

BEZIRKSAMT LICHTENBERG VON BERLIN  
ABTEILUNG STADTENTWICKLUNG,  
BAUEN, UMWELT UND VERKEHR

---

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN XXII – 43a**  
**Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

**Oktober 2008**

## Inhaltsverzeichnis

	Seite	
<b>I.</b>	<b>Planungsgegenstand</b>	3
<b>I.1.</b>	<b>Veranlassung und Erforderlichkeit</b>	3
<b>I.2.</b>	<b>Plangebiet</b>	3
I.2.1.	Abgrenzung des Geltungsbereichs	3
I.2.2.	Bestandsbeschreibung	3
I.2.2.1.	Stadträumliche Einbindung	3
I.2.2.2.	Bebauungs- und Nutzungsstruktur	3
I.2.2.3.	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	4
I.2.2.4.	Erschließung	4
I.2.2.5.	Altlasten	4
I.2.3.	Planerische Ausgangssituation	4
I.2.3.1.	Flächennutzungsplan (FNP)	4
I.2.3.2.	Landschaftsprogramm (Lapro)	4
I.2.3.3.	Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	5
I.2.3.4.	Baulasten und Dienstbarkeiten	5
I.2.3.5.	FHH-Gebiet / Vogelschutzgebiet	5
I.2.3.6.	Angrenzende Bebauungspläne	6
<b>II.</b>	<b>Planinhalt</b>	6
<b>II.1.</b>	<b>Entwicklung der Planungsüberlegungen</b>	6
<b>II.2.</b>	<b>Intention des Plans (generelle Zielvorstellung / Leitbild)</b>	6
<b>II.3.</b>	<b>Umweltbericht</b>	7
<b>II.4.</b>	<b>Wesentlicher Planinhalt</b>	7
II.4.1.	Allgemeines	7
II.4.2.	Begründung einzelner Festsetzungen	7
II.4.2.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	7
II.4.2.2.	Überbaubare Grundstücksflächen	8
II.4.2.3.	Denkmäler	8
II.4.2.4.	Textliche Festsetzungen	8
II.4.3.	Abwägung	9
II.4.3.1.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	9
II.4.3.2.	Frühzeitige Behördenbeteiligung	10
II.4.3.3.	Behördenbeteiligung	12
II.4.3.4.	Öffentliche Auslegung	16
<b>III.</b>	<b>Planerische Auswirkungen</b>	18
<b>III.1.</b>	<b>Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung</b>	18
<b>III.2.</b>	<b>Soziale Auswirkungen</b>	18
<b>III.3.</b>	<b>Auswirkungen auf die Umwelt</b>	18
<b>IV.</b>	<b>Verfahren</b>	
<b>IV.1.</b>	<b>Aufstellungsbeschluss</b>	18
<b>IV.2.</b>	<b>Teilung des B-Plans XXII-43 und frühzeitige Bürgerbeteiligung</b>	18
<b>IV.3.</b>	<b>Frühzeitige Behördenbeteiligung</b>	19
<b>IV.4.</b>	<b>Behördenbeteiligung</b>	19
<b>IV.5.</b>	<b>Öffentliche Auslegung</b>	19
<b>IV.6.</b>	<b>Abwägungsbeschluss</b>	19
<b>IV.7.</b>	<b>Anzeigeverfahren</b>	20
	<b>Rechtsgrundlagen</b>	20
<b>Anhang</b>	Textliche Festsetzungen	21

## **Begründung**

### **I. Planungsgegenstand**

#### **I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit**

Planungsziele des Bebauungsplans XXII-43a sind die planungsrechtliche Sicherung des Blockes als Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung und eine geordnete städtebauliche Struktur des bestehenden Wohngebietes.

Anlass für den Bebauungsplan ist die Gefährdung dieser Ziele durch zunehmend unstrukturierte Bebauungen im Blockinnenbereich.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung entsprechend den im Flächennutzungsplan FNP und der Bereichsentwicklungsplanung BEP dargestellten Planungszielen zu sichern.

#### **I.2. Plangebiet**

##### **I.2.1. Abgrenzung des Geltungsbereichs**

Das Plangebiet wird im Norden von der Orankestraße, im Osten von der Einzelhandelseinrichtung „Extra-Markt“ Konrad-Wolf-Straße 24-27, im Süden von der Roedernstraße und im Westen von der Gropiusstraße begrenzt. Es schließt die Grundstücke Orankestraße 75-95 und Roedernstraße 4-17 ein.

##### **I.2.2. Bestandsbeschreibung**

###### **I.2.2.1. Stadträumliche Einbindung**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,6 ha. Es ist Bestandteil eines größeren zusammenhängenden Siedlungsgebietes, das durch einen hohen Grünanteil gekennzeichnet ist. Es ist in einen überörtlichen Grünzusammenhang eingebunden, der sich durch die im Norden befindlichen öffentlichen Grünanlagen Oberseepark und Orankeseepark, sowie auf Weißenseer Seite durch das Naturschutzgebiet „Fauler See“ ergibt. Verbunden durch die als Grünzug auszubildende ehemalige Trasse der Niederbarnimer Eisenbahngesellschaft führt er bis in den offenen Landschaftsraum. Südlich wird die Grünverbindung fortgesetzt über die Friedhöfe an der Konrad-Wolf-Straße, das Sportforum und den Volkspark Prenzlauer Berg bis ins Stadtzentrum. Für die Klimaschutzfunktion ist dieser „grüne Korridor“ von großer Bedeutung.

###### **I.2.2.2. Bebauungs- und Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet ist geprägt von ein- und zweigeschossiger Wohnbebauung, die als Einzel- und Doppelhäuser bei Einhaltung eines Vorgartenbereichs von 5 m errichtet wurden. Der Innenbereich ist großzügig begrünt. In der Roedernstraße steigt die Geschossigkeit zur Konrad-Wolf-Straße auf 4 Geschosse an.

Die Grundstücke an der Roedernstraße weisen eine große Grundstückstiefe auf. Deshalb besteht das Bestreben der Grundstückseigentümer nach einer Bebauung im hinteren Grundstücksbereich.

Auf dem Grundstück Roedernstraße 16 und 17 wird vom Tennisclub „Schwarz-Gold e.V.“ eine Sportanlage betrieben. Ebenfalls in der Roedernstraße, auf dem Grundstück Nr. 13-14,

befindet sich eine Kindertagesstätte und daran angrenzend eine durch den Hort der gegenüberliegenden Grundschule genutzte Fläche.

Das im Norden und Westen angrenzende Gebiet weist, wie die Planungsfläche, Wohnnutzung als Einzel- und Doppelhausbebauung auf. Östlich grenzt das Plangebiet an eine vor 1990 errichtete Kaufhalle (jetzt „Extra-Markt“), die als Nahversorgungszentrum für das umliegende Gebiet mit Waren des täglichen Bedarfs dient. Südlich der Roedernstraße befinden sich die 4. Grundschule und die Kleingartenanlage „Roedernaue“.

### **I.2.2.3. Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke befinden sich zum größten Teil in Privatbesitz. Eigentümer der Roedernstr. 4 und 6 ist die Wohnungsbaugesellschaft Hohenschönhausen mbH. Das derzeit noch als Hortgrundstück genutzte landeseigene Grundstück Roedernstr. 12 wird ab 2010 nicht mehr für diese Nutzung benötigt. Es soll dann ins Finanzvermögen abgegeben werden. Die Kindertagesstätte auf dem landeseigenen Grundstück Roedernstr. 13, 14 soll planungsrechtlich als Gemeinbedarfsfläche gesichert werden. Die Grundstücke Roedernstr. 16 (Eigentum des Tennisclubs „Schwarz-Gold“ e.V.) und Roedernstr. 17 (Eigentum des Landes Berlin) werden als Tennisplatz vom Tennisclub „Schwarz-Gold“ e.V. genutzt.

### **I.2.2.4. Erschließung**

Das B-Plangebiet wird über die Konrad-Wolf-Straße erschlossen, in der sich die Straßenbahnlinie M 5 befindet, die vom Hackeschen Markt zur Zingster Straße fährt. In kurzer Entfernung tangiert die Buslinie 256 von Siedlung Wartenberg zum S- und U-Bahnhof Lichtenberg das Plangebiet.

### **I.2.2.5. Altlasten**

Im B-Plangebiet befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Nr. 9546 (Roedernstr. 6) des Berliner Bodenbelastungskatasters. Die Aufnahme in das Kataster erfolgte aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung als Schlosserei, Kohlenanzünderfabrik, Kamm- und Hutfabrik, Celluloidfabrik, Spiegelfabrikation, Fuhrunternehmen und Bettfedernreinigung/Wäscherei. Es liegen keine konkreten Erkenntnisse über Verunreinigungen des Untergrundes vor. Vor evtl. geplanten Baumaßnahmen, Umnutzungen oder Maßnahmen zur Regenwasserversickerung sind im Bereich der Altlastenverdachtsflächen zwingend Erkundungsmaßnahmen zur Feststellung des Gefährdungspotenzials in Abstimmung mit den Umweltbehörden erforderlich.

## **I.2.3. Planerische Ausgangssituation**

### **I.2.3.1. Flächennutzungsplan (FNP)**

Im FNP sind der östliche Teil des Plangebiets an der Konrad-Wolf-Straße als Wohnbaufläche W2 mit einer GFZ bis 1,5 und der überwiegend westlich gelegene Teil als Wohnbaufläche W4 mit landschaftlicher Prägung und einer GFZ bis 0,4 dargestellt.

### **I.2.3.2. Landschaftsprogramm (Lapro)**

Das Landschaftsprogramm stellt die Fläche als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen dar.

Entwicklungsziele sind

**im Bereich Biotop- und Artenschutz:**

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z.B. Pfuhe, Gräben) in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung
- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (bes. großkronige Parkbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten)
- Erhalt und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtung,

#### **im Bereich Landschaftsbild:**

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge (Volksparks, Gartenplätze, Siedlungsbereiche der 20er und 30er Jahre)
- Erhalt des Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofsringes als Element der Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen)
- Erhalt und Entwicklung markanter Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung

#### **im Bereich Erholungs- und Freiraumnutzung:**

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturf lächen
- Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum

#### **im Bereich Naturhaushalt/Umweltschutz:**

- Erhöhung der naturhaushaltwirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung)
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes
- Dezentrale Regenwasserversickerung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme

### **I.2.3.3. Bereichsentwicklungsplanung (BEP)**

Die am 25.10.2007 in der Bezirksverordnetenversammlung beschlossene BEP für Hohen Schönhausen-Süd stellt die B-Planfläche als Wohnbaufläche W 4 mit einer GFZ bis 0,4 mit landschaftlicher Prägung dar. Ziel ist die Sicherung der Wohnqualität durch Steuerung/Begrenzung der baulichen Erweiterung/Verdichtung. Die Grundstücke Roedernstr. 13-14 sind als Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ dargestellt.

### **I.2.3.4. Baulasten und Dienstbarkeiten**

Für die landeseigenen Grundstücke sind keine belastenden oder begünstigenden Eintragungen im Baulastenverzeichnis enthalten und im Grundbuch keine Dienstbarkeiten eingetragen.

### **I.2.3.5. FFH-Gebiet / Vogelschutzgebiet**

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

### **I.2.3.6. Angrenzende Bebauungspläne**

An das Plangebiet grenzen folgende, sich im Verfahren befindende Bebauungspläne:

- B-Plan XXII-34 (im Norden) für das Gelände zwischen Manetstraße/Konrad-Wolf-Straße/Orankestraße/Scharnweberstraße.  
Ziel der Planung ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Bauzone am Blockrand und die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche an der Konrad-Wolf-Straße/Manetstraße.
  
- B-Plan XXII-43 b (im Osten) für die Grundstücke Orankestraße 98-100, Konrad-Wolf-Straße 24-27 und Roedernstraße 1-3.  
Ziel der Planung ist die Sicherung des Nahversorgungsstandortes „Kaufhalle“ in verträglicher Form ins Stadtbild zu integrieren und die Schließung des lärmempfindlichen Innenbereichs vor der Konrad-Wolf-Straße durch eine kompakte Bebauung am östlichen Blockrand.

## **II. Planinhalt**

### **II.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Das Gebiet westlich der Konrad-Wolf-Straße ist durch eine geringe Bebauungsdichte geprägt. Durch die Friedhöfe, die Parkanlagen Obersee- und Orankesepark und die Hausgärten ist es vielfältig durchgrünt. Zusammen mit den Wasserflächen der beiden Seen, als Bestandteil des so genannten Weißenseer Keils, kommt dem Gebiet eine wichtige Entlastungsfunktion für das gesamtstädtische Klima zu.

Deshalb sollten die Nachverdichtung und die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Bestandsgebiet unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher und ökologischer Tragfähigkeit erfolgen. Dieser Intention folgen der Flächennutzungsplan und die Bereichsentwicklungsplanung mit der Forderung nach landschaftlicher Prägung der Wohnbauflächen und der Festlegung einer GFZ bis 0,4. Im B-Plan sollen diese Vorgaben durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer GRZ von 0,2 bei 2 Geschossen und der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen umgesetzt werden.

In der Vorbereitungsphase zum B-Plan wurde die Möglichkeit der Schaffung einer zweiten Bauzone durch Grundstücksteilung untersucht. Entlang der Orankestraße besteht durch die vorhandene Bebauung im Blockrandbereich bereits jetzt eine an die geplante Höchstgrenze von 0,4 heranreichende GFZ, die eine Bebauung im hinteren Grundstücksbereich als nicht sinnvoll erscheinen lässt. Hingegen ist entlang der Roedernstraße aufgrund der größeren Grundstückstiefe eine zweite Baureihe vorstellbar. Auf einigen Grundstücken wurde Bebauung im hinteren Grundstücksbereich bereits realisiert, auf einem sogar in 3 Reihen. Um bei einer derartigen Verdichtung der Bebauung die Forderung des FNP und der BEP nach landschaftlicher Prägung zu erfüllen, wurde eine Baugrenze von 55 m von der vorderen Grundstücksgrenze vorgeschlagen, bei der zur hinteren Grundstücksgrenze ein ca. 12 m breiter Grünstreifen entsteht, der mit den nicht überbaubaren rückwärtigen Flächen der Grundstücke an der Orankestraße einen ca. 25 m breiten Grünstreifen im Blockinnenbereich entstehen lässt.

## **II.2. Intention des Plans (generelle Zielvorstellung / Leitbild)**

Ein wesentliches Ziel des B-Plans ist die Herstellung einer rechtsverbindlichen Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Neuordnung. Es soll ein Wohngebiet geschaffen werden, in dem eine hohe Wohnqualität insbesondere durch die Sicherung einer zusammenhängenden, nicht bebaubaren Vegetationsfläche im privaten Raum erreicht wird.

Durch die Ausweisung einer Bauzone am Blockrand in der Orankestraße und Gropiusstraße und die Freihaltung des Blockinnenbereichs von Bebauung wird man sowohl den Anforderungen nach landschaftlicher Prägung und Klimaschutz als auch dem Leitbild der Nachverdichtung gerecht.

## **II.3. Umweltbericht**

Der Bebauungsplan XXII-43a dient der Innenentwicklung. Da die festzusetzende Grundfläche des B-Plans kleiner als 20 000 m<sup>2</sup> ist, kann gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB das beschleunigte Verfahren angewandt werden, in dem gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 gelten. Danach werden u. a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

## **II.4. Wesentlicher Planinhalt**

### **II.4.1. Allgemeines**

Wesentliche Ziele des Bebauungsplans sind die

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes
- Festsetzung einer Bauzone entlang der Orankestraße, Gropiusstraße und Roedernstraße
- Festsetzung einer Gemeinbedarfseinrichtung

### **II.4.2. Begründung einzelner Festsetzungen**

Die Festsetzungen des B-Plans folgen den Vorgaben aus dem FNP und der BEP.

#### **II.4.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Entsprechend den Zielvorstellungen des B-Plans, die städtebauliche Struktur mit ihrem hohen Grünanteil zu wahren und weiterzuentwickeln, sollen die Wohnbauflächen aufgrund der anzutreffenden Nutzungsarten gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, in dem Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Geschossen, in der Roedernstraße zur Konrad-Wolf-Straße hin bis zu 4 Geschossen zulässig sein sollen. Die GRZ soll maximal 0,2 betragen.

Auf dem landeseigenen Grundstück Roedernstraße 13-14 (Flurstücke 194, 195) soll eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ planungsrechtlich gesichert und damit Flächenvorsorge betrieben werden. Die Restitutionsanträge für beide Grundstücke wurden laut Aussage der Abt. Jugend bestandskräftig abgelehnt. Sie befinden sich im Fachvermögen.

Die Grundstücke Roedernstraße 11 und 12 wurden zu Beginn des B-Planverfahrens von der 4. Grundschule Roedernstr. 69 als Hortunterkunft und Hortfreifläche genutzt. Auf dem Privatgrundstück Roedernstr. 11 (ehemals Flurstück 192) wurden zwischenzeitlich 3 Einfamilienhäuser errichtet. Die Hortnutzung Roedernstr. 12 (Flurstück 193) soll ab 2010 in das

Hauptgebäude Roedernstr. 69 verlagert werden. Die planungsrechtliche Sicherung als Gemeinbedarfsfläche ist nicht mehr erforderlich (s. S. 15, Telefonat mit SchulSport).

Die Tennisplätze, die zum größten Teil Landesflächen sind, sollen planungsrechtlich nicht als Sportfläche gesichert werden, da sie durch den verursachten Lärm das benachbarte Wohnen beeinträchtigen können. Der Bestandsschutz der Anlage wird dadurch nicht berührt. Die Fläche wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind.

*Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 5 BauGB i.V. mit §§ 4, 19, 20 und 22 BauNVO*

#### **II.4.2.2. Überbaubare Grundstücksflächen**

Im Plangebiet ist die Festsetzung einer Bauzone geplant, die entlang der Orankestraße und der Gropiusstraße mit einer Bebauungstiefe von 20 m und entlang der Roedernstraße mit einer Bebauungstiefe von 50 m angemessene Voraussetzungen für bauliche Entwicklungen bietet. Die Vorgartentiefe wurde entsprechend dem im Plangebiet vorherrschenden Maß auf 5 m festgelegt. In der Orankestraße und der Gropiusstraße soll für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen die überbaubare Grundstücksfläche auf 30 m erweitert werden, um den Eigentümern entsprechend der Grundstückssituation genügenden Spielraum für die Einordnung der verschiedenen Nutzungen zu bieten.

*Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 22 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO*

#### **II.4.2.3. Denkmäler**

Das in der Denkmalliste erfasste Gebäude Orankestraße 84 wird im B-Plan nachrichtlich übernommen. In der näheren Umgebung befinden sich außerdem die Denkmalobjekte Roedernstraße 69-72 und Orankestraße 30.

*Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 6 BauGB*

#### **II.4.2.4. Textliche Festsetzungen**

1. *Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der für Stellplätze und Garagen ausgewiesenen Flächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unzulässig. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO*

Ein wesentliches Ziel des B-Plans ist die Umsetzung der im FNP und in der BEP formulierten Forderung nach landschaftlicher Prägung der Siedlungsflächen zwischen der Konrad-Wolf-Straße und den öffentlichen Parkanlagen Obersee/Orankesee durch die Schaffung einer zusammenhängenden Vegetationsfläche im Blockinnenbereich. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 soll dieses Ziel umgesetzt werden. So können der Innenbereich des Quartiers weitgehend von Bebauung freigehalten und Versiegelungen ausgeschlossen werden. Die Zulässigkeit für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ist darüber hinaus auf einem um 10 m über die Bauzone entlang der Orankestraße und Gropiusstraße hinausgehenden Bereich möglich, so dass auch diese baulichen Anlagen entsprechend den unterschiedlichen Grundstückssituationen angemessen realisiert werden können.

2. *Im Plangebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*



*Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchG Bln.*

Wasser- und Luftdurchlässigkeit der oberen Bodenschicht sind eine wichtige Voraussetzung für einen intakten Wasserhaushalt. Damit wird dazu beigetragen, die natürlichen Wasserkreisläufe mit ihren Speichermöglichkeiten zu schützen und gegebenenfalls wieder zu aktivieren. Letztendlich hat ein wasser- und luftaufnahmefähiger Boden positive Auswirkungen auf die Fauna und Flora. Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung der Grundstücksfreiflächen sowie der Ausschluss vollständig bodenversiegelnder Beläge trägt zu einer positiven Entwicklung des Grundwassers hinsichtlich Qualität und Quantität bei.

3. *Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB*

Diese Bestimmung stellt klar, dass die aus der Planunterlage herauszulesenden Fahrbahnbegrenzungen und ähnliches keine Bebauungsplanfestsetzungen sind. Für eine planungsrechtliche Regelung der Einteilung der Verkehrsfläche im Bebauungsplan ist weder ein städtebauliches Erfordernis noch eine Rechtsgrundlage erkennbar.

### **II.4.3. Abwägung**

#### **II.4.3.1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 20. November bis einschließlich 20. Dezember 2002 die Frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. 5 Bürger nahmen die Möglichkeit der Einsichtnahme wahr. Es ging 1 schriftliche Äußerung im Stadtplanungsamt ein, in der keine Einwände gegen die Planungsabsichten erhoben wurden.

#### **Ergebnis:**

In Auswertung der vorgebrachten Anregungen konnten keine prinzipiell neuen Erkenntnisse vorgebracht werden. Die Planung wird auf der Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfs weiter verfolgt.

#### **II.4.3.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch holt die Gemeinde die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ein.

32 Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks, der Nachbarbezirk und die Nachbargemeinde wurden mit Schreiben Stapl B 3 vom 31.08.2006 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung aufgefordert. Außerdem wurden die Unterlagen aus Informationsgründen der Telekom AG und dem Stadtentwicklungsausschuss zugesandt.

#### **Folgende Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks äußerten sich nicht:**

- Deutsche Post Bauen GmbH
- Handwerkskammer Berlin
- Industrie- und Handelskammer zu Berlin
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I E
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, VII B
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Landesdenkmalamt

- BzBm'in/PersFinKult, FB Haushalts- und Finanzmanagement
- Amt Ahrensfelde/Blumberg
- Abt. Wilmm, Immobilienservice
- Ausschuss für Stadtentwicklung
- BA Pankow von Berlin, Abt. Stadtentwicklung

**17 Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks äußerten sich zum Bebauungsplanentwurf, ohne Anregungen zu haben:**

Berliner Feuerwehr	Keine Belange berührt
Berliner Gaswerke -GASAG- Stellungnahme durch die WGI (Westfälische Gesellschaft für Geoinformation und Ingenieurdienstleistung mbH) im Auftrag der NBB (Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg), die wiederum im Auftrag der GASAG handelt	Es bestehen seitens der NBB keine Planungen. Die im Plan eingetragenen Leitungen sind informativ, sie haben keine Auswirkungen auf den B-Plan.
Berliner Stadtreinigungsbetriebe -BSR-	Keine Belange berührt
Berliner Verkehrsbetriebe -BVG-	Keine Belange berührt
Vattenfall Europe (früher Bewag)	Wärme: keine Anlagen vorhanden Immobilien: keine Einwendungen
Berliner Wasserbetriebe	Keine Einwendungen
Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 8	Hinweis auf Schreiben vom 12.12.2001 (B-Planentwurf entspricht Ziel 1.0.1. LEP eV.)
Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit -LAGet Si	Keine Einwendungen
Bundesnetzagentur	Keine Beeinflussung von Richtfunkstrecken; eine weitere Beteiligung im B-Planverfahren ist nicht notwendig
IT-Dienstleistungszentrum Berlin	Keine Belange berührt
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I B	Keine Einwendungen
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, II A	Keine Belange berührt
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, VIII D 251	Keine Einwendungen
Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen, III E 25	Keine Einwendungen
Abt. BüDSoz	Keine Einwendungen
Abt. JugBilSport, Jugendamt	Keine Einwendungen
Abt. Stadtentwicklung, Amt für Bauen und Verkehr	Keine Einwendungen

**Stellungnahmen gaben folgende Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks ab:**

**1. Abteilung Umwelt und Gesundheit, Amt für Umwelt und Natur, N/L 111 vom 27.09.2006**

Korrigierend zum Begründungstext wird angemerkt, dass die Birkenallee der Orankestraße nicht den Status „Geschützter Landschaftsbestandteil“ besitzt.

Die Schaffung eines zusammenhängenden Gartenbereichs im Einzelhausgebiet durch die textliche Festsetzung TF Nr. 1 wird sehr begrüßt, da sie den Zielen des Landschaftsplans XXII-L-5 Obersee/Orankesee entspricht.

Bezüglich des Umweltberichtes sind aus der Sicht des FB Naturschutz und Landschaftsplanung keine weiterreichenden Untersuchungen notwendig, da nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange durch die geplanten Festsetzungen zu rechnen ist.

Fachbereich Stadtplanung:

Die Anregungen werden berücksichtigt. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

**2. Abteilung Umwelt und Gesundheit , Amt für Umwelt und Natur,  
FB Umwelt vom 04.10.2006**

Bodenschutz/Altlasten:

Im Geltungsbereich befindet sich das Grundstück Roedernstr. 6, eingetragen als Altlastenverdachtsfläche 9546 im Berliner Bodenbelastungskataster. Es wurde seit ca. 1910 gewerblich genutzt (1912 Schlosserei, 1922 Kohlenanzünderfabrik / Kamm- und Hutfabrik, 1928 Celluloidfabrik, 1928 Spiegelfabrikation, 1929 Fuhrunternehmen, 1940 Bettfedernreinigung / Wäscherei). Aufgrund dieser ehemaligen gewerblichen Nutzung erfolgte die Aufnahme in das Bodenbelastungskataster.

Bei baubedingten Eingriffen auf diesem Grundstück ist die Beteiligung der Bodenschutzbehörde erforderlich. Auf diesem Grundstück wurden bisher keine Bodenuntersuchungen vorgenommen.

Für dieses Gebiet gibt es zudem Hinweise auf Kriegsschäden für die Hausnummern Roedernstr. 5, 6, 10, 12, 13 und 17: Durch Sprengung und Brandbomben wurden einige Häuser 1944 leicht, mittelschwer oder auch total beschädigt. Für alle anderen Grundstücke innerhalb des B-Plans XXII-43a liegen zum Zeitpunkt keine Hinweise über schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor.

Es besteht bezüglich des Bodenschutzes kein Handlungsbedarf.

Für das gesamte Planungsgebiet liegen keine Bodenuntersuchungsergebnisse vor.

Fachbereich Stadtplanung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Bei Bauanträgen wird durch das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt bei vorhandenen Altlastenverdachtsflächen, die im Berliner Bodenbelastungskataster eingetragen sind, das Amt für Umwelt und Natur beteiligt.

**3. Abteilung Stadtentwicklung, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 11.09.2006**

- 1) Lageplan entspricht nicht der aktuellen Situation: Darstellung einer Vielzahl der vorhandenen Bebauung fehlt (nicht eingetragene Wohnbebauung u. a. Roedernstr. 9a, 9b und 11, Orankestr. 75, 79, 86, 86a, 87, 89 und 95 sowie diverse Carports und Garagen), Kennzeichnung der Grundstücke Roedernstr. 17-18, Gropiusstr. 4-5 fehlt,
- 2) Seite 3, Pkt. 1.2.2.2. „Die meisten Gebäude wurden unter Einhaltung eines Vorgartenbereichs an der vorderen Grundstücksgrenze errichtet.“ Satz wie folgt ersetzen: „Die meisten Gebäude wurden bei Einhaltung eines Vorgartenbereichs von ca. 5 m errichtet.“
- 3) Seite 5, Pkt. 1.2.3.3. „Die Grundstücke Roedernstr. 11-14...“ ersetzen durch „11-12“

Fachbereich Stadtplanung:

Die Anregungen werden berücksichtigt. Eine Planänderung ist erforderlich.

#### **4. Abteilung Stadtentwicklung, Fachbereich Vermessung vom 05.10.2006**

- 1) Bebauungsplanentwurf:  
Die Bemaßungen mit 12,0 und 12,4 m stellen eine Überbestimmung dar und sollten entfernt werden.  
Es sollten mindestens 4 Gitterkreuze mit Angabe der Koordinaten dargestellt werden.
- 2) Planunterlage:  
Übereinstimmung mit Flurkarte ist nicht gegeben.  
Die von Verm erarbeitete Planunterlage (Daten gingen an Stapl TZ, Info am 21.06.2004) fand in der vorliegenden Darstellung keine Berücksichtigung?!
- 3) Layout:  
Festsetzungseintragungen sollten nicht die Inhalte der Planunterlage unkenntlich machen.

#### Fachbereich Stadtplanung:

Die Anregungen werden berücksichtigt. Eine Planänderung ist erforderlich.

Weitere Anregungen beziehen sich auf Darstellungen im B-Plan, der aus wirtschaftlichen Gründen für die frühzeitige Behördenbeteiligung auf das Format DIN A3 verkleinert wurde, deshalb ohne Maßstab ist und sowohl die Legende als auch die Übersichtskarte nicht den Vorgaben aus dem Handbuch „Verbindliche Bauleitplanung“ entsprechen.

Die verbleibenden Anregungen werden im laufenden Verfahren im Rahmen der Zuständigkeit vom Vermessungsamt berücksichtigt und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

#### **Ergebnis:**

In Auswertung der vorgebrachten Anregungen konnten keine prinzipiell neuen Erkenntnisse vorgebracht werden. Die Planung wird auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs zur Behördenbeteiligung weiter verfolgt.

#### **II.4.3.3. Behördenbeteiligung**

Gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch holt die Gemeinde die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ein.

33 Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks, der Nachbarbezirk und die Nachbargemeinde wurden mit Schreiben Stapl B 3 vom 18.01.2007 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung aufgefordert. Außerdem wurden die Unterlagen aus Informationsgründen der Telekom AG und dem Stadtentwicklungsausschuss zugesandt.

#### **Folgende Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks äußerten sich nicht:**

- Berliner Verkehrsbetriebe - BVG
- Deutsche Post Bauen GmbH
- Handwerkskammer Berlin
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I E
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, II A
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, VLB D2
- BzBmin/PersFin, FB Haushalts- und Finanzmanagement

**26 Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks sowie der Nachbarbezirk und die Nachbargemeinde äußerten sich zum Bebauungsplanentwurf. Davon hat-**

**ten folgende Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks sowie der Nachbarbezirk und die Nachbargemeinde keine Anregungen:**

Berliner Feuerwehr	
Berliner Gaswerke -GASAG-	Im Plangebiet befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar. Ein aktueller Bestandsplan der Gasrohrnetzanlagen ist beigelegt.
Berliner Stadtreinigungsbetriebe -BSR- Vattenfall Europe (früher Bewag) Abt. Immobilien	Stellungnahme vom 20.09.06 und die beigelegten Pläne gelten weiterhin: Im Plangebiet befinden sich Bewag-Kabelanlagen.
Berliner Wasserbetriebe	Stellungnahme vom 28.09.06 gilt weiterhin: Hinweise zu Entwässerungs- und Wasserversorgungsanlagen
Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 8	B-Planentwurf steht im Einklang mit Ziel 1.0.1 LEP eV
Industrie- und Handelskammer zu Berlin	
IT-Dienstleistungszentrum	
Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit -LAGetSi	
BA Pankow von Berlin, Abt. Stadtentwicklung	Besonderheiten in Bezug auf Umweltaspekte liegen nicht vor.
Amt Ahrensfelde/Blumberg	
Senatsverwaltung für Finanzen	
Senatsverwaltung für Gesundheit	
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I B	
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, VII B	
Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen, III E 25	
Abt. Wilmm	
Abt. KultBüD	
Abt. StadtBauUm, Amt für Umwelt und Natur, FB Umwelt	
Abt. StadtBauUm, Amt für Bauen und Verkehr	

Die Deutsche Telecom AG hat ebenfalls keine Anregungen.

**Stellungnahmen gaben folgende Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks ab:**

**1. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Landesdenkmalamt LDA 27 vom 09.02.07**

1. Es befinden sich außer dem im Geltungsbereich liegenden Denkmal Orankestraße 84 in der näheren Umgebung die Denkmalobjekte Roedernstraße 69-72 und Orankestraße 30. Es wird gebeten, im Text unter II.4.2.3. einen entsprechenden Absatz einzufügen.

2. Es wird gebeten, unter „Rechtsgrundlagen“ das Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin (DSchG Bln) aufzuführen.

Fachbereich Stadtplanung:

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Zu 1. Die in der Umgebung befindlichen Denkmäler werden unter Punkt II.4.2.3. aufgeführt.

Zu 2. Da die Denkmäler nachrichtlich übernommen werden, ist eine Zitierung nicht erforderlich.

## **2. BA Lichtenberg, Abt. FamJugGes, vom 29.01.07 und 16.02.07**

### 1. Stellungnahme vom Amt für Gesundheit und Verbraucherschutz, Hygiene, Infektionsschutz und Umweltmedizin, GesHyg L vom 29.01.07

a) Aufgrund der Einstufung des Grundstücks Roedernstraße 6 als Altlastenverdachtsfläche ist bei Baumaßnahmen, Umnutzungen oder Regenwasserversickerungsmaßnahmen das Gesundheitsamt einzubeziehen.

b) Hinsichtlich der Wasserversorgung im Notfall besteht eine Unterversorgung mit Notwasserbrunnen. Bei weiterem Anstieg der Bevölkerungszahl im Plangebiet ist dem Rechnung zu tragen.

#### Fachbereich Stadtplanung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Zu a) Im Baugenehmigungsverfahren wird vom Bau- und Wohnungsaufsichtsamt bei Altlastenverdachtsflächen das Amt für Umwelt und Natur beteiligt. Eine rechtliche Grundlage für die Beteiligung der Abt. FamJugGes. ist uns nicht bekannt.

Zu b) Durch den Bebauungsplan werden keine Baumaßnahmen ausgelöst.

### 2. Stellungnahme vom Jugendamt, Jug 1010 vom 16.02.07

Es werden keine Einwendungen gegen den B-Plan vorgebracht.

Die Schule, der Hort und die Kita im B-Plangebiet bleiben erhalten. Es wird festgestellt, dass durch den B-Plan keine Notwendigkeit von mehr Plätzen in Jugendfreizeitstätten begründet wird. Die Versorgungssituation im entsprechenden Sozialraum wird beschrieben.

#### Fachbereich Stadtplanung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

## **3. BA Lichtenberg, Abt. SchulSportSoz vom 12.02.07 und 19.02.07**

1. Stellungnahme von SchulSportSoz Sekr im Auftrag von Frau Beurich vom 12.02.07:

keine Hinweise/Einwendungen

2. Stellungnahme von SchulSportSoz, Amt für Schule und Sport vom 19.02.07:

Aus sportfachlicher Sicht wird dem Bebauungsplan nicht zugestimmt.

In dem in Rede stehenden Planungsgebiet befindet sich die durch den TC Schwarz-Gold Berlin e.V. genutzte Tennisanlage Roedernstraße 17,18/Gropiusstraße 4,5 (Anmerkung FB Stadtplanung: wurde geändert in „Roedernstr. 17“). Die Flächen der Flurstücke Nr. 197 (Eigentum Schwarz-Gold Berlin e.V.) und Nr. 198 (Fachvermögen Sport) sollen als Wohnbaufläche, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Damit ist vorgesehen, den Fachzweck Sportnutzung auf landeseigenen Sportflächen aufzugeben. Die Sportnutzung darf nach § 7 Abs. 2 SportFG zugunsten einer anderen Nutzung nur aufgegeben werden, wenn das öffentliche Interesse an einer anderen Nutzung überwiegt und das Abgeordnetenhaus zustimmt.

Fachbereich Stadtplanung:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Durch den B-Plan erfolgt keine Aufhebung der Sportnutzung. Die Fläche soll als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, in dem gem. § 4 Abs.2 Nr.3 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind. Die bestehende Nutzung kann im Rahmen des Bestandschutzes fortgeführt werden. Eine planungsrechtliche Sicherung als Sportfläche soll nicht erfolgen, weil das Tennisspiel eine Lärm verursachende Nutzung ist, die das benachbarte Wohnen beeinträchtigen kann.

**Telefonat mit SchulSport D 2 vom 26.11.2007:**

Die BEP für Hohenschönhausen-Süd, die am 25.10.2007 in der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen wurde, stellt das Grundstück Roedernstr. 12 entgegen der bisherigen Darstellung nicht mehr als Gemeinbedarfsfläche dar. Da sich SchulSport bisher nicht zu diesem Grundstück geäußert hat, wurde telefonisch folgende Stellungnahme eingeholt:

Die Hortbaracke Roedernstr. 12 befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Der Hortbetrieb soll deshalb in das gegenüber liegende Hauptgebäude der 4. Grundschule verlagert werden. Gegenwärtig wird das Hauptgebäude saniert, der Schulbetrieb findet ersatzweise in der Schule Werneuchener Straße statt. Der Hort wird deshalb noch bis zum Ende der Sanierung (Ende 2009) benötigt. Ab 2010 soll das Grundstück ins Finanzvermögen abgegeben werden.

Eine planungsrechtliche Sicherung als Gemeinbedarfsstandort ist nicht mehr erforderlich.

**4. BA Lichtenberg, Abt. Stadtentwicklung, Amt für Planen und Vermessen, Fachbereich Vermessung vom 20.02.2007**

Die Anregungen beziehen sich auf Darstellungen des Bebauungsplanentwurfs, auf die Planunterlage, das Layout und die liegenschaftsrechtliche Prüfung.

Fachbereich Stadtplanung:

Die Anregungen werden berücksichtigt. Eine Planänderung ist erforderlich.

Der B-Planentwurf für die öffentliche Auslegung wird vom Fachbereich Vermessung hergestellt. Die Anregungen werden vom Fachbereich Vermessung in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtplanung in den B-Planentwurf eingearbeitet.

**5. BA Lichtenberg, Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 26.01.07**

Im Lageplan wird das 2004 errichtete Einfamilienhaus Orankestr. 75 so dargestellt, dass es sowohl zur Orankestr. als auch zur Gropiusstr. die Baugrenzen überschreitet und damit teilweise im Vorgartenbereich steht. Gemäß der Feinabsteckung vom 31.03.2004 und der Bestätigung des Bauleiters vom 11.11.2004 wurde der 5m- Vorgartenbereich nicht überbaut. Eine Vor-Ort-Besichtigung am 12.12.2006 konnte dies augenscheinlich bestätigen.

Fachbereich Stadtplanung:

Die Anregung wird berücksichtigt. Eine Planänderung ist erforderlich.

Die Anregung wird dem Fachbereich Vermessung, der den B-Planentwurf für die öffentliche Auslegung herstellt, zur Berücksichtigung weitergeleitet.

## **6. BA Lichtenberg, Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr, Amt für Umwelt und Natur UmNat N/L 111 vom Febr. 2007**

Die Schaffung eines zusammenhängenden Gartenbereichs im Einzelhausgebiet durch die TF Nr. 1 wird begrüßt, sie entspricht den Zielen des angrenzenden Landschaftsplans XXII-L-5 Obersee/Orankesee.

Korrigierend zum Begründungstext wird angemerkt, dass die Birkenallee der Orankestraße nicht den Status „Geschützter Landschaftsbestandteil“ besitzt.

### Fachbereich Stadtplanung:

Die Anregung wird berücksichtigt. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Die Erwähnung der Orankestraße als geschützter Landschaftsbestandteil (LB) resultiert aus der Darstellung der zum Zeitpunkt der Behördenbeteiligung gültigen BEP. In der BEP Hohenschönhausen-Süd vom 25.10.2007 wurde die Signatur LB nicht übernommen.

### **Ergebnis:**

In Auswertung der vorgebrachten Anregungen konnten keine prinzipiell neuen Erkenntnisse vorgebracht werden. Die Planung wird auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs zur Behördenbeteiligung weiter verfolgt.

### **II.4.3.4. Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist gemäß § 3 Abs.2 Baugesetzbuch mit der Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen von der Auslegung benachrichtigt werden.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 04. Februar bis einschließlich 05. März 2008 statt.

Die Behörden/Träger öffentlicher Belange, die Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks, der Nachbarbezirk und die Nachbargemeinde sowie die Telekom AG und der Stadtentwicklungsausschuss sind mit Schreiben vom 20.01.2008 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

- Bebauungsplanentwurf
- Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Grundstücksverzeichnis

7 Bürger und Bürgerinnen haben während dieser Zeit Einsicht in die Planung genommen. Es wurden mündlich keine Stellungnahmen geäußert.

Es gingen 2 schriftliche Stellungnahmen ein:

### **1. BA Lichtenberg, Amt für Schule und Sport, SchulSport B vom 03.03.08**

In dem in Rede stehenden Planungsgebiet befindet sich die durch den TC Schwarz-Gold Berlin e.V. genutzte Tennisanlage Roedernstraße 17,18/Gropiusstr. 4,5 (Anmerkung FB Stadtplanung: wurde geändert in „Roedernstr. 17“) in 13053 Berlin.

Die Flächen der Flurstücke Nr. 197 (Eigentum TC Schwarz-Gold Berlin e.V.) und Nr. 198 (Fachvermögen Sport) sollen als Wohnbaufläche, als allgemeines Wohngebiet, festgesetzt werden. Damit wird manifestiert, dass der Fachzweck der Sportnutzung auf landeseigenen Sportflächen aufgegeben werden soll, wenn ein anderes öffentliches Interesse (z. B. Wohnungsbau) überwiegt. Obwohl die Tennisanlage gegenwärtig Bestandsschutz hat und die Sportnutzung der Fläche nach § 7 Abs. 2 SportFG zugunsten einer anderen Nutzung nur aufgegeben werden darf, wenn das öffentliche Interesse an einer anderen Nutzung über-



wiegt und das Abgeordnetenhaus dem zustimmt, wird mit der vorgesehenen Festsetzung planungsrechtlicher „Vorschub“ für den Wegfall der Sportfläche geleistet und damit in Bezug auf die sportfachlichen Interessen, insbesondere auf die Interessen des Tennisclubs Schwarz–Gold e.V., diametral gewirkt.

Fachbereich Stadtplanung:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Mit der Festsetzung der Fläche als allgemeines Wohngebiet wird nicht beabsichtigt, die Sportnutzung aufzugeben, denn in einem allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Die bestehende Nutzung als Tennisplatz kann im Rahmen des Bestandsschutzes fortgeführt werden. Planungsrechtlicher „Vorschub“ für den Wegfall der Sportfläche wird nicht geleistet, da gegenüber der jetzigen Nutzung des Grundstücks und des Plangebietes keine Veränderung eintritt. Eine planungsrechtliche Sicherung als Sportfläche soll nicht erfolgen, weil das Tennisspiel eine Lärm verursachende Nutzung ist, die das benachbarte Wohnen beeinträchtigen kann. Zudem wird mit der geplanten Festsetzung eine größere Flexibilität der zulässigen Nutzungen ermöglicht, und bei einem eventuellen Wegfall der Sportnutzung ist keine Planänderung erforderlich. Ein besonderes städtebauliches Erfordernis der Sicherung der Tennisanlage ist nicht erkennbar.

**2. Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) vom 04.03.08**

Das Ziel des B-Plans, einen durchgängig zusammenhängenden unbebauten, begrünten Bereich zwischen den Grundstücken zu erhalten, wird sehr befürwortet.

Einige der Grundstücke sind leider bereits im hinteren Grundstücksbereich bebaut. Um die Planung abzurunden, wird dringend für die Nebenanlagen die Festsetzung von Dach- und Wandbegrünungen gefordert. Nur so könne ein Verlust klimatisch wirksamer Flächen kompensiert werden.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass es sich nicht, wie auf S. 6 der Begründung behauptet, um einen 35 m breiten unbebauten Streifen, sondern nur um einen 20 m breiten unbebauten Bereich handelt. An den Grundstücken an der Orankestraße sind nämlich die Flächen um 10 m erweitert worden.

Fachbereich Stadtplanung:

Die Anregungen werden z. T. berücksichtigt. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Für die Festsetzung von Dach- und Wandbegrünungen besteht kein städtebauliches Erfordernis, da das geplante Nutzungsmaß nicht über das bereits zuvor über § 34 BauGB zulässige Nutzungsmaß hinausgeht.

Die Begründung wird bezüglich der Breite des unbebauten Bereichs geändert. Er ist aufgrund der Erweiterung der Flächen für Stellplätze und Garagen nur noch ca. 25 m breit.

**Ergebnis:**

In Auswertung der vorgebrachten Anregungen konnten keine prinzipiell neuen Erkenntnisse vorgebracht werden. Die Planung wird auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs zur öffentlichen Auslegung weiter verfolgt.

### **III. Planerische Auswirkungen**

#### **III.1. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung**

Es gibt keine diesbezüglichen Auswirkungen.

#### **III.2. Soziale Auswirkungen**

Mit den Festsetzungen des B-Plans wird die Wohnqualität im Quartier erhöht und damit die Attraktivität des Wohngebietes zwischen Konrad-Wolf-Straße und den Erholungsflächen um den Obersee und Orankesee gesteigert.

#### **III.3. Auswirkungen auf die Umwelt**

Mit der Umsetzung des Planungsziels wird einer weiteren Versiegelung des Blockinnenbereichs vorgebeugt und damit die klimatische Entlastungsfunktion nachhaltig gesichert.

### **IV. Verfahren**

#### **IV.1. Aufstellungsbeschluss**

Das Bezirksamt Hohenschönhausen hat in seiner Sitzung am 10.08.1999 (BA-Vorlage Nr. 896/III) die Aufstellung des B-Plans mit der Bezeichnung XXII-43 sowie die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossen.  
Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 54 vom 15.10.1999 auf Seite 4203 bekannt gegeben.

#### **IV.2. Teilung des B-Plans XXII-43 und frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 26.03.2002 mit BA-Vorlage Nr. 69/02 (BA-Beschluss Nr. 5/67/2002) beschlossen, den B-Plan XXII-43 zu teilen und für den B-Plan XXII-43a die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen. Der Beschluss über die Teilung des Bebauungsplans wurde im Amtsblatt Nr. 31 vom 05.07.2002 auf Seite 2562 bekannt gegeben.

Die neuen Geltungsbereiche werden wie folgt festgelegt:

B-Plan XXII-43a für die Grundstücke Orankestraße 75-95, Roedernstraße 4-18 und Gropiusstraße 4-5,

B-Plan XXII-43b für die Grundstücke Orankestraße 96-100, Konrad-Wolf-Straße 24-27 und Roedernstraße 1-3.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung für den B-Plan XXII-43a wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20. November bis einschließlich 20. Dezember 2002 im Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Amt für Planen und Vermessen, Fachbereich Stadtplanung durchgeführt.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 15. November 2002 in den Tageszeitungen „Berliner Zeitung“, „Berliner Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“, die Weiterleitung an die Pressestelle SenStadt am 14. November 2002.

#### **IV.3. Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Mit Schreiben vom 31.08.2006 sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden, die Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks, ein Nachbarbezirk und die Nachbargemeinde am Bebauungsplanentwurf beteiligt worden. Die eingegangenen Rückäußerungen beinhalten

zum Teil Anregungen, die bei der Fortschreibung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt wurden.

#### **Weiterführung des B-Planverfahrens**

Das Bebauungsplanverfahren XXII-43a wird gemäß § 233 BauGB in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I. S. 1818, 1824), auf der Grundlage der Neufassung des Baugesetzbuchs weitergeführt.

#### **IV.4. Behördenbeteiligung**

Mit Schreiben vom 18.01.2007 sind gemäß § 4 Absatz 2 BauGB die Behörden, die Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks, ein Nachbarbezirk und die Nachbargemeinde am Bebauungsplanentwurf beteiligt worden. Die eingegangenen Rückäußerungen beinhalten zum Teil Anregungen, die bei der Fortschreibung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt wurden.

#### **Weiterführung des B-Planverfahrens**

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 13.11.2007 mit der Bezirksamtsvorlage Nr. 249/07 beschlossen, das Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB auf ein beschleunigtes Verfahren umzustellen.

Die Voraussetzungen für die Umstellung lagen vor, da insgesamt weniger als 20000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche festgesetzt wird. Auch bei Einbeziehung des zeitgleich aufgestellten B-Plans XXII-43b wird die zulässige Grundfläche nicht überschritten. Der angrenzende B-Plan XXII-34 steht in keinem engen zeitlichen (Aufstellung am 31.03.1098) und sachlichen Zusammenhang.

#### **IV.5. Öffentliche Auslegung**

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 04. Februar bis einschließlich 05. März 2008 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung statt. Die ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 4 vom 25.01.2008. Die Öffentlichkeit wurde außerdem am 01.02.2008 über Anzeigen in der Berliner Zeitung, Berliner Morgenpost und im Tagesspiegel von der Auslegung in Kenntnis gesetzt. Des Weiteren ist die Pressestelle informiert worden und es erfolgte in allen Bürgerämtern ein entsprechender Aushang.

Die Behörden/Träger öffentlicher Belange, die Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks, der Nachbarbezirk und die Nachbargemeinde sowie die Telekom AG und der Stadtentwicklungsausschuss sind mit Schreiben vom 20.01.2008 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

#### **IV.6. Abwägungsbeschluss**

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 10.06.2008 den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplanentwurf 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 26.06.2008 den Bebauungsplan XXII-43a einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen und über die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXII-43a entschieden.

#### IV.7. Anzeigeverfahren

Mit Schreiben vom 10.07.2008 hat das Bezirksamt den Bebauungsplan der zuständigen Senatsverwaltung (SenStadt IIC) angezeigt. Die Senatsverwaltung erklärte mit Schreiben vom 17.09.2008, dass der Bebauungsplan XXII-43a festgesetzt werden kann. Die Hinweise wurden in der Begründung und auf dem Bebauungsplan (redaktionell) berücksichtigt.

#### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718);

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Bekanntmachung der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

Berlin, ~~Oktober~~November 2008

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr

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

.....  
Bezirksstadtrat

## **Anhang**

### **Textliche Festsetzungen**

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der für Stellplätze und Garagen ausgewiesenen Flächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unzulässig. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO

2. Im Plangebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBIn.

3. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

### **Hinweis:**

Nachrichtliche Übernahme von Denkmälern nach Landesrecht

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB