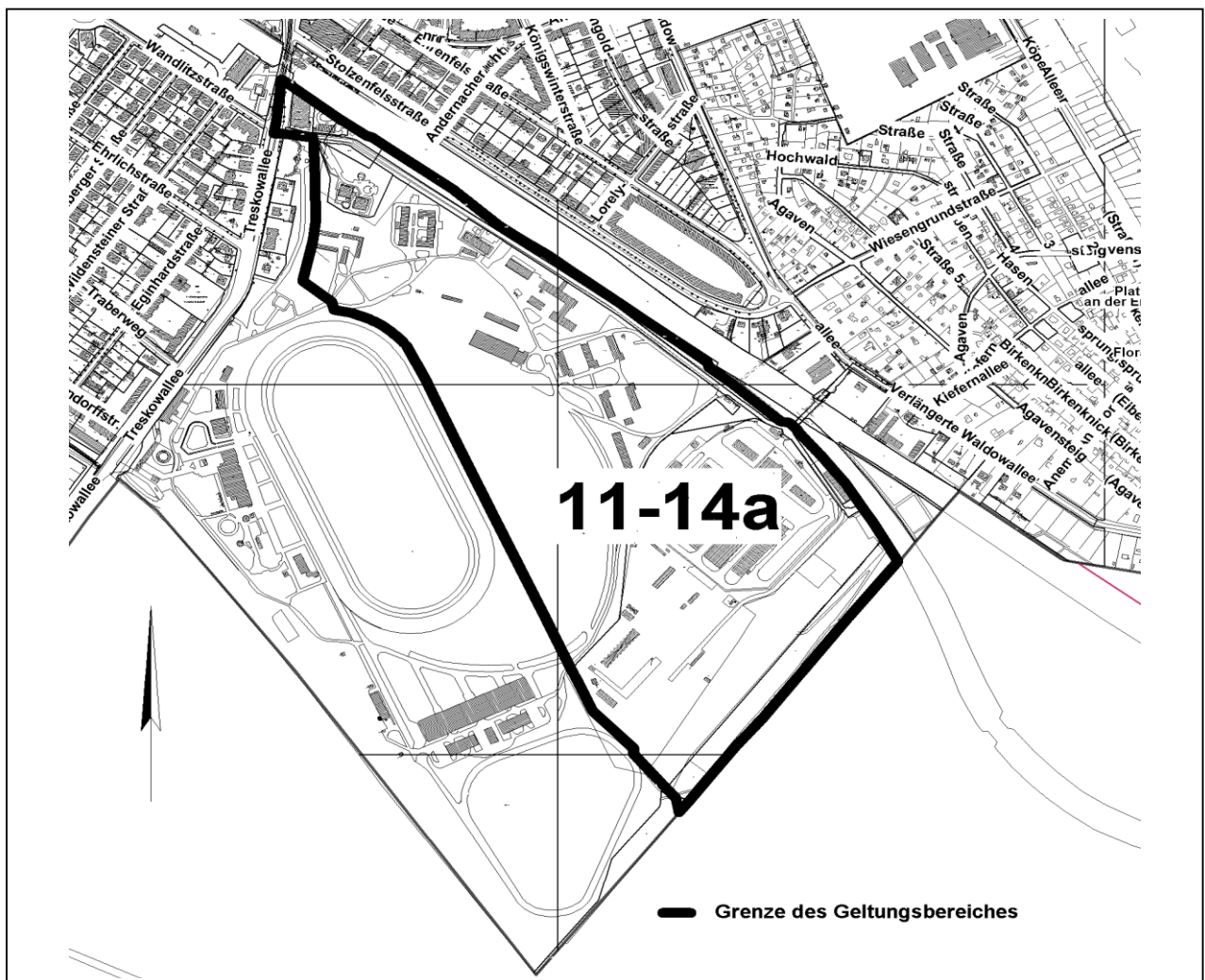


Begründung zum Bebauungsplan 11-14a (gemäß § 9 Absatz 8 BauGB)

zwischen der Eisenbahn von S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ nach S-Bahnhof „Berlin-Wuhlheide“, der Bezirksgrenze, der nordöstlichen Grenze des Geläufes der Trabrennbahn, der Verlängerung der westlichen Grenze sowie der westlichen Grenze des Grundstückes Treskowallee 117A-117B sowie ihrer Verlängerung bis zur Treskowallee und der Treskowallee

im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Karlshorst



Bebauungsplan 11-14a

A. Begründung	3
I. Planungsgegenstand	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2. Plangebiet	3
2.1 Geltungsbereich	3
2.2 Bestand	4
2.3 Planerische Ausgangssituation	10
2.3.1 Landesentwicklungsplan engerer Verflechtungsraum Brandenburg – Berlin (LEP eV)	10
2.3.2 Flächennutzungsplan	11
2.3.3 Bereichsentwicklungsplanung (Stand Juli 2002)	11
2.3.4 StEP Verkehr	12
2.3.5 StEP Zentren	12
2.3.6 Landschaftsprogramm (LaPro 94)	12
2.3.7 Landschaftsplan XVII-L-1	13
II. Planinhalt	14
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	14
2. Intention des Planes	14
3. Wesentlicher Planinhalt	15
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücks- Flächen	15
3.2 Öffentliche Verkehrsflächen	17
3.3 Öffentliche Parkanlagen	18
3.4 Flächen für Wald	19
3.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	19
3.6 Flächenbilanz	19
4. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen	20
4.1 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	20
4.2 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse	22
4.3 Belange von Handel, Dienstleistungen und Gewerbe	26
4.4 Belange des Verkehrs	26
4.5 Belange von Freizeit und Erholung	28
4.6 Belange der technischen Ver- und Entsorgung	29
4.7 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege	29
III. Auswirkungen des Bebauungsplanes	36
1. Stadtplanerische Auswirkungen	36
2. Auswirkungen auf die Umwelt	36
3. Soziale Auswirkungen	37
4. Planungsrechtliche Auswirkungen	37
IV. Verfahren	38
B. Rechtsgrundlagen	53
C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit	54
D. Anhang	56
Pflanzlisten	56
Abkürzungsverzeichnis	59

Quellenverzeichnis	60
Abbildungsverzeichnis	61
Tabellenverzeichnis	61
Verzeichnis der textlichen Festsetzungen	62
Städtebauliches Konzept	66

A. Begründung

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Das Gelände der Trabrennbahn Karlshorst weist einen grundlegenden städtebaulichen Neuordnungsbedarf auf. Die nördlichen Teilflächen des derzeitigen Rennbahngrundstückes sind mit überwiegend extensiven Nutzungen wie baufälligen Stallgebäuden und Nebenanlagen belegt, im südöstlichen Bereich haben sich im Laufe der vergangenen Jahre verschiedene gewerbliche Nutzungen ohne ausreichende Erschließung verfestigt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes **11-14a** sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Geländes geschaffen werden. Ziel ist die Realisierung eines hochwertigen, intensiv durchgrünten Wohngebietes sowie die Entwicklung eines Ortsteilzentrums im Bereich des S-Bahnhofes „Berlin-Karlshorst“.

Für die Gesamtfläche der Trabrennbahn Karlshorst wurde am 15. Oktober 2002 der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan 11-14 gefasst (BA-Beschluss-Nr. 214/02). Im Interesse eines beschleunigten Planungsverfahrens wurde der Bebauungsplan 11-14 in die Teilgebiete **11-14a** und 11-14b geteilt (BA-Beschluss-Nr. 215/02 vom 15. Oktober 2002).

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich

Die Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes **11-14a** werden im Nordosten durch die Bahntrasse, im Südosten durch den Volkspark „Wuhlheide“, im Südwesten durch die nordöstliche Grenze des Geläufes der Trabrennbahn und im Nordwesten durch die Treskowallee markiert. Im Westen begrenzt die Treskowallee und im Osten der Volkspark Wuhlheide das Gebiet. Nördlich der Bahntrasse prägen gründerzeitliche Quartiere überwiegend geschlossener Bebauung die Stadtstruktur, westlich der Treskowallee durchgrünte villenartige Quartiere in großteils offener Bauweise.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 40,4 ha.

Für das bessere Verständnis und um Örtlichkeiten zu definieren, werden in der folgenden Übersicht die im weiteren verwendeten Begriffe und Ortsnamen im Plangebiet dargestellt und verortet.

Abb. 1: Plangebiet mit wesentlichen Teilräumen und Örtlichkeiten (ohne Maßstab)

2.2 Bestand

Nutzung und Bebauung

Das Gelände der Trabrennbahn weist ein außerordentlich schlechtes Erscheinungsbild auf.

Der Bereich um den S-Bahnhof „Berlin–Karlshorst“ (Ortsteilzentrum Karlshorst) ist heute überwiegend durch Brachflächen geprägt. Im angrenzenden „Wäldchen“ (siehe Abb. 1, Pkt. 2) befinden sich neben einigen Stallanlagen zwei 6–geschossige Wohngebäude. Südöstlich angrenzend findet sich neben verschiedenen weiteren Stallgebäuden unterschiedlichen Baualters und Zustandes die Fläche der ehemaligen Hunderennbahn (siehe Abb. 1, Pkt. 5).

Im südöstlichen Teil des Plangebietes liegt ein Bereich, der durch gewerbliche Nutzungen wie Lagerhaltung und Recycling beansprucht wird (siehe Abb. 1, Pkt. 6).

Der überwiegende Teil der Gebäude sowie die gewerblich genutzten Hallen befinden sich in einem baufälligen Zustand.

Vegetation

Hinsichtlich der Vegetationsstruktur gliedert sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in folgende Teilräume (siehe Abb. 1):

- Wäldchen mit Binnendüne,
- Stallungen und Hunderennbahn,
- Gewerblich genutzte Flächen sowie
- Flächen der Berliner Forsten.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich auf insgesamt ca. 2,5 ha Flächen Biotope, die gemäß § 26a Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) geschützt sind.

Wäldchen mit Binnendüne

Der Bereich am Eingang der Treskowallee wird durch waldartige Gehölzbestände aus Eichen und Kiefern mit einer ausgeprägten zweiten Baumschicht (meist spontaner Ahornaufwuchs) geprägt (siehe Abb. 1, Pkt. 2). In der Strauchschicht sind verwilderte Ziersträucher wie Mahonie, Flieder, Schneebeere und Pfeifenstrauch zu finden. Die Krautschicht ist nur spärlich entwickelt. Die teilweise über 100 Jahre alten Eichen und Kiefern gehen auf den ehemaligen Waldbestand und die historische, parkartig gestaltete Anlage der Hindernisbahn zurück. Sie sind die potentiell natürliche und die bis heute gebietsprägende Baumart im Gebiet. Unter den Bäumen befindet sich der älteste Baum im Bezirk Lichtenberg, eine schätzungsweise 700 Jahre alte Eiche. Entsprechend der Vorlage des Bezirksamtes Lichtenberg vom 03. Februar 2003 wurde die Eiche in der Gemarkung 530, Flur 109, Flurstück 313 als Naturdenkmal eingetragen.

Aufgrund der im Wald errichteten Pferdeställe, steht die Eiche heute als Einzelbaum isoliert im Hofbereich der Stallungen. Durch die starken Bodenverdichtungen unmittelbar im Wurzelbereich der Eiche, sind die Standortbedingungen für die Eiche extrem ungünstig.

Die im Gebiet vorhandene Binnendüne (siehe Abb. 1, Pkt. 3) geht auf eiszeitliche Sandaufwehungen zurück. Sie ist mit einem lichten Kiefernbestand bewachsen. Die Bodenvegetation wird durch Schafschwingel bestimmt, so dass die offene Binnendüne nach § 26a NatSchG Bln geschützt ist.

Auf der Grundlage von zwei Vegetationskartierungen (08/2000 und 09/2002) wird deutlich, dass die wertvollen Biotope, die unter den Schutzstatus nach § 26a NatSchG Bln fallen, innerhalb des Geltungsbereiches durch die gegenwärtigen Nutzungen mehr und mehr zerstört werden. Es wurden Longier-, Dungplätze und Hühnerställe auf Sand- und Halbtrockenrasen errichtet.

Stallungen und Hunderennbahn

Die Flächen um die Gebäude und Stallungen sind versiegelt oder weisen offene, verdichtete und vegetationsfreie Böden auf. In den Bereichen der Koppeln und Longierplätzen ist der Boden tiefgründig aufgerissen und vegetationsfrei. Im Umfeld der Stallungen und der Hunderennbahn sind nur noch vereinzelte oder in Gruppen stehende Eichen und Kiefern sowie heckenartige Gehölzpflanzungen gebietsprägend (siehe Abb. 1, Pkt. 4 und 5). Unter dem besonderen Schutzstatus nach § 26a NatSchG Bln fallen hier Trockenrasen, die auf Teilflächen vorkommen. Aufgrund wilder Mistplätze für den Pferdedung, Ausbau von Longierplätzen, Hühner- und Hundehaltung im Bereich der Stallungen sind die wertvollen Biotope im Bestand nicht nachhaltig geschützt.

Gewerblich genutzte Flächen

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches liegen Flächen, die von gewerblicher Lagerhaltung und Recyclingbetrieben beansprucht werden (siehe Abb. 1, Pkt. 6). Diese Flächen sind entweder großflächig versiegelt oder sie bestehen aus Deponieflächen mit offenen und verdichteten Böden ohne Bewuchs. Pappelreihen begrenzen die gewerblich genutzten Flächen in Teilabschnitten.

Flächen der Berliner Forsten

Weiter südöstlich der gewerblich genutzten Flächen beginnen die Waldflächen der Berliner Forsten (siehe Abb. 1, Pkt. 7). Im südlichen Teilbereich befinden sich artenreiche ruderale Halbtrockenrasen und Inseln aus Sandtrockenrasen, so dass insgesamt 8.960 m² Biotop im Bereich der Flächen für Wald nach § 26a NatSchG Bln geschützt sind.

Fauna

Für die untersuchten Artengruppen Stechimmen, Heuschrecken und Herpetofauna sind im Geltungsbereich als „potentiell wertvoll“ folgende Bereiche einzustufen:

- artenreiche ruderale Halbtrockenrasen, vor allem im Bereich der Hunderennbahn,
- die Binnendüne (bewaldet) mit angrenzenden Magerrasen sowie
- die lückigen Kiefern-Eichen-Bestände, teils durchmischt mit Gras- und Staudenfluren, teils mit krautreichen Saumbiotopen.

Geologie, Baugrund

Das Bebauungsplangebiet liegt im Berliner Urstromtal zwischen der Hochfläche des Barnim im Norden und Nordosten und der Hochfläche des Teltow im Süden und Südosten. Umfangreiche Rinnensysteme bildeten sich während des Holozäns aus. Sie enthalten primär die typischen Sedimente der zum Teil in die Gegenwart andauernden Verlandungsabfolgen, wobei ihre Entstehung auf das Pleistozän zurückgeht.

Im Zuge der Ansiedlung der Pflanzen- und Tierwelt bildeten sich organogene und organische Böden, d.h. die Mudden (Faulschlamm, Wiesenalk) und zum Abschluss der Verlandung Torf.

In der Geologischen Karte werden die Sande der letzten Eiszeit zugeordnet. Es sind teilweise humose Sande, d.h. nacheiszeitliche Ablagerungen eingetragen. Die Sande werden von unterschiedlichen Schichten künstlicher Auffüllungen überdeckt.

Die angetroffenen erbohrten Talsande, im Bereich des geplanten Wohngebietes bestehen überwiegend aus fein- und grobsandigen Mittelsanden. In geringerer Mächtigkeit ist gröberes Material anzutreffen. Grobsandige und kiesige Bereiche treten abwechselnd mit Mittelsanden auf. Organogene Böden (wie z.B. Torf) wurden in den Ausschlüssen nicht angetroffen.

Altlasten

Der für den Geltungsbereich bestehende Altlastenverdacht beruhte auf dem Verdacht von Verfüllungen und Altablagerungen aus Bauschutt (Trümmerschutt) und Hausmüll.

Die Historische Recherche und die Orientierende Schadstoffuntersuchung 2002 räumte den bestehenden Verdacht aus. Eine Gefährdung für die Schutzgüter Mensch, Boden und insbesondere Grundwasser ist auf der Grundlage des vorliegenden Fachgutachtens nicht erkennbar.

Ebenso wenig liegen Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor, so dass eine präventive Erkundung im Interesse des Bauherrn liegt und nicht Gegenstand der Festsetzungen ist.

Grund- und Oberflächenwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes **11–14a** liegt innerhalb der weiteren Schutzzone III A, der südöstliche Teil in der engeren Schutzzone II des Wasserwerkes Wuhlheide (rund 1,5 ha).

Mit der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf (10/1999) werden die besonderen Schutzgebietsbestimmungen in den einzelnen Schutzzonen geregelt.

Die Grundwasserstände im Gebiet sind durch die Grundwasserförderung des Wasserwerkes Wuhlheide beeinflusst. Im westlichen Bereich ist ein höchstgemessener Grundwasserstand von ca. 32,40 m ü. NN und im östlichen Bereich von ca. 32,00 m ü. NN genannt.

Die Höhe der Grundwasserstände im Gebiet steht auch in Zukunft in Abhängigkeit zu den Fördermengen des Wasserwerkes Wuhlheide. Es wurde für die südliche bzw. südwestliche Umgebung ein Absenktrichter von ca. 1,60 m auf den höchst gemessenen beeinflussten Grundwasserstand errechnet.

Die aus dem Jahr 1907, d.h. vor Inbetriebnahme des Wasserwerkes, bekannten Grundwasserstände lagen bei ca. 34,00 m ü. NN. Diese sind in Zukunft als Orientierungswert zu Grunde zulegen.

Die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit wird aufgrund des vorherrschend sandigen Substrates und des geringen Flurabstandes als „hoch“ eingestuft, das Grundwasser gilt somit als „ungeschützt“.

Da innerhalb der Wasserschutzzone II Teilflächen vegetationsfrei sind und sich derzeit auf den unmittelbar angrenzenden Flächen zur Wasserschutzzone II Deponieflächen befinden, ist das Grundwasser im Bestand nicht nachhaltig geschützt.

Einziges Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches ist der verrohrte Rennbahngraben. Er verläuft von der Bahntrasse im Nordenosten, quert den Geltungsbereich und mündet im Regenrückhaltebecken auf dem südwestlich an den Geltungsbereich anschließenden Trabrennbahngelände.

Klima und Luftmissionen

Nahezu der gesamte Geltungsbereich ist Teil eines klimatischen Übergangsbereiches mit hoher Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Ein flächenmäßig geringer Teil entlang der Treskowallee zählt zu einem stadtklimatischen Belastungsbereich mit mäßiger bis hoher stadtklimatischer Veränderung.

Im mittleren und östlichen Teil des Geltungsbereiches finden sich Biotopstrukturen, die die Kaltluftbildung begünstigen (niedrige Vegetationsbedeckung, offener Boden) und die im räumlichen Zusammenhang mit den südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Freiflächen stehen.

Im Bestand gehen erheblich negative Wirkungen auf das Klima von den stark versiegelten, gewerblich oder für Lagerzwecke genutzten Flächen im südöstlichen Teil des Plangebietes aus.

Lärmmissionen

Lärmmissionen im Plangebiet resultieren aus der an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Bahnlinie, aus dem Straßenverkehr der nordwestlich verlaufenden Treskowallee sowie aus dem punktuellen Betrieb der Lautsprecheranlagen der Trabrennbahn Karlshorst an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze.

Lichtmissionen

Lichtmissionen im Plangebiet bestehen aufgrund des punktuellen Betriebes der Flutlichtanlage der Trabrennbahn an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze. Diese treten sowohl an Renntagen auf als auch zu Zeiten des Trainingsbetriebes in den Abendstunden auf.

Erschließung

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Nordwesten des Bebauungsplangebietes befindet sich der S-Bahnhof „Berlin–Karlshorst“ an der S-Bahnstrecke S 3 und den Regionalbahnstrecken RE1, RE2, RE4 und RE5. Im Zuge des Ausbaus der DB-Strecke Berlin–Frankfurt/Oder wird der Haltepunkt des Regionalbahnverkehrs mittelfristig aufgegeben.

In der Treskowallee befinden sich die Straßenbahnlinien 21, 26, 27 und 28. Darüber hinaus wird das Bebauungsplangebiet durch die Buslinie 196 tangiert.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Anbindung des Bebauungsplangebietes an öffentliche Straßenverkehrsflächen erfolgt derzeit über eine Zufahrt von der Treskowallee im Bereich des Ortsteilzentrums Karlshorst. Die im Nordosten des Bebauungsplangebietes befindliche Eisenbahnunterführung wird gegenwärtig nicht als Anbindung an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz genutzt.

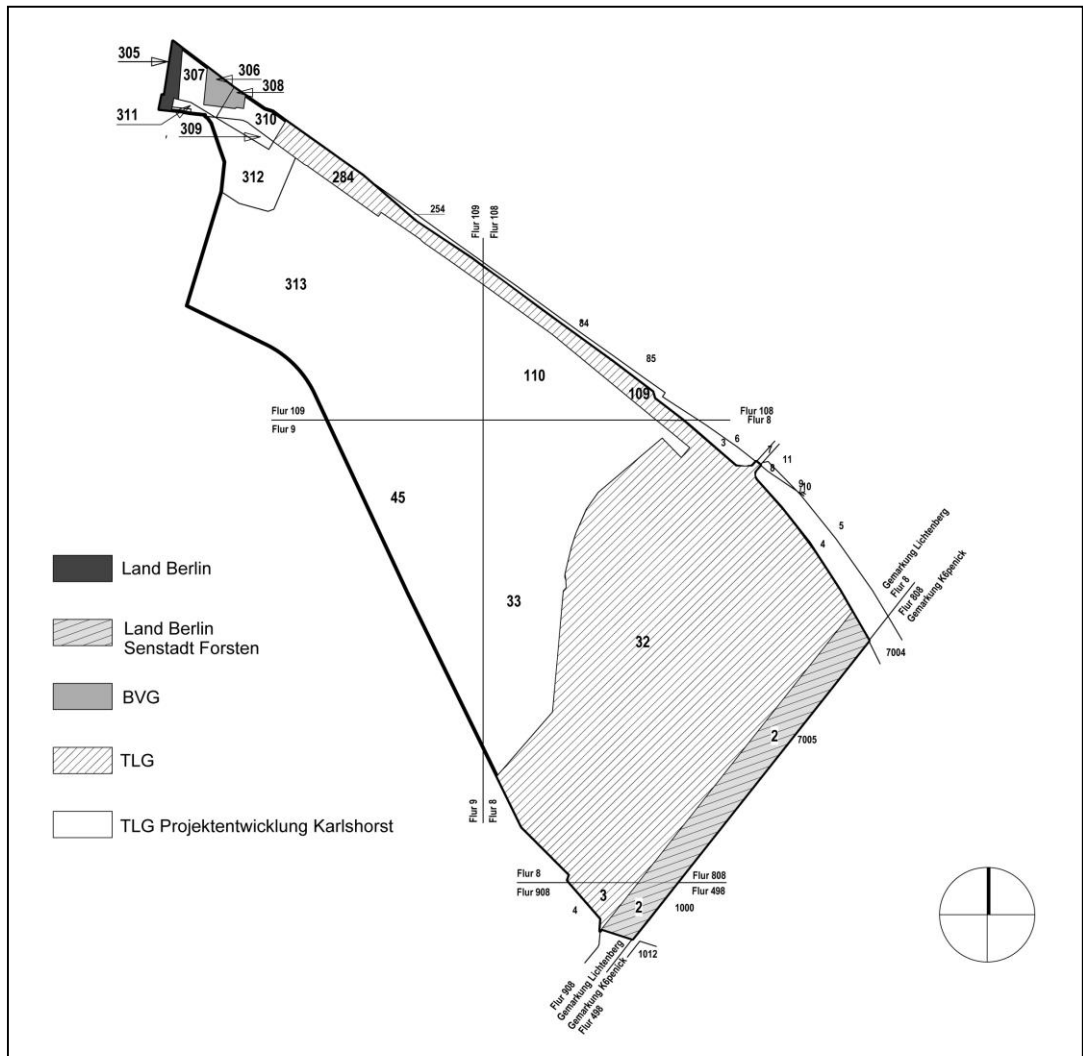
Die innere Gebietserschließung erfolgt heute über eine Privatstraße, die von der Treskowallee aus an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze parallel zur

Bahntrasse verläuft. Über diese wird vor allem die Erschließung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Südosten des Plangebietes abgewickelt.

Eigentumsverhältnisse

Gegenwärtig befinden sich 94,3 % der Flächen des Geltungsbereiches im Eigentum der TLG Projektentwicklung Karlshorst (52,8%) bzw. deren Muttergesellschaft der TLG (41,5%). Die verbleibenden 5,6% sind im Eigentum der Berliner Verkehrsbetriebe (0,4%) und des Landes Berlin (5,2% - davon 4,9% Berliner Forsten).

Abb. 2: Eigentumsverhältnisse



Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist stadttechnisch voll erschlossen. Von der Treskowallee aus erfolgt die stadttechnische Erschließung mit Strom, Wasser, Abwasser und Erdgas.

Alle auf dem Gelände vorhandenen Gebäude sind, soweit erforderlich, an die Trinkwasserversorgung, die Energieversorgung sowie das Abwassersystem angeschlossen.

Das Plangebiet wird von weiteren Leitungen und Anlagen berührt. Diese sind nicht für die Erschließung des Gebietes selbst erforderlich, sondern haben überörtliche Bedeutung. Dabei handelt es sich im Einzelnen um

- a) zwei Abwasserdruckleitungen (DN 1000 im Tunnelbauwerk DN 3000) der Berliner Wasserbetriebe,
- b) eine Abwasserdruckleitung DN 900 der Berliner Wasserbetriebe,
- c) eine 30-kV-Stromleitung der BEWAG,
- d) eine Trinkwasserleitung DN 400 der Berliner Wasserbetriebe und
- e) den Rennbahngraben als verrohrtes Gewässer II. Ordnung.

Das unter a) beschriebene Tunnelbauwerk quert den Geltungsbereich in Nord-Süd-Richtung.

Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser wird am Ort zur Versickerung gebracht, es ist kein Oberflächenabfluss aus dem Gebiet zu verzeichnen. Eine Ausnahme bildet das Grundstück Treskowallee 115 (Standort des ehemaligen Kinos „Vorwärts“) welches an die Kanalisation angeschlossen ist.

2.3 Planerische Ausgangssituation

2.3.1 Landesentwicklungsplan engerer Verflechtungsraum Brandenburg–Berlin (LEP eV)

Teile der Wohngebiete des Bebauungsplanes **11-14a** liegen im Freiraum mit besonderem Schutzanspruch des Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV). In diesen Bereichen haben die Belange von Natur und Landschaft Vorrang vor den Belangen einer Erweiterung von Siedlungsflächen (Ziele 2.2.1 und 2.2.2 LEP eV).

Der Kernbereich der Wohngebiete des Bebauungsplanes **11-14a** ist im Flächennutzungsplan (FNP) Berlin als Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung dargestellt. Für diese Darstellung wurde das FNP-Änderungsverfahren Nr. 14/00 sowie ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt, welches mit Bescheid vom 25. Juli 2001 positiv abgeschlossen wurde. Damit ist die Wohngebietsentwicklung in ihrem Kernbereich raumordnerisch zulässig und steht nicht im Widerspruch zu den Zielen 2.2.1 und 2.2.2 des LEP eV.

Die Randbereiche der Wohngebiete des Bebauungsplanes **11-14a** gehen über die Flächen der genehmigten Zielabweichung hinaus. Dies resultiert aus der zwischenzeitlich erfolgten Konzeptüberarbeitung die eine Ausweitung der Wohnbauflächen zugunsten einer stärkeren inneren Durchgrünung der Wohngebiete zur Folge hatte. Die Randbereiche stehen somit im Widerspruch zu den Zielen 2.2.2 und 2.2.1 des LEP eV.

Um auch für diese Teilflächen eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung zu ermöglichen wurde für die Randbereiche der geplanten Wohngebiete im Oktober 2004 ein ergänzendes Zielabweichungsverfahren durchgeführt, welches positiv beschieden abgeschlossen wurde.

2.3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (Abl. S. 95) wird die Fläche zwischen dem Geläuf der Trabrennbahn und der Bahntrasse im wesentlichen als Wohnbaufläche W3 mit landschaftlicher Prägung dargestellt, die nördöstlich und südwestlich durch Grünzüge zwischen Wuhlheide und Ortsteilzentrum Karlshorst flankiert wird. Südöstlich der Wohnbaufläche W3 wird eine Grünfläche dargestellt. Der Bereich des Ortsteilzentrums südlich des S–Bahnhofes „Berlin–Karlshorst“ beidseitig der Treskowallee wird als gemischte Baufläche M2 mit Einzelhandelskonzentration ausgewiesen.

Gemäß der Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplanes Berlin (RL-FNP) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung lässt es die Darstellungsschärfe des FNP zu, im Rahmen der Grundzüge des FNP Anforderungen der örtlichen Bedürfnisse oder Situationen in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Der zur Festsetzung vorgesehene Flächenumfang der Allgemeinen Wohngebiete geht über die Abgrenzung der Wohnbauflächen W3 mit landschaftlicher Prägung des Flächennutzungsplans hinaus. Die Abweichung liegt vor allem in der städtebaulich motivierten, stärkeren inneren Durchgrünung der Wohngebiete begründet. Damit werden vielfältige Wegeverbindungen zwischen dem Ortsteilzentrum Karlshorst und dem Volkspark Wuhlheide ermöglicht, was ein wesentliches Ziel der übergeordneten Planung ist.

Darüber hinaus werden in den südöstlichen Randbereichen der des Bebauungsplans in einem Bereich Waldflächen zur Festsetzung vorgesehen. In dem der Flächennutzungsplan Grünflächen darstellt. Dies ist im Sinne einer besseren landschaftsräumlichen Einbindung des geplanten Wohngebietes sowie der Schaffung eines Übergangs zum Volkspark Wuhlheide erforderlich.

Die beabsichtigten Festsetzungen entsprechen den übergeordneten Rahmensetzungen des FNP.

2.3.3 Bereichsentwicklungsplanung (Stand Dezember 2003)

Im aktuellen Nutzungskonzept der Bereichsentwicklungsplanung, das im Entwurf vorliegt, sind die Flächen zwischen dem Geläuf der Trabrennbahn und der Bahntrasse als Wohnbauflächen W4 (GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung dargestellt.

2.3.4 StEP Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr (Stand: Senatsbeschluss vom 08. Juli 2003) legt die folgenden Handlungsleitlinien für die zukünftige Verkehrsentwicklung in Berlin fest:

- Verkehrszuwachs durch ungünstiges Stadtwachstum in der gesamten Region vermeiden,
- Verkehrsinfrastrukturerweiterung auf Kosten des Bestandserhalts beenden: Pflege vor Erweiterung,
- Verkehr mindestens im Umfang des nicht vermeidbaren Zuwachses zusätzlich mit öffentlichen Verkehrsmitteln bewältigen und
- mehr städtebauliche Attraktivität und Lebensqualität durch weniger Kfz-Verkehr (und Verkehrslärm) in der Innenstadt.

Im „Gesamtplan Zielnetze“ ist die das Plangebiet tangierende Treskowallee als Hauptverkehrsstraße, Kategorie II (übergeordnete Straßenverbindung) dargestellt.

2.3.5 StEP Zentren

Im Stadtentwicklungsplan „Zentren“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wird im Bereich des S-Bahnhofes „Berlin-Karlshorst“ ein Ortsteilzentrum dargestellt.

2.3.6 Landschaftsprogramm (LaPro 94)

Die Aussagen des Landschaftsprogramms Berlin von 1994 beziehen sich für die Flächen des Bebauungsplan-Entwurfes **11-14a** auf:

- den Erhalt und die Neuanlage von Grünflächen aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit,
- die Darstellung als Vorranggebiet Klimaschutz mit dem Ziel, klimatisch wirksame Freiräume zu erhalten und zu entwickeln,
- die Neuschaffung sowie Qualifizierung von Flächen für den Biotop- und Artenschutz mit vorrangiger Entwicklung von Arten der Grünanlagenbiotopie,
- die Sicherung und Entwicklung der Wuhlheide als waldgeprägter Raum sowie
- die Entwicklung einer Grünverbindung von der Treskowallee in die Wuhlheide entlang des Bahndamms.

2.3.7 Landschaftsplan XVII-L-1

Am 21. Januar 1992 hat das Bezirksamt Lichtenberg den Aufstellungsbeschluss zum Landschaftsplan XVII-L-1 „Trabrennbahn Karlshorst“ gefasst. Im April 1993 fand zum Vorentwurf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung statt. Seit der Bürgerbeteiligung ruht das Landschaftsplanverfahren, so dass hieraus keine aktuellen Planungsvorgaben für den Bebauungsplan resultieren.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Bereits seit Mitte der 1990er Jahre wurden Überlegungen angestellt, Teilflächen des weitläufigen Geländes der Trabrennbahn Karlshorst neu zu ordnen und einer anderen Nutzung zuzuführen. Ziel war stets, ein städtebaulich und nutzungsstrukturell angemessenes Umfeld für den Trabrennsport in Karlshorst zu schaffen.

In einem im Jahr 2000 vorgelegten städtebaulich-landschaftsplanerischen Konzept - vorabgestimmt mit den Bezirken Lichtenberg und Köpenick, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, der Gemeinsamen Landesplanung und der TLG - wurden erste Überlegungen fixiert, die für die Flächen zwischen dem Geläuf der Trabrennbahn und Bahntrasse eine Wohnungsbauentwicklung vorsahen. Auf dieser Grundlage ist die sich im Verfahren befindende Flächennutzungsplanänderung (Ifd. Nr. 14/00) eingeleitet worden.

Ebenfalls bildeten diese Planungen die Grundlage für ein seitens des Eigentümers im Jahr 2002 durchgeführtes eingeladenes, konkurrierendes Gutachterverfahren. Das Ergebnis war ein überarbeitetes städtebauliches Konzept von Conradi, Braum & Bockhorst, Stadtplaner und Architekten, welches nach Akzeptanz im Bezirk Lichtenberg, zur Grundlage des Bebauungsplanverfahrens 11-14/11-14a wurde.

Das überarbeitete städtebauliche Konzept genügt den besonderen städtebaulichen Anforderungen des Standortes und berücksichtigt dabei die wesentlichen landschaftsräumlichen Qualitäten des vorabgestimmten Strukturkonzeptes aus dem Jahre 2000 und entwickelt dieses weiter.

2. Intention des Planes

Mit dem Bebauungsplan 11-14a sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Wohngebietes mit landschaftlicher Prägung, zur Stärkung des Ortsteilzentrums um den S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ sowie zur Herstellung öffentlicher Grün- und Straßenverkehrsflächen und der stadträumlichen Verbindung zum Volkspark „Wuhlheide“ geschaffen werden.

Planungsziele sind:

- die städtebauliche und landschaftsplanerische Neuordnung eines in weiten Teilen untergenutzten oder brachliegenden Geländes,
- die Sicherung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nordöstlich des Geläufes der Trabrennbahn,
- die Sicherung eines Kerngebietes (MK) am S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ im Rahmen der Entwicklung des Ortsteilzentrums,
- die Sicherung eines Mischgebietes (MI), das südlich an das Kerngebiet (MK) des geplanten Ortsteilzentrums anschließt und
- die Sicherung öffentlicher bzw. öffentlich nutzbarer Grünflächen sowie
- die Sicherung der Neuanlage von Waldflächen an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze.

3. Wesentlicher Planinhalt

Das geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) gliedert sich in zwei Teilbereiche. An der nordöstlichen Gebietsgrenze entstehen vier Quartiere mit Reihen- und Doppelhäusern, die sich auf eine zentral gelegene, gemeinschaftlich nutzbare Freifläche orientieren. Sie sind dichter bebaut als die südlich dieser Freifläche anschließenden Bereiche, deren Bebauung im Wesentlichen durch Einfamilien- und Doppelhäuser geprägt sein soll.

Der zentral gelegene Fußgängerbereich dient als „Mitte“ des neuen Wohngebietes. Er ist über verschiedenen Verbindungen mit dem südlich angrenzenden Grünraum vernetzt, der die übergeordnete Verbindung vom Ortsteilzentrum Karlshorst zum Volkspark „Wuhlheide“ herstellt.

An der Treskowallee soll ein Kerngebiet (MK) entstehen, das neben Büros auch Einzelhandelsflächen und sonstige zentrale Einrichtungen beherbergt. Im Zuge der Entwicklung dieses Bereiches ist beabsichtigt, den hinteren Zugang zum S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ durch die Anlage eines Vorplatzes (Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“) aufzuwerten.

Ein Quartier eigenständigen Charakters bildet das südlich davon gelegene Mischgebiet (MI), die sogenannte „Waldsiedlung“. Innerhalb der wertvollen Baumbestände soll die vorhandene Bebauung erhalten und punktuell ergänzt werden. Den Mittelpunkt des Freiraumes zwischen der „Waldsiedlung“ und dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) markiert die Binnendüne mit ihrem charakteristischen Vegetationsbestand aus Sandgräsern und Kiefern. Sie wird freigestellt und unter Aspekten des Naturschutzes aufgewertet.

Das Plangebiet wird über die bahnbegleitende Hauptsammelstraße an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz (Treskowallee) angebunden. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über ein differenziertes Netz aus Anliegerstraßen, Anlieger- und Fußwegen.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Art der Nutzung

Die für eine Wohnbebauung vorgesehenen Flächen werden als Allgemeine Wohngebiete (WA₁ – WA₃₂) ausgewiesen, wobei die zulässigen Nutzungen wie im Folgenden beschrieben, eingeschränkt werden:

1. Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Absatz 3 Nr. 1 sowie 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind unter Bezug auf § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Textliche Festsetzung Nr. 1 gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO).

Die für eine Mischnutzung vorgesehenen Flächen werden als Kerngebiet (MK) bzw. als Mischgebiet (MI) ausgewiesen, wobei die Nutzungen, wie folgt eingeschränkt werden:

1. Im Mischgebiet (MI) sind die gemäß § 6 Absatz 2 Nr. 4 sowie Nr. 6 bis 8 allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO nicht zulässig (Textliche Festsetzung Nr. 2 gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Absatz 5 BauNVO).

2. Im Kerngebiet (MK) sind die gemäß § 7 Absatz 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie die gemäß § 7 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, die nicht im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen stehen, unzulässig (Textliche Festsetzungen Nr. 3 und 4 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Maß der Nutzung

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung sind durch Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse zur Festsetzung bestimmt.

Im Einzelnen wird für die Baugebiete WA₁ – WA₁₀, die südlich an die Bahntrasse anschließen eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,8 zur Festsetzung vorgesehen. Auch die südlich an den zentralen Fußgängerbereich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete WA₁₁, WA₁₂, WA₁₅, WA₁₆, WA₂₁, WA₂₂, WA₂₇ und WA₂₈ werden mit einer GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,8 zur Festsetzung vorgesehen. In den weiter südliche angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten WA₁₃, WA₁₄, WA₁₇ – WA₂₀, WA₂₃ – WA₂₆ und WA₂₉ – WA₃₂ reduziert sich die GFZ auf 0,6 bei einer gleichbleibenden GRZ von 0,3.

Im Kerngebiet (MK) soll entsprechend der zulässigen Höchstwerte der BauNVO die GRZ mit 1,0 festgelegt werden, die GFZ überschreitet die höchstzulässige GFZ von 3,0 um 1,0.

Im Mischgebiet (MI) soll die GRZ auf 0,3 und die GFZ auf 1,0 festgelegt werden.

Um die Versiegelung des Bodens zu begrenzen, ist durch eine entsprechende textliche Festsetzung geregelt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA₂, WA₄, WA₆, WA₇, WA₉, WA₁₀, WA₁₃, WA₁₄, WA₁₇, WA₁₈, WA₁₉, WA₂₀, WA₂₃, WA₂₄, WA₂₅, WA₂₆, WA₂₉, WA₃₀, WA₃₁ und WA₃₂ sowie im Mischgebiet (MI) die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO nur um 20% überschritten werden darf. Die grundsätzlich zulässige Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO wird als zu hoch beurteilt (Textliche Festsetzung Nr. 5 gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO).

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird durch eine Höchstgrenze festgelegt.

Bauweise

Für das Bebauungsplangebiet wird mit Ausnahme der Kerngebietsfläche (MK), für das eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Absatz 3 BauNVO festgesetzt wird, die offene Bauweise gemäß § 22 Absatz 2 BauNVO ausgewiesen. Diese Festsetzung entspricht dem zukünftigen Charakter der Baugebiete als intensiv durchgrünte Wohn- bzw. Mischgebiete.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Absatz 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt (sog. flächenmäßige Ausweisung). Eine gewisse Flexibilität bei der Gebäudestellung wird somit ermöglicht.

Eine Ausnahme bilden die stadträumlich besonders exponierten Gebäudekanten der „Zeilenköpfe“ an den Einmündungen der Sammelstraßen beidseitig des zentral

im Gebiet liegenden, in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünraumes sowie an dessen Ende, die durch Baulinien gemäß § 23 Absatz 2 BauNVO planungsrechtlich gesichert werden. Die Festsetzung von Baulinien gewährleistet in diesem zentralen und für das städtebauliche Konzept wichtigen Raum eine auch maßstäblich nachzuvollziehende stadträumliche Begrenzung.

3.2 Öffentlichen Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Der Bebauungsplan sichert die innere Erschließung des Wohngebietes durch die Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB) (zum Erschließungssystem und der Hierarchie der Straßentypen siehe Abbildung 3 auf Seite 28). Hinsichtlich der funktionalen Einteilung der Straßenverkehrsfläche werden keine Festsetzungen getroffen (Textliche Festsetzung Nr. 7).

Die öffentliche Anbindung an das überörtliche Erschließungsnetz erfolgt über die bahnbegleitende öffentliche Hauptsammelstraße, die über eine Gesamtbreite von 14,75 m verfügt. Der Straßenraum ist so dimensioniert, dass neben einer einseitigen Reihe von Straßenbäumen auch öffentliche Stellplätze untergebracht werden können.

Die den zentral im Wohngebiet verlaufenden Grünraum begleitende öffentliche Sammelstraße (siehe Abbildung 3) verfügt im nordwestlichen Teilbereich über eine Gesamtbreite von 17,00 m. Hier ist der Straßenraum derart dimensioniert, dass neben Mulden zur Oberflächenentwässerung beidseitig Baumpflanzungen und einseitig öffentliches Parken möglich sind. Im südöstlichen Teilbereich ist ein nördlich der Straße geplanter Grünstreifen ebenfalls Bestandteil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, so dass sich hier eine Breite von 23,75 m ergibt.

Die, die öffentliche Hauptsammelstraße und die zentral verlaufende öffentliche Sammelstraße verbindenden Sammelstraßen werden mit einer Gesamtbreite von 17,00 m derart bemessen, dass ebenfalls neben beidseitig verlaufenden Mulden und Baumpflanzungen öffentliche Stellplätze unterzubringen sind.

Die südwestlich an den zentral verlaufenden Grünraum anschließenden Allgemeinen Wohngebiete WA₇–WA₂₈ werden durch 11,75 m breite, öffentliche Anliegerstraßen erschlossen. Der Straßenraum ist auch hier ausreichend dimensioniert, um beidseitige Gehwege und Mulden zur Oberflächenentwässerung zu integrieren.

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Das öffentliche Erschließungsnetz wird durch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ergänzt (Anliegerwege der Kategorie 1 gemäß Abbildung 3 auf Seite 28). Sie dienen der internen Erschließung der Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten und sollen als „gemischte Verkehrsflächen“ ohne eine baulich vorgegebene Trennung der einzelnen Verkehrsarten ausgebildet werden. Deshalb werden diese als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen. Die Gesamtbreite von 8,65 m wird neben den verkehrlichen Belangen dem Bedarf notwendiger Versickerungsflächen Rechnung tragen.

Eine weitere Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ist im Vorfeld der westlichen Zuganges zum S-Bahnhof Berlin – Karlshorst zu Festsetzung vorgesehen. Hier soll ein qualitativ gestalteteter, begehb- und befahrbarer Vorplatz entstehen, der für Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge

gleichermaßen nutzbar ist (u.a. als Wendeanlage für „Fehlverkehre“ von der Treskowallee).

Als Mittelpunkt des das Wohngebiet querenden „grünen Boulevards“ ist die Anlage eines zentralen öffentlichen Platzes vorgesehen, der den zukünftigen Bewohnern als Treffpunkt dienen und Ort der Identität sein kann. Dieser Bereich soll als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt werden.

3.3 Öffentliche Parkanlagen

Der Bebauungsplan unterscheidet zwischen öffentlichen Parkanlagen, öffentlichen naturnahen Parkanlagen sowie öffentlichen Spielplätzen. Mit der Funktion der öffentlichen Grünflächen wird den übergeordneten Vorgaben des FNP und der Stadtentwicklungspläne Rechnung getragen, großräumige Vernetzungen und Wegeverbindungen zwischen dem Ortsteilzentrum Karlshorst und dem Volkspark „Wuhlheide“ herzustellen. Darüber hinaus stellt die intensive Durchgrünung einen wesentlichen Aspekt der Wohnqualität im Plangebiet dar.

Öffentliche Parkanlagen

Die öffentlichen Parkanlagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB) dienen der Gliederung und Durchgrünung des Siedlungsgebietes und der notwendigen Versorgung mit Grünflächen im Nahbereich der geplanten Baugebiete. Den neuen Bewohnern soll ein ausreichendes Maß an öffentlichen, vielfältig nutzbaren Grünflächen zur Verfügung gestellt werden.

Öffentliche Spielplätze

Zentral im Plangebiet - südwestlich des Fußgängerbereiches - innerhalb der öffentlichen Parkanlage wird ein öffentlicher Spielplatz mit einer Größe von 2.000 m² festgesetzt. Damit wird der Bedarf an öffentlichen Spielflächen aus der Neubebauung vollständig gedeckt.

Öffentliche naturnahe Parkanlage

Mit der Festsetzung der öffentlichen naturnahen Parkanlage sollen die auf dieser Fläche vorhandenen floristischen und faunistischen Wertigkeiten gesichert werden. Ferner dient die Festsetzung dazu, vorhandene Beeinträchtigungen wie Aufschüttungen, Deponieflächen, Versiegelungen, Koppel- und Longierflächen mit Nährstoffanreicherung und Bodenstörungen zu beseitigen und die Biotopwertigkeit zu erhöhen.

Es wird an der südlichen Plangebietsgrenze eine durchgängige, naturnahe Grünverbindung zwischen den Waldrelikten an der Treskowallee (siehe Abbildung 1, Pkt. 2 „Wäldchen“ auf Seite 9) über den Bereich der Binnendüne (siehe Abbildung 1, Pkt. 3 auf Seite 4) zum Volkspark „Wuhlheide“ hergestellt und die geplanten Allgemeinen Wohngebiete werden landschaftlich eingebunden. Mit der Festsetzung der öffentlichen naturnahen Parkanlage wird darüber hinaus das Ziel verfolgt, das Landschaftserleben und die landschaftsbezogene Erholung zu verbessern.

3.4 Flächen für Wald

Die Flächen der Berliner Forsten werden nachrichtlich als „Flächen für Wald“ in dem Bebauungsplan übernommen. Die nach § 26a NatSchG Bln geschützten Biotope bleiben im Bestand erhalten.

Darüber hinaus werden weitere angrenzende Flächen - die sich heute im Eigentum der TLG befinden (siehe Abbildung 2 auf Seite 9) - als Flächen für Wald festgesetzt, um eine verbesserte Eingliederung des neuen Wohngebietes in die Grünräume zu gewährleisten.

3.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

In den Bereichen, in denen eine private Erschließung notwendig wird, wird dies über die Festsetzung entsprechender Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB) gesichert. In Abhängigkeit vom jeweiligen Erschließungserfordernis werden dabei die Flächen entweder mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrechten zugunsten der Anlieger und Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger (Textliche Festsetzung Nr. 11) oder mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger (Textliche Festsetzung Nr. 12) belastet.

3.6 Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenbilanz Bebauungsplan 11-14a

Nutzungsart	Fläche/m ²	in Prozent/%
Allgemeine Wohngebiete	165.410	41,0 %
Mischgebiet	24.616	6,1 %
Kerngebiet	5.165	1,3 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	57.566	14,3 %
Öffentliche Grünflächen/Öffentliche naturnahen Grünflächen	95.043	23,5 %
Waldflächen	55.992	13,9 %
Gesamtfläche	403.792	100,0 %

4. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die bauleitplanerischen Grundsätze gemäß § 1 BauGB beachtet und unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden miteinander und untereinander in Einklang gebracht.

4.1 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Städtebauliches und landschaftsräumliches Konzept

Unter der Zielsetzung im Bebauungsplangebiet einen „Wohnpark“ zu entwickeln, wird sich der Charakter des Bebauungsplangebietes erheblich verändern. In Abstimmung mit den örtlichen Zielen zur Freiraum- und Landschaftsentwicklung sichert der Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und das Grundgerüst des öffentlichen Freiraumes.

Die städtebauliche und landschaftliche Aufwertung des Umfeldes der Trabrennbahn Karlshorst ist eine zentrale Voraussetzung für die funktionale Verbesserung des Ortsteils Karlshorst. Durch die geplanten Wohnungsangebote wird die Funktion Karlshorsts als besonderer Wohnstandort innerhalb Berlins gestärkt werden.

Weiterhin werden gegenwärtig unter Lagewert genutzte Flächen einer geordneten städtebaulichen und landschaftlichen Entwicklung zugeführt und die Voraussetzungen geschaffen, den Volkspark „Wuhlheide“ als zentralen innerstädtischen Erholungsraum an das Ortsteilzentrum Karlshorst anzubinden.

Für das Plangebiet soll ein städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept umgesetzt werden, welches die historischen Qualitäten des Ortes in den landschaftsräumlichen Potentialen sucht und die zukünftigen Qualitäten in der Verbindung „neuer“ Landschaftsräume mit kleinteiligen Wohnquartieren unterschiedlichen Typs schafft.

So bilden das „Wäldchen“ (siehe Abbildung 1, Punkt 2 auf Seite 4) mit seinem bis zu über 100 Jahre alten Eichenbestand an der Treskowallee, der Grünraum an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze und der östlich anschließende Volkspark „Wuhlheide“ den landschaftlichen Rahmen für das neue Wohnquartier.

Zwischen dem Ortsteilzentrum Karlshorst und dem Volkspark „Wuhlheide“ können vielfältige funktionale Bezüge entstehen. Unterschiedlich gestaltete Grün- und Freiräume tragen dem besonderen Erlebnis- und Erholungswert der Flächen Rechnung.

Es entstehen einzelne, in ihrer baulichen Gestaltung unterscheidbare Wohnquartiere, die durch Grünräume voneinander getrennt und gleichzeitig miteinander verbunden werden.

In den vergleichsweise städtisch geprägten Bereichen an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze entlang der Bahntrasse können sich bis zu viergeschossige Gebäude um gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen gruppieren. Die sich südlich anschließenden Quartiere bleiben vorwiegend freistehenden Einzelgebäuden vorbehalten.

Entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen für die Allgemeinen Wohngebiete sollen durch die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestimmte, nicht mit dem Entwicklungsziel zu vereinbarende Nutzungen nicht zugelassen werden:

- Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – werden ausgeschlossen, da sie aufgrund der extensiven Flächennutzung und baulichen Eigenart den Zielen der städtebaulichen Neuordnung widersprechen.

Diese Einrichtungen würden darüber hinaus zusätzliche Verkehre in die geplanten Wohngebiete ziehen (Textliche Festsetzung Nr. 3).

Im Bereich des Ortsteilzentrums Karlshorst sollen zentrale Einrichtungen des Einzelhandels, Dienstleistungsbetriebe und Büros ihren Standort finden. Durch die Festsetzung von Kern- und Mischgebieten (MK, MI) soll eine Entwicklung initiiert werden, die den Zielen der übergeordneten Planungen entspricht und der hohen Lagegunst im direkten Umfeld des S-Bahnhofes Berlin-Karlshorst gerecht wird. Aus diesen Gründen ist eine gezielte Steuerung der zulässigen Nutzungen erforderlich um die städtebaulichen Zielvorstellungen planungsrechtlich zu sichern.

- Die im Mischgebiet (MI) allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie der angestrebten Entwicklung eines landschaftlich geprägten Mischgebietes im „Wäldchen“ nicht entsprechen. Innerhalb der wertvollen Baumbestände soll die vorhandene Bebauung erhalten und lediglich punktuell ergänzt werden. Die genannten Einrichtungen sind aufgrund ihres möglichen Störungsgrades (sonstige Gewerbebetriebe, Vergnügungsstätten), ihrer Flächenausdehnung (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) und ihrer verkehrserzeugenden Wirkung (Tankstellen) mit den spezifischen Anforderungen für die Entwicklung dieses Standortes aus städtebaulichen und landschaftlichen Gründen nicht vereinbar (Textliche Festsetzung Nr. 2).“.
- Die im Kerngebiet (MK) allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind unzulässig, da sie mit dem Entwicklungsziel für diesen Teil des Plangebietes nicht vereinbar sind. Vorgesehen ist hier die Entwicklung von Anlagen und Einrichtungen, die zu einer Stärkung des Ortsteilzentrums Berlin-Karlshorst beitragen und dieses funktional ergänzen. Aufgrund des sich aus der Erschließungssituation ergebenden Flächenzuschnittes des vorgesehenen Kerngebietes sowie aus dem Erfordernis einer fußläufigen Erreichbarkeit vom S-Bahnhof Berlin-Karlshorst ist eine möglichst kompakte Bebauung mit vergleichsweise hoher Dichte erforderlich, in die Tankstellen baulich nicht zu integrieren sind (Textliche Festsetzung Nr. 3).
- Gleiches gilt für die im Kerngebiet (MK) nur ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, die nicht unter § 7 Absatz 2 Nr. 5 BauNVO fallen (Textliche Festsetzung Nr. 4).

Wesentliches Element für die angestrebte, qualitätsvolle städtebauliche Gestaltung des geplanten Wohngebietes ist die baulich-räumliche Ausprägung der Neubebauung in den Randbereichen des öffentlichen Raumes. Aus diesem Grund werden für städtebaulich bedeutende Teilbereiche des Plangebietes Festsetzungen für die angrenzenden Wohnbauflächen getroffen, die die Gestaltung entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellungen gewährleisten:

Zentraler Raum des neuen Wohngebietes ist der in Ost-West-Richtung verlaufende „grüne Boulevard“, der durch unterschiedlich dimensionierte Grünräume gefasst wird. Mittelpunkt des „Boulevards“ ist ein Platz (Fussgängerbereich), der den zukünftigen Bewohnern als Treffpunkt dienen und Ort der Identität sein kann.

Im Bereich dieses zentralen Grünraumes ist es aus städtebaulichen Gründen erforderlich, eine klare räumliche Begrenzung zu bestimmen. Aus diesem Grund sollen die wesentlichen, dem Bereich zugewandte Bauflächen durch Baulinien so fixiert werden, dass eine einheitliche Bauflucht entsteht. Damit und in Verbindung mit den

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird hier die Schaffung einer auch maßstäblich nachvollziehbaren Raumbegrenzung planungsrechtlich gesichert.

Aus gleichen Gründen werden in den Randbereichen des „Boulevards“ Stellplätze und Garagen in den Vorgartenzonen ausgeschlossen, indem diese nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind (Textliche Festsetzung Nr. 8).

4.2 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

*Maß der baulichen Nutzung: **GRZ/GFZ***

Die beabsichtigten Festsetzungen der baulichen Dichte entsprechen den Darstellungen der aktuellen Flächennutzungsplanänderung Nr. 14/00. Die in § 17 Absatz 1 BauNVO festgelegten Höchstwerte für die jeweiligen Baugebietstypen werden mit Ausnahme des Kerngebietes (MK) unterschritten.

Im Kerngebiet (MK) soll eine GFZ von 4,0 festgesetzt werden. Bedingt durch die Prämisse der Entwicklung eines Ortsteilzentrums ist es hier erforderlich, eine bauliche Dichte zu gewährleisten, die trotz der beengten Grundstücksverhältnisse das angestrebte Planungsziel ermöglicht. Aus den örtlichen Bedingungen ergibt sich das Erfordernis zur Errichtung einer kompakten Bebauung mit vergleichsweise hoher Dichte. Darüber hinaus soll hier der Eingangsbereich zu dem neuen Wohngebiet entstehen, was sich unter anderem in der vorgegebenen Höhenentwicklung der geplanten Neubebauung von max. 5 Vollgeschossen niederschlägt. Die Überschreitung der Obergrenzen des § 19 BauNVO ist aus den genannten städtebaulichen Gründen unabdingbar, um die Zielvorstellungen sowohl aus den gesamtstädtischen (StEP Zentren, FNP) als auch den bezirklichen Planungen umzusetzen.

Die Überschreitung wird durch verschiedene Umstände und Maßnahmen ausgeglichen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Flächen in erheblichem Umfang als öffentliche Grünflächen festgesetzt, die im Zusammenhang mit dem bereits vorhandenen Volkspark Wuhlheide eine hervorragende Umwelt- und Freiraumqualität sicherstellen. Das geplante Kerngebiet liegt darüber hinaus in unmittelbarer Zuordnung zu einem geplanten Wohngebiet, so dass sonst übliche Verkehrsabläufe entfallen. Schließlich liegt das geplante Kerngebiet direkt an einem S-Bahn-Haltepunkt. Eine leistungsfähige ÖPNV-Anbindung ist somit gewährleistet.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist durch das höhere Nutzungsmaß nicht gegeben, mit der Neubebauung des Bereiches können durch entsprechende Grundrissgestaltungen negative Auswirkungen vermieden werden. Belange der Umwelt und des Verkehrs sind durch die Überschreitung nicht berührt.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen. Die Etablierung von zentrumstypischen Nutzungen und Funktionen an diesem Standort mit der notwendigen baulichen Dichte entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind nicht zu befürchten, dem Immissionsschutz wird durch entsprechende textliche Festsetzungen Rechnung getragen und Planungen oder Festsetzungen nach anderen Rechtsvorschriften stehen dem nicht entgegen.

Mit Ausnahme des Kerngebietes (MK) wird eine GRZ von 0,3 zur Festsetzung vorgesehen, die den durchgrüneten Charakter des geplanten Wohngebietes sichert. Im Kerngebiet (MK) wird die höchstzulässige GRZ von 1,0 gemäß § 17 Absatz 1

BauNVO ausgeschöpft, da die vorhandenen Grundstücksverhältnisse eine vollständige Überbauung zur sinnvollen Ausnutzung erfordern.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche begrenzt. Die üblicherweise zulässige Überschreitung der festgesetzten Werte gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO – für Nebenanlagen, Stellplätze und Unterbauungen – um 50% wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA₂, WA₄, WA₆, WA₇, WA₉, WA₁₀, WA₁₃, WA₁₄, WA₁₇, WA₁₈, WA₁₉, WA₂₀, WA₂₃, WA₂₄, WA₂₅, WA₂₆, WA₂₉, WA₃₀, WA₃₁ und WA₃₂ auf 20% begrenzt, um die Versiegelung des Bodens gering zu halten und damit der im Flächennutzungsplan intendierten Durchgrünung des Wohngebietes zu entsprechen.

Angesichts der sensiblen städtebaulichen und landschaftsräumlichen Situation des Plangebietes sind diese vergleichsweise detaillierten Bestimmungen erforderlich, um das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept umzusetzen.

Tab. 2: Städtebauliche Kennwerte Bebauungsplan 11-14a

	Grundstücksfläche	GRZ	zulässige Grundfläche	GFZ	zulässige Geschoßfläche
WA 1-2	13.750 m ²	0,30	4.125 m ²	0,80	11.000 m ²
WA 3-4	13.750 m ²	0,30	4.125 m ²	0,80	11.000 m ²
WA 5-7	17.944 m ²	0,30	5.383 m ²	0,80	14.355 m ²
WA 8-10	18.169 m ²	0,30	5.451 m ²	0,80	14.535 m ²
WA 11-12	3.089 m ²	0,30	927 m ²	0,80	2.471 m ²
WA 13-14	7.745 m ²	0,30	2.324 m ²	0,60	4.647 m ²
WA 15-16	2.820 m ²	0,30	846 m ²	0,80	2.256 m ²
WA 17-20	17.389 m ²	0,30	5.217 m ²	0,60	10.433 m ²
WA 21-22	3.384 m ²	0,30	1.015 m ²	0,80	2.707 m ²
WA 23-26	25.207 m ²	0,30	7.562 m ²	0,60	15.124 m ²
WA 27-28	4.930 m ²	0,30	1.479 m ²	0,80	3.944 m ²
WA 29-32	37.307 m ²	0,30	11.192 m ²	0,60	22.384 m ²
Summe	165.484 m²		49.645 m²		114.858 m²
MI	24.616 m ²	0,30	7.385 m ²	1,00	24.616 m ²
MK	5.165 m ²	1,00	5.165 m ²	4,00	20.660 m ²
Summe	29.781 m²		12.550 m²		45.276 m²

Immissionsschutz: Luft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung des gültigen Flächennutzungsplanes. Die Emissionen von Luftschadstoffen müssen entsprechend dem Stand der Technik minimiert werden. Aufgrund der im Bebauungsplan beabsichtigten Nutzungen sind bei Umsetzung der Planung Verbesserungen gegenüber der jetzigen Situation, insbesondere in Bezug zu der gewerblichen Teilnutzung zu erwarten.

Immissionsschutz: Lärm

Lärmbeeinträchtigungen resultieren aus dem Schienenverkehr der nördöstlich auf einem Damm verlaufenden Bahntrasse, dem Straßenverkehr der Treskowallee sowie der südwestlich angrenzenden Trabrennbahn.

Bahn/Straße

Für den als Allgemeines Wohngebiet (WA) zur Festsetzung vorgesehenen Teil des Plangebietes werden tags die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 von 55 dB(A) in über 80 % der Flächen eingehalten. Zur Überschreitung der Orientierungswerte kommt es ausschließlich im Bereich der geplanten ersten drei Häuserreihen an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze sowie im westlichen zur Treskowallee orientierten Teilraum um 4 bis 8 dB(A). Nachts würde der Orientierungswert von 45 dB(A) im Falle einer Bebauung dagegen in ca. 75% des Plangebietes um 8 bis 16 dB(A) überschritten.

In dem für eine Mischgebietsausweisung (MI) vorgesehenen Teil des Bebauungsplangebietes wird der Orientierungswert von 60 dB(A) tags in über 70% des Mischgebietes eingehalten. Im verbleibenden Teil würde im Falle einer Bebauung der Orientierungswert um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Nachts ist in ca. 75% des Mischgebietes mit einer Überschreitung des Orientierungswertes von 50 dB(A) von 5 bis 10 dB(A) zu rechnen.

In dem für eine Kerngebietsausweisung (MK) vorgesehenen Teil des Plangebietes wird der Orientierungswert von 65 dB(A) tags und nachts von 55 dB(A) um bis 15 dB(A) überschritten.

Lärmbeeinträchtigungen durch einen planbedingten Verkehrszuwachs sind im gesamten Bebauungsplangebiet dagegen auszuschließen.

Durch den Bau einer Lärmschutzwand zwischen der Brücke am S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ und dem Ende des Plangebiets in südöstlicher Richtung werden die Immissionsricht- bzw. Grenzwerte innerhalb des Plangebietes reduziert.

In den Allgemeinen Wohngebieten werden infolge der Errichtung der Lärmschutzwand die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 von 55 dB(A) tags eingehalten. In der Nacht kann durch die Lärmschutzwand eine Überschreitung der Orientierungswerte von 45 dB(A) im nördlichen Bereich entlang der Bahntrasse in einer Tiefe von 2-3 Häuserreihen um bis zu 4 dB nicht verhindert werden.

Im Kerngebiet werden infolge der Errichtung der Lärmschutzwand die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 (65 dB(A) tags, von 55 dB(A) nachts) für die Nordostfassade gegenüber der Bahntrasse im Planungsgebiet MK grundsätzlich eingehalten.

Im Mischgebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 von 60 dB(A) tags bis auf eine kleine, weniger als 10 % des Baugebiets ausmachende Fläche, eingehalten. Auf dieser Fläche wird der Orientierungswert um bis zu 5 dB(A) überschritten. In der Nacht wird der Orientierungswert von 50 dB(A) in etwa 2/3 des Baugebiets eingehalten. Die im nordwestlichen Teil des Baugebiets festzustellende Überschreitung um bis zu 5 dB(A) resultiert aus Emissionen aus Richtung der Treskowallee.

Zusätzlich zur Realisierung der Lärmschutzwand werden deshalb Anforderungen an das resultierende bewertete Schalldämm-Maß nach DIN 4109 erforderlich. Aus diesem Grunde wird für die Allgemeinen Wohngebiete (WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6, WA8, WA11, WA12 und WA13) festgelegt, dass die Außenbauteile einschließlich der Fenster ein bewertetes Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w, res}$ nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 30 dB(A) und maximal 35 dB(A) aufweisen müssen. Im Mischgebiet (MI) ist für die Außenbauteile einschließlich der Fenster ein

bewertetes Schalldämm - Maß (erf. $R'W_{res}$ nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 30 dB(A) und maximal 40 dB(A) und im Kerngebiet (MK) von mindestens 30 dB(A) und maximal 45 dB(A) erforderlich (Textliche Festsetzung Nr. 8).

Die Errichtung der Lärmschutzwand ist auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenvertrages „Wohnpark Karlshorst“ vom 23.01.2004 zwischen dem Eigentümer (bzw. seinen Rechtsnachfolgern) der anliegenden Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Deutschen Bahn AG gesichert.

Zusätzlich zur Realisierung der Lärmschutzwand werden Anforderungen an das resultierende bewertete Schalldämm-Maß nach DIN 4109 erforderlich. Aus diesem Grunde wird für die Allgemeinen Wohngebiete (WA₁, WA₂, WA₃, WA₄, WA₅, WA₆, WA₈, WA₁₁, WA₁₂ und WA₁₃) festgelegt, dass die Außenbauteile einschließlich der Fenster ein bewertetes Schalldämm-Maß (erf. $R'W_{res}$ nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 30 dB(A) und maximal 35 dB(A) aufweisen müssen. Im Mischgebiet (MI) ist für die Außenbauteile einschließlich der Fenster ein bewertetes Schalldämm - Maß (erf. $R'W_{res}$ nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 30 dB(A) und maximal 40 dB(A) und im Kerngebiet (MK) von mindestens 30 dB(A) und maximal 45 dB(A) erforderlich (Textliche Festsetzung Nr. 8).

Trabrennbahn

Lärmbeeinträchtigungen durch den Betrieb der Trabrennbahn sind für die als Misch- und Kerngebiet vorgesehenen Teile des Bebauungsplangebietes auszuschließen. Die Beurteilungspegel liegen hier unter den Richtwerten der 18. BImSchV. In dem für die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehenen Teil des Bebauungsplangebietes sind Überschreitungen des Richtwertes von 55 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten ebenfalls auszuschließen. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch Spitzenpegel des Zuschauerlärms um mehr als 30 dB(A) werden sowohl inner- als auch außerhalb der Ruhezeiten nicht erwartet. Der Immissionsrichtwert von 50 dB(A) in der Ruhezeit von 20.00 bis 22.00 Uhr wird nur bei den gegenwärtig stattfindenden Rennen am Mittwoch um bis zu 5 dB(A) im Bereich der ersten geplanten Häuserreihe an der südwestlichen Plangebietsgrenze überschritten.

Die von der Trabrennbahn ausgehenden Immissionen werden im Rahmen des geschlossenen städtebaulichen Rahmenvertrages vom 23. Januar 2004 nach der Maßgabe der 18. BImSchV begrenzt. Ein regelmäßig öffentlicher Veranstaltungsbetrieb der Trabrennbahn nach 22.00 Uhr wird ausgeschlossen. Die Beschallungsanlage wird entsprechend der Empfehlungen der Schallimmissionsprognose so ausgerichtet bzw. eingeppegelt, dass die Immissionsrichtwerte nach der 18. BImSchV eingehalten werden.

Immissionsschutz: Licht

Durch den Betrieb der heute vorhandenen Flutlichtanlage der Trabrennbahn entsteht eine Beeinträchtigung der geplanten Allgemeinen Wohngebiete (WA). Im Rahmen eines Gutachtens zur Lichteinwirkung der Anlage auf die Nachbarschaft (07/1999) wurde ermittelt, dass die durch die Deutsche Lichttechnische Gesellschaft (LiTG) vorgegebenen Grenzwerte für Allgemeine Wohngebiete durchweg überschritten werden.

Für die Beleuchtungsanlage der Trabrennbahn gilt gleichermaßen, dass durch eine Modernisierung bzw. Ausrichtung der Anlage eine Beeinträchtigung des geplanten Wohngebietes ausgeschlossen werden kann. Die Modernisierung dieser Anlage wird ebenfalls durch einen Vertrag zwischen TPK und dem Bezirk Lichtenberg erfolgen.

4.3 Belange von Handel, Dienstleistungen und Gewerbe

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 11-14a wird die Möglichkeit eröffnet, im Bereich des S-Bahnhofes „Berlin–Karlshorst“ das Ortsteilzentrum Karlshorst weiter zu entwickeln und zu stärken. Dies entspricht den durch den Flächennutzungsplan definierten Zielen der gesamtstädtischen Entwicklungsplanung. Durch die zur Festsetzung vorgesehenen Kern- und Mischgebiete (MK/MI) im Bereich der Treskowallee werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandel und Dienstleistungen sowie zugeordneter Einrichtungen geschaffen.

4.4 Belange des Verkehrs

Äußere Anbindung

Die Anbindung an das äußere Erschließungsnetz erfolgt über die bahnparallele Hupterschließungsstraße, die durch eine Vollenbindung mit allen Abbiegefunktionen an die Treskowallee angeschlossen wird. Durch die einseitige Anbindung der nachgeordneten Sammelstraßen an die Hauptsammelstraße wird innerhalb des Wohngebietes gebietsfremder Durchgangsverkehr ausgeschlossen.

Die bahnbegleitende öffentliche Hauptsammelstraße soll einen Fahrbahnquerschnitt von 6,50 m haben, beidseitige Baumreihen, einen Längsparkstreifen und auf der den Baugrundstücken zugewandten Seite einen Gehweg. Innerhalb der Straßenbegrenzungslinien hat sie einen Querschnitt von 14,75 m.

Die Realisierung einer zweiten Anbindung an das innerörtliche Verkehrsstraßennetz durch die Eisenbahnunterführung in Richtung der Verlängerten Waldowallee ist im vorhandenen Lichtraumprofil der Eisenbahnunterführung möglich. Sie wird aufgrund der Netzkonstellation im MIV eine nur untergeordnete Bedeutung haben und primär als Ausweichmöglichkeit für Havariefälle oder Straßenbauarbeiten dienen.

Für den Quell-/Zielverkehr des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Richtung Nordwesten stellt die zusätzliche Anbindung über die Eisenbahnunterführung in Richtung Treskowallee sowohl wegen der Charakteristik des Straßennetzes innerhalb des Wohngebietes nördlich der Bahnstrecke Berlin–Frankfurt (Oder) als auch wegen der damit verbundenen Umwege keine attraktive Alternative zur direkten Anbindung der Hauptsammelstraße an die Treskowallee dar. Das Wohngebiet nördlich der Bahnstrecke Berlin–Frankfurt (Oder) wird nicht zusätzlich belastet.

Innere Erschließung

In den öffentlichen Sammelstraßen reduziert sich der Fahrbahnquerschnitt auf 5,50 m. Sie verfügen über beidseitige Baumreihen bzw. Gehwege. Die Fahrbahnbreiten erlauben den Begegnungsfall von LKW–LKW bei verminderter Geschwindigkeit. Innerhalb der Straßenbegrenzungslinien haben die Sammelstraßen einen Querschnitt von 17,00 m.

Ergänzt wird das Erschließungsnetz durch zwei Schleifenstraßen, die als öffentliche Anliegerstraßen ausgebildet sind. Diesen nachgeordnet werden Anliegerwege unterschiedlicher Kategorien eingehängt.

Die Anliegerstraßen, die die innere Erschließung der Quartiere gewährleisten, verfügen über einen Fahrbahnquerschnitt von 3,25 m, beidseitige Gehwege und eine einseitige Baumreihe bei einem Gesamtquerschnitt von 11,75 m.

Die Anliegerwege der Kategorie 1 weisen einen Gesamtquerschnitt von 8,65 m (vor der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 7,00 m) auf (Fußgänger und Kfz). Sie sollen als gemischte Verkehrsflächen ausgebildet werden.

Die Anliegerwege der Kategorie 2 dienen ausschließlich der Erschließung einzelner Grundstücke. Sie sollen in Abhängigkeit von der jeweiligen örtlichen Situation als private Wege durch die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gesichert werden (Textliche Festsetzungen Nr. 11 und 12).

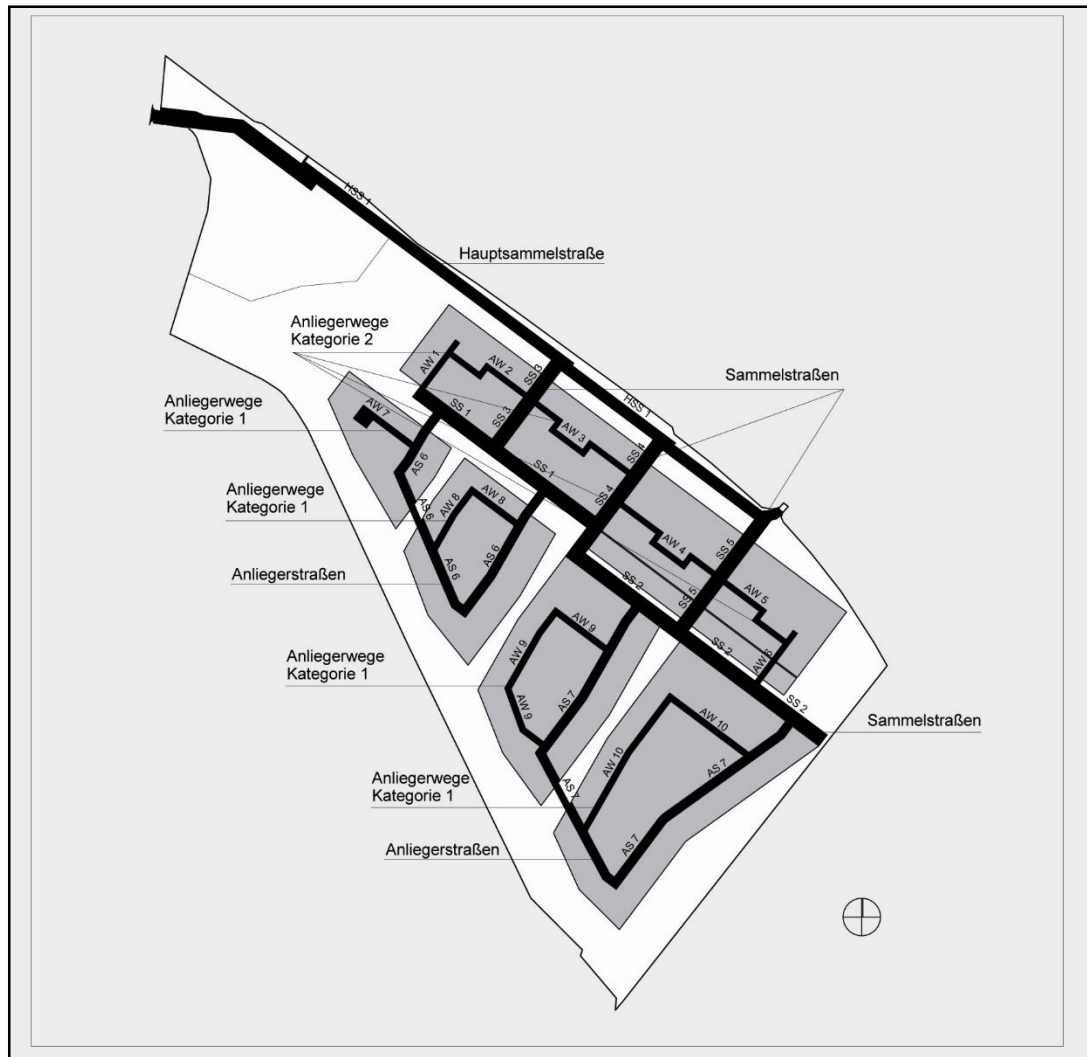
Ruhender Verkehr

Die Kfz-Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen, wobei je Wohneinheit 2 Stellplätze geplant sind. Ein weiterer Stellplatzbedarf durch Besucher und sonstige Verkehre kann im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden. Die Straßenräume sind entsprechend dimensioniert.

Unter Einbeziehung des bereits existierenden Wegesystems in der „Waldsiedlung“ (siehe Abb. 1, Pkt. 2) entstehen folgende Hauptbeziehungen:

- Eine von Südosten nach Nordwesten verlaufende Wegeverbindung innerhalb des geplanten öffentlichen Grünraumes zwischen Wohnsiedlung und Geläuf der Trabrennbahn, die die Vernetzung zwischen Volkspark „Wuhlheide“ und Ortsteilzentrum Karlshorst qualitativ angemessen gewährleistet.
- Eine zweite von Südosten nach Nordwesten verlaufende Wegbeziehung im Zuge des geplanten grünen „Boulevards“, im Zentrum des neuen Wohngebietes.
- Verschiedene Querverbindungen zwischen den beschriebenen Hauptverbindungen, die in den linear ausgerichteten öffentlichen Grünräumen verlaufen.
- Die Vernetzung des Wohngebietes mit den nördlich der Bahn befindlichen Wohngebieten durch die Bahnunterführung.

Abb. 3: Verkehrskonzept



Fußgänger- und Radverkehr

Das gesamte Gebiet ist als Tempo 30-Zone vorgesehen, so dass keine gesonderten Radverkehrsanlagen erforderlich sind. Das Netz der öffentlichen und privaten Straßen wird ergänzt durch ein Fußwegenetz, das unabhängig von den Straßen vor allem im Zuge der geplanten öffentlichen Grün- und Freiräume geführt wird.

4.5 Belange von Freizeit und Erholung

Durch die Entwicklung eines durchgängig vernetzten Freiraumsystems sowohl innerhalb als auch am Rand der Allgemeinen Wohngebiete in Form von öffentlichen Parkanlagen, öffentlichen naturnahen Parkanlagen und Flächen für Wald wird dem Freizeit und Erholungsaspekt im Besonderen Rechnung getragen.

Die Ausweisung der öffentlichen Parkanlagen (insgesamt 3,27 ha, hiervon sind ca. 2,8 ha als vielfältig nutzbare Grünflächen einzustufen) liegt oberhalb des Richtwertes für den Bedarf an wohnungsnahen und siedlungsnahen Grünflächen. Dieser belief sich bei einem maximalen Zuzug von 2.000 Einwohnern auf 1,2 ha wohnungsnaher Grünfläche (6 m²/EW) und 1,4 ha siedlungsnaher Grünflächen (7 m²/EW).

Unter Berücksichtigung der geplanten 6,6 ha großen öffentlichen naturnahen Parkanlage, den öffentlichen Parkanlagen und der unmittelbar angrenzenden Wuhlheide ist eine großzügig bemessene Versorgung der neuen Bewohner des „Wohnparks Karlshorst“ mit Grünflächen gegeben.

Darüber hinaus werden vielfältige Wegebeziehungen zwischen dem Ortsteilzentrum Karlshorst und dem Volkspark „Wuhlheide“ geschaffen.

Insgesamt wird über den Bebauungsplan das Grundgerüst des öffentlichen Freiraumes gesichert. Der öffentliche Freiraum wird durch das „Wäldchen“ mit Binnendüne (siehe Abbildung 1, Pkt. 2 und 3 auf Seite 4), dem Grünzug entlang des Geläufes, durch innenliegende Freiräume, die das Wohngebiet in Baufeldern gliedern sowie durch Flächen für Wald, gebildet.

Im städtebaulichen Rahmenvertrag „Wohnpark Karlshorst“ vom 23. Januar 2004 zwischen dem Bezirksamt Lichtenberg, Abteilung Umwelt und Gesundheit, Fachbereich Landschaftsplanung und dem Eigentümer der Grundstücke ist die Ausstattung der öffentlichen Grünflächen und die Anbindung der öffentlichen Grünflächen an die Treskowallee geregelt.

4.6 Belange der technischen Ver- und Entsorgung

Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet ist von der Treskowallee stadttechnisch erschlossen, hier liegen die entsprechenden Medienträger in ausreichender Dimensionierung an. Mit der Entwicklung der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie der Misch- und Kerngebiete (MI, MK) wird ein vollständiger Neubau der inneren stadttechnischen Erschließung des Gebietes erforderlich.

Hierzu werden in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie in den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen die entsprechenden Leitungen für Wasser, Abwasser, Elektrizität und ggf. Erdgas verlegt.

Trafostation

Auf Teilen der Flurstücke 306 und 308 der Flur 109 befindet sich eine Trafostation der BVG. Die Trafostation kann im Zuge der Neuordnung in einen Neubau integriert werden oder am Standort bestehen bleiben. Die grundbuchrechtliche Sicherung sowie die Sicherung der Erschließung ist Sache des Grundstückseigentümers in Abstimmung mit dem Träger der Einrichtung.

4.7 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege

Gemäß § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG 2002) ist über die Belange von Natur und Landschaft im Bebauungsplan abschließend zu entscheiden. Dabei kommt es darauf an, dass aufgrund des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich nachhaltig beeinträchtigen können.

Es werden alle für die Eingriffsbeurteilung relevanten Schutzgüter hinsichtlich möglicher Eingriffe geprüft und darüber hinaus Maßnahmen vorgesehen, die der Vermeidung, der Verminderung und dem Ausgleich bzw. dem Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen sollen.

Die Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG 2002 sieht dabei die Prüfung folgender Schutzgüter vor:

- Boden,
- Wasser,
- Luft/Klima,
- Flora und Fauna, sowie ihre Lebensgemeinschaften und Lebensräume (Biotope) und
- Landschaftsbild.

Gemäß § 1a BauGB werden die Belange des Umweltschutzes – und damit auch der Eingriffsbewertung nach §§ 18 und 19 BNatSchG 2002 – in den bauleitplanerischen Abwägungsprozess integriert.

Maßgeblich für die Eingriffsbewertung nach § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG 2002 sind die Eingriffe, die erstmalig aufgrund des Bebauungsplanes ermöglicht werden. Im Innenbereich orientiert sich die Eingriffsbewertung somit am bestehenden Baurecht und nicht am tatsächlichen Bestand.

Als Innenbereich gemäß § 34 BauGB ist lediglich der Randbereich des Geltungsbereiches an der Treskowallee einzustufen (ehemaliges Kino „Vorwärts“ und BVG-Flächen). Für den Innenbereich ist als zulässige bauliche Nutzung gemäß § 34 BauGB eine GRZ von 0,6 (einschließlich Nebenanlagen und Erschließung) zu Grunde zu legen.

Alle übrigen Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes **11-14a** sind als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Eingriffe in geschützte Biotop gemäß § 26a NatSchG Bln unterliegen ebenfalls nicht der Abwägung im Bebauungsplanverfahren. Sie regeln sich auf der Grundlage der Bestimmung des § 26 NatSchG Bln in Verbindung mit mit § 50 des NatSchG Bln und den „Ausführungsvorschriften zur Anwendung des § 26a des Berliner Naturschutzgesetzes – Schutz bestimmter Biotop“ vom 18. Oktober 2000 (Amtsblatt Berlin, Nr. 55 vom 24. November 2000).

Nach § 1a BauGB ist auch die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in die Abwägung einzustellen, soweit im Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht.

Aufgrund der Regelungen der Anlage 1, Nr. 18.7.2 zum UVPG (Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen, für das im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung 20.000 m² bis weniger als 100.000 m²) ist für das Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung der Erforderlichkeit einer UVP durchzuführen.

Diese Vorprüfung erfolgte am 25. November 2002 in Form eines UVP-Screenings. In der Erörterung der Stellungnahmen und Einwände der beteiligten Träger öffentlicher Belange wurde festgestellt, dass die materiellen Umweltbelange mit dem Bebauungsplan ohne die Durchführung einer UVP ausreichend erfasst und bewältigt

werden können. Mit dem Vorhaben werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sein.

Boden

Im Geltungsbereich herrschen anthropogene Bodengesellschaften vor, deren Bodenaufbau nicht nur vom Ausgangssubstrat, Bodenart, Wasser- und Klimaverhältnissen sowie Relief, sondern auch von Nutzungsart und Grad der Aufschüttungen oder Abtragungen bestimmt wird.

Laut Biooptypenplan (09/2002) sind 10,87 ha Flächen des Geltungsbereiches versiegelt oder überbaut und 7,18 ha teilversiegelt. Bezogen auf den gesamten Geltungsbereich entspricht dies einem Versiegelungsgrad von 45 %. Der Versiegelungsgrad auf den gewerblich genutzten Flächen im südöstlichen Teil des Plangebietes liegt bei über 90 %. Eine geringere Versiegelung weisen die Flächen mit den Stallanlagen, der Waldsiedlung und der Trainingsflächen der Trabrennbahn auf.

Neben der Versiegelung geht eine starke Beeinträchtigung der Böden von der Pferdehaltung insbesondere im Bereich der Trainingsflächen und Koppeln sowie von der Lager- und Recyclingnutzung auf den Flächen im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches aus. Die Auffüllungen im Geltungsbereich weisen eine Mächtigkeit von 0,25 bis 1,30 m auf.

Hinsichtlich des für das Schutzgut Boden eingriffsrelevanten Kriteriums, der Intensität der menschlichen Einflüsse auf den Boden, ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes insgesamt eine Verbesserung der Umweltsituation zu erwarten. Hierzu tragen maßgeblich bei,

- die Festsetzung der öffentlichen naturnahen Parkanlagen und der öffentlichen Parkanlagen (9,92 ha),
- der hohe Anteil an nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Privatgärten) in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und im Mischgebiet (MI),
- die Festsetzungen zur Minimierung der Bodenversiegelung (Textliche Festsetzungen Nr. 7 und 12) sowie
- die Festsetzung der Flächen für Wald (5,46 ha).

Für das Schutzgut *Boden* ist demnach nicht von einem naturschutzrechtlich relevanten Eingriff auszugehen.

Im Einzelnen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes folgenden Belange des Bodenschutzes planungsrechtlich gesichert:

Im Plangebiet sollen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und im Mischgebiet (MI) für die auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswässer Versickerungsflächen angelegt werden. Dies ist durch § 40 Absatz 2 Satz 3 der Bauordnung für Berlin für Gebiete offener Bauweise geregelt. Ergänzend dazu enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis (Hinweis Nr. 1).

Zum nachhaltigen Schutz des Grundwassers vor Verunreinigung und um die hohe Selbstreinigungskraft der Böden zu sichern, sind die Versickerungsflächen zu bepflanzen. Belebte, vegetationsbestandene Böden haben eine hohe ökologische Abbaufähigkeit an Schadstoffen. Die Mulden ergänzen mit den wechselfeuchten Verhältnissen die Biotopstruktur und leisten einen Beitrag zum Biotop- und Artenschutz. Zusätzlich wird mit der örtlichen Versickerung das Kleinklima verbessert.

Mit dieser Maßnahme wird trotz der Neuversiegelung von Flächen das Niederschlagswasser wieder dem Wasserhaushalt zugeführt und die Retentionskapazität innerhalb des Gebietes erhalten. Durch die Passage der belebten Bodenschicht werden die Schadstoffe des geringbelasteten Niederschlagswassers ausreichend vorgereinigt. Innerhalb der Trinkwasserschutzzone kommt dieser Maßnahme ein besonderes Gewicht zu.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und im Mischgebiet (MI) ist gemäß § 9 Absatz 1 Nr.10 BauGB eine Befestigung von Wegen ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (Textliche Festsetzung Nr. 9).

Um den Anteil versiegelter Flächen auf den Grundstücken gering zu halten, sind zum Schutz der Naturhaushaltsfunktionen notwendige Erschließungswege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Hierdurch wird der Eingriff insbesondere in den Boden- und Wasserhaushalt minimiert.

Zu den wasser- und luftdurchlässigen Belägen zählen solche Beläge, die vollständig bzw. in einem gewissen Umfang eine Versickerung von Niederschlägen ermöglichen. Hierzu zählen in erster Linie mit Fugen verlegtes Großsteinpflaster, Kleinsteinpflaster, Mosaikpflaster, Betonverbundsteine auf Sand-/Schotterunterbau, Sandflächen, Schotter, wassergebundene Decke, offener, stark verdichteter Boden, durchlässige Kunststoffbeläge, Rasengittersteine oder Rasenklinker. Bei Rasenfugen entstehen zusätzliche kleinteilige Vegetationsflächen.

Damit die Wirksamkeit dieser Festsetzungen nicht eingeschränkt wird, sollen Befestigungen, die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, wie Betonunterbau, Fugenverguss und Asphaltierungen ausgeschlossen werden.

Innerhalb der mit einem Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrecht belegten Flächen sind die Wege und Aufenthaltsflächen ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.

Zu einer Beschränkung der Versiegelung des Bodens trägt auch die Festsetzung zur zulässigen Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO bei (Textliche Festsetzung Nr. 5).

Grund- und Oberflächenwasser

Durch den geringen Grundwasserflurabstand und der Lage in der Schutzzone IIIA bzw. II des Wasserwerks Wuhlheide kommt dem Grundwasserschutz ein hoher Stellenwert zu.

Der Bebauungsplan setzt für die Baugebiete – mit Ausnahme des Kerngebietes (MK) - eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers über Vegetationsflächen fest. Auch in den öffentlichen Verkehrsflächen soll die Versickerung des dort anfallenden Niederschlagswassers über vegetationsbedeckte Mulden erfolgen. Die Straße an der Bahn wird in einem Teilabschnitt eine prognostizierte Verkehrsbelastung oberhalb von 2000 Pkw/Tag aufweisen. Durch die obere Wasserbehörde wird in Aussicht gestellt, dass das hier anfallende Niederschlagswasser zu einem Teil über vegetationsbedeckte, nach unten abgedichtete Mulden dem Rennbahngraben zugeführt werden und so dem lokalen Wasserhaushalt zu Gute kommen kann. Nur ein geringer Anteil des Niederschlagswassers der Straße an der Bahn müsste voraussichtlich in den Regenwasserkanal in der Treskowallee eingeleitet werden. Somit sind bezogen auf das Grundwasser keine ökologischen Eingriffe zu erwarten.

Von der örtlichen Versickerung sind lediglich die bereits an die Regenwasserkanalisation angeschlossenen Flächen des geplanten Kerngebietes (MK) an der Treskowallee ausgenommen (Innenbereich gemäß § 34 BauGB).

Mit dem städtebaulichen Vorhaben ist kein Unfallrisiko bezüglich des Trinkwasserschutzes verbunden. Die im Bebauungsplan im Umfeld der Trinkwasserschutzzone festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) stehen nicht im Widerspruch zur Schutzgebietsverordnung. Nutzungen mit hohem Unfallrisiko wie Tankstellen oder Gewerbe werden im Bebauungsplan ausgeschlossen (Textliche Festsetzungen Nr. 1, 2, 3 und 4). Durch den Ausschluss gewerblicher Nutzungen und die dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über Vegetationsflächen wird sich die Situation in Bezug auf den Grundwasserschutz insgesamt verbessern.

Innerhalb der Wasserschutzzone II werden die heute vegetationsfreien Flächen unter Beachtung der Anforderungen entsprechend der Wasserschutzgebietsverordnung begrünt.

Der verrohrte Rennbahngraben wird in seiner hydraulischen Verbindungsfunktion erhalten.

Es sind mit dem Bebauungsplan-Entwurf **11-14a** keine Eingriffe in das Schutzgut *Wasser* zu erwarten.

Klima

Aufgrund der geringen baulichen Dichte und des hohen Durchgrünungsgrades für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete (WA) und das Mischgebiet (MI) wird keine Verschlechterung der stadtklimatischen Funktionsbereiche angenommen (Großräumige Betrachtung).

Bezogen auf das lokale Klima (Kaltluftbildung, Luftleitbahn) ist davon auszugehen, dass die im räumlichen Zusammenhang liegenden öffentlichen Grünflächen weiterhin zur Kaltluftbildung und zum klimatischen Ausgleich bezogen auf das Plangebiet beitragen. Dennoch werden die zusammenhängenden Flächen mit Bedeutung für die Kaltluftentstehung reduziert, so dass diesbezüglich ein naturschutzrelevanter Eingriff zu erwarten ist.

So werden mit der vorgesehenen Planung zwar die Flächenzuordnungen verändert, aber durch die geplanten Grünflächen und durch umfangreiche Neupflanzungen von Bäumen innerhalb der Grünflächen, der Verkehrsflächen, der Baugebiete sowie in den Flächen für Wald, ist kein Eingriff auf das Schutzgut *Klima* im Geltungsbereich zu erwarten. Festlegungen zu den Baumpflanzungen erfolgen im Rahmen des städtebaulichen Rahmenvertrages vom 23. Januar 2004 zwischen dem Bezirksamt Lichtenberg, Abteilung Umwelt und Gesundheit, Fachbereich Landschaftsplanung und dem Eigentümer der Grundstücke.

Biotope und Vegetation

Mit der Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten baulichen Nutzungen und Verkehrsflächen wird ein Eingriff in den Baumbestand und die vorhandenen Biotope verbunden sein.

Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen wurden bereits bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes die Belange des Biotopschutzes berücksichtigt.

Durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen, Pflanzbindungen (Textliche Festsetzung Nr. 10) sowie die Verortung der Baugrenzen in den Baugebieten im

Bebauungsplan kann ein großer Teil der wertvollen Vegetationsstrukturen und Bäume im Bebauungsplan gesichert werden.

Mit der Festsetzung der öffentlichen naturnahen Parkanlagen sowie der neu anzulegenden Flächen für Wald werden darüber hinaus Flächen zur nachhaltigen Entwicklung hochwertiger Biotope bereitgestellt.

In städtebaulichen Verträgen zwischen dem Bezirksamt Lichtenberg, Abteilung Umwelt und Gesundheit, Fachbereich Landschaftsplanung bzw. dem Land Berlin, Berliner Forsten und dem Eigentümer der Grundstücke soll die Umsetzung umfassender Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in die Biotopschutzfunktion geregelt werden:

- Maßnahmen zur Biotopsicherung- und Entwicklung in der öffentlichen naturnahen Parkanlage,
- Baumpflanzungen in den öffentlichen naturnahen und öffentlichen Parkanlagen,
- Baumpflanzungen in den neu ausgewiesenen Flächen für Wald,
- Baumpflanzungen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA),
- Heckenpflanzung in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) jeweils in den Randbereichen zur öffentlichen naturnahen Parkanlage und zu den Flächen für Wald sowie
- Aufwertung des Eichenmischwaldbestandes („Wäldchen“).

Im Bebauungsplan werden die Flächen im Eigentum der Berliner Forsten nachrichtlich übernommen. Ein ökologischer Eingriff in Natur und Landschaft ist nicht zu erwarten.

In 2001 haben die Berliner Forsten die im nördlichen Bereich vorhandene Versiegelungen bereits beräumt. Hier soll sich eine natürliche Sukzession entwickeln, so dass eine Aufwertung im Sinne des Naturschutzes auf den Flächen der Berliner Forsten erfolgt. Die nach NatSchG Bln geschützten Biotope werden durch die Ausweisung der Flächen für Wald planungsrechtlich gesichert.

Durch folgende Festsetzungen werden Maßnahmen zum Vegetationsschutz planungsrechtlich gesichert:

Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a und b BauGB innerhalb des Mischgebietes (MI) ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck eines Eichenmischwaldes mit Krautvegetation entsteht. Innerhalb dieser Flächen sind Wege und Aufenthaltsflächen ausdrücklich möglich (Textliche Festsetzung Nr. 10).

Die waldartigen Gehölzbestände aus Eichen und einzelnen Kiefern innerhalb des Mischgebietes (MK) sind von hoher Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

Die z.T. über 100 Jahre alten Eichen und Kiefern gehen auf den ehemaligen Waldbestand und die historische, parkartig gestaltete Anlage der Rennbahn zurück. Sie sind die potentiell natürliche und die bis heute gebietsprägende Baumart im Gebiet.

Da für die entsprechende Fläche eine Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen getroffen wird, wird diese hochwertige Biotopfläche rechtlich gesichert und der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert (zur Artenzusammensetzung für den angestrebten Zustand des Eichenmischwaldes mit Krautvegetation wird eine Pflanzliste empfohlen, siehe Anhang).

In städtebaulichen Verträgen zwischen dem Bezirksamt Lichtenberg, Abteilung Umwelt und Gesundheit, Fachbereich Landschaftsplanung bzw. dem Land Berlin, Berliner Forsten und dem Eigentümer der Grundstücke sollen Maßnahmen näher bestimmt werden, die dazu dienen, den angestrebten Zustand einer naturnahen Artenzusammensetzung herzustellen und so die Biotopwertigkeit der Gehölzflächen zu verbessern. Sie tragen zur Kompensation von Eingriffen in Biotope durch die geplanten Baugebiete im Geltungsbereich bei.

Eingriffe gemäß § 26a NatSchG Bln

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes **11-14a** sind 1,6 ha Flächen nach § 26a NatSchG Bln geschützt.

Mit der Festsetzung der Baugebiete und Verkehrsflächen im Bebauungsplan-Entwurf **11-14a** wird die Zerstörung geschützter Biotope auf einer Fläche von insgesamt 0,72 ha vorbereitet. Gleichzeitig schafft der Bebauungsplan mit der Festsetzung der öffentlichen naturnahen Parkanlagen die Voraussetzung, geschützte Biotope auf Flächen von zusammen 0,88 ha dauerhaft und nachhaltig zu sichern und darüber hinaus Flächen für den artgleichen Ersatz für die zerstörten Biotope bereit zu stellen. Im städtebaulichen Rahmenvertrag „Wohnpark Karlshorst“ vom 23.01.2004 zwischen dem Bezirksamt Lichtenberg, Abteilung Umwelt und Gesundheit, Fachbereich Landschaftsplanung und dem Eigentümer der Grundstücke ist die Umsetzung der artgleichen Ersatzmaßnahmen (Entwicklung von Sandtrockenrasen im Verbund mit Halbtrockenrasen) auf einer Gesamtfläche von 1,3 ha sowie die hierfür erforderlichen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sicherzustellen.

Mit den Ersatzmaßnahmen kann der Eingriff in geschützte Biotope innerhalb des Geltungsbereichs im Verhältnis 1,8 zu 1 vollständig kompensiert werden.

Darüber hinaus fallen 8.960 m² Biotope auf den Flächen der Berliner Forsten unter den Schutzanspruch nach § 26a NatSchG Bln.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Stadtplanerische Auswirkungen

Die Inhalte des Bebauungsplanes zielen auf eine geordnete städtebauliche und landschaftliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung sowie dem Schutz und der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen ab.

Der Bebauungsplan-Entwurf **11-14a** ordnet in seinem Geltungsbereich ein unter Lagewert genutztes Gebiet und schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine neue, standortgerechte Nutzung.

Bedingt durch die hohe Lagegunst des Gebietes, die im wesentlichen aus der hervorragenden ÖPNV-Anbindung sowie den attraktiven landschaftsräumlichen Bezügen resultiert, entspricht das Vorhaben den Leitlinien verschiedener gesamtstädtischer Entwicklungsplanungen. Die Nutzungsintensivierung sowie die damit einhergehenden Aufwertungen und Ordnungsmaßnahmen werden dabei im Sinne einer nachhaltigen Standortentwicklung als positiv bewertet.

Mit der angestrebten Entwicklung des Wohngebietes geht die Stärkung der Wohnfunktion im Ortsteil Karlshorst einher, die Abwanderung der Wohnbevölkerung kann Einhalt geboten werden, was verschiedene weitere positive, auch stadtwirtschaftlich Effekte (z.B. Auslastung von vorhandener Infrastruktur etc.) zu Folge hat.

Auch die Entwicklung bzw. Stärkung des Ortsteilzentrums Karlshorst durch die vorgesehenen Misch- und Kergebiete entspricht den gesamtstädtischen und bezirklichen Planungen zur Konzentration von Einzelhandel und Dienstleistungen an diesem Ort und schafft darüber hinaus für die zukünftigen Bewohner des „Wohnparks Karlshorst“ attraktive, wohnungsnaher Einzelhandelsangebote.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden unter Punkt 4.7 dargelegt. Unter der Zielsetzung, im Bebauungsplangebiet Wohnbauflächen sowie Misch- und Kerngebiete zu entwickeln, wird sich der Charakter des Gebietes erheblich verändern.

Es sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die unter Berücksichtigung und Einbindung der besonderen ökologischen Potentiale wie Waldrelikte, Binnendüne und Naturdenkmal etc. durch das städtebauliche Konzept erheblich minimiert werden. Zusätzlich werden diese Potentiale bei Realisierung der Planung einem nachhaltigen Schutz gegenüber der jetzigen Situation zugeführt.

Mit der Ausweisung der öffentlichen Grünflächen, öffentlichen naturnahen Grünflächen und Flächen für Wald werden vorhandene Beeinträchtigungen und Missstände wie wilde Deponien, Zerstörung wertvoller Biotope durch die Pferdehaltung etc. behoben, die nach Naturschutzrecht als weitere Minimierungsmaßnahmen ein-zuordnen sind.

Unter der Voraussetzung, dass die Kompensationsmaßnahmen über städtebauliche Verträge zwischen dem Bezirksamt Lichtenberg sowie dem Land Berlin, Berliner Forsten und dem Eigentümer der Grundstücke abgesichert werden, kann der Eingriff in die nach § 26a geschützten Biotope vollständig und die Eingriffe nach § 1a BauGB nahezu vollständig ausgeglichen werden. Dies schließt auch die Gewährleistung entsprechender Qualitätsstandards bei den Pflanzmaßnahmen und die erforderliche Entwicklungspflege mit ein.

Zur vollständigen Kompensation der Eingriffe nach Naturschutzrecht sollen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches **11-14a** auf den TLG-Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 11-14b erbracht werden. Hier ist die nachhaltige ökologische Aufwertung von Gehölzflächen entlang der Wegeverbindung von der Treskowallee zur naturnahen Parkanlage geplant. Diese Maßnahmen sind im städtebaulichen Rahmenvertrag „Wohnpark Karlshorst“ vom 23. Januar 2004 zwischen dem Bezirksamt Lichtenberg und dem Eigentümer der Grundstücke gesichert.

Unter der Voraussetzung, dass der Rennbahngraben in Teilabschnitten im Bereich öffentlicher Grünflächen zukünftig offen geführt wird, sind darüber hinaus Renaturierungsmaßnahmen im Geltungsbereich möglich und sinnvoll, die weitere ökologische Verbesserungen gegenüber dem Bestehenden darstellen.

3. Soziale Auswirkungen

Da es sich um gegenwärtig unbewohnte Flächen handelt, sind keine negativen sozialen Auswirkungen zu erwarten. Mit der Entwicklung der Wohngebiete (WA) kann im Gegenteil eine Stabilisierung der Struktur der Wohnbevölkerung in Karlshorst erreicht werden. Weiterhin wird durch die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Schaffung einer sozial ausgewogenen, gemischten Struktur gefördert. Die Anlage von öffentlichen Grünflächen in der Verbindung des Karlshorster Zentrums und dem Volkspark „Wuhlheide“ ermöglicht neben vielfältigen funktionalen Bezügen die öffentliche Zugänglichkeit des Gebietes und somit die soziale Einbindung der Bewohner des neuen Wohngebietes.

Mit Festsetzung des Bebauungsplans ist die Verlagerung der Betriebe im südöstlichen Teil des Plangebietes erforderlich, die aufgrund ihrer Emissionen eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnbebauung darstellen würden. Die bestehenden Pachtverträge sind gekündigt. Um einen Verlust der Arbeitsplätze zu vermeiden, werden die Bestrebungen zur Bereitstellung von bessergereinigten Ersatzflächen durch den Bezirk Lichtenberg nach Kräften unterstützt.

4. Planungsrechtliche Auswirkungen

Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen der Bebaubarkeit als Wohngebiet (WA) sowie als Misch- und Kerngebiet (MI, MK) geschaffen. Die derzeit im südöstlichen Teil des Plangebietes vorhandenen gewerblichen Nutzungen haben gegenüber dem allgemeinen öffentlichen Interesse der Entwicklung als Wohngebiet und Ortsteilzentrum zurückzutreten.

IV. Verfahren

1. Information der Senatsverwaltungen

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I D und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 8 wurden über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans **11-14** sowie die Teilung des Bebauungsplanes in die Bebauungspläne **11-14a** und 11-14b mit Schreiben vom 30. Juli 2002 gemäß § 5 AGBauGB und Artikel 13 Landesplanungsvertrag informiert.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat die beabsichtigte Aufstellung der Bebauungsplanes **11-14** sowie die Teilung in die Bebauungspläne **11-14a** und 11-14b mit Schreiben vom 04. September 2002 zur Kenntnis genommen.

2. Bezirksamtsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes, zur Teilung des Bebauungsplanes und zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Das Bezirksamt beschloss am 15. Oktober 2002

den Bebauungsplan **11-14** für das Gelände zwischen der Eisenbahn von S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ nach S-Bahnhof „Berlin-Wuhlheide“, Bezirksgrenze und Treskowallee im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Karlshorst aufzustellen (BA-Beschluss Nr. 5/211/2002).

Das Bezirksamt beschloss am 15. Oktober 2002

den Bebauungsplan **11-14** für das Gelände zwischen der Eisenbahn von S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ nach S-Bahnhof „Berlin-Wuhlheide“, Bezirksgrenze und Treskowallee im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Karlshorst in die Bebauungspläne **11-14a** für das Gelände zwischen der Eisenbahn von S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ nach S-Bahnhof „Berlin-Wuhlheide“, der Bezirksgrenze, der nordöstlichen Grenze des Geläufes der Trabrennbahn, der Verlängerung der westlichen Grenze des Grundstückes Treskowallee 115 und der Treskowallee 117A-117B, der südlichen Grenze des Grundstückes Treskowallee 115 und der Treskowallee im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Karlshorst und 11-14b für das Gelände zwischen der südlichen Grenze des Grundstückes Treskowallee 115, der Verlängerung der westlichen Grenze des Grundstückes Treskowallee 117A-117B, der nordöstlichen Grenze des Geläufes der Trabrennbahn, der Bezirksgrenze und der Treskowallee im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Karlshorst zu teilen und die Teilung im Amtsblatt für Berlin bekannt zu geben sowie

für den Bebauungsplan-Entwurf **11-14a** die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durchzuführen (BA-Beschluss Nr. 5/212/2002).

3. Öffentliche Bekanntmachung des Bezirksamtsbeschlusses

Der Beschluss des Bezirksamtes vom 15. Oktober 2002 über die Aufstellung des Bebauungsplans **11-14** und die Teilung des Bebauungsplanes in die Bebauungspläne **11-14a** und 11-14b wurde gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 4 Absatz 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) im Amtsblatt für Berlin Nr. 54 vom 01. November 2002 auf Seite 4352 öffentlich bekannt gemacht.

4. Bezirksamtsbeschluss zum Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und zur Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Das Bezirksamt beschloss am 11. März 2003

das Ergebnis, das sich aus der Auswertung der Äußerungen der Bürger in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB zum Bebauungsplan-Entwurf **11-14a** für das Gelände zwischen der Eisenbahn von S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ nach S-Bahnhof „Berlin-Wuhlheide“, der Bezirksgrenze, der nordöstlichen Grenze des Geläufes der Trabrennbahn, der Verlängerung der westlichen Grenze des Grundstückes Treskowallee 115 und der Treskowallee 117A-117B, der südlichen Grenze des Grundstückes Treskowallee 115 und der Treskowallee im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Karlshorst ergibt und

den Bebauungsplan-Entwurf **11-14a** für das Gelände zwischen der Eisenbahn von S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ nach S-Bahnhof „Berlin-Wuhlheide“, der Bezirksgrenze, der nordöstlichen Grenze des Geläufes der Trabrennbahn, der Verlängerung der westlichen Grenze des Grundstückes Treskowallee 115 und der Treskowallee 117A-117B, der südlichen Grenze des Grundstückes Treskowallee 115 und der Treskowallee im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Karlshorst den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB zur Stellungnahme vorzulegen (BA-Beschluss-Nr. V/50/2003).

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04. April 2003 um Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf **11-14a** innerhalb eines Monats gebeten. Von 34 beteiligten Stellen haben 3 innerhalb der gesetzten Frist eine Stellungnahme abgegeben, 30 Stellen haben die Frist überschritten, 1 Stelle hat keine Stellungnahme abgegeben. Somit waren **41** Stellungnahmen auszuwerten.

Die Auswertung ergab folgendes Bild:

- Anregungen und Bedenken, die in der Abwägung zu berücksichtigen waren, liegen von **28** Stellen vor:
 Senatsverwaltung für Finanzen, Abt. I E (SenFin I E); Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I B (SenStadt I B); Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I E (SenStadt I E); Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VII B (SenStadt VII B); Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VIII (SenStadt VIII); Berliner Forsten (Forst); Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen (SenWiArbFrau); Der Polizeipräsident von Berlin, LPVA III A (PolPräs); Berliner Verkehrsbetriebe (BVB), BVG, Zentrale Leitungsverwaltung; BVG, Verkehrsplanung; Berliner Wasserbetriebe, Abt. Netzbau (BWB); BEWAG, Bereich Grundstücke; Industrie- und Handelskammer zu Berlin (IHK); Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abt. Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt; Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL 8); Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Sport, Abt. III A (SenBilJugSport III A); Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Sport, Abt. IV C (SenJugBilSport IV C); Eisenbahnbundesamt, Außenstelle Berlin (EBA); DB Netz AG; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. IX C (SenStadt IX C); BA Lichtenberg von Berlin, Amt für Umwelt und Naturschutz (UmNat); BA Lichtenberg von Berlin, Bauamt Lichtenberg (Bau); BA Lichtenberg von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt (BWA); BA Lichtenberg von Berlin, Amt für Planen und Vermessen, FB Vermessung (Verm); BA Lichtenberg von Berlin, Amt für Schule, Bildung und Sport (BilSp); BA Lichtenberg von

Berlin, Amt für Soziale Betreuung (Soz); BA Lichtenberg von Berlin, Abt. Jugend, Bildung und Sport; Amt für Soziale Betreuung Lichtenberg (BilSp), BA Lichtenberg von Berlin, Abt. Jugend, Gesundheit und Soziales (GesSoz) und BA Lichtenberg von Berlin, Amt für Wirtschaft und Immobilien Lichtenberg, Wirtschaftsförderung (WiFö).

- Anmerkungen ohne Auswirkungen auf abwägungsrelevante Belange lagen von **13** Stellen vor:
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Landesdenkmalamt (LDA); Landesamt für Arbeitsschutz (LafA), Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (LAGetSi); Berliner Feuerwehr (Fw), Landesbetrieb für Informationstechnik; Berliner Gaswerke (GASAG); Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR); BEWAG Bereich Wärme; Deutsche Post Bauen GmbH; Handwerkskammer Berlin; Bezirksamt Lichtenberg, Büro der Bezirksbürgermeisterin; Bezirksamt Lichtenberg, Abt. Bürgerdienste und Soziales, LuV Wohnen; BA Lichtenberg, Abt. Gesundheit und Soziales, Amt für Soziale Betreuung.

Die abwägungsrelevanten Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden wie folgt behandelt und der Bebauungsplan-Entwurf entsprechend **geändert/nicht geändert**:

Art und Maß der Nutzung, überbaubare Flächen

- Der Flächenumfang der mit dem Bebauungsplan **11-14a** festzusetzenden Wohngebiete ginge um ca. 9 ha über den Flächenumfang des FNP-Änderungsverfahrens hinaus und reiche um bis zu 150 m weiter in den Freiraum der Wuhlheide hinein. Der Bebauungsplan-Entwurf 11-14a sei damit nicht den Zielen der Raumordnung angepasst. (GL 8)
→ Die vorgesehene Größe der allgemeinen Wohngebiete geht lediglich um ca. 1,6 ha (und in der Überarbeitung der Planzeichnung zur Offenlage – Reinplan - nur noch um ca. 1,5 ha) über die im Zielabweichungsverfahren angenommene Größenordnung des Änderungsbereiches hinaus. Hierbei liegt die Abweichung vor allem in der stärkeren inneren Durchgrünung der Wohngebiete begründet. Die geringfügige Überschreitung wird im Rahmen der Darstellungsschärfe des LEP eV als tolerierbar angesehen.

Die vermutete größere Ausdehnung der Bauflächen in den Freiraum der Wuhlheide hinein resultiert aus den an der südöstlichen Plangebietsgrenze vorgesehenen Flächen für Wald. Diese sind im wesentlichen Neuausweisungen von Waldflächen. Die Bauflächen des Bebauungsplan-Entwurfes greifen nicht in vorhandenen Waldflächen ein.

Keine Planänderung.

- Die im südöstlichen Teil des Plangebietes vorhandenen gewerblichen Nutzungen würden durch die vorgesehene Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten in Ihrem Bestand gefährdet. (SenWiArbFrau; IHK)
→ Wesentliche planerische Intention des Bebauungsplanes ist, die derzeitige Situation im östlichen Teil des Plangebietes neu zu ordnen. Aufgrund der sensiblen naturräumlichen Bedingungen im Randbereich zum Volkspark „Wuhlheide“ sowie der vorhandenen Wasserschutzzone sind die heute dort verfestigten gewerblichen Nutzungen als Fehlentwicklung zu beurteilen, eine Verlagerung ist Ziel der Planung.
Keine Planänderung.
- Die überbaubaren Flächen im Mischgebiet würden die vorhandenen Baumbestände durch zu geringe Abstände gefährden. (SenStadt I E)

→ Die vorhandenen Baumbestände wurden in der Planung hinsichtlich Kronendurchmesser und Wurzelbereich berücksichtigt, Beeinträchtigungen sind ausgeschlossen.

Keine Planänderung.

- Grundsätzlich sei bei der Planung zu sichern, dass es zu keiner Übertragung von Abstandsflächen auf Bahnflächen komme. Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände sei grundsätzlich auszuschließen. (EBA, DB Netz AG)

→ Der Bebauungsplan-Entwurf sieht im Bereich des Kerngebietes durch zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Flächen eine Grenzbebauung vor. Dies ist städtebauliche begründet, da nur so dem übergeordneten Entwicklungsziel für das Ortsteilzentrum Karlshorst angemessen Rechnung getragen werden kann.

Keine Planänderung.

- Für Baumaßnahmen sei ein Abstand von 20,00 m zur benachbarten Gleisachse nicht zu unterschreiten. (DB Netz AG)

→ In einem Teilbereich des Kerngebietes wird die Baugrenze zum Bahndamm um 1,75 m zurückgenommen, so dass der Mindestabstand eingehalten wird.

Planänderung.

Erschließung

- Im Vorfeld des einseitigen Zugangs zur S-Bahn südwestlich des Kerngebietes solle eine/ein neue/neuer Bahnhofsvorfahrt/Bahnhofsvorplatz mit allen dazu in Verbindung stehenden Funktionen, wie P&R, Taxi-Halteplätze und Fahrradabstellanlagen eingerichtet und dies im Bebauungsplan festgesetzt werden. (SenStadt VII B)

→ Die Anlage eines kleinen Vorplatzes sowie einer Vorfahrt ist hier auch weiterhin vorgesehen. Die vollständige Unterbringung der Funktionen eines Hauptzuganges und hier insbesondere die Anlage von P&R–Stellplätzen ist aber an dieser Stelle nicht möglich, da derart flächenintensive Nutzungen in Verbindung mit den knapp bemessenen Grundstücksflächen das übergeordnete Ziel einer Ergänzung des Ortsteilzentrums Karlshorst grundsätzlich in Frage stellen und darüber hinaus zusätzlich Verkehre in das Plangebiet ziehen würden.

Keine Planänderung.

- Die planungsrechtliche Sicherung der Hauptsammelstraße solle so erfolgen, dass eine gerade Straße gebaut werden kann. (PolPräs; Bau)

→ Ziel der Festsetzungen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist die planungsrechtliche Sicherung einer Straße mit Fahrbahnversätzen, die eine geschwindigkeitsreduzierende Wirkung aufweisen. Die Darstellung wird dahingehend geändert, dass die Versätze der öffentlichen Straßenverkehrsfläche dem tatsächlich geplanten Straßenverlauf angepasst werden.

Planänderung.

- Der verkehrsberuhigte Bereich am Zugang zum S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ solle auf den Bahnhofsvorplatz beschränkt, die Hauptsammelstraße als Straßenverkehrsfläche durchgängig festgesetzt und der Versatz abgeschwächt werden. (PolPräs; Bau)

→ Dem Änderungswunsch wird gefolgt.

Planänderung.

- Das geplante Straßennetz sei hinsichtlich der Profile der Hauptsammelstraßen und der Sammelstraßen so zu modifizieren, dass die Führung einer Buslinie durch das geplante Wohngebiet möglich ist. (BVG; Bau)
 - Um die Option zur Querung des Plangebietes durch eine Buslinie zu sichern, wird die Fahrbahnbreite der Hauptsammelstraße entsprechend erweitert. **Planänderung.**
- Der Einmündungsbereich der Hauptsammelstraße in die Treskowallee sei für 3 Fahrspuren und einen Stauraum von mindestens 30,00 m Länge ausreichend zu dimensionieren. Ebenso seien verschiedene weitere Straßen im Plangebiet hinsichtlich der vorgesehenen Profilbreiten zu ändern. (Bau)
 - Die Straßenbreiten werden entsprechend angepasst. **Planänderung.**
- Gegen die Ausweisung von verkehrsberuhigten Bereichen in Bebauungsplänen bestehen grundsätzliche Bedenken. (Bau)
 - Für die Anliegerwege ist die Ausweisung als verkehrsberuhigte Bereiche die günstigste Darstellungsweise im Bebauungsplan. Die Trennung der unterschiedlichen Verkehrsarten ist entbehrlich und auch hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme ist diese Ausweisung als sehr viel sparsamer zu bewerten. **Keine Planänderung.**
- Unabdingbar sei die Schaffung von Parkmöglichkeiten im Bereich des Ortsteilzentrums Karlshorst (MK, MI), da die Hauptverkehrsstraße keine Möglichkeit böte, Kunden- oder Lieferfahrzeuge abzustellen. (WiFö)
 - Planungsrechtlicher Regelungsbedarf für die Unterbringung von Stellplätzen besteht nicht. Stellplätze sind in den benannten Bereichen allgemein zulässig. Allein aus Gründen der Marktfähigkeit des Standortes bzw. der dort geplanten Einrichtungen werden Stellplatzanlagen durch die zukünftigen Bauherren vorgesehen werden. Deren Lage und Einordnung soll jedoch der konkreten Bauplanung vorbehalten bleiben. **Keine Planänderung.**

Grünflächen

- Der Grundzüge der Vorgaben der Flächennutzungsplanänderungen blieben nur gewahrt, wenn die Grün- und Wegeverbindung durchgängig, beidseitig des geplanten Wohngebietes zwischen Ortsteilzentrum Karlshorst und der Wuhlheide hergestellt würden. Auch im nordöstlichen Bereich des Plangebietes sei eine Verbindung in ausreichender Breite zu berücksichtigen. (SenStadt I E; BA Treptow – Köpenick; UmNat N/L)
 - Der Bebauungsplan-Entwurf wird im Bereich der Baufelder WA8–WA10 dahingehend überarbeitet, dass die Führung einer durchgehenden Grün- und Wegeverbindung bahnbegleitend in den Volkspark Wuhlheide gesichert ist. Dies erfolgt durch Reduzierung der genannten Baugebiete an der nord-östlichen Grenze und durch eine Rücknahme der überbaubaren Flächen. **Planänderung.**
- Der Grünzug zwischen Geläuf der Trabrennbahn und den geplanten Baugebieten sei zu schmal, um die gemäß LaPro erforderlichen Ausgleichsfunktionen zu erfüllen zumal hier auch eine intensive Freizeit- und Erholungsnutzung stattfinden würde. Darüber hinaus entspräche die Breite des Grünzuges nicht den Abgrenzungen des geänderten Flächennutzungsplans. (SenStadt I E; UmNat N/L)

→ Durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Naturnahe öffentliche Parkanlage“ sowie die unmittelbar angrenzenden Gartenbereiche der Wohnbebauung (die die naturräumlich „wirksame“ Fläche deutlich vergrößern) wird der Grünzug sowohl qualitativ als auch quantitativ den Zielen des LaPro gerecht. Für Freizeit und Erholung stehen vor allem die inneren Grünflächen des Wohngebietes zur Verfügung, so dass eine „Übernutzung“ des Grünzuges an der Trabrennbahn ausgeschlossen werden kann.

Die geringfügige Erweiterung der Wohnbaufläche erfolgte zugunsten einer intensiveren inneren Durchgrünung des Wohngebietes. Die Abweichung ist im Rahmen der Darstellungsschärfe des FNP als tolerierbar anzusehen.

Keine Planänderung.

- Kleinere Freiflächen, die nicht den übergeordneten Zielen des LaPro's dienen, sollen den privaten Nutzern zugeordnet werden oder zu Gunsten der Grünschneise zwischen Trabrennbahn und Baugebiet dorthin verlagert werden. Damit entfielen als öffentliche Freiflächen insbesondere die das Wohngebiet durchziehenden, gliedernden Freiflächen und die Abstandsflächen zur Bahn. (*SenStadt I E*)

→ Die inneren öffentlichen Grünflächen haben neben der naturräumlichen Funktion auch die einer Gliederung des geplanten Wohngebietes in eigenständige Quartiere. Sie dienen auch als „Gerüst“ des öffentlichen Raumes und haben vielfältige Verbindungs- und Verknüpfungsaufgaben. Nicht unbedingt durch die öffentliche Hand zu unterhaltende Bereiche wurden bei der Planung bereits berücksichtigt und entsprechend als allgemeine Wohngebietsflächen vorgesehen. Für alle anderen Bereiche würde eine privatrechtliche Widmung dem Nutzungsziel als öffentliche Flächen entgegenstehen und ist insofern planungsrechtlich nicht zulässig.

Keine Planänderung.

- Ausreichende Grün- und Freiflächen seien als öffentlich zugängliche Flächen unverzichtbar. Aus finanziellen Gründen könne jedoch keine der geplanten öffentlichen Grünflächen einschließlich der öffentlichen Spielflächen durch den Bezirk übernommen werden. Die Festsetzungen „Öffentliche Parkanlage“, „Naturnahe Parkanlage“ und „Öffentlicher Spielplatz“ müssten deshalb zurückgewiesen werden. (*UmNat N/L*)

→ Die Sicherung ausreichender Grünverbindungen ist wesentliches Element verschiedener übergeordneter Planungen (u.a. FNP, LaPro, BEP). Dies wird durch den Bebauungsplan umgesetzt und planungsrechtlich gesichert. Nur die Ausweisung dieser Bereiche als öffentliche Grünflächen kann die funktionale Zielsetzung gewährleisten. Alternative Regelungsmöglichkeiten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit den angestrebten Nutzungsoptionen sind nicht erkennbar.

Keine Planänderung.

- Ein Eingriff in die bestehenden Waldflächen bzw. die Reduzierung des Bestandes an Waldflächen zugunsten von anderen Nutzungen (Wohngebietsflächen) sei abzulehnen bzw. nicht zulässig. (*Berliner Forsten*)

→ Ein Eingriff in bestehende Waldflächen erfolgt nicht. Der Entwurf des Bebauungsplanes 11-14a in der Fassung zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Stand: 31. März 2003) sieht vielmehr eine Erhöhung des Anteils von Waldflächen um ca. 3,6 ha im Plangebiet durch Übernahme von nicht mehr genutzten Flächen der TLG vor. In der überarbeiteten Planfassung erfolgt in Abstimmung mit den Berliner Forsten eine Vergrößerung der neuen Waldflächen auf ca. 6 ha, was einer Zunahme von ca. 4 ha entspricht.

Planänderung.

- Aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht solle ein Abstand der Grundstücke zur Waldkante von einer Baumlänge (30,00 m) eingehalten werden. (*Berliner Forsten*)
 - In den südöstlichen Randbereichen der allgemeinen Wohngebiete WA9, WA10, WA28 und WA31 werden die rückwärtigen, den Waldflächen zugewandten Baugrenzen soweit zurückgenommen werden, dass ein ausreichender Abstand der Bebauung zum Wald hergestellt wird.

Planänderung.
- Eine Begradigung der Grenzen zwischen Waldflächen und Bauflächen sei im Sinne einer Erleichterung der Pflegemaßnahmen erforderlich. (*Berliner Forsten*)
 - Eine Begradigung des Grenzverlaufs in Teilabschnitten unter den genannten Prämissen wird vorgenommen.

Planänderung.

Altlasten

- Für eine abschließende Beurteilung des Gefährdungspotentials durch Altlasten reichten die durchgeführten Untersuchungen nicht aus. Es sei damit zu rechnen, dass die anthropogenen Auffüllschichten durch Schwermetalle, MKW und PAK belastet sind und zur Herstellung eines Wohngebietes (sensible Nutzung) ggf. auszutauschen wären. (*SenStadt IX C; UmNat U*)
 - In Abstimmung mit dem Bezirk Lichtenberg und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. IX C kann nach Erläuterung der Altlastensituation durch den Gutachter der Altlastenverdacht für das Untersuchungsgebiet nicht aufrecht erhalten werden.

Keine Planänderung.

Klima-, Natur- und Biotopschutz

- Die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen seien konkreter zu benennen. (*UmNat N/L*)
 - Die konkreten Ausgleichsmaßnahmen werden in den zum Bebauungsplanverfahren abzuschließenden städtebaulichen Verträgen mit dem Amt für Umwelt und Natur und den Berliner Forsten detailliert geregelt. Eine konkretere Benennung in der Begründung zum Bebauungsplan erübrigt sich mit Hinweis auf die städtebaulichen Verträge.

Keine Planänderung.
- Die Bindung für Bepflanzung im Mischgebiet – Textliche Festsetzung Nr. 13 - solle sich nur auf Bäume beziehen. Hier solle gerade der Gehölzaufwuchs (Sträucher, untermassige Bäume) gerodet werden, der zur Ruderalisierung des Kiefern-Eichenwald-Biotops beitrage. Ferner sei die Textliche Festsetzung Nr. 13 oder deren Begründung dahingehend zu ergänzen, dass Wege und Aufenthaltsplätze so anzulegen sind, dass Schnittmaßnahmen am Altbaumbestand der Eichen und Kiefern nicht erforderlich werden, auch nicht aus Gründen der Verkehrssicherheit. (*BA Lbg, UmNat N/L*)
 - Die textliche Festsetzung Nr. 13 wird entsprechend geändert/ergänzt.

Planänderung.

Immissionsschutz

- Der Lärmschutz im Bebauungsplan-Entwurf sei unzureichend berücksichtigt worden. Die Annahmen, mit den vorgeschlagenen Maßnahmen sei den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsplatzverhältnisse in den Gebäuden Rechnung getragen, könne nicht zugestimmt werden, da eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 weiträumig festzustellen sei. Trotz der vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen sei der Aufenthalt in Innenräumen bei offenem Fenster sowie der Aufenthalt auf den zugehörigen Freiflächen (Garten/Terrasse/Balkon) stark beeinträchtigt. Es solle untersucht werden, ob es weitere Möglichkeiten gibt, die Geräuschemissionen zu mindern, um eine Einhaltung der o.g. Orientierungswerte für den Beurteilungsspiegel außen auf den zu bebauenden Flächen zu sichern. (*UmNat U*)
 - Der Lärmschutz ist im Rahmen der baulichen und technischen Möglichkeiten sowie der Regelungsmöglichkeiten der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt worden. Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 in einem Teil des Plangebietes während der Nachtzeit beträgt max. 4 dB(A). Geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte sind abwägungszugänglich.
Keine Planänderung.

Technische Infrastruktur

- Sofern eine Freispiegelentwässerung mit Überpumpwerk geplant sei, wäre dafür ein Pumpwerksstandort erforderlich der ggf. planungsrechtlich zu sichern sei. (*BWB*)
 - Ein Abwasserpumpwerk ist im Plangebiet vorgesehen. Planungsrechtlicher Regelungsbedarf besteht aufgrund der Lage innerhalb einer öffentlichen Grünfläche nicht.
Keine Planänderung.
- Für die Versickerung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen über Mulden sei eine Prüfung im Rahmen eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes erforderlich. (*BWB*)
 - Zwischenzeitlich wurde durch die Berliner Wasserbetriebe ein Regenentwässerungskonzept erarbeitet und mit der Wasserbehörde vorabgestimmt. Die Planung wird durch das Regenentwässerungskonzept bestätigt.
Keine Planänderung.
- Für die außerhalb des öffentlichen Straßenlandes verlaufende Trinkwasserhauptleitung DN 400 und Abwasserdruckrohrleitung DN 900 seien Leitungsrechte vorzumerken. (*BWB*)
 - Die Leitungen verlaufen in der überarbeiteten Planfassung außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen entweder in öffentlichen Grünflächen oder in Waldflächen, so dass die Festsetzung von Leitungsrechten nicht erforderlich ist.
Keine Planänderung.
- Leitungsrechte für verschiedene Kabelanlagen der BEWAG seien im Bebauungsplan zu sichern. (*BEWAG*)
 - Vorhandene Leitungstrassen können in Teilbereichen nicht vollständig in das städtebauliche Konzept integriert und insofern nicht durch Leitungsrechte gesichert werden. Hier werden Leitungsverlegungen erforderlich, deren Sicherung im Rahmen privatrechtlicher Regelungen zwischen den Bauherren und dem Leitungsträger erfolgt.
Keine Planänderung.

Sonstiges

- Der zusätzlich entstehende Bedarf an Plätzen für Kindertagesstätten sei im Rahmen der Planung zu decken. Ersatzweise könne die Deckung auch in angrenzenden Planungsräumen erfolgen. Der zusätzliche entstehende Bedarf an Plätzen in Jugendfreizeitstätten sei ebenfalls im Planungsraum darzustellen und könne ersatzweise in der angrenzenden Jugendfreizeiteinrichtung FEZ Wuhlheide dargestellt werden. (*SenBilJugSport*)
 - Im Rahmen des städtebaulichen Rahmenvertrages zwischen dem Bezirk Lichtenberg und der TLG wird geregelt, dass mit der Errichtung der Wohnbebauung einer Versorgung der zuziehenden Bevölkerung mit Kindertagesstättenplätzen entsprechend der Richtwerte des Landes Berlin Rechnung getragen wird. Es handelt sich um Einrichtungen in privater Trägerschaft, die in den Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig sind.
Der zusätzlich entstehende Bedarf im Bereich der Jugendfreizeiteinrichtungen wird in den angrenzenden Planungsräumen gedeckt. Mit der geplanten Anlage eines öffentlichen Spielplatzes (mit einer Größe von 2.000 m²) im Zentrum des geplanten Wohngebietes wird eine richtwertgerechte Versorgung erreicht.
Keine Planänderung.
- Der im Plangebiet verlaufende, verrohrte Rennbahngraben (Gewässer 2. Ordnung) dürfe grundsätzlich nicht überbaut werden. Sollte der Entwurf nicht geändert und statt dessen eine Umverlegung des Grabens erforderlich werden, sei die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens notwendig. (*SenStadt VIII D*)
 - Zur Verlegung, Renaturierung und Öffnung des Rennbahngrabens liegt ein mit der Senatsverwaltung VIII D abgestimmtes Konzept vor. Dieses sieht die Führung des Grabens vollständig innerhalb öffentlicher Grünflächen oder unter öffentlichen Straßenverkehrsflächen vor. Damit besteht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Regelungsbedarf.
Keine Planänderung.

6. Bezirksamtsbeschluss über das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und zur Durchführung der Offenlage

Das Bezirksamt hat am 04. November 2003 beschlossen:

- a) das Ergebnis, das sich aus der Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 AGBauGB in Verbindung mit § 4 Absatz 1 BauGB zum Bebauungsplan-Entwurf **11-14a** für das Gelände zwischen der Eisenbahn von S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ nach S-Bahnhof „Berlin-Wuhlheide“, der Bezirksgrenze, der nordöstlichen Grenze des Geläufes der Trabrennbahn, der Verlängerung der westlichen Grenze des Grundstückes Treskowallee 117A-117B, der südlichen Grenze des Grundstückes Treskowallee 115 und der Treskowallee im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Karlshorst ergibt.

Die generellen Planungsziele des Bebauungsplan-Entwurfes **11-14a** sind:

- die städtebauliche und landschaftsplanerische Neuordnung eines z.T. untergenutzten und brachliegenden Geländes,
- die Sicherung von Allgemeinen Wohngebieten nordöstlich des Geläufes der Trabrennbahn,
- die Sicherung eines Kerngebietes am S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“,

- die Sicherung eines Mischgebietes im Rahmen der Entwicklung des Ortsteilzentrums Karlshorst sowie
 - die Sicherung öffentlicher bzw. öffentlich nutzbarer Grünflächen.
- b) die Änderung des Titels des Bebauungsplanes **11-14a**. Der Titel des Bebauungsplanes lautet nunmehr:

Bebauungsplan 11-14a

zwischen der Eisenbahn von S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ nach S-Bahnhof „Berlin-Wuhlheide“, der Bezirksgrenze, der nordöstlichen Grenze des Geläufes der Trabrennbahn, der Verlängerung der westlichen Grenze sowie der westlichen Grenze des Grundstückes Treskowallee 117A-117B sowie ihrer Verlängerung bis zur Treskowallee und der Treskowallee im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Karlshorst.

Die Änderung des Titels wird im Amtsblatt für Berlin bekannt gegeben.

- c) den Bebauungsplan-Entwurf **11-14a** gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 6 Absatz 2 Satz 2 AGBauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
- d) Zeit und Ort der öffentlichen Auslegung in den Tageszeitungen „Berliner Zeitung“, „Berliner Morgenpost“ und „Der Tagesspiegel“, im Amtsblatt für Berlin sowie im Landespressedienst zu veröffentlichen.
- e) für den Fall, dass die Übernahme der Kosten durch den städtebaulichen Rahmenvertrag scheitert und die Kosten auch nicht durch Einstellung in den Haushalt gesichert werden können, das das Bezirksamt den gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 6 Absatz 2 Satz 2 AGBauGB öffentlich ausgelegten Bebauungsplan-Entwurf **11-14a** der Bezirksverordnetenversammlung nicht zur Beschlussfassung nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 6 Absatz 3 AGBauGB vorlegt.
(BA-Beschluss-Nr. V/236/2003)

7. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 6 Absatz 2 Satz 2 AGBauGB in Verbindung mit § 3 Absatz 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes **11-14a** für das Gelände zwischen der Eisenbahn von S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ nach S-Bahnhof „Berlin-Wuhlheide“, der Bezirksgrenze, der nordöstlichen Grenze des Geläufes der Trabrennbahn, der Verlängerung der westlichen Grenze sowie der westlichen Grenze des Grundstückes Treskowallee 117A-117B sowie ihrer Verlängerung bis zur Treskowallee und der Treskowallee im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Karlshorst fand in der Zeit vom 24. November 2003 bis einschließlich 30. Dezember 2003 statt (Amtsblatt für Berlin Nr. 55 vom 14. November 2003, S. 4745).

Die öffentliche Auslegung wurde von 41 Bürgern und Bürgerinnen besucht. 10 Bürger und Bürgerinnen haben sich schriftlich geäußert. Es liegen 4 schriftliche Anregungen von Trägern öffentlicher Belange (Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abt. Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt; Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL 8); DB Netz AG, Niederlassung Ost, Immobilienmanagement, DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Berlin Flächenmanagement) vor. Weiterhin liegen 2 Stellungnahmen der Abteilung Jugend, Bildung und Sport des Bezirksamtes Lichtenberg vor.

Die abwägungsrelevanten Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden wie folgt behandelt und der Bebauungsplanentwurf entsprechend **geändert/nicht geändert**:

Art und Maß der Nutzung, überbaubare Flächen

- Der Flächenumgriff der mit dem Bebauungsplan 11-14a festzusetzenden Wohngebiete würde in erheblichem Umfang (ca. 9 ha) Flächen des Freiraumes mit besonderem Schutzanspruch des Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (LEP eV) beanspruchen. Der Bebauungsplan-Entwurf 11-14a sei damit nicht den Zielen der Raumordnung angepasst.
 - Nach Auffassung des Fachbereiches Stadtplanung und der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. IB / IA stimmt die durch GL 8 vermutete Abgrenzung des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes nicht mit dem tatsächlich beschlossenen Änderungsbereich überein.
Gemäß der Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplanes Berlin (RL-FNP) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung lässt es die Darstellungsschärfe des FNP zu, im Rahmen der Grundzüge des FNP Anforderungen der örtlichen Bedürfnisse oder Situationen in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen (entsprechende Stellungnahme SenStadt I B/IA wurde erfüllt).
Die zur Festsetzung vorgesehene Größe der Allgemeinen Wohngebiete geht dabei nicht um ca. 9 ha sondern lediglich um ca. 1,5 ha über die im Zielabweichungsverfahren angenommene Größenordnung des Änderungsbereiches hinaus. Auch hierbei liegt die Abweichung vor allem in der stärkeren inneren Durchgrünung der Wohngebiete, die durch die planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplanes flächenmäßig nicht erfasst werden kann, begründet. Somit entsprechen die beabsichtigten Festsetzungen den übergeordneten Rahmensetzungen von LEP eV und FNP.
Keine Planänderung.
- Der durch die Wohnungsbauentwicklung ausgelöste Bedarf an Infrastruktur solle durch die Ausweisung eines Kita - Standortes und entsprechende vertragliche Vereinbarungen gesichert werden. Es sei auch dafür Sorge zu tragen, dass ausreichend sonstige Infrastruktur mitentwickelt wird.

→ Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Verbindung mit den Vereinbarungen des städtebaulichen Rahmenvertrages wird sichergestellt, dass eine ausreichende Infrastrukturversorgung geschaffen wird. Weitergehende planungsrechtliche Regelungen im Rahmen des Bebauungsplans sind hierfür nicht erforderlich, da entsprechende Einrichtungen in den Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig sind.

Keine Planänderung.

- Das Gelände der Trabrennbahn, bzw. zwischen Geläuf und Bahndamm, ließe sich für den kommerziellen Pferdesport ideal nutzen. Hier bestünde die Möglichkeit, auf die Infrastruktur eines Reitvereins aufzubauen.

→ Die in der Anregung geäußerten Nutzungsvorstellungen sind mit den allgemeinen Planungszielen des Bebauungsplans 11-14a nicht vereinbar.

Keine Planänderung.

Klima-, Natur- und Biotopschutz

- Unzureichend sei die Einbindung bzw. der Schutz der nach § 26a BlnNatSchG geschützten Biotope Trockenrasen und Binnendüne sowie des alten Eichenbestandes, in dem der Große Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) vorkommt.

→ Die nach § 26a NatSchG Bln geschützten Biotope sind durch den Bebauungsplan in Verbindung mit dem städtebaulichen Rahmenvertrag vom 23.01.2004 ausreichend gesichert oder sind bei Vernichtung zu ersetzen. Es werden zusätzliche Lebensräume für Pflanzen und für wildlebende Tiere geschaffen. Der Eichenbestand wird planungsrechtlich als öffentliche naturnahe Parkanlage gesichert.

Keine Planänderung.

- Die Funktion als Lebensraum und als Pufferfläche gegen die Wohnbaufläche für gefährdete Arten und Lebensraumtypen auf dem Trabrennbahngelände sei gefährdet.

→ Durch die vorgesehenen Regelungen des Bebauungsplanes in Verbindung mit dem städtebaulichen Rahmenvertrag vom 23.01.2004 zur Gestaltung der Grünflächen selbst sowie die ergänzenden Festsetzungen für die Baugebiete werden die Funktionen des Freiraumes hinsichtlich Grundwasserneubildung, Boden- sowie Biotop- und Artenschutz erhalten bzw. entwickelt.

Keine Planänderung.

Immissionsschutz

- Das Schallschutzgutachten sei unglaubwürdig, da der Gutachter öffentlich bestellt und vereidigt sein müsse und darüber hinaus nicht von der TLG beauftragt werden könne.

→ Das Schallschutzgutachten wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt und durch die planaufstellende Behörde akzeptiert. Die inhaltlich-fachliche Sachkompetenz wurde seitens der zuständigen Abt. Umwelt und Gesundheit anerkannt.

Keine Planänderung.

- Die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Trabrennbahn seien nicht ausreichend, um eine störungsfreie Wohnnutzung zu gewährleisten. Durch die Beeinträchtigung des Wohngebietes würde im Umkehrschluss eine dauerhafte Sicherung des Trabrennsports in Karlshorst behindert.

- Die Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung mit dem städtebaulichen Rahmenvertrag vom 23.01.2004 entsprechen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Den grundsätzlichen Erfordernissen des Schallschutzes wird durch die vorgesehenen Maßnahmen in ausreichendem Umfang Rechnung getragen. Der Betrieb der Trabrennbahn ist durch die Realisierung des Wohnungsbaus nicht gefährdet.

Keine Planänderung.

Infrastruktur

- Durch einen öffentlich – rechtlichen Vertrag sei ein ausreichendes Angebot an Kita-plätzen zu sichern.
 - Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Verbindung mit den Vereinbarungen des städtebaulichen Rahmenvertrages (öffentliche Straßenverkehrsflächen, öffentliche Grünflächen, Spielplatz, Kita) vom 23.01.2004 ist sichergestellt, dass eine ausreichende Infrastrukturversorgung für das geplante Wohngebiet geschaffen wird.

Keine Planänderung.
- Die Versorgungssituation mit Jugendfreizeiteinrichtung sei im Sozialraum 30, in dem das Plangebiet liegt, so desolat, dass ein dringender Handlungsbedarf gegeben sei.
 - Die Unterversorgung im gesamten Sozialraum 30 kann nicht durch die Entwicklung eines Teilbereiches kompensiert werden. Unabhängig davon sind Jugend- und Freizeiteinrichtungen in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig, eine gesonderte Ausweisung ist nicht zwingend erforderlich.

Keine Planänderung.

Sonstiges

- Durch eine städtebauliche Satzung oder sonstige Festsetzungen solle eine Gestaltung der Neubebauung hinsichtlich Haus- und Dachformen, Materialität etc. geregelt werden, die sich in die vorhandene Bebauung in Karlshorst (insbesondere Prinzenviertel) einpasst.
 - Der Bebauungsplan hat nur Festsetzungen zu treffen und so weit zu konkretisieren, wie es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Eine weitergehende Gestaltung wird durch den Bebauungsplan nicht geregelt.

Einen aus der Umgebung abzuleitenden städtebaulicher Zusammenhang als Maßgabe für die zukünftige Bebauung („Einfügen“) gibt es aufgrund der „Insel-lage“ des Gebietes nicht. Konkrete Gestaltungsregelungen können sich deshalb erst und nur aus dem städtebaulichen Gesamtzusammenhang des neuen Gebietes ergeben, der aber erst mit Vorlage einer konkreten Bauplanung beurteilt werden kann.

Die Regelungsmöglichkeiten der BauOBln geben genügend Spielraum, um Veranstaltungen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auszuschließen. Gestalterische Aspekte sind somit im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Da die Allgemeinen Wohngebiete einem Grundstückseigentümer gehören und dieser sich bereiterklärt hat eine Anlehnung der Neubauarchitektur an die vorhandene Bebauung in Karlshorst zu gewährleisten, erübrigt sich darüber hinaus eine Regelung im Bebauungsplan.

Keine Planänderung.

8. Bezirksamtsbeschluss zum Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung, zum Städtebaulichen Vertrag sowie Bezirksamtsbeschluss und BVV-Beschluss zum Bebauungsplan

Das Bezirksamt hat am 10. Februar 2004 beschlossen:

- a) das Ergebnis, das sich aus der Auswertung der Anregungen der Bürger, der Träger öffentlicher Belange und der Fachämter des Bezirksamtes im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB zum Bebauungsplan-Entwurf **11-14a** für das Gelände zwischen der Eisenbahn von S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ nach S-Bahnhof „Berlin-Wuhlheide“, der Bezirksgrenze, der nordöstlichen Grenze des Geläufes der Trabrennbahn, der Verlängerung der westlichen Grenze sowie der westlichen Grenze des Grundstückes Treskowallee 117A–117B sowie ihrer Verlängerung bis zur Treskowallee und der Treskowallee im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Karlshorst ergibt.
- b) den Städtebaulichen Vertrag über die städtebauliche Maßnahme „Wohnpark Karlshorst“ (Bebauungsplan-Entwurf **11-14a** für das Gelände zwischen der Eisenbahn von S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ nach S-Bahnhof „Berlin-Wuhlheide“, der Bezirksgrenze, der nordöstlichen Grenze des Geläufes der Trabrennbahn, der Verlängerung der westlichen Grenze sowie der westlichen Grenze des Grundstückes Treskowallee 117A–117B sowie ihrer Verlängerung bis zur Treskowallee und der Treskowallee im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Karlshorst) vom 23. Januar 2004 in der anliegenden Fassung und beauftragt die Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung nachträglich mit dem Abschluss des Vertrages.
- c) den Bebauungsplan **11-14a** für das Gelände zwischen der Eisenbahn von S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ nach S-Bahnhof „Berlin-Wuhlheide“, der Bezirksgrenze, der nordöstlichen Grenze des Geläufes der Trabrennbahn, der Verlängerung der westlichen Grenze sowie der westlichen Grenze des Grundstückes Treskowallee 117A–117B sowie ihrer Verlängerung bis zur Treskowallee und der Treskowallee im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Karlshorst mit Deckblatt vom 29. Januar 2004 einschließlich der Begründung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB.
- d) den Bebauungsplan **11-14a** für das Gelände zwischen der Eisenbahn von S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ nach S-Bahnhof „Berlin-Wuhlheide“, der Bezirksgrenze, der nordöstlichen Grenze des Geläufes der Trabrennbahn, der Verlängerung der westlichen Grenze sowie der westlichen Grenze des Grundstückes Treskowallee 117A–117B sowie ihrer Verlängerung bis zur Treskowallee und der Treskowallee im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Karlshorst mit Deckblatt vom 29. Januar 2004 einschließlich der Begründung der Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 12 Absatz 4 BezVG zur Beschlussfassung vorzulegen.
- e) den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes **11-14a** für das Gelände zwischen der Eisenbahn von S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ nach S-Bahnhof „Berlin-Wuhlheide“, der Bezirksgrenze, der nordöstlichen Grenze des Geläufes der Trabrennbahn, der Verlängerung der westlichen Grenze sowie der westlichen Grenze des Grundstückes Treskowallee 117A–117B sowie ihrer Verlängerung bis zur Treskowallee und der Treskowallee im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Karlshorst der Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 12 Absatz 4 BezVG zur Entscheidung vorzulegen.

- f) den Bebauungsplan **11-14a** für das Gelände zwischen der Eisenbahn von S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ nach S-Bahnhof „Berlin-Wuhlheide“, der Bezirksgrenze, der nord-östlichen Grenze des Geläufes der Trabrennbahn, der Verlängerung der westlichen Grenze sowie der westlichen Grenze des Grundstückes Treskowallee 117A–117B sowie ihrer Verlängerung bis zur Treskowallee und der Treskowallee im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Karlshorst mit Deckblatt vom 29. Januar 2004 einschließlich der Begründung nach Beschlussfassung durch die Bezirksverordnetenversammlung der zuständigen Senatsverwaltung gemäß § 6 Absatz 4 AGBauGB anzuzeigen.
- g) mit der Ausführung des Beschlusses zu f) das Amt für Planen und Vermessen zu beauftragen.
(BA-Beschluss-Nr. V/50/2004 , BVV-Beschluss-Nr. V/859/04)

B. Rechtsgrundlagen

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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578).

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

Bauordnung für Berlin (BauOBln) in der Fassung vom 03. September 1997 (GVBl. S. 421, 512), zuletzt geändert durch Artikel XLV des Gesetzes vom 16. Juli 2001 (GVBl. S. 266, 271).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (**Berliner Naturschutzgesetz - NatSchGBln**) in der Fassung vom 10. Juli 1999 (GVBl. S. 390).

Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung – BaumSchVO) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250) zuletzt geändert durch Verordnung vom 21. August 2002 (GVBl. 271).

Ausführungsvorschriften zur Anwendung des § 26 a des Berliner Naturschutzgesetzes – Schutz bestimmter Biotop – vom 18. Oktober 2000 (ABl. Nr. 55 / 24. 11. 2000).

Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) in der Fassung vom 28. Februar 2001 (GVBl. S. 61), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. September 2001 (GVBl. S. 521) § 12 Absatz 1 in Verbindung mit § 3 **Allgemeines Zuständigkeitsgesetz (AZG)** in der Fassung vom 22. Juli 1996 (GVBl. S. 302, 472), zuletzt geändert durch Artikel VII § 8 des Gesetzes vom 20. April 2000 (GVBl. S. 286) und Nr. 8 Allgemeiner Zuständigkeitskatalog (ZustKat AZG).

Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf vom 11. Oktober 1999 (GVBl. 55 Jahrgang Nr. 46, 02. November 1999).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit

1. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Erschließungsanlagen, öffentliche Parkanlagen

Die Finanzierung der inneren Erschließungsanlagen wie Straßen, Wege und stadttechnische Erschließung erfolgt durch den Grundstückseigentümer. Ebenso wird die Herstellung der öffentlichen Parkanlagen, der öffentlichen naturnahen Parkanlagen und des öffentlichen Spielplatzes entsprechend der definierten Anforderungen durch den Eigentümer der Grundstücke durchgeführt und finanziert (Sicherung über den städtebaulichen Rahmenvertrag von 23. Januar 2004 zwischen Eigentümer und dem Bezirk).

Der Eigentümer wird die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen an die jeweiligen Fachressorts des Landes Berlin übertragen (Sicherung über den städtebaulichen Rahmenvertrag vom 23. Januar 2004 zwischen dem Eigentümer und dem Bezirk).

Durch Eingriffe in Natur und Landschaft entstehende Ausgleichsmaßnahmen werden durch den Grundstückseigentümer bzw. dessen Rechtsnachfolger getragen und finanziert (Sicherung über den städtebaulichen Rahmenvertrag vom 23. Januar 2004 zwischen dem Eigentümer und dem Bezirk).

Die dauerhafte Unterhaltung der öffentlichen Parkanlagen, der öffentlichen naturnahen Parkanlagen und des öffentlichen Spielplatzes obliegt nach Übergabe der Flächen an das Land Berlin dem Bezirksamt Lichtenberg.

Lärmschutz/Lichtschutzmaßnahmen

Die erforderliche Lärmschutzwand auf den Grundstücken der Deutschen Bahn AG wird auf der Grundlage eines Vertrages zwischen dem Grundstückseigentümer und der Deutschen Bahn AG errichtet und finanziert und durch ihn oder seine Rechtsnachfolger dauerhaft unterhalten. (Sicherung über den städtebaulichen Rahmenvertrag vom 23. Januar 2004 zwischen dem Eigentümer und dem Bezirk).

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich die Lichtenanlage der Trabrennbahn so herzurichten, dass keinerlei unverhältnismäßige Beeinträchtigungen des zu sichernden Wohngebiets auftreten werden (Sicherung über den städtebaulichen Rahmenvertrag vom 23. Januar 2004 zwischen dem Eigentümer und dem Bezirk).

Für ca. 24 Kinder und Jugendliche von 6-18 Jahren besteht aus dem Bebauungsplangebiet heraus ein Langzeitbedarf für eine Jugend- und Freizeiteinrichtung. Die geringe Anzahl der Kinder- und Jugendlichen rechtfertigt keine eigenständige Einrichtung. Hier gilt es eine zentrale Lösung für den Gesamtsozialraum 30 anzustreben. Die Kosten hierfür sind vom Bezirksamt zu tragen.

Darüber hinaus entstehen dem Bezirksamt durch die städtebauliche Neuordnung einschließlich der Anlage der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen bis auf Unterhalt und Pflege keine Kosten.

2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Bezirksstadträtin

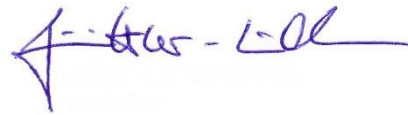
Berlin, am 29. Oktober 2004



Lompscher
Bezirksstadträtin

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

Berlin, am 29. Oktober 2004



Güttler-Lindemann
Amtsleiter

D. AnhangPflanzlisten

a) Bäume, großkronig

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Gemeine Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Platanus x acerifolia</i>	Ahornblättrige Platane

b) Bäume, kleinkronig

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Quercus fastigiata</i>	Säulen-Eiche
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn (als kleinkroniger Baum)
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Pyrus pyraster</i>	Holzbirne
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe

c) Großsträucher

<i>Carpinus betulus</i>	Gemeine Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus</i> in Sorten	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus</i> in Sorten	Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Spindelstrauch
<i>Ligustrum</i> in Sorten	Liguster
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder
<i>Viburnum</i> in Sorten	Schneeball

d) Hecken

<i>Carpinus betulus</i>	Gemeine Hainbuche
<i>Cornus</i> in Sorten	Hartriegel
<i>Crataegus</i> in Sorten	Weißdorn
<i>Ligustrum</i> in Sorten	Liguster
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Viburnum</i> in Sorten	Schneeball

e) Normal-, Kleinsträucher und Bodendecker

<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rosa tormentosa</i>	Filz-Rose
<i>Sarothamnus scop.</i>	Besen-Ginster
<i>Vinca minor</i>	Kleines Immergrün, kriechend

f) Klettergehölze, Selbstklimmer

<i>Hedera helix</i>	gemeiner Efeu
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Parthenocissus</i>	wilder Wein
<i>Tricuspidata 'Veitchii'</i>	Selbstklimmer

g) Klettergehölze, Gerüst-Kletterpflanzen

<i>Clematis vitalba</i>	gemeine Waldrebe
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Wald-Geißblatt
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen

Für den angestrebten Zustand des Eichenmischwaldes mit Krautvegetation ist folgende Artenzusammensetzung charakteristisch:

Baumschicht

<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Pinus silvestris</i>	Gemeine Kiefer

Strauchschicht

<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

Krautschicht:

<i>Agrostis tenuis</i>	Rot-Straußgras
<i>Carex pilulifera</i>	Pillen-Segge
<i>Deschampsia flexuosa</i>	Draht-Schmiele
<i>Festuca ovina</i>	Schaf-Schwingel
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut
<i>Hieracium lachenalii</i>	Gewöhnliches Habichtskraut
<i>Hieracium laevigatum</i>	Glattes Habichtskraut
<i>Hieracium umbellatum</i>	Dolden-Habichtskraut
<i>Hypericum perforatum</i>	Tüpfel-Hartheu
<i>Luzula pilosa</i>	Haar-Hainsimse
<i>Solidago virgaurea</i>	Gemeine Goldrute
<i>Vaccinium myrtillus</i>	Heidelbeere
<i>Veronica officinalis</i>	Echter Ehrenpreis

Abkürzungsverzeichnis

Abl	Amtsblatt
AGBauGB	Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauOBln	Bauordnung für Berlin
BEP	Bereichsentwicklungsplanung
BezVG	Bezirksverwaltungsgesetz
BGBI	Bundesgesetzblatt
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
DB(A)	Dezibel (A-Kurve)
EW	Einwohner
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
GVBl	Gesetz- und Verordnungsblatt
Kfz	Kraftfahrzeug
Lapro	Landschaftsprogramm
MI	Mischgebiet
MIV	Motorisierter Individualverkehr
MK	Kerngebiet
NatSchgBln	Berliner Naturschutzgesetz
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PlanZVO	Planzeichenverordnung
TLG	Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH
WA	Allgemeines Wohngebiet
WE	Wohneinheiten

(Das Abkürzungsverzeichnis erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.)

Quellenverzeichnis

Baugrundgutachten, Dr. G. Hafner, Dezember 2002.

Bereichsentwicklungsplanung Berlin-Lichtenberg (BEP Lichtenberg), Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Entwurf Stand Juli 2002.

Bericht über Orientierende Schadstoffuntersuchungen, Dr. G. Hafner, Dezember 2002.

Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (ABl. S. 4367), zuletzt geändert am 21. März 2002 (Abl. S. 1260).

Grünordnerischer Fachbeitrag, Becker Giseke Mohren Richard, Februar 2003.

Landschaftsprogramm (LaPro 94), Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, 1994.

Schallimmissionsprognose, GEBRA, April 2003.

Stadtentwicklungsplanung (StEP) Verkehr, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 2002.

Stadtentwicklungsplanung (StEP) Zentren, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 2002.

Städtebaulich-landschaftsplanerisches Gutachten Trabrennbahn Karlshorst, Conradi, Braum & Bockhorst/Becker Giseke Mohren Richard, 2000.

Städtebauliches Gutachten, Wohnpark Karlshorst, Conradi, Braum & Bockhorst, 2002.

Verkehrsuntersuchung, Stadtplan, Februar 2003.

	Seite
<u>Abbildungsverzeichnis</u>	
Abbildung 1: Plangebiet mit wesentlichen Teilräumen und Örtlichkeiten	4
Abbildung 2: Eigentumsverhältnisse	9
Abbildung 3: Verkehrskonzept	28
<u>Tabellenverzeichnis</u>	
Tabelle 1: Flächenbilanz Bebauungsplan-Entwurf 11-14a	19
Tabelle 2: Städtebauliche Kennwerte Bebauungsplan 11-14a	23

Verzeichnis der textlichen Festsetzungen

1. Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet

„Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nr. 1 sowie Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO)

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – werden ausgeschlossen, da sie aufgrund der extensiven Flächennutzung und baulichen Eigenart den Zielen der städtebaulichen Neuordnung widersprechen. Diese Einrichtungen werden zusätzliche Verkehre in die Siedlung ziehen.

2. Ausschluss von sonstigen Gewerbebetrieben, Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Mischgebiet

„Im Mischgebiet sind die in § 6 Absatz 2 Nr. 4, 6, 7 und 8 genannten Nutzungen der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Absatz 5 BauNVO)

Die im Mischgebiet allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie die Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, da sie der beabsichtigten Intention eines landschaftlich geprägten Mischgebietes innerhalb des als sensibel einzustufenden Wäldchens nicht entsprechen. Diese Einrichtungen sind aufgrund ihrer möglichen Flächenausdehnung sowie ihrer verkehrserzeugenden Wirkung aus städtebaulichen und landschaftlichen Gründen mit diesem Standort unvereinbar.

3. Ausschluss von Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen im Kerngebiet

„Im Kerngebiet sind die in § 7 Absatz 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Absatz 5 BauNVO)

Die im Kerngebiet allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind unzulässig, da sie der hochwertigen Lage des Grundstücks in Verbindung mit der Intention das Ortsteilzentrum funktional zu stärken widersprechen.

4. Ausschluss von Tankstellen im Kerngebiet

„Im Kerngebiet sind die Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO)

Die im Kerngebiet ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, die nicht unter § 7 Absatz 2 Nr. 5 fallen sind unzulässig, da sie der hochwertigen Lage des Grundstücks in Verbindung mit der Intention das Ortsteilzentrum funktional zu stärken widersprechen.

5. Zulässige Grundfläche bei Überschreitung durch Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

„Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Flächen von Anlagen im Sinne von § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung die festgesetzte Grundfläche in den allgemeinen Wohngebieten WA₂, WA₄, WA₆, WA₇, WA₉, WA₁₀, WA₁₃, WA₁₄, WA₁₇, WA₁₈, WA₁₉, WA₂₀, WA₂₃, WA₂₄, WA₂₅, WA₂₆, WA₂₉, WA₃₀, WA₃₁ und WA₃₂ sowie im Mischgebiet bis zu 20 von Hundert überschritten werden.“

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO)

Diese Einschränkung wird erforderlich, um der Intention der Flächennutzungsplanänderung Rechnung zu tragen, ein Wohn- und Mischgebiet mit landschaftlicher Prägung zu schaffen.

6. Ausschluss von Garagen und überdachten Stellplätzen

„In den allgemeinen Wohngebieten WA₂, WA₄, WA₇, WA₁₀, WA₂₁, WA₂₂, WA₂₇ und WA₂₈ sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.“

(§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Absatz 6 BauNVO)

In den gekennzeichneten Bereichen sind derartige Nutzungen aus stadtgestalterischen Gründen unzulässig, da sie das Erscheinungsbild des in Ost-West-Richtung verlaufenden zentralen Straßenraums negativ beeinträchtigen würden.

7. Einteilung der Straßenverkehrsfläche

„Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.“

(§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)

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

8. Schallschutz

„In den Allgemeinen Wohngebieten WA₁, WA₂, WA₃, WA₄, WA₅, WA₆, WA₈, WA₁₁, WA₁₂ und WA₁₃ müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (erf. R_{W,res} nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 30 dB(A) aufweisen.“

Im Mischgebiet (MI) und im Kerngebiet (MK) müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster ein bewertetes Luftschalldämm - Maß (erf. R_{W,res} nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 30 dB(A) aufweisen.“

(§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)

In den benannten Allgemeinen Wohngebieten sowie im Misch- und im Kerngebiet liegen die maßgeblichen Außenschallpegel während der Nachtzeit über den zulässigen Richtwerten, so dass durch passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen der Gebäude die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden müssen.

9. Beschränkung der Versiegelung des Bodens

„Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.“

(§9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Absatz 1 BauGB)

Um den Anteil versiegelter Flächen auf den Grundstücken gering zu halten, sind zum Schutz der Naturhaushaltsfunktionen notwendige Erschließungswege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Hierdurch wird der Eingriff insbesondere in den Boden- und Wasserhaushalt minimiert.

10. Pflanzbindungen

„Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im Mischgebiet ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise zu pflanzen, dass er Eindruck eines Eichenmischwaldes mit Krautvegetation entsteht. Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind Wege und Aufenthaltsflächen zulässig.“

(§ 9 Absatz 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die waldartigen Gehölzbestände aus Eichen und einzelnen Kiefern innerhalb des Mischgebietes sind von hoher Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Die z.T. über 100 Jahre alten Eichen und Kiefern gehen auf den ehemaligen Waldbestand und die historische, parkartig gestaltete Anlage der Rennbahn zurück. Sie sind die potentiell natürliche und die bis heute gebietsprägende Baumart im Gebiet.

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

„Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (A) sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.“

(§ 9 Absatz 1 Nr.21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sollen werden in den Bereichen festgesetzt werden, in denen es für die städtebauliche Struktur und für die intern notwendige Vernetzung innerhalb der privaten Grundstücksflächen notwendig wird. Die Festsetzung sichert planungsrechtlich den Gedanken, die verschiedenen Wohnquartiere untereinander und mit den öffentlichen Grünräumen zu verknüpfen.

12. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

„Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (B) sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.“

(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Geh- und Leitungsrechte sollen werden in den Bereichen festgesetzt werden, in denen es für die städtebauliche Struktur und für die intern notwendige Vernetzung innerhalb der privaten Grundstücksflächen notwendig wird. Die Festsetzung sichert planungsrechtlich den Gedanken, die verschiedenen Wohnquartiere untereinander und mit den öffentlichen Grünräumen zu verknüpfen.