Der Anregung wurde nicht gefolgt. Eine Festsetzung durch den B-Plan ist nicht erforderlich, da § 8 Abs. 3 BauO Bln eine entsprechende Regelung trifft.

- Neue textliche Festsetzung:  
"Für Baumpflanzungen in befestigten Flächen (Straßen, Wege, Plätze) sind Baumscheiben (mind. 2,0 m x 2,0 m) oder Baumstreifen (mind. 1,5 m breit) vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)"  
Die Festlegung der Mindestgröße zielt auf die Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Baumstandorte.

Stapl: Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Festsetzung durch den B-Plan ist nicht erforderlich, da die Ausführungsvorschriften zum Berliner Straßengesetz entsprechende Regelungen treffen.

- Dem B-Plan kann nur unter folgenden Bedingungen zugestimmt werden:
  - Die Abstandflächen der geplanten Bebauung müssen auf den eigenen Grundstücken liegen. § 6 BauO Bln ist zu beachten und einzuhalten.
  - Bei der Blockrandbebauung ist sicherzustellen, dass die einzelnen Blöcke der geplanten Bebauung auf den einzelnen Grundstücken liegen, oder die Grundstücke vor Einreichung der Genehmigungsplanung vereinigt werden.

Stapl: Mit der Baukörperausweisung und der Festsetzung der absoluten Gebäudehöhe im Mischgebiet werden ausdrückliche Festsetzungen getroffen, nach denen gemäß § 6 Abs. 14 BauO Bln sich geringere Abstandflächen ergeben. Im Wesentlichen liegen die Abstandflächen auf den eigenen Grundstücken. Siehe auch Punkt 2.4.4

Ein konkretes Bauvorhaben liegt dem B-Planentwurf hinsichtlich der Festsetzungen zum Mischgebiet nicht zugrunde.

- Für die Grundstücke Hansastrasse 251 und 253 wurde aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung vom Amt für Umweltschutz ein Altlastenverdacht ausgesprochen. Eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen können im Rahmen der Bebauung beseitigt werden. Keine Einwände gegen die geplante Nutzung.

Stapl: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in die B-Plan-Begründung aufgenommen.

- Die im Text aufgeführte durchschnittliche Verkehrsmenge Kfz und Lkw auf der Darßer und Hansastrasse und die Verkehrslärmbelastung beider Straßen von 70-75 dB(A) ermittelt an der Straßenbebauung, stammt aus dem Jahre 1993. Seit Änderung des FNP 1994 im Teilbereich Perler Straße und Darßer Straße ist auch die Darßer Straße eine übergeordnete Hauptstraße. Lärm und Abgase weisen heute mit Sicherheit keine rückläufige Tendenz auf. Nach DIN "Schallschutz im Städtebau" gelten folgende Orientierungswerte für die gesundheitliche Verträglichkeit bezüglich Schutz vor Lärm:
  - Allgemeine Wohngebiete: tags 55 dB(A), nachts 45 bzw. 40 dB(A),
  - Mischgebiete: tags 60 dB(A), nachts 50 bzw. 45 dB(A),
  - Aufenthaltsräume des Hausinnenbereiches: tags 35 dB(A) bzw. nachts 30 dB(A).
 Bei den baulichen Schallschutzmaßnahmen für Wohnungen im Mischgebiet sollten für Fenster und Außenbauteile der Straßenfassaden VDI Richtlinie 2719 und DIN 4109 berücksichtigt werden.

Stapl: Mit Einführung der DIN 4109 in Verbindung mit der Berliner Lärmkarte ist der Schallschutz bei Baumaßnahmen geregelt und es bedarf diesbezüglich keiner Festsetzungen im B-Plan. Zusätzlich wurde aber zum Schutz vor Lärmimmissionen im Mischgebiet eine Festsetzung getroffen, die für Wohnungen regelt, dass mindestens ein Aufenthaltsraum mit den Fenstern zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert sein muss; diese Festsetzung berücksichtigt besonders die empfindliche Wohnnutzung.

#### **2.4.9.4 Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Abteilungen bzw. der Ämter des BA Hohenschönhausen geäußerten Hinweise führten zu folgenden Änderungen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- **Zeichnerische Festsetzungen:**
  - Festsetzung einer neuen Straßenbegrenzungslinie in der Darßer Straße parallel zur östlichen Baugrenze mit einem Abstand von 3,0 m zu dieser Baugrenze; Ausweisung der Fläche zwischen Geltungsbereichsgrenze und der vorgenannten Straßenbegrenzungslinie als Straßenverkehrsfläche.

▪ **Textliche Festsetzungen:**

- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 1 um den Ausschluss von Tankstellen im WA (mit der erneuten Auslegung entfallen),
- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 7 um
  - \* die Verpflichtung zur Nachpflanzung abgängiger Bäume,
  - \* die Alternative der Anpflanzung von zwei Obstbäumen anstatt eines Laubbaumes,
- Beziehung der textlichen Festsetzung Nr. 10 (wasser- und luftdurchlässige Beläge) auch auf das Mischgebiet,
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Pflanzung einer Hecke im MI entlang der Grundstücksgrenzen zum WA,
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Dachbegrünung im MI (mit der zweiten erneuten Auslegung entfallen),
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 11 (Geltungsbereichsgrenze = Straßenbegrenzungslinie).

Die oben genannten Nummern entsprechen dem alten Stand des Bebauungsplans; aufgrund der o.a. Änderungen der textlichen Festsetzungen wurden diese neu durchnummeriert.

Die Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes wurde aufgrund der Ergebnisse der Trägerbeteiligung nicht geändert.

**2.4.9.5 Auswertung/Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Äußerungen**

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs XXII-25 haben 16 Bürger Einsicht in die Planung genommen. 2 Träger öffentlicher Belange sowie 1 Bürger und ein Verein äußerten sich zur Planung. Die planungsrelevanten Äußerungen sind im Folgenden kurz zusammengefasst.

- Für die zusätzliche Versiegelung von Flächen wurde ein Ausgleich, Ersatz oder Minderung des Eingriffs im Sinne von § 8 BNatSchG gefordert.

Stapl: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Da mit dem B-Plan kein erheblicher oder nachhaltiger Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird, ist ein Ausgleich nicht erforderlich. Siehe Punkt 2.4.5.1

- Der Beauftragte der Eigentümer von mehreren im Geltungsbereich liegenden Flurstücken teilt in 2 Schreiben folgendes mit:
  1. Der B-Planentwurf sieht entlang der Darßer Straße die Ausweisung einer zusätzlichen Verkehrsfläche vor, die von den angrenzenden Grundstücken abgetrennt werden soll. Für diese Verkehrsfläche besteht keine Notwendigkeit, denn es sind bereits ausreichend Flächen für Fußgänger vorhanden.
  2. Der B-Planentwurf sieht für diese zusätzliche Verkehrsfläche keinen Ausgleich vor. Ein freihändiger Verkauf dieser Verkehrsflächen wird strikt abgelehnt. Von einem Grundstück wurden bereits ca. 80 m<sup>2</sup> weggemessen, ohne dass der

Bezirk eine Entschädigung geleistet hat. Aufgrund dessen sind die Grundstückseigentümer nicht bereit, weiteres Straßenland von ihren Grundstücken abtrennen zu lassen.

Daher wird beantragt, den Bebauungsplan so zu ändern, dass keine zusätzlichen Verkehrsflächen festgesetzt werden, es sei denn, das Bezirksamt ist bereit, die Geschossflächen entsprechend der Abtretungsfläche zu erhöhen.

Stapl: Der Anregung wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt.

Zu 1: Die Verbreiterung der Verkehrsfläche durch Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen ist aus folgenden Gründen notwendig:

- Die derzeitige Gestaltung des Seitenbereichs der Darßer Straße ist aufgrund der zu geringen Geh- und Radwegbreiten unzureichend.
- Aufgrund der geplanten städtebaulichen Entwicklung im Umfeld des Knotenpunktes HansasträÙe/Darßer Straße (u.a. Errichtung eines Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums) muss von einer erheblichen Zunahme des Fußgänger- und Radverkehrs am Knotenpunkt ausgegangen werden, daher ist eine Verbesserung der Gestaltung der Seitenbereiche entsprechend den verkehrlichen Anforderungen notwendig.
- Voraussetzung hierfür ist eine Verbreiterung der Seitenbereiche durch Inanspruchnahme zusätzlicher Grundstücksflächen. Um die künftig benötigten Straßenverkehrsflächen ausreichend zu sichern, sollte die Lage der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Darßer Straße um 1,0 m nach Westen verschoben werden, so dass der Seitenbereich insgesamt 5,0 m breit wäre. Dies würde für die künftige Ausbildung eines 1,5 m breiten Radweges und eines 2,5 m breiten Gehweges zuzüglich eines 1,0 m breiten Beleuchtungsstreifens am Fahrbahnrand genügen.

Der Stellungnahme der für die Hauptverkehrsstraßen und damit zusammenhängenden gesamtstädtischen Belange zuständigen Senatsverwaltung wurde damit gefolgt.

Zu 2: Die Ausweisung der Straßenverkehrsfläche an der Darßer Straße verursacht eine Verringerung der Grundstücksflächen der Grundstücke HansasträÙe 253 und Kyllburger Weg 40 jeweils um knapp 30 m<sup>2</sup>. Eine Erhöhung der Geschossflächen bzw. GFZ im Bebauungsplan entsprechend der Abtretungsfläche ist nicht möglich und nicht erforderlich. Auf die Festsetzung der GFZ wurde mit dem Deckblatt vom 05.12.2000 verzichtet, um eine Überbestimmung zu vermeiden. Aufgrund der Baukörperausweisung und der Festsetzung (nunmehr) der absoluten Gebäudehöhe werden die Bebauungsmöglichkeiten durch die Verkleinerung der Grundstücke nicht eingeschränkt. Mit den geplanten Festsetzungen wird sich die Bebaubarkeit gegenüber dem bestehenden Planungsrecht deutlich erhöhen. Die neuen als Verkehrsfläche ausgewiesenen jetzigen privaten Grundstücksflächen von ca. 30 m<sup>2</sup> je Grundstück beabsichtigt der Bezirk zu erwerben. Siehe Punkt 3.3

Bei der angesprochenen ca. 80 m<sup>2</sup> umfassenden Fläche handelte es sich um eine Fläche an der südöstlichen Ecke des Grundstücks HansasträÙe 253, die bereits seit vielen Jahren als Gehweg mitgenutzt wird, und daher

gemäß Einigungsvertrag mit dem Stichtag 03.10.1990 als öffentlich gewidmetes Straßenland zu betrachten ist. Seitens des Bezirks ist der Erwerb nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz geplant.

#### **2.4.9.6 Ergebnis der Auswertung/Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Äußerungen**

Änderungen des Bebauungsplanes XXII-25 aufgrund der Durchführung der öffentlichen Auslegung wurden nicht erforderlich.

#### **2.4.9.7 Rechts- und Inhaltskontrolle durch die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr**

Bei der Rechts- und Inhaltskontrolle des angezeigten Bebauungsplanes XXII-25 stellte die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr fest, dass der Bebauungsplan XXII-25 aus den unten aufgeführten Gründen zu beanstanden ist.

1. Die Voraussetzung für die Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen liegen bei den derzeitigen Grundstücksverhältnissen nicht vor.  
Das Erfordernis nach städtebaulicher Entwicklung und Ordnung wird in Frage gestellt, wenn die für die Planverwirklichung erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen dem Gutwillen möglicherweise gewinnorientierten Eigentümern überlassen bleiben soll.  
Es reicht nicht aus, dem Eigentümer der Grundstücke Hansastraße 241/249 die Ausschöpfung des zulässigen Nutzungsmaßes nur durch den Erwerb eines 8,0 m breiten Streifens in Aussicht zu stellen (wie auf S. 44 beschrieben).  
Die Festsetzung des Planes könnte nicht vor Abschluss der Kaufverträge erfolgen, da sonst planungs- und wertermittlungsrechtliche Tatsachen geschaffen werden würden. Sollten vertragliche Regelungen nicht zustande kommen, muss - wenn z.B. eine freiwillige Umlegung nicht möglich und angedacht ist - ein Umlegungsverfahren bereits vor Festsetzung des Bebauungsplanes eingeleitet werden (vgl. § 45 Abs. 2 BauGB).  
Darüber hinaus ist die Ausnutzung der zulässigen Grundflächenzahl der Grundstücke Kyllburger Weg 28/36 bei Nichtverkauf des 8,0 m Streifens nicht möglich.
2. In der öffentlichen Auslegung wurde vorgebracht, dass eine im privaten Eigentum stehende Grundstücksfläche zugunsten von öffentlicher Verkehrsfläche bereits "weggemessen" sei. Die Eigentumsverhältnisse, betreffend der ca. 80 m<sup>2</sup> großen Fläche an der südöstlichen Ecke des Grundstückes Hansastraße 253, sind vor Festsetzung des B-Planes zu klären. Diese Klärung kann aus Abwägungsgründen nicht vom Tiefbauamt erst zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen werden.
3. Die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO darf nicht allein als vertretbar angesehen werden. Bei der Bestimmung des § 17 Abs. 2 BauNVO handelt es sich um eine Ausnahmeregelung, bei der eine restriktive Handhabung vorzusehen ist; insbesondere müssen auch städtebauliche Gründe die

Maßüberschreitung "erfordern". Diesbezügliche, den rechtlichen Anforderungen gerecht werdende Ausführungen fehlen.

4. Darüber hinaus wird empfohlen, Plan und Begründung aufgrund folgender Hinweise zu überarbeiten:

a) Mit Schreiben Stapl AL vom 16.03.98 wurde aktenkundig erklärt, dass nach Abschluss der TÖB-Beteiligung das B-Planverfahren nach neuem Recht weitergeführt werden soll.

Demzufolge hätte die Abwägung zu Pkt. 2.4.5.1 der Begründung nach § 1a BauGB und nicht nach § 8a BNatSchG vorgenommen werden müssen. Ein darauf folgendes - gegen § 1 Abs. 6 BauGB verstoßendes - Abwägungsergebnis hätte beanstandet werden müssen. Da aber aus der Begründung - es wird im übrigen davon ausgegangen, dass es sich hierbei um die Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB handelt - nicht hervorgeht, dass auf neues Recht umgestellt wurde und das Abwägungsergebnis unabhängig davon beeinflusst blieb, wird in diesem Falle nur darauf hingewiesen.

b) Die zur textlichen Festsetzung Nr. 2 gemachten Erläuterungen auf S. 19 der Begründung müssen dezidiert auf die Unzulässigkeit, insbesondere im Mischgebiet, eingehen.

c) Die Einhaltung der Abstandsflächen zum Grundstück Kyllburger Weg 40 wurde nicht beachtet.

d) Für den generellen Ausschluss von Stellplätzen und Garagen - textliche Festsetzung Nr. 5 - im Mischgebiet (gerade auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) fehlt eine ausreichende Begründung.

e) Die textliche Festsetzung Nr. 6 ist nach der Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung (Änderung der Bauordnung Berlin ab 01.11 1997) und der Berliner Lärmkarte entbehrlich.

f) Im Zusammenhang mit der Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 7 wird davon ausgegangen, dass die Erläuterungen auf Seite 15 der Begründung auf ein gegenüber der mit der bisherigen textlichen Festsetzung Nr. 6 nicht allein zu befriedigendes Lärmschutzbedürfnis hinweisen.

g) Die Erläuterungen zur textlichen Festsetzung Nr. 12 auf S. 20 der Begründung stehen im krassen Widerspruch zu denen auf S. 19. Einerseits ist die Rede von "große zusammenhängende Freiflächen im Blockinnenbereich" und andererseits wird die intensive Nutzung der Grundstücke fast schon beklagt. Darüber hinaus stellt sich die Frage, welche/wie viele Gebäudeaußenwandflächen ohne Öffnungen überhaupt in Betracht kommen. Die Notwendigkeit der Festsetzung ist zu überprüfen.

h) Baukörperausweisungen sind "ausdrückliche Festsetzungen" im Sinne von § 6 Abs. 14 BauO Berlin, die aus sich heraus von den Abstandflächenforderungen der Bauordnung entbinden. Die Ausführungen - auch unter Betrachtung der oben unter Ziffer 1 dargelegten Beanstandung - zu diesem Thema sind darauf entsprechend abzustellen.

Allerdings setzt die Festsetzung einer Baukörperausweisung, die von den Anforderungen des Abstandflächenrechts abweicht, besonders gewichtige Gründe voraus (z.B. städtebauliche Figur), zu denen Gestaltung wohl kaum die Ausbildung einer Raumkante mit einem Spielraum von II-V Vollgeschossen zählen kann. Es wird darum gebeten, an die Erforderlichkeit der Baukörperausweisung strenge Maßstäbe anzulegen.

Des Weiteren ist anzumerken, dass die reine Baukörperausweisung ergänzt durch zusätzliche Festsetzung einer GFZ dann zur erweiterten Baukörperausweisung wird. Die GFZ ist grundsätzlich mit nur einer Stelle nach dem Komma anzugeben.

i) Den Altlastenverdacht betreffend werden Untersuchungen/Ermittlungen vorausgesetzt, auf denen die Aussagen des Umweltschutzamtes beruhen, dass (obwohl im Altlastenverdachtsflächenkataster kein Eintrag existiert) gleichwohl ein Altlastenverdacht besteht. Die Aussage, vorhandene Bodenverunreinigungen können im Rahmen der Bebauung (auf welcher Rechtsgrundlage?) beseitigt werden, sind dafür allenfalls mittelbar verwertbar.

j) Unter Punkt 4 Verfahren der Begründung ist der Erlass der Veränderungssperre für die Grundstücke HansasträÙe 251/253 und Kyllburger Weg 40 aufzuführen sowie die Entwicklung der Planungsüberlegung damals/heute kurz darzulegen.

k) Es sollten unmissverständliche Aussagen darüber getroffen werden, von welcher Anzahl von Vollgeschossen die Einschätzung auf S. 18 der Begründung ausgeht, die besagt, dass für das Grundstück Kyllburger Weg 39 keine Verschattungsprobleme entstehen.

l) Die in der Begründung vorgenommenen planerischen Abwägungen/Entscheidungen sind zusammenfassend vom Plangeber wiederzugeben. Die Verfasser von Hinweisen/Forderungen sind nicht im einzelnen zu benennen.

Die vorzunehmenden Änderungen erfordern eine erneute Beschlussfassung der BVV, da diese den zur Festsetzung kommenden Plan in Kenntnis der letztgültigen Begründung nach Abschluss der Abwägung beschließen muss. Der Bebauungsplan ist der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr erneut anzuzeigen.

#### **2.4.9.8 Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes nach der Rechts- und Inhaltskontrolle durch die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr durch Deckblatt vom 05.12.2000**

Die Beanstandungen, die von der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr im Rahmen der Rechts- und Inhaltskontrolle (letztere bezogen auf § 4a Abs. 1 Nr. 2



AGBauGB [alt]) geäußert wurden, führten zu verschiedenen Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Begründung. Im Folgenden sind nur die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen aufgeführt, von denen einige auch die Grundzüge der Planung berühren:

▪ **Zeichnerische Festsetzungen:**

- Verschiebung der Grenze zwischen WA und MI auf die vorhandenen Südgrenzen der Grundstücke Kyllburger Weg 28/36 (vgl. Beanstandung Nr. 1); damit einhergehend Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung im WA auf GRZ 0,2
- Wegfall der Mindestgeschosszahl sowie der GFZ in den MI-Gebieten (vgl. Hinweis Nr. 4h)

▪ **Textliche Festsetzungen:**

- Wegfall der textlichen Festsetzungen Nr. 1 - Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen im WA – und Nr. 2 - Ausschluss von Gartenbaubetrieben im MI – (vgl. Hinweis Nr. 4b), da aufgrund der Festsetzungen zu den Baugrenzen, der Bauweise und dem Maß der baulichen Nutzung eine Ansiedlung der vorgenannten Nutzungen kaum möglich ist, und somit die Notwendigkeit für den Ausschluss der o.a. Nutzungen nun nicht mehr gesehen wird
- Modifizierung der textlichen Festsetzung Nr. 5 dahingehend, dass Stellplätze und Garagen im gesamten Plangebiet auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig sind (vgl. Hinweis Nr. 4d)
- Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 6 - Lärmschutzmaßnahmen an Fassaden – (vgl. Hinweis Nr. 4e)
- Wegfall der textlichen Festsetzung Nr. 12 – Fassadenbegrünung - (vgl. Hinweis Nr. 4g)

Die oben genannten Nummern entsprechen dem alten Stand des Bebauungsplans; aufgrund der o.a. Änderungen der textlichen Festsetzungen wurden diese neu durchnummeriert.

▪ **Begründungstext:**

- Wegfall der Aussagen zum 8,0 m breiten MI-Streifen auf den Grundstücken Kyllburger Weg 28/36 (vgl. Beanstandung Nr. 1)
- Präzisierung der Erläuterungen zu den Eigentumsverhältnissen der 80 m<sup>2</sup>-Fläche an der südöstlichen Ecke des Grundstücks Hansastrasse 253 (vgl. Beanstandung Nr. 2)
- Ergänzung der städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO (vgl. Beanstandung Nr. 3),
- Berichtigung von Punkt 2.4.5.1. bezüglich der Abwägung nach § 1a BauGB (vgl. Hinweis Nr. 4a)
- Änderung der Aussagen zur textlichen Festsetzung Nr. 5 entsprechend der Modifizierung der Stellplatzfestsetzung (vgl. Hinweis Nr. 4d)
- Streichung der Aussagen zu den entfallenden textlichen Festsetzungen Nr. 1, 2, 6 und 12 (vgl. Hinweise Nr. 4b, 4e, 4g)

- Wegfall der Erläuterungen zur Mindestgeschosszahl und GFZ in den Mischgebieten (vgl. Hinweis Nr. 4h)
- Präzisierung der Aussagen zum Altlastenverdacht (vgl. Hinweis Nr. 4i)
- Ergänzung des Punktes 4 'Verfahren' um den Erlass der Veränderungssperre und die Entwicklung der Planungsüberlegungen damals/ heute (vgl. Hinweis Nr. 4j)
- Ergänzung / Präzisierung der Aussagen über eine Verschattung des Grundstücks Kyllburger Weg 39 (vgl. Hinweis Nr. 4k)
- Zusammenfassung/Kürzung der im Rahmen der Beteiligungsverfahren geäußerten Stellungnahmen und deren Abwägung (vgl. Hinweis Nr. 4l)

**Folgende Hinweise von SenBWV sind bereits berücksichtigt:**

zu 4c: Die Einhaltung der Abstandsflächen zum Grundstück Kyllburger Weg 40 wird beachtet. Aufgrund der Festsetzung der offenen Bauweise und eines Baufensters sind – trotz des Heranreichens der Baugrenze an die Grenze des Grundstücks Kyllburger Weg 38 - die Abstandsflächen der BauO Bln einzuhalten, die für einen ausreichenden Grenzabstand sorgen.

Die überbaubare Grundstücksfläche reicht bis an die Grenze des Grundstücks Kyllburger Weg 38, da hier - im Gegensatz zur westlichen Grenze des Grundstücks Kyllburger Weg 28 - Stellplätze und Garagen allgemein ermöglicht werden sollen.

zu 4f: Die Textliche Festsetzung Nr. 7 (lärmabgewandte Aufenthaltsräume von Wohnungen) berücksichtigt die besonders hohen Lärmwerte entlang der Hansa- und Darßer Straße und wird daher beibehalten.

**Ergebnis:** Da die oben aufgeführten Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes durch das Deckblatt z.T. Änderungen darstellen, die die Grundzüge der Planung berühren, ist gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung zu den Änderungen durch das Deckblatt des Bebauungsplans XXII-25 erforderlich.

Im Ergebnis eines Abstimmungsgesprächs mit der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr über die Beanstandungen und Hinweise, die im Rahmen der Rechts- und Inhaltskontrolle geäußert wurden, wurden zusätzlich folgende Änderungen vorgenommen:

▪ **Zeichnerische Festsetzungen:**

- Festsetzung der offenen Bauweise im WA
- Wegfall der GFZ im WA und im MI

▪ **Textliche Festsetzungen:**

- Wegfall der textlichen Festsetzung Nr. 3 - Definition einer abweichenden Bauweise im WA –

- **Begründungstext:**
  - Änderung der Aussagen zur Bauweise im WA

Begründung zu den Änderungen:

Der Ersatz der textlichen Festsetzung zur Längenbeschränkung und der Gliederung von Gebäuden im WA durch die zeichnerische Festsetzung einer offenen Bauweise soll einen breiteren Spielraum für die Schaffung eines Übergangs von der geschlossenen Bebauung entlang der Hauptverkehrsstraßen zur offenen kleinteiligen Bebauung nördlich des Kyllburger Weges ermöglichen.

Mit der Festsetzung der GRZ und der Zahl der Vollgeschosse ist das Maß der baulichen Nutzung im WA ausreichend bestimmt. Das Gleiche gilt für die Baukörperausweisung in Verbindung mit der Festsetzung der Vollgeschosszahl (mit dem zweiten Deckblatt geändert in absolute Gebäudehöhe) für das MI.

#### **2.4.9.9 Auswertung/Abwägung der im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Äußerungen**

Während der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs XXII-25 haben 25 Bürger Einsicht in die Planung genommen. Von 2 Bürgern gingen schriftliche Äußerungen zur Planung ein. Die planungsrelevanten Äußerungen sind im folgenden kurz zusammengefasst.

- Der Eigentümer eines im Geltungsbereich befindlichen Flurstücks teilt in einem Schreiben folgendes mit:  
Gegenüber den bisherigen B-Planentwürfen, die eine 4-geschossige Bauweise vorsahen, ist nunmehr eine 5-Geschossigkeit vorgesehen. Daraus ergibt sich eine größere Tiefe der Abstandflächen, die nun nicht mehr auf dem Grundstück selbst liegen.  
In dem konkreten Fall, wonach der Kyllburger Weg beidseitig ein allgemeines Wohngebiet darstellt und diesbezüglich weiterentwickelt wird, hat auch eine künftige Bebauung an der HansasträÙe auf die Einhaltung der Gesetzlichkeit gemäß BauO Bln § 6 Rücksicht zu nehmen. Hier ist ein vertretbarer Übergang in der Bebauungshöhe zu entwickeln (Anpassung an die benachbarten Grundstücke mit 4-, 3-, 2-geschossiger Bebauung). Es kann nicht sein, dass die betroffenen Wohngrundstücke zu Hinterhöfen degradiert werden. Die nachteiligen Auswirkungen der vorgesehenen 5-Geschossigkeit mindern die Wohnqualität beachtlich. Es sind keine zwingenden Gründe für geringere Tiefen der Abstandflächen gegeben.  
Somit wird Widerspruch gegen den vorliegenden B-Planentwurf erhoben. Der Charakter des Wohngebietes sollte durch Beachtung einer geringeren Bauhöhe in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Bei der persönlichen Übergabe des Schreibens an das Stadtplanungsamt wurde das Schreiben mündlich um folgende Erläuterungen ergänzt:

Der B-Planentwurf der ersten öffentlichen Auslegung sollte eine 4-geschossige Bebauung auf den bestehenden Grundstücken an der HansasträÙe und eine 5-

geschossige nur unter Einbeziehung von Teilflächen der Grundstücke am Kyllburger Weg ermöglichen. Nach dem B-Planentwurf der erneuten öffentlichen Auslegung ist eine 5-Geschossigkeit auch auf den vorhandenen (kleinen) Grundstücken vorgesehen.

Mit einer 4-geschossigen Bebauung auf den bestehenden Grundstücken konnte man sich einverstanden erklären, nicht jedoch mit einer 5-geschossigen Bebauung auf diesen Flächen, da die Abstandflächen bei Ausnutzung der Festsetzungen nicht mehr auf dem Grundstück liegen.

Stapl: Städtebauliches Ziel für die Grundstücke entlang der Hansastrasse und der Darßer Straße war immer die Schaffung einer höhergeschossigen geschlossenen Bebauung. Da die geplante Bebauung sich in ihrer Höhe insbesondere an den anderen am Kreuzungsbereich vorhandenen und entstehenden Gebäuden anpassen, aber auch einen Übergang zwischen den in der Umgebung vorhandenen unterschiedlichen Gebäudehöhen schaffen sollte, wurden für die Gebäude entlang der Hansastrasse im B-Planentwurf 5 Vollgeschosse als Höchstgrenze geplant.

An dieser städtebaulichen Zielrichtung hat sich im Wesentlichen nichts geändert. Zur zweiten öffentlichen Auslegung wurde aus verschiedenen Gründen (siehe Punkt 2.4.9.11) der B-Planentwurf geändert und es soll nunmehr im Mischgebiet für die Gebäude eine absolute Gebäudehöhe festgesetzt werden, die die Abstandflächen ausreichend berücksichtigt. Damit wurde der Anregung gefolgt.

- Der Beauftragte der Eigentümer von mehreren im Geltungsbereich liegenden Flurstücken teilt in einem Schreiben sowie einem Korrekturschreiben folgendes mit: Gegenüber den in den Jahren 1998 und 1999 ausgelegten B-Planentwürfen sind im jetzt ausliegenden B-Planentwurf keine GFZ-Festsetzungen mehr vorhanden.

Es wird auf die Beanstandung durch den Senat von Berlin verwiesen, wonach der Bezirk auf GFZ-Festsetzungen verzichten solle, da die übrigen Festsetzungen wie Gebäudetiefe, Geschossanzahl etc. für die Bestimmbarkeit eines B-Planes ausreichend seien.

Durch einen Architekten sind die aufgrund des ausliegenden B-Planes möglichen Geschossflächen nachgerechnet worden. Das Ergebnis war, dass die ursprüngliche Festsetzung für das Grundstück Flur-Nr. 8474/ 396 eine zwingende GFZ von 2,1 ergibt. Bei den festgesetzten Geschossen II-IV und der Gebäudetiefe für dieses Grundstück ist nun lediglich eine GFZ von 1,74 realisierbar. Eine vergleichbare Abweichung wurde für die Grundstücke Flur-Nr. 8370/396 und 8475/396 festgestellt. Dort war im ursprünglichen B-Planentwurf eine zwingende GFZ von 3,2 festgesetzt, während nach den sonstigen Festsetzungen nun lediglich eine GFZ von 2,67 zu verwirklichen ist.

Um in etwa die alte GFZ von zwingend 2,1 bzw. 3,2 zu erreichen, müsste eine Erhöhung der Anzahl der Geschosse von V auf VI, bzw. von VI auf VII, erfolgen. Diese Anhebung der Anzahl der Geschosse ist städtebaulich durchaus vertretbar, da auf der gegenüberliegenden Straßenseite, der Darßer Straße, eine 8-, bzw. 9-geschossige Wohnbebauung realisiert wurde. Daher ist eine Aufstockung der Anzahl der Geschosse städtebaulich nicht nur vertretbar, sondern nachgerade wünschenswert. Daher sollte der B-Planentwurf entsprechend geändert werden.

Korrekturschreiben:

Die Anzahl der im alten B-Planentwurf vorgesehenen Geschosse für das Grundstück 8474/396 beträgt II-V und das Grundstück 8475/396 II-VI.

Stapl: Der Anregung, die Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoss zu erhöhen, wird nicht gefolgt. In den MI-Gebieten hat sich durch den Wegfall der Geschossflächenzahl - die im übrigen nicht zwingend, sondern als Höchstmaß festgesetzt ist - das Maß der baulichen Nutzung für die genannten Flurstücke nicht verringert. Die Prüfung der durch den Architekten ermittelten GFZ-Werte ergab, dass diese - wie im 1. Schreiben angegeben - offensichtlich auf Gebäuden mit 4 Vollgeschossen und einem 5-geschossigen Eckbaukörper basieren, und nicht - wie im Korrekturschreiben dargestellt - auf den im B-Planentwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung festgesetzten 5 Vollgeschossen mit 6-geschossigem Eckgebäude.

Mit dem zweiten Deckblatt wurde auch die Zahl der Vollgeschosse für das MI in eine absolute Gebäudehöhe geändert, die nunmehr die bisher geplante Vollgeschosszahl von 5 bzw. 6 nicht mehr ermöglicht, sondern um jeweils ein Geschoss verringert. Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht wird das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der möglichen Geschosszahl erhöht. Siehe Punkt 2.4.9.11

#### **2.4.9.10 Ergebnis der Auswertung/Abwägung der im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Äußerungen**

Änderungen des Bebauungsplanes XXII-25 aufgrund der Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung wurden zunächst als nicht erforderlich gesehen. Im Rahmen der Aufstellung des zweiten Deckblattes wurden aber die geäußerten Belange der Eigentümer der Grundstück entlang des Kyllburger Weges nochmals zum Anlass genommen, die geplanten Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entlang der HansasträÙe und DarÙer StraÙe zu überprüfen. Im Ergebnis dessen wurden die Gebäudehöhen reduziert. Siehe auch Punkt 2.4.9.11

#### **2.4.9.11 Änderung des Bebauungsplanentwurfes durch Deckblatt 2 vom 19.04.2004**

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat feststellen müssen, dass für Gestaltungsfestsetzungen in einem Bebauungsplan im Land Berlin die Rechtsgrundlage fehlt bzw. die Landesgesetzgebung hier fehlerhaft ist.

Davon ist auch das Bebauungsplanverfahren XXII-25 betroffen, da hier durch textliche Festsetzung bestimmt wird, dass in dem (geplanten) Mischgebiet nur Flachdächer zulässig sein sollen.

Diese Festsetzung wurde einerseits getroffen, um die Dachformen der vorhandenen Bebauung im Kreuzungsbereich (Hansacenter), aber auch der bisher planungsrechtlich zugestimmten, geplanten Bebauung im Kreuzungsbereich aufzunehmen und damit die Baustruktur des Kreuzungsbereiches entsprechend seiner

Lage zu vervollständigen und zu vereinheitlichen. Andererseits dient diese Festsetzung aber auch der Begrenzung der Gebäudehöhe. Geplant war bisher die Festsetzung von 5 Vollgeschossen, ein (weiteres) Dachgeschoss sollte durch die „Flachdachfestsetzung“ nicht möglich sein. Damit werden die nach Bauordnung erforderlichen Abstandflächen insbesondere zu den Grundstücken am Kyllburger Weg überschritten. Diese Überschreitung wurde aufgrund dessen, dass es zu keiner Überdeckung von Abstandflächen der Gebäude entlang der HansasträÙe mit denen am Kyllburger Weg geben wird, bisher für vertretbar gehalten.

Entfällt jetzt die Möglichkeit der Festsetzung von Flachdächern, ist ein Dachgeschoss oder ein Staffelgeschoss möglich, was zu einer Vergrößerung der Abstandflächen führen kann, die aufgrund der Baukörperausweisung aber bauordnungsrechtlich nicht mehr begrenzt werden können und damit zulässig sind. Die Beeinträchtigung der Grundstücke am Kyllburger Weg wird dadurch größer. Bereits die geplante Festsetzung von 5 Vollgeschossen hat zu Unmut und Unverständnis bei den Eigentümern am Kyllburger Weg geführt und im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung hat sich ein Bürger diesbezüglich auch schriftlich geäußert.

Um den Nachbarschutz für das angrenzende allgemeine Wohngebiet ausreichend zu berücksichtigen, soll deshalb die maximal zulässige Oberkante von Gebäuden im Mischgebiet festgesetzt werden. Die Festsetzung der Oberkante der Gebäude soll so erfolgen, dass die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandflächen nicht auf die Grundstücke des mit dem B-Plan geplanten allgemeinen Wohngebietes fallen. Die Abstände der geplanten rückwärtigen Baugrenzen betragen 13 m bis 14 m bzw. 8 m bis 9 m. Die Oberkante der Höhe baulicher Anlagen soll in diesem Bereich für die jeweiligen Bauzonen einheitlich festgesetzt werden, d.h. eine absolute Gebäudehöhe entlang der HansasträÙe und Darßer StraÙe von 13 m und für die rückwärtige Bauzone mit einer absoluten Gebäudehöhe von 8 m. Die Betonung des Eckgrundstücks soll aber beibehalten werden, hier soll für die vordere Bauzone eine absolute Gebäudehöhe von 16 m zulässig sein. Damit wird entlang der HansasträÙe und Darßer StraÙe die bisher geplante Anzahl der Vollgeschosse von 5 reduziert auf eine absolute Gebäudehöhe von 13 m, die eine Errichtung von Gebäuden mit maximal 4 Vollgeschossen ermöglichen würde.

Die bisher geplante Anzahl der Vollgeschosse von 5 entlang der HansasträÙe und der Darßer StraÙe war als Äquivalent zur (teilweise nur geplanten) höheren Bebauung und größer dimensionierten Baustruktur an den drei anderen Ecken des Kreuzungsbereichs HansasträÙe/Falkenberger Chaussee/Darßer StraÙe/Malchower Weg beabsichtigt. Da eine Ausnutzung des planungsrechtlich Zulässigen hinsichtlich der Gebäudehöhe an diesen 3 anderen Ecken nicht absehbar ist, da diese zum Teil bereits anders bebaut worden sind (auch mit Steildach), wird die städtebauliche Anforderlichkeit für die Festsetzung von 5 Vollgeschossen im Plangebiet auch im Hinblick auf die angrenzende Wohnnutzung nicht mehr gesehen.

Die Festsetzung von Flachdächern im Mischgebiet wurde auch dazu benutzt, in einer weiteren Festsetzung zu regeln, dass diese Flachdächer zu begrünen sind. Diese Festsetzung muss aufgrund der fehlenden Festsetzungsmöglichkeit und des fehlenden städtebaulichen Erfordernisses entfallen.

Der Bebauungsplanentwurf musste korrigiert werden, was wiederum eine erneute Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch erforderlich machte.

#### **2.4.9.12 Auswertung/Abwägung der im Rahmen der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Äußerungen**

10 Bürgerinnen und Bürger sowie 5 Träger öffentlicher Belange haben während der Auslegungszeit Einsicht in die Planung genommen. Außerdem haben 2 Eigentümer von Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches und 2 Träger öffentlicher Belange telefonisch bzw. per E-Mail um Auskunft gebeten.

Dem Fachbereich Stadtplanung sind 5 schriftliche Stellungnahmen (2 Bürger, 3 Träger öffentlicher Belange) zugegangen. Ein Bürger hat um Niederschrift seiner Anregungen gebeten.

Seitens der Träger öffentlicher Belange gab es keine Anregungen zu den Planungen.

- Der Eigentümer eines im Geltungsbereich befindlichen Flurstücks teilt in einem Schreiben Folgendes mit:  
Es wird vorgeschlagen entlang der HansasträÙe in erster Bauflucht hauptsächlich Gewerbe zu genehmigen, um für dieses Planungsgebiet einen Investor zu finden. Die Grundstücke liegen direkt an der Hauptverkehrsstraße und es gibt keinen Puffer zum Verkehrslärm und den Abgasen. Die HansasträÙe in Richtung Linden-Center bietet den Wohnblöcken durch vorgelagerte Anlagen und Parkplätze den erforderlichen Schutz.

Stapf: Die Grundstücke entlang der HansasträÙe sind derzeit Bestandteil eines Gebietes, das durch den Schwarzen Weg, die DarÙer Straße, HansasträÙe, Feldtmann- und Perler Straße begrenzt wird. Die Bebauung in diesem Gebiet ist in sich homogen und wird durch eine 1-2-geschossige offene Wohnbebauung, die als Einzelhäuser errichtet wurde, geprägt. Hinsichtlich der Nutzungsart überwiegt die Wohnnutzung. Wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen befinden sich nur in Randlage des Gebietes entlang der HansasträÙe.

Entlang der HansasträÙe und DarÙer Straße soll entsprechend dem FNP und der BEP ein Mischgebiet festgesetzt werden, d.h. das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe, Handel, Dienstleistungen etc. sind wie auch das Wohnen selbst zulässig. Damit wird dem Bedarf nach einer erweiterten gewerblichen Nutzung in diesem Bereich Rechnung getragen.

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes ist aufgrund der Lage zu dem bestehenden allgemeinen Wohngebiet und der daraus resultierenden Nutzungskonflikte sowie auch im Hinblick auf das städtebauliche Konzept für den Kreuzungsbereich nicht Ziel des Bezirks.

Hinsichtlich der Lärmbelastung der zulässigen Wohnnutzung ist festzustellen, dass mit der Einführung der DIN 4109 und der Fertigstellung der Berliner Lärmkarte die baulichen Anforderungen an die Errichtung von Wohnungen den Schutz vor Lärm

sichern. Darüber hinaus wird eine textliche Festsetzung zur Grundrissgestaltung von Wohnungen in Gebäuden entlang der Hauptverkehrsstraßen getroffen.

- Ein anderer Eigentümer eines im Geltungsbereich befindlichen Flurstücks teilt in einem Schreiben Folgendes mit:

Die Erforderlichkeit der Planung wird grundsätzlich in Frage gestellt, da sich für Wohnungsbau kein Investor findet. Der B-Planentwurf wird als Willkür gegenüber den Eigentümern betrachtet, nur um den Bau einer Tankstelle zu verhindern.

Stapl: Anlass für die Einleitung des B-Planverfahrens war der Antrag auf Bauvorbescheid für die Errichtung einer Tankstelle auf den Grundstücken Hansastrasse 251/253 und Kyllburger Weg 40. Dieses Vorhaben widerspricht mit der geplanten Baukörperstellung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche der städtebaulichen Zielsetzung für den Kreuzungsbereich. Es ist u.a. städtebaulich erforderlich, den Kreuzungsbereich räumlich durch eine geschlossene Bauweise zu fassen, und Ziel, dem nördlich angrenzenden Wohnen einen Schutz vor Lärm zu geben.

Ziel des B-Planes ist die Festsetzung eines Mischgebietes entlang der Hansastrasse und der Darßer Straße. Damit werden für die derzeit wohngebietstypisch geprägten Grundstücke weitergehende Möglichkeiten der gewerblichen Nutzung eröffnet.

- Ein weiterer Eigentümer eines im Geltungsbereich befindlichen Flurstücks teilt in einem Schreiben Folgendes mit:

Für das Grundstück Hansastrasse 251 wird die Beibehaltung der fünfgeschossigen Bebauungsmöglichkeit bzw. die entsprechende Festsetzung der Oberkante des Gebäudes analog dem Grundstück Hansastrasse 253 gefordert. Aufgrund der Tiefe des Grundstücks können die Abstandflächen eingehalten werden. Da Abstandflächen des Gebäudes auf dem Grundstück Hansastrasse 253 auf dem Grundstück Hansastrasse 251 liegen, wird ein angemessener Ausgleich durch eine Gleichbehandlung hinsichtlich der Gebäudehöhe geltend gemacht.

Stapl: Aufbauend auf dem städtebaulichen Konzept für den Kreuzungsbereich ist es seit Einleitung des B-Planverfahrens städtebauliches Ziel, Möglichkeiten zur baulichen Betonung des unmittelbaren Eckbereiches an der Hansastrasse/Darßer Straße zu schaffen. So nehmen die Baugrenzen auf dem Grundstück Hansastrasse 253 den (abgeschrägten) Verlauf des öffentlichen Straßenlandes auf. Mit der Zulässigkeit eines höheren Gebäudeteils gegenüber den angrenzenden Gebäuden wird diese Hervorhebung verstärkt. Die Höhe dieses Gebäudeteils trifft auch nur auf den unmittelbaren Eckbereich zu und nicht für das gesamte Grundstück Hansastrasse 253.



Die Erweiterung der höheren Gebäudehöhe auf angrenzende Grundstücke (Hansastraße 251) bzw. Grundstücksteile (Hansastraße 253) ist städtebaulich nicht erforderlich und stellt die Eckbetonung in Frage.

Die Abstandflächen des Gebäudeteils, der für die Eckbetonung erforderlich ist, können bei Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der zulässigen Gebäudehöhe auf dem Grundstück Hansastraße 251 liegen. Da die geplanten Festsetzungen der Baugrenzen zwingende Festsetzungen sind, ergeben sich nach § 6 Abs. 14 Berliner Bauordnung geringere Abstandflächen. Zu beachten ist außerdem, dass es sich um eine Überdeckung von Abstandflächen von Außenwänden von Gebäuden handelt, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen. Für diese Fälle gilt nach § 6 Abs. 3 BauO Bln das Überdeckungsverbot nicht, da Beeinträchtigungen der Belichtung, Belüftung und des Brandschutzes nach Auffassung des Gesetzgebers nicht zu besorgen sind.

#### **2.4.9.13 Ergebnis der Auswertung/Abwägung der im Rahmen der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Äußerungen**

Änderungen des Bebauungsplanes XXII-25 aufgrund der Durchführung der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung wurden nicht erforderlich.

### **3 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **3.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT**

Mit der Realisierung der Planung erfolgt:

- eine Verdichtung der Bebauung entlang der Hansastraße und Darßer Straße
- eine bauliche und nutzungsmäßige Neuordnung des Gebietes,
- eine teilweise Erhöhung der Bodenversiegelung und damit eine Veränderung des Vegetationspotentials, des Wasserhaushalts des Bodens und des Bodenaufbaus,
- ein Wechsel der Arten von Flora und Fauna,
- eine Abschirmung des Blockinnenbereiches von den Emissionen der Hauptverkehrsstraßen (z.B. Lärm, Abgase).

#### **3.2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE LEBENS- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE**

Mit der Realisierung des Bebauungsplans kann ein Beitrag geleistet werden zur

- Sicherung von Wohnbauflächen,
- Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten für wohnumfeldverträgliche, kleinstrukturierte gewerbliche Nutzungen,
- Verbesserung der Versorgung eines über den Geltungsbereich hinausgehenden Gebietes im Bereich Handel, Handwerk und Dienstleistungen,
- Verbesserung der verkehrstechnisch unbefriedigenden und z.T. gefährlichen Situation für Fußgänger und Radfahrer im Kreuzungsbereich Hansa-/Darßer Straße.

### 3.3 HAUSHALTSRECHTLICHE AUSWIRKUNGEN

Innerhalb des Plangebietes befinden sich drei Flächen, die gegenwärtig und bereits vor Einleitung des B-Planverfahrens als öffentliche Verkehrsflächen genutzt werden, jedoch nicht im Besitz der öffentlichen Hand sind:

- der Kyllburger Weg,
- der Gehweg zwischen der vorgenannten Straße und der HansasträÙe,
- die „Eckfläche“ HansasträÙe /DarÙer StraÙe.

Das B-Planverfahren löst in diesen Fällen keinen Übernahmeanspruch seitens der Eigentümer aus, da diese Flächen als öffentlich gewidmet zu betrachten sind.

Es ist der Kauf jener Flächenanteile der privaten Grundstücke HansasträÙe 253 und Kyllburger Weg 40 erforderlich, die für die zukünftige Verbreiterung der DarÙer StraÙe vorgesehen sind. Nach einer Grundstücksbewertung (September 2004) sind für den Erwerb der ca. 56 m<sup>2</sup> großen Grundstücksfläche ca. 7.100 € zuzüglich Grunderwerbsnebenkosten notwendig. Die Finanzierung des Grunderwerbs<sup>1</sup> ist durch das Tiefbauamt für das Haushaltsjahr 2004 im Kapitel 4212, Titel 82164 eingeplant

Nicht berücksichtigt bei der Wertermittlung wurde das auf dem Grundstück HansasträÙe 253 bestehende Gebäude, das zu einem kleinen Teil auf der zu erwerbenden Fläche steht. Dieses Gebäude besitzt keine städtebauliche Qualität. Es handelt sich um ein ehemaliges Stallgebäude, das Mitte der 80er Jahre umgebaut worden ist. Hinsichtlich der AbmaÙe sind aber keine wesentlichen Änderungen vorgenommen worden. Teile des Gebäudes werden als Imbiss genutzt. Die lichte Raumhöhe beträgt partiell nicht die für den dauernden Aufenthalt von Menschen gesetzlich notwendigen 2,50 m. Aufgrund der Aufgabe der vorher bestehenden Nutzungen auf dem Grundstück muss davon ausgegangen werden, dass die anderen Gebäudeteile leer stehen. Das bestehende Pachtverhältnis ist seitens der Eigentümergemeinschaft gekündigt worden und schließt einen Abriss der baulichen Anlagen ein<sup>2</sup>. Sofern das Gebäude nicht bereits aufgrund der Kündigung und/oder einer Neubebauung des Grundstücks abgerissen worden ist, muss es zumindest teilweise abgerissen werden, wenn der Geh- und Radweg standardgerecht ausgebaut wird. Diese Maßnahme muss dann bei der Erstellung der Bauplanungsunterlagen für die Errichtung des Geh- und Radweges miteingeplant werden.

### 3.4 PERSONALWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

keine

---

<sup>1</sup> Grundlage ist das Wertgutachten von November 2002 mit einem Wert von 8.400 €.

<sup>2</sup> Telefonische Auskunft des Eigentümers vom 29.09.2004 (siehe Vermerk)

## 4 VERFAHREN

### 4.1 MITTEILUNG DER PLANUNGSABSICHT

Die Planungsabsicht (Aufstellung des Bebauungsplanes XXII-25) ist den Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Umweltschutz (Abt. II), für Bau- und Wohnungswesen (Abt. II), für Verkehr und Betriebe (Abt. III) mit Schreiben vom 11.09.1995 sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz (Gemeinsame Arbeitsstelle der gemeinsamen Landesplanung = Abt. II GAST B) mit Schreiben vom 21.09.1995 gemäß § 3a AGBauGB (alt) mitgeteilt worden.

Die Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe hat nicht geantwortet.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz Abt. II E (Schreiben vom 09.10.1995) und Abt. II GAST B (Schreiben vom 07.11. 1995) haben erklärt, dass gegen die Planungsabsicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Abt. II E, hat mit Schreiben vom 11.10.1995 folgendes mitgeteilt:

1. Das Bebauungsplan-Verfahren wird nach § 4a AGBauGB durchgeführt, da mit der beabsichtigten Ausweisung der Straßenbegrenzungslinien für die HansasträÙe und die DarÙer StraÙe, die als HauptverkehrsstraÙen mit der Verbindungsfunktionsstufe II bzw. III klassifiziert sind, gem. Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB Belange von gesamtstädtischer Bedeutung berührt werden.

Alle Verfahrensbeschlüsse einschließlich ihrer Vorlagen sind der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen zu übersenden; von der Information ist gemäß AV Unterrichtsverpflichtung vom 30.07.1994 abzusehen, wenn unzweifelhaft feststeht, dass die geltend gemachten gesamtstädtischen Belange beachtet sind.

2. Bei den dargelegten Planungszielen bestehen Bedenken, da der Bebauungsplan auch Aussagen darüber treffen muss, welcher Nutzung die nicht als Mischgebiet festzusetzenden Teilflächen der Grundstücke an der DarÙer StraÙe und der HansasträÙe zugeführt werden sollen. Daher ist eine Ausweitung des B-Planbereiches erforderlich, und zwar in einem Umfang, der die Erschließung der Baugrundstücke sicherstellt.

Stapl:

zu 1: Durch die Übersendung von Verfahrensbeschlüssen wurde die zuständige Senatsverwaltung über die Berücksichtigung der geltend gemachten gesamtstädtischen Belange unterrichtet.

Zu 2: Eine Ausweitung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans XXII-25 ist nicht erforderlich. Die Erschließung der Baugrundstücke ist gesichert, da die Grundstücke

Hansastraße 241/253 und Darßer Straße 40 direkt an die Verkehrsfläche der vorgenannten Straßen angrenzen.

Im Zuge der Verbreiterung der Hansastraße und der Darßer Straße wurden die an den vorgenannten Straßen liegenden Grundstücke reduziert, so dass die Flurstücke 8409/396, 8401/396, 8399/396, 8397/396, 8395/396, 8333/396, 8372/396, 8369/396 und 8367/396 dem öffentlichen Straßenland zugeordnet worden sind.

Dies war dem Plan, der der Mitteilung der Planungsabsicht beigelegt war, jedoch kaum zu entnehmen, da die den Grundstücken ehemals zugehörigen Teilflächen noch keine Flurstücksnummern aufwiesen. Zudem überlagerten sich im Bereich der Straßen die Darstellung der Flurstücksgrenzen und der Verkehrsflächenunterteilung.

#### **4.2 VERÄNDERUNGSSPERRE**

Für die Grundstücke Hansastraße 251/253 und Kyllburger Weg 40, ist ein Vorbescheidsantrag mit Datum vom 10.05.1995 gestellt worden, der die Errichtung einer Tankstelle mit Verkaufsshop und Durchfahrtswaschhalle beinhaltet.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit ergab, dass das Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB genehmigungsfähig ist. Bestätigt wurde dies durch das Schreiben von SenBauWohn II F 2 vom 26.07.1995.

Das beantragte Vorhaben entsprach jedoch nicht den stadtplanerischen Zielen, an diesem Standort den im Auftrag der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen 1991 erarbeiteten und mit dem Bezirksamt abgestimmten städtebaulichen Entwurf für den Kreuzungsbereich Hansastraße/ Malchower Weg planungsrechtlich zu sichern, um das Plangebiet zu einem städtebaulich und funktional geordneten Mischgebiet zu entwickeln. Damit soll einerseits der Lagegunst des Bereiches bei qualitativer und quantitativer Aufwertung des Kreuzungsbereiches Rechnung getragen werden sowie andererseits ein sinnvoller Übergang zum angrenzenden Einfamilienhausgebiet unter Beachtung dessen Schutzwürdigkeit geschaffen werden. Der städtebauliche Entwurf sieht u.a. eine geschlossene Blockrandbebauung mit 5 Geschossen entlang der Hansastraße und der Darßer Straße vor.

Da das beantragte Vorhaben hinsichtlich Baukörperstellung und Geschossigkeit den stadtplanerischen Zielen widersprach und Nutzungsart und -maß des vorliegenden Konzeptes im Plangebiet auf der Grundlage des § 34 BauGB nicht ermöglicht werden könnten, war die Einleitung eines B-Planverfahrens erforderlich.

Mit Schreiben vom 09.11.1996 hat das Stadtplanungsamt beim BWA die Zurückstellung des Vorbescheidsantrags gem. § 14 Abs. 1 BauGB mit sofortiger Vollziehung beantragt. Am 29.11.1995 hat das BWA den Vorbescheidsantrag zurückgestellt.

Da mit der Festsetzung des Bebauungsplanes XXII-25 bis zum Ablauf der Zurückstellung nicht gerechnet wurde, wurde zur Sicherung der Planung der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

Daher hat das Bezirksamt Hohenschönhausen von Berlin am 12.06.1996 (Drucksache 290/III) die Veränderungssperre XXII-25/3 beschlossen (GVBl. S. 329) und am 12.11.1997 (Drucksache 290/III) deren Verlängerung um ein Jahr bis zum 16.08.1998 (GVBl. S. 609).

Die o.a. städtebaulichen Ziele für die Grundstücke HansasträÙe 251/253 und Kyllburger Weg 40 werden auch heute - Dezember 2000 - mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes weiterverfolgt, denn an der Festsetzung einer 5- bis 6-geschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise entlang der HansasträÙe und der DarÙer StraÙe wird festgehalten.

#### **4.3 ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES BA-BESCHLUSSES**

Der Beschluss des Bezirksamtes Hohenschönhausen von Berlin vom 19.09.1995 (Vorlage Nr. 514/95) über die Aufstellung des Bebauungsplanes XXII-25 wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 im Amtsblatt für Berlin am 13.10.1995 auf Seite 4108 bekannt gemacht.

#### **4.4 FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG**

Die Entscheidung über Art und Weise, räumlichen Bereich und Frist der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan XXII-25 hat das Bezirksamt gemäß § 4 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 09. November 1995 (GVBl. S. 764), mit Beschluss vom 19.09.1995 getroffen.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 fand in der Zeit vom 21.10.1996 bis einschließlich 22.11.1996 statt.

Das Bezirksamt Hohenschönhausen von Berlin hat am 22.04.1997 (Vorlage Nr. 350/III) die Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan XXII-25 beschlossen.

#### **4.5 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches und § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (alt) durch das Bezirksamt Hohenschönhausen, Abt. Stadtentwicklung, Umwelt und Bauwesen – Stadtplanungsamt - mit Schreiben vom 04.09.1997 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfes aufgefordert.

Die Frist zur Rückäußerung wurde auf 2 Monate nach Postzugang festgesetzt. In die Auswertung und Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB wurden jedoch auch alle nachträglich bis zum 05.12.1997 eingegangenen Rückäußerungen berücksichtigt.

Das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan XXII-25 ist bei der weiteren Durchführung des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt worden.

#### **4.6 WEITERFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS NACH BAUGB VOM 27. AUGUST 1997**

Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist das Bebauungsplanverfahren gemäß § 233 BauGB nach der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 weitergeführt worden.

#### **4.7 ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG UND AUSLEGUNG**

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes XXII-25 fand in der Zeit vom 07.09.1998 bis 07.10.1998 statt und wurde am 28.08.1998 im Amtsblatt für Berlin Nr. 44 auf Seite 3241 sowie in zwei Berliner Tageszeitungen fristgerecht bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 4 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches [alt]).

Die Träger öffentlicher Belange sowie die Eigentümer der im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke wurden mit Schreiben vom 28.08.1998 von der Offenlegung informiert.

Das Ergebnis der Auswertung/Abwägung hat zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfs geführt (vgl. Punkt 2.4.9.6 Ergebnis der Auswertung/ Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Äußerungen).

Der Bebauungsplan XXII-25 sowie das Ergebnis der öffentlichen Auslegung sind am 01.06.1999 durch die Bezirksverordnetenversammlung gem. § 4 Abs. 3 AGBauGB (alt) beschlossen worden.

#### **4.8 ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANS**

Der Bebauungsplan XXII-25 ist mit Schreiben vom 14.07.1999 und mit den erforderlichen Unterlagen der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr gem. § 4 Abs. 4 AGBauGB (alt) angezeigt worden.

Die Senatsverwaltung hat eine Rechts- und Inhaltskontrolle (letztere bezogen auf § 4a Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB [alt]) vorgenommen und sich mit Schreiben vom 16.09.1999 fristgerecht geäußert. In diesem Schreiben teilt die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr mit, dass

- der Bebauungsplan zu beanstanden ist,

- Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans und der Begründung erforderlich sind,
- die vorzunehmenden Änderungen des B-Planentwurfs eine erneute Beschlussfassung der Bezirksverordnetenversammlung erfordern, da diese den zur Festsetzung kommenden Plan in Kenntnis der letztgültigen Begründung nach Abschluss der Abwägung beschließen muss,
- der Bebauungsplan der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr erneut anzuzeigen ist.

#### **4.9      ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFS XXII-25 VOM 25.08.1998 DURCH DECKBLATT VOM 05.12.2000**

Die Beanstandungen, die von der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr im Rahmen der Rechts- und Inhaltskontrolle geäußert wurden, führten zu Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans vom 25.08.1998 durch das Deckblatt vom 05.12.2000.

Da die Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs z.T. Änderungen darstellten, die die Grundzüge der Planung berühren, wurde gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung zu den Änderungen durch das Deckblatt des Bebauungsplans XXII-25 erforderlich.

#### **4.10     ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

Die erneute öffentliche Auslegung zur Änderung des Bebauungsplanes XXII-25 mit Deckblatt vom 05.12.2000 fand in der Zeit vom 27.12.2000 bis 31.01.2001 statt und wurde am 15.12.2000 im Amtsblatt für Berlin Nr. 58 auf Seite 4741 sowie in zwei Berliner Tageszeitungen fristgerecht bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 3 BauGB wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen des Entwurfs (Deckblatt vom 05.12.2000) vorgebracht werden können.

Die Träger öffentlicher Belange sowie die Eigentümer der im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke sind mit Schreiben vom 13.12.2000 von der erneuten öffentlichen Auslegung informiert worden.

Das Ergebnis der Auswertung/Abwägung der im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Äußerungen hat zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfs mit Deckblatt vom 05.12.2000 geführt (vgl. Punkt 2.4.9.10 Ergebnis der Auswertung/ Abwägung der im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Äußerungen).

#### **4.11 ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFS XXII-25 VOM 25.08.1998 MIT DECKBLATT VOM 05.12.2000 DURCH DAS DECKBLATT 2 VOM 19.04.2004**

Aufgrund neuer Erkenntnisse hinsichtlich der Möglichkeit, gestalterische Festsetzungen zu treffen, wurde der Bebauungsplanentwurf überprüft. Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat in seiner Sitzung 25.11.2003 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf XXII-25 vom 25. August 1998 mit dem Deckblatt vom 05. Dezember 2000 zu überarbeiten und erneut nach § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen.

Da die Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs z.T. Änderungen darstellten, die die Grundzüge der Planung berühren, wurde gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung zu den Änderungen durch das Deckblatt 2 vom 19.04.2004 erforderlich.

#### **4.12 ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

Die zweite erneute öffentliche Auslegung zur Änderung des Bebauungsplanes XXII-25 mit Deckblatt vom 05.12.2000 und mit Deckblatt 2 vom 19.04.2004 fand in der Zeit vom 24.05.2004 bis 25.06.2004 statt und wurde am 14.05.2004 im Amtsblatt für Berlin Nr. 23 auf Seite 2030 sowie in drei Berliner Tageszeitungen fristgerecht bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 3 BauGB wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen des Entwurfs vorgebracht werden können.

Die Träger öffentlicher Belange sowie die Eigentümer der im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke sind mit Schreiben vom 17.05.2004 bzw. 01.06.2004 von der erneuten öffentlichen Auslegung unterrichtet worden.

Das Ergebnis der Auswertung/Abwägung der im Rahmen der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Äußerungen hat zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfs mit den Deckblättern geführt.

#### **4.13 WEITERFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS 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.



#### **4.14 ABWÄGUNGSBESCHLUSS/BVV-BESCHLUSS GEMÄSS § 6 ABS. 3 AGBAUGB**

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 12.10.2004 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 17.11.2004 den Bebauungsplan XXII-25 vom 25. August 1998 mit den Deckblättern vom 5. Dezember 2000 und 19. April 2004 einschließlich Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen und über die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXII-25 entschieden.

#### **4.15 ANZEIGEVERFAHREN GEMÄSS § 6 ABS. 4 AGBAUGB**

Mit Schreiben vom 26.11.2004 hat das Bezirksamt den Bebauungsplan der zuständigen Senatsverwaltung (SenStadt II C) angezeigt.

Die Senatsverwaltung erklärte mit Schreiben vom 25.01.2005, dass die vorgenommene Rechtskontrolle keine Beanstandungen ergeben hat. Es wurde darauf hingewiesen, dass aus der Begründung hervorgehen muss, ob und inwieweit von den Überleitungsvorschriften (des BauGB 2004) Gebrauch gemacht wurde. Unter den Rechtsgrundlagen sind demzufolge die jeweiligen Gesetzeszitate aufzuführen. Außerdem ist sowohl in der Rechtsverordnung wie auch in der Begründung das Zitat des Baugesetzbuchs zu aktualisieren. Die Hinweise zur Ergänzung der Begründung wurden berücksichtigt und die Begründung und Rechtsverordnung entsprechend geändert.

### **5 RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359);
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- 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);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S. 524)

Aufgestellt: Berlin, den 11.02.2005  
Bezirksamt Lichtenberg Berlin  
Abt. Stadtentwicklung

**Lompscher**  
Bezirksstadträtin

**Güttler-Lindemann**  
Leiter des Amtes für Planen und Vermessen

**PFLANZLISTE**

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 4-6 wird die Verwendung von Arten dieser der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 10.02.1998 empfohlen.

**Pflanzliste mit empfohlenen Gehölzen:****LAUBBÄUME**


---

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roß-Kastanie
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme

**OBSTBÄUME**


---

<i>Malus domestica</i>	Kultur-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus cerasus</i>	Sauer-Kirsche
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume
<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling

**GEHÖLZE ZUR HECKENPFLANZUNG**


---

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche