

Bezirksamt Lichtenberg
Abt. Stadtentwicklung
Amt für Planen und Vermessen
Fachbereich Stadtplanung

Begründung
zum

Bebauungsplan 11-2

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

für das Gelände zwischen Feldtmannstraße, dem Grundstück
Feldtmannstraße 49-51, der ehemaligen Trasse der Niederbarnimer
Eisenbahn und der Bezirksgrenze im Bezirk Lichtenberg,
Ortsteil Alt-Hohenschönhausen

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Planungsgegenstand	3
I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit	3
I.2. Plangebiet	3
I.2.1. Geltungsbereich	3
I.2.2. Bestandssituation	3
I.2.3. Planerische Ausgangssituation	4
II. Planinhalt	5
II.1. Entwicklung der Planungsüberlegung	5
II.2. Intention des Planes	6
II.3. Wesentlicher Planinhalt	6
II.4. Abwägung	6
III. Auswirkungen	10
IV. Verfahren	11
IV.1. Mitteilung der Planungsabsicht/Aufstellungsbeschluss	11
IV.2. Veränderungssperre	11
IV.3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	12
IV.4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	12
IV.5. Öffentliche Auslegung	12
IV.6. Abwägungsbeschluss/BVV-Beschluss gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB	12
IV.7. Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB	13
V. Rechtsgrundlagen	13

I. Planungsgegenstand

I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens ist der Antrag des Eigentümers der vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes betroffenen Fläche auf Bauvorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses. Die planungsrechtliche Prüfung ergab, dass nach § 34 Baugesetzbuch ein Wohngebäude zulässig sein kann.

Da die Errichtung eines Gebäudes an diesem Standort dem Planungsziel des Landes Berlin, das an dieser Stelle eine überörtliche, von baulichen Nutzungen freizuhaltende Grünverbindung vorsieht, widerspricht und da ein Grunderwerb notwendig ist, war die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

I.2. Plangebiet

I.2.1. Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst ein 1.013 m² großes Flurstück, das begrenzt wird:

- im Norden durch die Feldtmannstraße,
- im Osten durch das Grundstück Feldtmannstraße 49-51,
- im Süden durch die ehemalige Trasse der Niederbarnimer Eisenbahn,
- im Westen durch das Grundstück Feldtmannstraße 45-47 und damit durch die Bezirksgrenze.

I.2.2. Bestandssituation

Das vom Geltungsbereich erfasste Flurstück 5385/396 ist unbebaut und ungenutzt. Es befindet sich im Eigentum der Treuhandliegenschaftsgesellschaft und wird durch die Feldtmannstraße erschlossen.

Ursprünglich war das Flurstück 5385/396 Bestandteil des Grundstücks Feldtmannstraße 48-52. Den Unterlagen des Bauarchivs ist zu entnehmen, dass für das vorgenannte Grundstück ein Bauantrag zur Errichtung eines Lagerschuppens für Baumaschinen, Geräte und Baustoffe 1930 gestellt und genehmigt worden ist. Dabei wurde aber der Geltungsbereich des nunmehr eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens nicht für eine Bebauung vorgesehen, sondern als „Straßenflurstück“ freigehalten.

In den darauf folgenden Jahren wurden verschiedenste Baugenehmigungen erteilt, so z.B. für einen Autowash- und Abstellplatz, für das Aufstellen einer Asphaltkochmaschine oder für einen Fertigungs- und Lagerplatz. 1972 wurde die Standortgenehmigung für die Errichtung einer Kranbahnanlage mit anschließender Halle unter Freihaltung einer Trasse für die Fortführung der Perler Straße erteilt. Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, warum entgegen der Genehmigung die Halle direkt auf dem freizuhaltenden Flurstück errichtet worden ist.

Mit der Wende wurde die gewerbliche Nutzung aufgegeben. Der Tagespresse war im Mai 1991 zu entnehmen, dass seitens der Stahlbau AG ein Interesse an dem Grundstück bestand, aber auch das Bezirksamt Hohenschönhausen beantragte bei der Treuhand die Übertragung des Grundstücks, um es als Zentrum für Arbeitslehre zu nutzen.

1994 erfolgte die Genehmigung für den Abbruch der Kranbahnanlage. Es wurden sämtliche Gebäude und Anlagen entfernt und auf dem Grundstück Feldtmannstraße 49-51, also unter Ausschluss des Flurstücks 5385/396, Wohngebäude errichtet.

Die nähere Umgebung wird geprägt durch Wohngebäude in offener Bauweise als Einzelhausbebauung mit ein und zwei Vollgeschossen, vereinzelt auch mit ausgebautem Dachgeschoss.

Die südlich gelegene Industriebahntrasse ist entwidmet worden und es hat sich hier eine für Bahnanlagen/Bahnbrachen typische Vegetation entwickelt. Im unmittelbar angrenzenden Bezirk Pankow ist die Trasse Teil eines Baugrundstücks, auf dem derzeit Wohngebäude errichtet werden.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Straßenbahnlinien in der HansasträÙe.

Ein Altlastenverdacht und Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt.

Im Plangebiet befinden sich Bewag-Kabelanlagen.

I.2.3. Planerische Ausgangssituation

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich eine übergeordnete Grünverbindung dar. Diese ist einerseits Bestandteil der Nord-Süd-Verbindung vom Landschaftsraum Berliner Barnim über den Malchower Auenpark und das Naturschutzgebiet Fauler See, Obersee und Orankesee bis zum Volkspark Prenzlauer Berg und wird andererseits über die Trasse der Niederbarnimer Eisenbahn bis zum Regenrückhaltebecken an der Landsberger Allee geführt.

Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin

Ziel des LEP eV ist der Erhalt und die Weiterentwicklung übergeordneter Grünverbindungen. Diese dienen der Verknüpfung der Freiräume im Siedlungsbereich und dem Aufbau eines ökologisch wirksamen Freiraumverbundsystems. Eine solche Grünverbindung ist im Bereich des Plangebietes dargestellt und damit landesplanerische Zielsetzung.

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für Berlin stuft die an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen bzw. als Obstbaumsiedlungsbereich ein. Als Entwicklungsziele werden u. a. der Erhalt und die Entwicklung markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung und der Erhalt eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen erwähnt.

Für den Bereich, der ehemals durch die Industriebahn genutzt wurde, ist als Maßnahmeschwerpunkt die Wiederherstellung und Aufwertung linearer Landschaftselemente benannt worden, wobei der Grünzug entlang der Trasse seine Fortsetzung über die Perler Straße und damit über den räumlichen Geltungsbereich in den nördlich gelegenen Landschaftsraum findet. Die im Süden befindliche Kleingartenanlage Feldtmannsburg soll als Gestalttyp erhalten bleiben.

Bereichsentwicklungsplanung

Die Bereichsentwicklungsplanung für Hohenschönhausen Mittelbereich 2 und die Gemeinbedarfsentwicklungsplanung für Hohenschönhausen haben als Ziel des Grün- und Freiflächenkonzeptes die Verringerung des Defizits an öffentlichen Grünflächen im

Mittelbereich durch Ausweisung neuer wohnungsnaher Grünanlagen, die Qualifizierung bestehender Grünanlagen und die Erhöhung der Gestalt- und Aufenthaltsqualität in Straßen- und Platzräumen sowie das Schaffen grün betonter Wegeverbindungen, die dem Problem der ungenügenden Vernetzung und der Anbindung der Freiräume untereinander entgegenwirken, benannt.

Als eine der Maßnahmen wird die langfristige Umwidmung der Trasse der ehemaligen Industriebahn als extensiv gestaltete Grünverbindung mit integrierten Spielplätzen und Bereichen für den Biotop- und Artenschutz aufgeführt, wobei die Weiterführung dieser Grünverbindung in die Parklandschaft Barnim sicherzustellen ist.

Sonstige Planungen

1994 ist im Auftrag des Bezirksamtes Hohenschönhausen, Abteilung Wirtschaft, Umwelt und Finanzen, Amt für Naturschutz und Landschaftspflege, ein landschaftsplanerisches Gutachten für den Grünzug Niederbarnimer Eisenbahn zwischen HansasträÙe und dem Regenrückhaltebecken an der Landsberger Allee erarbeitet worden. Es ist nicht mehr nachvollziehbar, warum das Gutachten den nördlich der HansasträÙe liegenden Teil der Industriebahntrasse nicht mit einbezogen hat, obwohl der Flächennutzungsplan bereits zu diesem Zeitpunkt für den gesamten Trassenabschnitt im Bezirk Hohenschönhausen eine übergeordnete Grünverbindung darstellte. Vor dem Hintergrund einer Bestandsanalyse und der allgemeinen Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde als übergeordnetes Ziel Folgendes formuliert: Gestaltung einer öffentlichen Grünfläche, die sowohl ihrer Funktion als Erholungsfläche (Grünverbindung, wohnungs- und siedlungsnaher Grünfläche) als auch der Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, insbesondere als Verbindungsbiotop, gerecht wird. Als einer der Verknüpfungsbezüge wird die Malchower Feldflur genannt.

Die Trasse der Niederbarnimer Eisenbahn war im Jahr 2000 Gegenstand eines interdisziplinären Studentenprojektes. Die Bezirksverordnetenversammlung hat das Bezirksamt ersucht, das Konzept (das auf den übergeordneten Planungen FNP und BEP aufbaut) zu prüfen und in die derzeitige Stadtplanung einzubeziehen.

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

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

II. Planinhalt

II.1. Entwicklung der Planungsüberlegung

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung für das Land Berlin wurde folgender Grundsatz zur Entwicklung der Stadtstruktur formuliert: „Berlin soll trotz der erforderlichen Verdichtung seinen Charakter als grüne Stadt mit Wäldern, Seen, Parks und Grünflächen, mit hochwertigen Erholungsflächen und einem funktionsfähigen Naturhaushalt bewahren.“ So sichert der Flächennutzungsplan zur Vernetzung der vorhandenen und geplanten Grünflächen kleinräumlich eine Vielzahl linearer Grünverbindungen und ergänzt diese durch Neudarstellungen.

Eine dieser Grünverbindungen befindet sich auf der Trasse der Niederbarnimer Eisenbahn und wird über das vom Geltungsbereich erfasste Gelände und die nördlich anschließende Perler Straße in den Landschaftsraum Berliner Barnim fortgeführt.

Die unmittelbar angrenzenden Grundstücke des Plangebietes sind bebaut, so dass eine weitere Bebauung, wie mit dem Vorbescheidsantrag beabsichtigt und wie sie nach geltendem Planungsrecht auch zulässig sein könnte, diese Freiraumverbindung unterbrechen bzw. deren Realisierung dauerhaft unmöglich machen würde. Eine Alternative zur Umsetzung des Planungsgrundzuges in der näheren Umgebung ist nicht erkennbar, so dass zur Sicherung der Planung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

II.2. Intention des Planes

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, die vorhandene Fläche als Bestandteil eines übergeordneten Grünzuges planungsrechtlich zu sichern, nutzbar und für die Allgemeinheit verfügbar zu machen.

II.3. Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan soll das gesamte Plangebiet als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage festsetzen.

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass die Geltungsbereichsgrenze entlang der Feldtmannstraße zugleich Straßenbegrenzungslinie ist.

II.4. Abwägung

Der Flächennutzungsplan von Berlin stellt im Bereich des Plangebietes eine übergeordnete Grünverbindung dar, so dass die gesetzlich geforderte Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan eingehalten wird und die Darstellung des FNP mit diesem Bebauungsplan konkret ausgestaltet wird.

Das Plangebiet ist seit langem von übergeordneten Planungen betroffen. Ursprünglich sollte hier die Perler Straße (nachweislich bereits 1930) nach Süden weitergeführt werden, so dass eine Bebauung dieser Fläche nicht möglich war. Lediglich in den 70-er Jahren wurde entgegen der Baugenehmigung unter Einbeziehung des Plangebietes ein Gebäude errichtet, das 1994 abgerissen worden ist.

Zuletzt war diese Straßenplanung Gegenstand der Darstellungen des 1994 aufgestellten Flächennutzungsplanes. Der Straßenzug Hansastrasse/Perler Straße sollte als übergeordnete Hauptverkehrsstraße Bestandteil des Gesamtnetzes werden und damit in erster Linie der verbesserten Anbindung von Weißensee an die Innenstadt und das Umland bei gleichzeitiger Entlastung der Greifswalder Straße/Berliner Allee dienen. Straßenbegleitend waren zwischen Hansastrasse und Darßer Straße Grünflächen dargestellt.

Verschiedenste Belange führten zu einer Änderung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich des übergeordneten Straßennetzes, so dass die Neuplanung der Nord-Süd-Spange über die Perler Straße entfallen ist. (Veröffentlichung im Amtsblatt am 06.06.1997)

Ebenso werden die Ziele der Bereichsentwicklungsplanung berücksichtigt, auch wenn eine entsprechende zeichnerische Umsetzung im Planungskonzept fehlt. Hier bedarf es einer Korrektur der BEP. Die Trasse der Niederbarnimer Eisenbahn ist als übergeordnete Grünverbindung ausgewiesen, in den Erläuterungen wird die Anbindung an die Parklandschaft Barnim als notwendig erachtet. Mit dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan XXII-2b, für den die frühzeitige Bürgerbeteiligung stattgefunden hat, ist in Verlängerung der Perler Straße nach Norden die planungsrechtliche Sicherung dieser übergeordneten Grünverbindung beabsichtigt.

Aufgrund der Planungsüberlegungen für den Geltungsbereich sind alle unmittelbar und mittelbar angrenzenden Grundstücke so bebaut oder beplant worden, dass eine sinnvolle Führung der übergeordneten Grünverbindung zwingend an dieser Stelle erforderlich ist. (siehe auch Pkt. II.1.)

frühzeitige Bürgerbeteiligung

4 Bürgerinnen und Bürger haben während dieser Zeit Einsicht in die Planung genommen. Es gab im Wesentlichen keine mündlichen Anregungen.

Es gingen 3 schriftliche Anregungen bzw. Hinweise ein:

1. Bürger

Das Ziel, dieses Grundstück als eine öffentliche Grünfläche in einer Grünverbindung zu erhalten wird begrüßt.

Vorgeschlagen wird hinsichtlich der Gestaltung dieser Fläche Folgendes:

- vollständige Herstellung mit Promenadengrand,
- Verhinderung des Befahrens mit Pkw durch Aufstellen von Findlingen o. Ä.,
- Pflanzen von Laubbäumen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen,
- keine Bänke und Papierkörbe aufstellen,
- keine Möglichkeiten zum Ballspielen schaffen.

Es wurde darauf hingewiesen, dass die angrenzenden Grundstücke als Wohneigentum erworben worden sind.

Stapl:

Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen, führten aber zu keiner Planänderung.

Die Einteilung bzw. Gestaltung der Grünfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen, da für solche Bindungen, insbesondere als Selbstbindungen der öffentlichen Hand, das städtebauliche Erfordernis fehlt. Überdies würde jede spätere Änderung der Einteilung oder der Ausführung eine Änderung des Bebauungsplanes erfordern.

Die Grünfläche soll als Bestandteil einer übergeordneten Grünverbindung mit einem Geh- und Radweg hergestellt werden. Es ist nicht beabsichtigt, andere Nutzungen wie z. B. einen Kinderspielplatz innerhalb dieser Fläche zu integrieren.

Die Anregungen wurden außerdem dem Amt für Umwelt und Natur mit der Bitte um Prüfung zur Kenntnis gegeben. (siehe Beteiligung TöB)

2. Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.

Es wird angeregt, die Fläche als naturnahe Grünfläche festzusetzen.

Stapl:

Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen, führt aber derzeit zu keiner Planänderung.

Die Anregungen wurden dem Amt für Umwelt und Natur mit der Bitte um Prüfung zur Kenntnis gegeben. (siehe Beteiligung TöB)

3. Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung

Belange der Deutschen Telekom werden zum jetzigen Zeitpunkt nicht berührt.

Stapl:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Fazit:

In Auswertung der während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen ergaben sich keine Änderungen für das weitere Bebauungsplanverfahren.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Anregungen äußerten folgende Träger öffentlicher Belange und Verwaltungen:

1. GASAG

Gegen den Bebauungsplan werden keine Einwände erhoben. Im Verbindungsweg zwischen Feldtmannstraße und Industriebahn befindet sich eine Gasversorgungsleitung. Im Falle einer Veräußerung von Flächen an Dritte, in denen sich Gasleitungen befinden, sind diese durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu sichern.

Stapl:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, führen aber zu keiner Planänderung, da sie nicht den Geltungsbereich betreffen.

Die genannte Gasleitung befindet sich auf dem westlich des Plangebietes liegenden Grundstück und nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Das vom Geltungsbereich betroffene Grundstück soll durch das Land Berlin erworben werden. Ein Verkauf anderer Flächen ist nicht geplant.

2. Bewag

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken zum Bebauungsplanentwurf. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Fernwärmeanlagen, aber Bewag-Kabelanlagen. Diese sind durch Leitungsrechte zu sichern.

Stapl:

Die Sicherung eines Zugriffsrechtes auf öffentliche Flächen ist regelmäßig überflüssig, da der öffentliche Eigentümer bereit ist, eine zum Wohl der Allgemeinheit erforderliche Inanspruchnahme zu ermöglichen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingearbeitet, führen aber zu keiner Planänderung. Das Amt für Umwelt und Natur als zukünftig zuständiger Fachbereich wird über den Leitungsbestand informiert. Bei Neubaumaßnahmen erfolgt immer eine Abfrage des Leitungsbestandes seitens des Amtes.

3. Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 8

Der Bebauungsplanentwurf unterstützt das Ziel 3.1.1 des Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin, wonach die übergeordneten Grünverbindungen im Siedlungsbereich zur Verknüpfung der Freiräume und zum Aufbau eines ökologisch wirksamen Freiraumverbundsystems zu erhalten und weiter zu entwickeln sind.

Dem Bebauungsplanentwurf stehen keine Grundsätze der Raumordnung entgegen.

Stapl:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und werden in die Begründung eingearbeitet.

4. Senatsverwaltung für Finanzen

Hinsichtlich der Zuständigkeit für dingliche Grundstücksgeschäfte (Nr. 6 Abs. 2 ZustKat) gibt es keine Bedenken.

Die geplante Maßnahme ist nicht in der Investitionsplanung enthalten.

Stapl:

Das Amt für Umwelt und Natur beabsichtigt, das Grundstück aus Mitteln der Ausgleichs- und Ersatzabgabe nach der Baumschutzverordnung zu erwerben und zu gestalten.

5. Bezirksamt Lichtenberg, Amt für Umwelt und Natur, Fachbereich Umwelt

Der Bereich des Bebauungsplanes ist nicht im Bodenbelastungskataster als altlastenverdächtige Fläche enthalten. Es sind auch keine Bodenverunreinigungen bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass es aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung zu lokalen Bodenverunreinigungen gekommen sein kann. Falls Bodenverunreinigungen beim Umbau festgestellt werden, müssen diese im Rahmen der Umgestaltung beseitigt werden.

Stapl:

Das Plangebiet war ursprünglich Teil des ehemals gewerblich genutzten Grundstücks Feldtmannstraße 49-51. Bei der Bebauung dieses Grundstücks Mitte der 90er Jahre (nach der Teilung) sind keine Bodenverunreinigungen bekannt geworden, so dass nichts auf eine Belastung des Plangebietes mit Altlasten hinweist.

Nach Auskunft des Immobilienservice wird bei einem Grundstückserwerb grundsätzlich vereinbart, dass diese Flächen frei von Altlasten sein müssen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, führt aber zu keiner Planänderung.

6. Bezirksamt Lichtenberg, Abt. UmGes, Amt für Umwelt und Natur,

Dem Ziel des Bebauungsplanes zur Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage wird zugestimmt. In 2003-2004 wird die Chance gesehen, aus Mitteln der Ausgleichs- und Ersatzabgabe nach der Baumschutzverordnung das Grundstück zu erwerben und zu gestalten. Der Erwerb ist durch den Immobilienservice abzuwickeln.

Die Anregungen der Bürger während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind ebenfalls geprüft worden. Die Vorschläge eines Bürgers zur Gestaltung der Grünanlage entsprechen nicht den Regeln der Baukunst und nicht den fachlichen DIN-Normen. Der Anregung, die geplante öffentliche Grünfläche als naturnahe Parkanlage festzusetzen, wird nicht gefolgt, da bedingt durch die geringe Flächengröße und Verbindungsfunktion für den Arten- und Biotopschutz sowie für Erholungssuchende die zukünftige Grünanlage einen extensiven Charakter mit eingeschränktem Nutzungsangebot erhalten wird.

Stapl:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und werden in die Begründung eingearbeitet.

Die Mittel für den Grunderwerb sind im Kapitel 4720, Titel 52190 eingeplant. (telefonische Auskunft Amt für Umwelt und Natur, Haushaltswesen vom 19.05.2003)

7. Bezirksamt Lichtenberg, Fachbereich Haushalts- und Finanzmanagement

Der geplante Grunderwerb ist angesichts der äußerst kritischen finanziellen Situation nicht zu vertreten. Es steht einer Aufnahme des Grunderwerbs in die Investitionsplanung 2004 – 2008 nichts entgegen.

Stapl:

Seitens des Amtes für Umwelt und Natur besteht die Absicht, aus Mitteln der Ausgleichs- und Ersatzabgabe nach der Baumschutzverordnung das Grundstück zu erwerben und zu gestalten.

8. Bezirksamt Lichtenberg, Immobilienservice

Zur Umsetzung der Planungsziele muss das Grundstück durch das Land Berlin von der Treuhandliegenschaftsgesellschaft mbH gekauft werden.

Stapl:

Seitens des Amtes für Umwelt und Natur besteht die Absicht, aus Mitteln der Ausgleichs- und Ersatzabgabe nach der Baumschutzverordnung das Grundstück zu erwerben.

9. Bezirksamt Lichtenberg, BWA

Die Begründung ist unter Punkt IV.2. Veränderungssperre zu korrigieren.

Stapl:

Die Begründung wird korrigiert.

Fazit:

Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergibt sich keine Veränderung der Zielstellung des Bebauungsplanes. Die planungsrechtliche Sicherung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage wurde bestätigt.

Über die Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Fachämter hinaus ist der Bebauungsplanentwurf überprüft worden und festgestellt worden, dass es erforderlich ist, die Straßenbegrenzungslinie der Feldtmannstraße, die faktisch vorhanden ist, planungsrechtlich zu sichern, um so die Erschließung des Plangebietes klarzustellen.

Die Planzeichnung wurde entsprechend den Ausführungen im Handbuch um eine textliche Festsetzung zur Straßenbegrenzungslinie ergänzt.

Die Begründung wurde ebenfalls ergänzt und korrigiert.

Öffentliche Auslegung

Zwei Bürgerinnen und Bürger sowie die Eigentümerin des Flurstücks haben während dieser Zeit Einsicht in die Planung genommen. Es gab keine mündlichen Anregungen.

Die Telekom hat schriftlich mitgeteilt, dass ihre Belange weiterhin nicht berührt sind.

III. Auswirkungen

Zur Verwirklichung des Planungsziels ist der Erwerb des Flurstücks 5385/396 (1.013m²) erforderlich. Die Wertermittlung für den Bodenwert ergab 35.455 €. Bei einem Ankauf entstehen außerdem Grunderwerbsnebenkosten wie z. B. Notargebühren und Grunderwerbssteuer. Es sind außerdem Mittel zum Herstellen und zur Pflege dieser Grünfläche einzuplanen. Die Herstellung der Grünanlage verursacht Kosten von ca. 101.300 € (100 € pro m²).

Die Mittel für den Grunderwerb sind im Kapitel 4720, Titel 52190 für das Haushaltsjahr 2003 eingeplant. Die TLG hat ihre Bereitschaft erklärt, dieses Grundstück zu veräußern.

Außerdem soll aus diesem Titel (Ausgleichs- und Ersatzabgabe nach der Baumschutzverordnung) die Gestaltung der Grünfläche finanziert werden. Diese Maßnahme wird zu gegebener Zeit in den Haushalt eingestellt. Das Amt für Umwelt und Natur hat die Gestaltung der Grünfläche als Lehrlingsobjekt für das Jahr 2004 vorgesehen. Damit können die oben genannten Kosten für die Gestaltung der Grünfläche gesenkt werden.

Mit der Umsetzung des Planungsziels wird ein Beitrag zur Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum zwischen Faulem See und Malchow sowie zum Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume geleistet.

Die Versorgung mit öffentlichen Freiflächen wird verbessert und es wird der Lebensraum für Flora und Fauna erweitert.

IV. Verfahren

IV.1. Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB / Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Für das durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasste Flurstück 5385/396 ist ein Vorbescheidsantrag mit Datum vom 06.07.2000 (Posteingang BWA 18.07.), vervollständigt mit Schreiben vom 24.07.2000 (Posteingang BWA 28.07.2000), zur Errichtung eines Wohnhauses mit Stellplätzen gestellt worden.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit ergab, dass das Vorhaben nach § 34 BauGB genehmigungsfähig sein könnte. Es widerspricht aber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der in diesem Bereich eine übergeordnete Grünverbindung darstellt. Gemäß § 10 Abs. 6 AGBauGB wurde die zuständige Senatsverwaltung deshalb über den Vorbescheidsantrag unterrichtet. Mit Schreiben vom 31.08.2000 und 20.12.2000 wurde der Bezirk aufgefordert, umgehend einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Nutzungsziel „Grünfläche“ zu fassen.

Das Bezirksamt hat daraufhin in seiner Sitzung am 06.02.2001 beschlossen, für das Gelände zwischen Feldtmannstraße, dem Grundstück Feldtmannstraße 49-51, ehemaliger Trasse der Niederbarnimer Eisenbahn und Bezirksgrenze im Bezirk Lichtenberg-Hohenschönhausen einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 11-2 aufzustellen.

Mit Schreiben vom 13.02.2001 sind SenStadt I D und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung von dem Aufstellungsbeschluss in Kenntnis gesetzt worden. Sen Stadt teilte mit Schreiben vom 15.03.2001 mit, dass gegen die Absicht einen Bebauungsplan aufzustellen keine Bedenken bestehen und dass das Bebauungsplanverfahren nach § 6 AGBauGB durchgeführt wird. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung erklärte, dass der Entwurf des Bebauungsplanes das Ziel - Erhalt und Weiterentwicklung übergeordneter Grünverbindungen – des Landesentwicklungsplanes unterstützt.

IV.2. Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB

Der für den Geltungsbereich gestellte Antrag auf Bauvorbescheid für die Errichtung eines Wohnhauses widerspricht hinsichtlich Art und Maß der Nutzung den stadtplanerischen Zielen in diesem Bereich. Zur Sicherung der Planung ist der Antrag deshalb durch das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt zurückgestellt worden.

Da mit einer Festsetzung des Bebauungsplanes 11-2 bis zum Ablauf der Zurückstellung nicht zu rechnen war, ist die Veränderungssperre 11-2/9 beschlossen worden. Die entsprechende Veröffentlichung erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 38 am 15. September 2001 auf Seite 507.

Das mit Vorbescheid vom 06.07.2000 beantragte Bauvorhaben ist aufgrund der Veränderungssperre 11-2/9 mit Bescheid 1106/2001 vom 01.10.2001 negativ beschieden worden.

Die Veränderungssperre ist bis zum 28.10.2003 verlängert werden. Die Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 36 erfolgte am 19. Oktober 2002 auf Seite 312.

IV.3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB

Die Bürger wurden in der Zeit vom 10.12.2001 bis zum 18.01.2002 frühzeitig an der Planung beteiligt. Durch Anzeigen in der Tagespresse am 07.12.2001 und durch Bekanntgabe über die Pressestelle des Bezirksamtes wurden die Bürger über die beabsichtigte Planung informiert.

Das Bezirksamt Lichtenberg hat am 16.09.2002 die Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan 11-2 beschlossen.

IV.4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Das Bezirksamt Lichtenberg hat in seiner Sitzung am 10.06.2003 die Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die Durchführung der öffentlichen Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen

34 Träger öffentlicher Belange sowie Senatsverwaltungen, Fachämter des Bezirksamtes und die Nachbargemeinde wurden mit Schreiben - Stapl B1 - vom 10.12.2002 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs aufgefordert. Außerdem wurden die Unterlagen aus Informationsgründen der Telekom AG und dem Stadtentwicklungsausschuss zugesandt.

IV.5. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 04. August 2003 bis 05. September 2003 in den Räumen des Stadtplanungsamtes statt.

Die ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 36 vom 25.07.2003. Darüber hinaus wurden die Bürger am 01.08.2003 über Anzeigen in der Berliner Zeitung, Berliner Morgenpost und im Tagesspiegel davon in Kenntnis gesetzt. Des Weiteren ist die Pressestelle informiert worden und es erfolgte in allen Bürgerämtern ein entsprechender Aushang.

Die Träger öffentlicher Belange sowie Senatsverwaltungen und Fachämter des Bezirkes wurden mit Schreiben vom 29.07.2003 benachrichtigt.

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

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 07.10.2003 den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplan einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB und die Vorlage des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung zur Beschlussfassung und die Vorlage der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes zur Entscheidung bei der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 19.11.2003 den Bebauungsplan 11-2 vom 10. Juli 2003 einschließlich Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen und über die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes 11-2 entschieden.

IV.7. Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB

Mit Schreiben vom 25.11.2003, ergänzt durch ein Schreiben vom 05.12.2003, hat das Bezirksamt den Bebauungsplan der zuständigen Senatsverwaltung (SenStadt I D) angezeigt.

Die Senatsverwaltung erklärte mit Schreiben vom 15.12.2003, dass die vorgenommene Rechtskontrolle keine Beanstandungen ergeben hat. Der Hinweis zur Ergänzung der Begründung wurde berücksichtigt.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914);

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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578)

Aufgestellt: Berlin, den Januar 2004
 Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung

Bezirksstadträtin

Leiter des Amtes für Planen und Vermessen