

BEZIRKSAMT LICHTENBERG VON BERLIN

Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr

Amt für Planen und Vermessen

Fachbereich Stadtplanung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan 11-11a

für die Grundstücke Einbecker Straße 53/59 und 63

im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Friedrichsfelde

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan 11-11a vom 26. Mai 2010 zur Festsetzung in der Sitzung des Bezirksamtes Lichtenberg am vorgelegen.

Das Bezirksamt hat die Festsetzung des Bebauungsplanes 11-11a als Rechtsverordnung beschlossen.

Berlin, den

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Abt. Stadtentwicklung / Amt für Planen und Vermessen

Fachbereich Stadtplanung

Güttler-Lindemann

Amtsleiter

Inhalt

I. PLANUNGSGEGENSTAND	3
I.1. Anlass und Erfordernis.....	3
I.2. Plangebiet.....	3
I.2.1 Bestandssituation	3
I.2.2 Eigentumssituation	6
I.2.3 Planerische Ausgangssituation	6
I.2.3.1 Flächennutzungsplan	6
I.2.3.2 Landschaftsschutzprogramm / Artenschutzprogramm.....	7
I.2.3.3 Bereichsentwicklungsplanung	9
I.2.3.4 § 34 BauGB	9
I.2.3.5 Altlasten	9
II. PLANINHALT	12
II.1. Intention der Planung	12
II.2. Städtebauliche Leitgedanken.....	12
II.3. Wesentlicher Planinhalt, Begründung der Festsetzungen.....	13
II.3.1 Art der Nutzung	13
II.3.2 Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	15
II.3.3 Straßenverkehrsflächen	17
II.3.4 Textliche Festsetzungen	18
III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	20
III.1. Flächenmäßige Auswirkungen	20
III.2. Städtebauliche Auswirkungen	20
III.3. Umweltauswirkungen	21
III.4. Soziale Auswirkungen	22
III.5. Finanzielle und personelle Auswirkungen	23
IV. VERFAHREN.....	23
IV.1. Aufstellungsbeschluss.....	23
IV.2. Frühzeitige Beteiligungsverfahren	23
IV.3. Veränderungssperre.....	24
IV.4. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.....	25
IV.5. Beschleunigtes Verfahren.....	31
IV.6. Änderung des Plangeltungsbereichs	32
IV.7. Öffentliche Auslegung.....	33
V. RECHTSGRUNDLAGEN.....	37

I. PLANUNGSGEGENSTAND

I.1. Anlass und Erfordernis

Das Plangebiet weist insgesamt eine ungeordnete und heterogene städtebauliche Struktur auf. Bereits vor einigen Jahren wurde im Auftrag des Bezirksamtes eine umfangreiche Bestandsanalyse erstellt, welche städtebauliche Missstände aufzeigt. So ist eine Mischung aus Wohngebäuden, Gebäudeleerständen, Neubauten von Einzelhandelseinrichtungen mit großen Stellplatzanlagen, öffentlich-rechtlich nicht gesicherten Grundstückserschließungen und Brachflächen vorzufinden.

Bislang wurden im Plangebiet lediglich Einzelvorhaben auf der Grundlage von § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschieden. Dieser bietet jedoch keine ausreichende Rechtsgrundlage zur Etablierung eines städtebaulichen Leitbildes und einer städtebaulichen Ordnung. Die Tatsache, dass sich innerhalb des Plangebietes größere Brachflächen befinden, lässt befürchten, dass in absehbarer Zeit weitere Vorhaben realisiert werden könnten, die eine geordneten städtebaulichen Entwicklung konterkarieren und zu weiteren baulichen und funktionalen Mängeln sowie Nutzungskonflikten führen könnten.

Zur Behebung der städtebaulichen Missstände und zur Gewährleistung einer künftig geordneten städtebaulichen Entwicklung ist daher eine planungsrechtliche Steuerung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 11-11 wurde durch das Bezirksamt Lichtenberg am 31. Januar 2006 gefasst (ABI. Nr. 7 / 10.02.2006 / S. 524).

Der Bebauungsplan 11-11 wird gemäß Bezirksamtsbeschluss vom 13. November 2007 (ABI. S. 3115) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Am 30. Juni 2009 hat das Bezirksamt Lichtenberg beschlossen, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-11 zu verändern und das Bebauungsplanverfahren künftig mit folgen Geltungsbereichen weiterzuführen (ABI. Nr. 37 / 14.08.2008, S. 2049):

Bebauungsplan 11-11a für die Grundstücke Einbecker Straße 53/63 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Friedrichsfelde und

Bebauungsplan 11-11b für die Grundstücke Alt-Friedrichsfelde 5A-10A und Einbecker Straße 65/71 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Friedrichsfelde.

I.2. Plangebiet

I.2.1 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Friedrichsfelde des Bezirkes Lichtenberg. Es befindet sich außerhalb des inneren S-Bahnringes, ca. 6 km östlich des Zentrums Alexanderplatz, im unmittelbaren Einzugsbereich des S- und Fernbahnhofes Lichtenberg. Aus gesamtstädtischer Sicht liegt es damit in einem Übergangsbereich zwi-

schen Innenstadt und Stadtrand, welche durch eine Vielzahl von Brüchen im Siedlungs- und Raumgefüge gekennzeichnet ist.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-11a umfasst die Grundstücke Einbecker Straße 53/63 und hat insgesamt eine Größe von ca. 1,8 ha.

Strukturell befindet sich das Plangebiet in einer Übergangszone zwischen der kleinteiligen, dichten Blockbauweise der Gründerzeit, wie sie im unmittelbar westlich des Geltungsbereichs gelegenen Sanierungsgebiet „Weitlingstraße“ dominiert¹ und den in östlicher Richtung folgenden zeilenförmigen Großbaukörpern (Komplexer Wohnungsbau).

Die derzeitigen Bau- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet und seinem näheren Umfeld stellen sich als Konfliktbereiche bzw. Fehlentwicklungen dar. Die Vielzahl der Bautypologien und –epochen, die Gebäudeleerstände sowie ungenutzte Brachen vermitteln den Gesamteindruck eines ungeordneten, benachteiligten Stadtquartiers, das dringend einer Aufwertung und Neuordnung bedarf. So stehen sich in unmittelbarer Nachbarschaft dörflich geprägte Bestände aus dem 18. Jahrhundert und Großplattenbauten gegenüber. Besonders nachteilig wirkt es sich auf das Stadtbild aus, dass die Blockaußenkanten des Plangebiets entlang des öffentlichen Straßenraums, mit Ausnahme des Grundstücks Einbecker Straße 63, nicht baulich gefasst sind.

Kennzeichnend ist außerdem eine sehr geringe bauliche Ausnutzung, welche sich auf den östlichen Gebietsteil konzentriert. Auf dem Grundstück Einbecker Straße 57-59 befindet sich ein Nahversorgungs-Discounter. Das Gebäude ist ca. 70 m von der Straße zurückgesetzt, davor befindet sich eine Stellplatzanlage mit ca. 80 Plätzen und Zufahrten an der Einbecker Straße. Das Grundstück Einbecker Straße 63 weist Reminiszenzen an den ursprünglichen dörflichen Charakter Alt Friedrichsfelde auf. Es ist straßenseitig mit einem eingeschossigen Wohnhaus mit Satteldach und einer Remise bebaut, dahinter befindet sich ein weiteres eingeschossiges Wohngebäude. Der nördliche Teil des Grundstücks (FSt. 295) ist unbebaut.

Die westliche Hälfte des Plangebiets mit dem Grundstück Einbecker Straße 55 liegt gänzlich brach. Insgesamt sind derzeit weniger als 15 % der Baugebietsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplan 11-11a mit Gebäuden überbaut. Der hohe Brachflächenanteil hat insbesondere im Zusammenwirken mit den offenen Blockaußenkanten nachteilige Auswirkungen auf das Stadtbild, da die leeren, ungestalteten Flächen somit unmittelbar vom öffentlichen Straßenraum wahrnehmbar sind.

Nördlich des Plangeltungsbereiches, entlang der Straße Alt-Friedrichsfelde, ist eine weitgehend geschlossene, überwiegend sechsgeschossige Randbebauung mit zusätzlicher rückwärtiger Gebäudeerschließung vorzufinden. Die Bebauung stammt überwiegend aus den achtziger Jahren und wurde bereits saniert. Dazwischen befinden sich zwei gründerzeitliche Gebäude (Nr. 9 und Nr. 10A).

In den Erdgeschossen befindet sich fast durchgehend eine Ladenzone mit kleinteiligem Einzelhandel, Dienstleistungen und Büros, welche von der Hauptstraße aus

¹ Zehnte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten, Senatsbeschluss Nr. 5237/94 vom 11. Oktober 1994 (GVBl. Nr. 64 v. 03.12.94, S. 472)

erschlossen werden. Hier ist nur in geringem Umfang Leerstand zu verzeichnen. In den Obergeschossen ist überwiegend Wohnnutzung vorhanden. Deren Zugänge befinden sich, mit Ausnahme der Gründerzeitbauten, an der rückwärtigen Erschließungsstraße. Südlich des Gebäudes Nr. 9 ist als Fragment einer früheren Hinterhofbebauung noch ein viergeschossiges, ebenfalls inzwischen saniertes Wohngebäude vorhanden.

Östlich des Plangebiets, entlang der Einbecker Straße, stehen als Zeugnis der ehemals prägenden Bebauung des 18. Jahrhunderts noch zwei weitere zweigeschossige Wohngebäude mit Sattel- und Mansarddächern und hinterliegenden Nebengebäuden. Die Gebäude Einbecker Str. Nr. 65 und 71 wurden saniert und befinden sich in gutem baulichen Zustand.

Die Brachflächen im Blockinnenbereich weisen teilweise Ruderal- oder Spontanvegetationen auf, andere Teile sind versiegelt oder befinden sich im Zustand eines vegetationslosen Rohbodenstandortes. Bäume sind überwiegend an den Rändern der Brachen vorzufinden. Gestaltete Freiflächen mit Nutzungs- und Aufenthaltsqualität sind allenfalls im Bereich der kleinteiligen Bebauung an der Einbecker Straße vorhanden. Wertvolle zusammenhängende Biotopflächen sind im Plangebiet nicht auszumachen.

Die infrastrukturelle Ausstattung im Umfeld – insbesondere im Bereich der Nahversorgung – ist sehr gut. Auch eine ausreichende Ausstattung mit sozialer Infrastruktur ist gegeben (vgl. III.4.). Die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr kann ebenfalls als sehr gut bezeichnet werden. Der S-, U- und Fernbahnhof Lichtenberg sowie der U-Bahnhof Friedrichsfelde liegen jeweils nur ca. 500 m (Luftlinie) entfernt. Außerdem verkehren in der Einbecker Straße zwei Buslinien.

I.2.2 Eigentumssituation

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teilweise in privatem Eigentum, teilweise im Eigentum der öffentlichen Hand. Bei den Flächen im Eigentum des Landes Berlin handelt es sich ausschließlich um öffentliche Verkehrsflächen.

Tabelle: Eigentümer im Geltungsbereich des B-Planes 11-11

Gemarkung Flur / Kartenblatt	Flurstück	Eigentum	Lage / Adresse
Lichtenberg 610 / 41610	234	Land Berlin	Einbecker Straße
	235	Land Berlin	Einbecker Straße
Lichtenberg 711 / 41711	286	Land Berlin	Einbecker Straße
	287	Land Berlin	Einbecker Straße
	288	Land Berlin	Einbecker Straße
	289	Land Berlin	Einbecker Straße
	291	Privat	Einbecker Str. 57
	295	Privat	Einbecker Str. 63
	296	Privat	Einbecker Str. 63
	297	Privat	Einbecker Str. 63
	400	Privat	Einbecker Str. 59
	449	Land Berlin	Einbecker Str. 53
	450	Bundesrepublik Deutschland	Einbecker Str. 55

I.2.3 Planerische Ausgangssituation

I.2.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-11a gemischte Baufläche M2 (mittlere Nutzungsintensität und -dichte, vorwiegend Mischgebietscharakter) dar.

Die Straße Alt-Friedrichsfelde nördlich des Plangebietes ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt, die Einbecker Straße nicht. Außerdem befindet sich das Plangebiet innerhalb des nachrichtlich im FNP dargestellten Vorranggebietes für Luftreinhaltung.

Entwicklung aus dem FNP

Auf Grundlage des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Konkret wird die Entwicklungsfähigkeit der beabsichtigten Festsetzungen anhand der Ausführungen zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächen-

nutzungsplans Berlin (AV-FNP) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 8. September 2006 (ABl. S. 3673) beurteilt.

Gemäß Pkt. 3.2 der AV-FNP sind M2-Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt, wenn eine Mischung unterschiedlicher Funktionen (Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, Wohnen etc.) mit einer mittleren Nutzungsintensität und –dichte vorgesehen ist. Es sind sowohl kleinteilige Gemengelagen als auch Großgemengelagen (z.B. Einlagerung größerer Gewerbehöfe in Wohnnutzung oder Mischungen aus Gewerbe und Dienstleistungen) als gemischte Baufläche dargestellt.

Entsprechend der spezifischen Nutzungscharakteristik der M2-Flächen sollen vorrangig Mischgebiete entwickelt werden. Ferner gilt jedoch der Entwicklungsgrundsatz 1 der AV-FNP, nach welchem aus den Bauflächen des FNP neben den ihnen zugeordneten Baugebieten nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) u.a. auch andere Baugebiete kleiner als drei Hektar (ha) entwickelt werden können. Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge müssen gewahrt bleiben.

Diese Kriterien werden von dem geplanten allgemeinen Wohngebiet erfüllt. Mit einer Größe von ca. 1,35 ha ist es deutlich kleiner als 3 ha. Funktion und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge bleiben gewahrt. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets mit einer möglichen GFZ bis 1,2 entspricht außerdem auch der Darstellung der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) (vgl. I.2.3.3). Damit ist das geplante allgemeine Wohngebiet als Regelfall aus dem FNP entwickelt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind als Straßen von örtlicher Bedeutung grundsätzlich aus allen Flächendarstellungen des FNP entwickelbar.

I.2.3.2 Landschaftsschutzprogramm / Artenschutzprogramm

Abgeleitet von übergeordneten Zielen des Naturschutzgesetzes formuliert das Landschaftsschutzprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 27. Juni 2006 (ABl. S. 2350), für den Bereich des Plangebietes in thematischen Programmplänen u.a. die nachfolgenden relevanten Zielsetzungen und Maßnahmen:

• Programmplan Naturhaushalt / Umweltschutz

Darstellung als *Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung*:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes,
- Dezentrale Regenwasserversickerung,

• Programmplan Biotop- und Artenschutz

Zuordnung zum Biotopentwicklungsraum *Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen*:

- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung.

• Programmplan Erholung und Freiraumnutzung

Zuordnung zu den Wohnquartieren der *Dringlichkeitsstufe I* (höchste Dringlichkeit) zur Verbesserung der Freiraumversorgung:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturf Flächen,
- Blockkonzepte, Hofbegrünung, Dach- und Fassadenbegrünung,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

Darstellung der Neuanlage eines Grünzuges im Bereich der östlichen Plangebietsgrenze

• Programmplan Landschaftsbild

Darstellung als *Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen*:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche,
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente.

Das LaPro stellt eine vor allem auf qualitative Ziele und Anforderungen des Naturschutzes bezogene Ergänzung des Flächennutzungsplanes dar. Es enthält keine zwingenden Vorgaben für die Bebauungsplanung. Auch sind Bebauungspläne nicht, anders als beim Flächennutzungsplan, aus dem LaPro zu entwickeln. Die Vorgaben des LaPro sind jedoch in das planungsrechtliche Abwägungsverfahren einzubeziehen.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans 11-11a sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft zu erwarten. Es ist zu erwarten, dass im Rahmen der Realisierung privater Wohnungsbauvorhaben neue Vegetationsflächen und begrünte Wohnfreiflächen entstehen, zumal nach § 8 Abs. 1 Nr. 2 BauO Bln die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Bei einer GRZ von 0,4 und einer mittleren baulichen Verdichtung im WA ist davon auszugehen, dass in ausreichendem Maße Flächen für diesen Zweck zur Verfügung stehen werden.

Ein wesentliches städtebauliches Erfordernis zur Festsetzung bestimmter Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen besteht ebenso wenig wie ein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis. Da der Bebauungsplan 11-11a grundsätzlich eine Angebotsplanung vornimmt, soll – wie bei der baulichen Ausgestaltung – auch für die Realisierung unterschiedlicher Maßnahmen im Rahmen einer privaten Grüngestaltung ein angemessener Spielraum bestehen.

I.2.3.3 Bereichsentwicklungsplanung

Im Nutzungskonzept des Bereichsentwicklungsplans (BEP) Alt-Lichtenberg² ist das Plangebiet als *Wohnbaufläche W2* mit einer GFZ bis 1,5 dargestellt. Die Straße Alt-Friedrichsfelde nördlich des Plangebiets ist als *sonstige überörtliche Hauptverkehrsstraße*, die Einbecker Straße und die Straße am westlichen Plangebietsrand sind als *sonstige Straßen* ausgewiesen.

Mit der beabsichtigten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer möglichen GFZ bis 1,2 sowie öffentlicher Verkehrsflächen befindet sich der Bebauungsplan 11-11a im Einklang mit der BEP.

I.2.3.4 § 34 BauGB

Da sich das Plangebiet eindeutig innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet, war die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens bis zur Aufstellung des Bebauungsplans 11-11a auf Grundlage des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB zu beurteilen.

I.2.3.5 Altlasten

Wegen der gewerblich-industriellen Vornutzung sind die nachfolgenden Flächen im Bodenbelastungskataster (BBK) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung als Altlastenverdachtsflächen aufgeführt.

- Einbecker Str. 55 – BBK-Nr. 6848 und Einbecker Str. 57 – BBK-Nr. 6745
Die Grundstücke wurden seit Ende des 19. Jahrhunderts u.a. durch eine Gärtnerei, eine Möbelfabrik, eine Lackiererei, eine Nutzholzhandlung, eine Tankstelle und zuletzt durch eine Autowerkstatt und -verwertung genutzt.
- Einbecker Str. 59 (sowie hinter den Grundstücken Einbecker Str. 63-69 gelegene Bereiche) – BBK Nr. 6849
Bis 1990 wurde das Grundstück als Tank- und Holzlager genutzt.
- Einbecker Str. 63 – BBK-Nr. 6847
Seit Ende des 19. Jahrhunderts erfolgte zunächst eine Nutzung durch eine Gärtnerei, dann u.a. als Mineralöllager und zuletzt durch eine Kfz-Werkstatt.

Da mit dem geplanten allgemeinen Wohngebiet eine sensible Nutzung festgesetzt wird, wurden orientierende Bodenuntersuchungen gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung durchgeführt.³

² Stand Juli 2004, aktualisiert Mai 2005, BVV-Beschluss am 17. August 2005 (DS/1506/V)

³ KLU Konzepte und Lösungen für die Umwelt GbR: Orientierende Altlastenuntersuchungen zur Klärung des Altlastenverdachts im Rahmen des B-Planverfahrens 11-11a im Bezirk Lichtenberg, OT Friedrichsfelde, Berlin, 30.09.2009

Zur Erkundung der Flächen wurden 6 Rammkernsondierungen bis 3 m Tiefe niedergebracht, 4 Bodenluftproben und 6 Oberbodenmischproben entnommen sowie eine temporäre Grundwassermessstelle errichtet. Aus den Sondierungen wurden 12 Bodenproben auf die Verdachtsparameter Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle sowie teilweise auch auf Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) untersucht.

Die Oberbodenmischproben wurden auf PAK und Schwermetalle sowie Holzschutzmittel / Organochlorpestizide untersucht. Bei den Bodenluftproben wurde der Gehalt an aromatischen Kohlenwasserstoffen (Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylol / BTEX) und Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) bestimmt.

Die Grundwasserprobe wurde auf die Parameter LHKW, BTEX, MKW, Polychlorierte Biphenyle (PCB), PAK, Organochlorpestizide und Schwermetalle untersucht.

Zur Bewertung des Plangebiets lagen weiterhin Ergebnisse einer Erkundung des Grundstücks Einbecker Str. 55 aus dem Jahr 2002 sowie baubegleitende Untersuchungen für die Grundstücke Einbecker Str. 59 und die Fläche nördlich der Nr. 63 aus den Jahren 2000-2003 vor.

Die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchungen zeigen, dass im Plangebiet eine flächendeckende künstliche Aufschüttung vorhanden ist, die vor allem im Bereich der Grundstücke Einbecker Str. 59, 63 und nördlich der Nr. 63 Verunreinigungen mit PAK enthält. Die Kontaminationen beschränken sich dabei überwiegend auf den oberen Meter bzw. die künstliche Aufschüttung und nehmen zur Tiefe deutlich ab. Die anstehenden Sedimente sind i. d. R. frei von Verunreinigungen.

Beurteilungsrelevante Verunreinigungen mit leichtflüchtigen Verbindungen in der Bodenluft wurden auf dem Grundstück Einbecker Str. 63 nicht festgestellt. Die Beurteilungswerte der Berliner Liste für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser werden auf den Grundstücken Einbecker Str. 59, 63 und auf der nördlichen Fläche an jeweils mehreren Bohrpunkten überschritten.

Die Grundwasseruntersuchung im Abstrom der Grundstücke Einbecker Str. 55, 57 und 59 zeigt, dass die in der Aufschüttung festgestellten Schadstoffkonzentrationen offenbar bisher nicht zu einem relevanten Eintrag in das Grundwasser geführt haben.

Für das Grundstück Nr. 63 konnte nachgewiesen werden, dass die Verunreinigungen auf die künstliche Aufschüttung beschränkt sind. Daher wird angenommen, dass dies auch auf die übrigen Flächen übertragen werden kann und somit keine Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser besteht.

Bei einer Beurteilung des Wirkungspfads Boden - Mensch ergeben sich für die derzeitige Nutzung keine Einschränkungen. Wegen der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet sind jedoch auch die sensibelsten möglichen Nutzungen wie Kinderspielflächen und Nutzgärten bei einer Beurteilung der zukünftig möglichen Nutzungen zu berücksichtigen.

Anhand der vorliegenden Ergebnisse ist auf dem Grundstück Einbecker Str. 55 auch zukünftig nicht von einer Gefährdung für das Schutzgut Mensch auszugehen. Auch im nördlichen Bereich des Grundstücks Einbecker Str. 59 ist aufgrund der vor-

liegenden Untersuchungsergebnisse keine Gefährdung für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Anders stellt sich die Situation allerdings im südlichen Grundstücksteil der Nr. 59 dar, wo die Untersuchungsergebnisse für die damalige Baugrubensohle eine Überschreitung der Prüfwerte für Kinderspielflächen ergeben. Für das bisher nicht untersuchte Grundstück Einbecker Str. 57 sind aufgrund der Vornutzung ähnliche Ergebnisse zu erwarten.

Auch für das Grundstück Einbecker Str. 63 und die nördlich gelegene Fläche ist von verbreiteten PAK-Belastungen in den oberen 0,35 m auszugehen, die eine potenzielle Gefährdung bei sensiblen Nutzungen darstellen können.

Aufgrund der dargestellten Untersuchungsergebnisse werden die Grundstücke Einbecker Str. 57 und 63 sowie der südliche Teil des Grundstücks Einbecker Str. 59 im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Für das Grundstück Einbecker Str. 55 und den nördlichen Teil des Grundstücks Einbecker Str. 59 ist eine derartige Kennzeichnung nicht erforderlich.

Für die gekennzeichneten Flächen sind, je nach tatsächlicher späterer Flächennutzung, ggf. weitere Untersuchungen und Maßnahmen erforderlich. Diese können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht konkret benannt werden, da das Sanierungserfordernis davon abhängt, ob eine Fläche etwa vollständig überbaut und versiegelt wird oder als Wohnfreifläche, Kinderspielplatz u.ä. genutzt werden soll. Da im Hinblick auf die derzeitige Nutzung keine Gefährdungslage besteht, sind keine akuten Maßnahmen notwendig.

Da davon auszugehen ist, dass sich die festgestellten Bodenverunreinigungen auf den Bereich der künstlichen Aufschüttungen beschränken, können ggf. erforderliche Sanierungsmaßnahmen aller Voraussicht nach baubegleitend und mit einem vertretbaren Aufwand – in Abstimmung mit dem bezirklichen Umweltamt – vorgenommen werden. Weil trotz möglicherweise anfallender Sanierungskosten die wirtschaftliche Durchführbarkeit von Wohnungsbaumaßnahmen generell nicht in Frage steht, stehen die festgestellten erheblichen Bodenverunreinigungen der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan 11-11a auch nicht entgegen.

II. PLANINHALT

II.1. Intention der Planung

Der Bebauungsplan 11-11a soll die rechtsverbindliche Grundlage für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Plangebiet herstellen. Er soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Basierend auf den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und der Bereichsentwicklungsplanung soll der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung eines stark durch das Wohnen geprägten innerstädtischen Baugebiets schaffen. Entwicklungstendenzen, die zu einer Störung dieser angestrebten Gebietstypik führen könnten, soll durch die Planung entgegengewirkt werden.

Die Stärkung städtischen Wohnens und die damit einhergehende Belebung der Innenstadt ist eines der wesentlichen Ziele der Berliner Stadtentwicklungspolitik. Dies kommt sowohl im Flächennutzungsplan wie auch in der gemeinsamen Landesentwicklungsplanung von Berlin und Brandenburg zum Ausdruck.

II.2. Städtebauliche Leitgedanken

Konstituierend für die städtebaulichen Leitgedanken ist das Prinzip der berlintypischen straßenbegleitenden Randbebauung einschließlich aufgelockerterer baulicher Nutzung des Blockinnenbereichs, mit einer dem Umfeld angepassten Höhenentwicklung. Diese Bauungsmerkmale dominieren westlich und nördlich sowie teilweise auch noch südlich des Plangebiets.

Ein typologisches Anknüpfen an die östlich benachbarte Großplattenbausiedlung kommt grundsätzlich nicht in Betracht. Aber auch mit einer kleinteiligere Zeilen- oder Solitärbebauung könnten eine klare städtebauliche Ordnung und ein eindeutiger baulicher Anschluss an das Umfeld nicht hergestellt werden.

Dazu bedarf es vor allem einer durchgehenden, entlang der Einbecker Straße geschlossenen baulichen Fassung der Blockaußenkanten des Plangebiets entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, um dieses als zusammengehörigen Raum zu definieren und mit einer eindeutigen Identität zu versehen. Da an der Straße Alt-Friedrichsfelde bereits eine weitgehend geschlossene Randbebauung existiert, ist in diesem Sinne die bauliche Ergänzung entlang der Einbecker Straße von größter Bedeutung.

Wegen der Dimension des Plangebietes soll dessen bauliche Einfassung jedoch auch im Westen erfolgen, zumal hier bereits durch eine öffentliche Verkehrsfläche eine funktionale Trennung zur benachbarten Bebauung geschaffen ist. Eine zusätzliche, deutliche räumliche Abgrenzung käme beiden Blöcken zugute, da eine eindeutige Gliederung des derzeit noch diffusen und nicht eindeutig definierten Innenraums erreicht würde.

Eine Blockschließung nach Osten ist hingegen nicht erforderlich, da sich hier eine gänzlich andere Bebauungstypologie anschließt. Eine unmittelbare Gegenüberstellung von elfgeschossigen Plattenwohnbauten und dreigeschossiger Blockrandbebauung würde an dieser Stelle nicht zu einer Harmonisierung der städtebaulichen Struktur beitragen, sondern die vorhandenen Dissonanzen durch eine Verschärfung der Gegensätze eher verstärken. Zudem ist die Grenze hier nicht bereits durch einen durchgängigen öffentlichen Straßenraum markiert.

II.3. Wesentlicher Planinhalt, Begründung der Festsetzungen

II.3.1 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung wird durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauGB für eine Fläche von ca. 13.600 m² bestimmt.

Dieses dient vorwiegend dem Wohnen. Ebenfalls allgemein zulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, außerdem Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Entlang der Einbecker Straße dominieren derzeit Leerstände und Brachen gegenüber den noch vorhandenen kleinteiligen Nutzungen aus Wohnen und Gewerbe. Das Zentrum des Gebietes ist, mit Ausnahme des Lebensmittelnahversorgers, ebenfalls durch Brachflächen geprägt.

Vorrangiges Ziel der Planung ist die bauliche Neunutzung der un- bzw. untergenutzten Grundstücksflächen. Für die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und gegen die Ausweisung eines Mischgebietes sprechen angesichts dessen die folgenden planerischen Erwägungen:

- Die Einbecker Straße sowie das nähere Umfeld des Plangebiets sind insgesamt – trotz einzelner gewerblicher Nutzungen (insbesondere Einzelhandel) – überwiegend durch das Wohnen geprägt und weisen eine gute Ausstattung mit Nahversorgungseinrichtungen und sozialer Infrastruktur auf, so dass sich ein Wohngebiet konfliktfrei einfügt. Von Gewerbebetrieben im MI können hingegen potenziell immer Störungen für das Wohnen ausgehen, auch wenn diese nicht wesentlich sein dürfen.
- Die überwiegend geschlossene Bebauung entlang der Straße Alt-Friedrichsfelde bewirkt eine erhebliche Lärmabschirmung gegenüber dieser Hauptverkehrsstraße, während die Einbecker Straße als örtliche Erschließungsstraße nur eine mäßige verkehrliche Belastung aufweist. Wegen der insgesamt nicht erheblichen Geräuschbelastung ist dieser Bereich daher grundsätzlich für eine Wohnnutzung geeignet.
- Die planerische Erfahrung der vergangenen Jahrzehnte zeigt, dass die Neuentwicklung von Mischgebieten mit einer realen Gleichrangigkeit von Wohnen und Gewerbe in der Regel nur erfolgreich ist, wenn bereits – wie etwa entlang der Straße Alt-Friedrichsfelde – wesentliche Ansätze für eine solche Funktionsmischung vorhanden sind, die weiterentwickelt werden können. Ansonsten ist die

idealtypische kleinteilige Mischstruktur überwiegend nur im historisch gewachsenen Bestand anzutreffen.

- Das städtebauliche Ziel der Blockrandschließung mit mehrgeschossigen Gebäuden, vor allem an der Einbecker Straße, ist am ehesten mit einer Wohnbebauung zu erreichen. Während diese aufgrund des weitgehend einheitlichen Nutzungszwecks auch einer gewissen Vereinheitlichung im Hinblick auf die wesentlichen städtebaulichen Kriterien, wie Baufluchten, Bebauungstiefen, Höhen, Kubaturen und Dimensionen zugänglich ist, ist Gewerbebauten moderner Prägung tendenziell ein Trend zu Individualisierung je nach unterschiedlicher Nutzungsanforderung zu Eigen. Dies gilt auch für die gewerbliche Nutzung der Freiflächen.
- Die Entstehung einer verträglichen Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe auf einer größeren, noch ungeordneten Fläche erfordert in der Regel ein konsistent innerhalb eines überschaubaren Zeitrahmens umsetzbares Gesamtkonzept. Ein solches wird jedoch durch die bestehende kleinteilige Grundstücks- und Eigentumsstruktur erschwert. Der Bebauungsplan kann dieser Anforderung nicht gerecht werden, da er hier eine Angebotsplanung vornimmt, die nicht auf bereits konkreten Bauvorhaben basiert. Die Nutzungsgliederung eines Mischgebietes, etwa in einen nur dem Wohnen und einen nur gewerblichen Betrieben dienenden Teil, widerspräche dessen allgemeiner Zweckbestimmung.

Daher bestünde bei einer Mischgebietsfestsetzung die Gefahr, dass einzelne Vorhaben konzeptionell und zeitlich voneinander unabhängig ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe produzieren würden, aus dem nicht unerhebliche Nutzungskonflikte erwachsen könnten. Dies könnte sowohl für den Wohnungsbau – aufgrund von Störungen durch das Gewerbe –, wie auch für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben – wegen der Restriktionen durch das Wohnen – entwicklungshemmend sein.

Selbst die Ungewissheit darüber, wie sich eine noch ungenutzte Nachbarfläche in Zukunft entwickeln wird, kann ein wesentliches Investitionshemmnis sein. Dies trifft jedoch bei einer WA-Festsetzung mit eindeutiger Priorität des Wohnens weit weniger zu, als in einem Mischgebiet.

Die vorhandene Einzelhandelsnutzung genießt grundsätzlich Bestandsschutz. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen jedoch im allgemeinen Wohngebiet nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig sein (vgl. II.3.5, TF 1.). Aufgrund der Verfügbarkeit größerer unbebauter Flächen wäre eine Ansiedelung derartiger Betriebe zwar grundsätzlich möglich. Vor allem im Blockinnenbereich wären von diesen Nutzungen jedoch nachteilige Auswirkungen auf das Wohnen in Form von Lärm-, Geruchs- und Schadstoffemissionen sowie zusätzlicher Verkehrsbelastung zu erwarten. Entlang der Straßen wären sie aufgrund ihrer üblichen baulichen Ausprägung nicht mit dem städtebaulichen Ziel einer mehrgeschossigen Blockrandschließung vereinbar. Insgesamt würden sie wegen ihrer großen Flächeninanspruchnahme dem Ziel einer vorrangigen Wohnentwicklung entgegenstehen.

Im Hinblick auf den Ausschluss weniger einzelner Nutzungen ist darauf zu verweisen, dass ein solcher auch gemäß § 34 Abs. 1 BauGB möglich ist, wenn sich eine

Nutzung nicht weitgehend konfliktfrei in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen lässt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die Entstehung eines Planungsschadens (i.S.d. §§ 39 ff. BauGB) aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans 11-11a ist daher auszuschließen.

II.3.2 Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche orientieren sich an den unter II.2. dargelegten städtebaulichen Leitprinzipien. Vorrangig ist dabei die bauliche Einfassung der privaten Bauflächen zum öffentlichen Straßenraum.

Daher erfolgt sowohl an der Einbecker Straße wie auch entlang der westlichen Grenze des allgemeinen Wohngebiets eine so genannte erweiterte Baukörperausweisung mit Baugrenzen. Die überbaubare Grundstücksfläche kann im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl (s.u.) vollständig überbaut werden; dies ist jedoch nicht zwingend erforderlich. Die Bebauungstiefe beträgt im allgemeinen Wohngebiet einheitlich 15,0 m. Damit wird die beabsichtigte städtebauliche Figur gesichert, es verbleibt jedoch ein gewisser Spielraum für die konkrete bauentwurfliche Durcharbeitung, z.B. für Vor- und Rücksprünge. Dies ist erforderlich, um der Gefahr späterer Planänderungserfordernisse entgegen zu wirken.

Die vordere Baugrenze fällt an der Einbecker Straße mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen. Wie bei der historischen Bebauung im Plangebiet und im westlichen Umfeld sollen auch künftige Gebäude unmittelbar an die Straßenkante herantreten.

Im allgemeinen Wohngebiet soll insbesondere weiteren baulichen Fehlentwicklungen, die den städtebaulichen Leitgedanken widersprechen, entgegengewirkt werden. Eine solche Fehlentwicklung wäre z.B. gegeben, wenn anstelle einer straßenbegleitenden Bebauung ausschließlich weitere von den Blockaußenkanten weit abgerückte Gebäude errichtet würden.

Für den inneren Bereich des allgemeinen Wohngebiets wird die überbaubare Grundstücksfläche in Form eines Baufensters mit Baugrenzen festgesetzt. Dies eröffnet einen verhältnismäßig weiten Spielraum für die Anordnung von Baukörpern unter Beachtung des Maßes der baulichen Nutzung und der bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Durch die Ausweisung nicht überbaubarer Grundstücksflächen zwischen der vorderen Baukörperausweisung und dem rückwärtigen Baufenster soll ein angemessener Freiraumkorridor entstehen und einer flächenhaft verdichteten Überbauung entgegengewirkt werden.

Die Wahrung der erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 BauO Bln ist zwischen vorderer, straßenseitiger Bebauungsreihe und rückwärtiger Bebauung im WA durch die Festsetzung der Baugrenzen grundsätzlich gewährleistet. Für die Bebauung innerhalb des Baufensters enthält der Bebauungsplan keine verbindliche Festlegung des Abstandes, die Vorschriften des § 6 BauO Bln sind jedoch grundsätzlich einzuhalten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse definiert. Dabei soll eine bestandsgerechte und für das Quartier typische und prägende Höhenentwicklung ermöglicht werden.

In der Regel weist die Bebauung an der Einbecker Straße Höhen deutlich unterhalb der „Berliner Traufe“ (bis 22 m) auf. Bei älteren Gebäuden aus dem 18. Jahrhundert, wie sie sowohl im Plangebiet als auch südöstlich davon noch vorhanden sind, sind nur ein oder zwei Vollgeschosse vorzufinden. Auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden südlichen Seite der Einbecker Straße überwiegen jedoch Wohngebäude mit vier Vollgeschossen. Die künftigen Gebäude im Plangebiet sollen sich an der bestehenden Bebauung orientieren und gleichzeitig zwischen den unterschiedlichen Höhen vermitteln. Daher sind auch für die Bebauung entlang der nördlichen Straßenseite im Plangebiet (Fläche ABCDA) vier Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig.

Die zwischen der Einbecker Straße und der Straße Alt-Friedrichsfelde gelegenen inneren Bereiche weisen in der Regel Baulichkeiten mit geringerer Höhe auf (Ausnahme sind die Plattenwohnbauten östlich des Plangebiets). Deshalb wird für die überbaubaren Grundstücksflächen nördlich der geplanten straßenbegleitenden Bebauung die Zahl der Vollgeschosse auf drei als Höchstmaß festgesetzt.

Für das allgemeine Wohngebiet wurde eine Kombination aus erweiterter Baukörperausweisung und Baufensterausweisung gewählt. Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst insgesamt ca. 60 % der Fläche des Baugebiets. Da im Bereich eines Baufensters grundsätzlich keine vollständige Überbauung der durch Baugrenzen eingefassten Fläche erfolgen soll, ist für die hinreichende Bestimmung der zulässigen Grundfläche im WA die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) erforderlich. Diese wird für das gesamte WA auf 0,4 festgesetzt und entspricht somit der Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist erforderlich, da anderenfalls zumindest im Bereich der erweiterten Baukörperausweisung mit vier Vollgeschossen rechnerisch eine GFZ von 1,6 zulässig wäre. Dieser Wert läge jedoch um 0,4 oberhalb der GFZ-Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Besondere städtebauliche Gründe für eine derartige Überschreitung liegen jedoch nicht vor. Mit der Festsetzung einer GFZ von 1,2 für das gesamte WA ist die Einhaltung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gewährleistet.

In Relation zu anderen innerstädtischen Berliner Wohnquartieren entspricht dies einer mittleren baulichen Verdichtung. Diese ist einem Gebiet an der Peripherie der hochverdichteten Gründerzeitquartiere angemessen. Ein niedrigeres Nutzungsmaß kommt nicht in Betracht, da dies der angestrebten, am Umfeld orientierten städtebaulichen Verdichtung eines bislang deutlich untergenutzten Gebiets widerspräche.

Dem städtebaulichen Ziel der Wiederherstellung einer klar ablesbaren, straßenbegleitenden baulichen Blockkante wird entlang der Einbecker Straße außerdem durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise für die geplante straßenbegleitende Bebauung entlang der Einbecker Straße (Fläche ABCDA, vgl. II.3.4, TF 2) Rech-

nung getragen. Gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Die geschlossene Bebauung ist auch im nördlichen, westlichen und südlichen Umfeld des Plangebietes vorherrschend.

Entlang der westlichen Straßenverkehrsfläche wird hingegen auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Zwar soll auch hier eine straßenbegleitende Bebauung erfolgen, jedoch nicht zwangsläufig in Form eines einzigen geschlossenen Riegels. Stattdessen soll eine etwas aufgelockere Bebauungstypologie mit maximal drei statt vier Vollgeschossen (s.o.) sowie mit Unterbrechungen zwischen einzelnen Gebäuden im Rahmen der erweiterten Baukörperausweisung möglich sein. Damit soll einer zu großen formalen Strenge und Monotonie entgegengewirkt und ein etwas größeres Maß an Flexibilität ermöglicht werden.

Innerhalb des Baufensters soll ohnehin eine für die Blockinnenbereiche typische, eher kleinteiligere Bebauungstypologie mit freistehenden Gebäuden erfolgen. Die erforderlichen Abstände zwischen den Gebäuden ergeben sich aus den Regelungen des § 6 BauO Bln. Deshalb ist auch hier die Festsetzung einer Bauweise entbehrlich.

II.3.3 Straßenverkehrsflächen

Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Teilflächen der Einbecker Straße werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die in die Einbecker Straße mündende Stichstraße am westlichen Rand des Plangebietungsbereichs ist ebenfalls in ganzer Länge gewidmetes Straßenland und soll der Erschließung einer künftigen, östlich anliegenden Bebauung dienen. Zu diesem Zweck kann zum gegebenen Zeitpunkt ein ordnungsgemäßer Ausbau nach dem Berliner Straßengesetz (BerlStrG) erfolgen. Mit einer Breite von 20–23 m weist die im Eigentum des Landes Berlin befindliche Fläche hierfür eine ausreichende Dimension auf. Sie wird ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Sämtliche Grundstücke im Plangebiet liegen somit an einer öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche an und sind vollständig öffentlich-rechtlich erschlossen. Dies gilt auch für das Flurstück 295, welches sich zwar im rückwärtigen Teil des Plangebietes befindet, jedoch zum Grundstück Einbecker Str. 63 gehört und sich im gleichen privaten Eigentum befindet, wie die unmittelbar an der Einbecker Straße anliegenden Flurstücke 296 und 297.

II.3.4 Textliche Festsetzungen

1. *Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im allgemeinen Wohngebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig, weil von ihnen nachteilige Auswirkungen auf das Wohnen erwartet werden und sie außerdem nicht mit dem städtebaulichen Ziel einer mehrgeschossigen straßenbegleitenden Blockrandschließung vereinbar sind (vgl. II.3.1.2).

2. *Innerhalb der Fläche ABCDA wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 3 BauNVO)

Mit der textlichen Festsetzung soll die gebietstypische, straßenbegleitende Blockrandbebauung auch für das Plangebiet gesichert werden.

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

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Durch die textliche Festsetzung können nachteilige Auswirkungen der Flächenversiegelung gemindert werden. Ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Wegen und Zufahrten trägt zur Erhöhung der Versickerungsleistung für anfallendes Niederschlagswasser und zur Vermehrung des nutzbaren Grundwasseraufkommens bei.

4. *Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Die TF dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung, nachrichtlich dargestellt im Flächennutzungsplan von Berlin (vgl. I.2.2.1). Es sollen nur Brennstoffe benutzt werden, deren Schadstoffimmissionen verhältnismäßig gering sind.

Nach der TA Luft 2002 wird die Masse der emittierten Stoffe oder Stoffgruppen

bezogen auf die Zeit als Massenstrom (Emissionsmassenstrom) angegeben. Der Massenstrom ist die während einer Betriebsstunde bei bestimmungsgemäßigem Betrieb einer Anlage unter den für die Luftreinhaltung ungünstigsten Betriebsbedingungen auftretende Emission der gesamten Anlage.

Eine regelmäßige Überwachung ist durch die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sichergestellt.

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

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Durch die Textfestsetzung wird klargestellt, dass die in der Bestandplanunterlage dargestellte Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist.

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

III.1. Flächenmäßige Auswirkungen

• Größe des räumlichen Geltungsbereichs 11-11a ca.	17.650 m ²
davon	
• allgemeines Wohngebiet ca.	13.600 m ²
davon	
• überbaubare Grundstücksfläche ca.	8.650 m ²
• Grundfläche (GR) gem. § 19 Abs. 2 BauGB bei einer GRZ von 0,4	3.460 m ²
• Geschossfläche (GF) max. ca. bei einer GFZ von 1,2	10.380 m ²
• Straßenverkehrsfläche ca.	4.050 m ²

III.2. Städtebauliche Auswirkungen

Das Plangebiet ist gegenwärtig durch städtebauliche Missstände gekennzeichnet. Es weist eine ungeordnete und heterogenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur mit einem sehr hohen Anteil ungenutzter Brachflächen auf.

Wesentliches Merkmal innerstädtischer Identität ist – im Gegensatz zu offenen, ländlich geprägten Gebieten – die eindeutige, kleinteilig erfassbare Abgrenzung der unterschiedlichen Räume und Funktionen: Baugebiete, öffentlicher Straßenraum, Grün- und Freiflächen. Da es dem Plangebiet – außer im Norden durch die Bebauung entlang der Straße Alt Friedrichsfelde – an einer baulichen Einfassung mangelt, präsentiert es sich gegenüber seinem städtischen Umfeld in einem diffusen Zustand ohne klar ablesbare räumliche und funktionale Zusammenhänge.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 11-11a werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung geschaffen. Diese beruht auf dem Leitbild der städtebaulichen Integration in die Umfeldstrukturen durch die Sicherung und Wiederherstellung der gebietstypischen, straßenbegleitenden Blockrandschließung. Mit Hilfe dieses klaren städtebaulichen Ordnungsprinzips kann das Gebiet eine eigenständige urbane Identität zurück erhalten. Die bisher weitgehend unbestimmt wirkende Anordnung von Nutzungen und Baulichkeiten kann durch eine äußere bauliche Klammer zu einer lokalen Einheit zusammengefasst werden.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung ermöglichen eine bestandsorientierte bauliche Entwicklung mit einem für Berliner Verhältnisse maßvollen baulichen Verdichtungspotenzial. Den möglichen Nachteilen sehr hoher Bebauungsdichten, wie soziale und nutzungsbedingte Konflikte, mangelnder Freiraum und nachteilige Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wird dadurch entgegen gewirkt.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets wird ein unsystematisches Nebeneinander von untereinander konfliktträchtigen Nutzungen im Plangebiet und seinem näheren Umfeld verhindert. Investitionshemmnissen, welche auf eine unklare Entwicklungsperspektive zurückzuführen waren, wird somit entgegengewirkt.

Die Erschließung wird, auch für die geplante Bebauung im westlichen Teil des Plangebiets, durch die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert.

III.3. Umweltauswirkungen

Das Plangebiet befand sich vor Aufstellung des Bebauungsplans 11-11a im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Die vorhandene Nutzungsstruktur des Areals zwischen der Straße Alt-Friedrichsfelde und der Einbecker Straße ist zwar vorwiegend durch das Wohnen geprägt, aufgrund des Vorhandenseins einer größeren Einzelhandelseinrichtung sowie eingestreuter, kleinteiligerer gewerblicher Nutzungen entspricht seine Eigenart jedoch nicht eindeutig einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung. Daher wäre z.B. der Ausschluss gewerblicher Nutzungen, die das Wohnen mehr als wesentlich stören, nach § 34 BauGB nicht zweifelsfrei und eindeutig möglich gewesen.

Das allgemeine Wohngebiet wird hingegen vorwiegend dem Wohnen dienen. Nutzungen, die in besonderem Maße geeignet wären, schädliche Umweltauswirkungen, insbesondere in Form von Lärm, Luftschadstoffemissionen oder größerer Mengen zusätzlichen Verkehrs zu verursachen, werden nicht ermöglicht. Somit wird die potenziell mögliche Intensität nachteiliger Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan reduziert.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung i.S.d. § 18 BNatSchG ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, der hier vorliegt, nicht anzuwenden. Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind gem. § 13 Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht erforderlich.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB wäre ein ausgleichspflichtiger Eingriff beim Bebauungsplan 11-11a aber auch dann nicht gegeben, wenn der Bebauungsplan im "Normalverfahren" durchgeführt werden würde, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt sind (vorhandene Bebauung und Flächenversiegelung) bzw. in vergleichbarer Intensität auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig waren.

Es ist zu erwarten, dass im Rahmen der Realisierung privater Wohnungsbauvorhaben Vegetationsflächen und begrünte Wohnfreiflächen entstehen, zumal nach § 8 Abs. 1 Nr. 2 BauO Bln die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Bei einer GRZ von 0,4 im WA ist davon auszugehen, dass in ausreichendem Maße Flächen für diesen Zweck zur Verfügung stehen werden.

Sofern im Zuge der konkreten Realisierung zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht bekannter Bauvorhaben Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Vorschrif-

ten für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) berührt werden sollten, so sind die vorrangig zu vermeiden, beispielsweise durch eine Bauausführung außerhalb der Brutzeiten von geschützten Vögeln und durch eine ökologische Baubegleitung. Falls die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen, ist ggf. – unabhängig vom Bebauungsplanverfahren – ein naturschutzrechtlichen Befreiungsverfahren nach § 67 BNatSchG durchzuführen, in dessen Rahmen konkrete Auflagen oder ausgleichende Maßnahmen festgelegt werden können. Tatsächliche Anhaltspunkte für die Existenz geschützter Arten der Flora und Fauna liegen nicht vor und wurden von den zuständigen Behörden im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 4 BauGB auch nicht benannt.

Von ca. 55 Bäumen im Plangebiet befinden sich nur ca. 25 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Weitere ca. 20 Bäume befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche am westlichen Rand des Plangebiets, der Rest auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Wenn im Rahmen späterer Bauvorhaben die Fällung von nach der Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO) geschützten Bäumen erforderlich sein sollte, was zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht quantifizierbar ist, so sind Ausgleich und Ersatz unabhängig vom Bebauungsplan nach den entsprechenden Regelungen dieser Verordnung zu leisten.

Insgesamt sind auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans 11-11a keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft zu erwarten.

III.4. Soziale Auswirkungen

Das Plangebiet ist dem Schuleinzugsbereich 1109 zugeordnet. Grundschule im Einzugsbereich ist die Bürgermeister - Ziethen - Grundschule in der Massower Straße. Kindertagesstätten im Einzugsbereich befinden sich in der Wönnichstraße 60/62 sowie Wönnichstraße 72/74, in der Charlottenstraße und am Rosenfelder Ring.

Die Verwirklichung der städtebaulichen Ziele wird mit einer Zunahme der Anzahl der Bewohner im Plangebiet einhergehen. Da der Bebauungsplan 11-11a eine Angebotsplanung vornimmt und konkrete Bauvorhaben gegenwärtig noch nicht eingeleitet sind, ist jedoch davon auszugehen, dass dieser Zuwachs erst sukzessive und mittel- bis längerfristig erfolgen wird. Ein zusätzlicher Bedarf an sozialer Infrastruktur wird daher ebenfalls nicht in größerem Umfang kurzfristig entstehen, sondern sich voraussichtlich in geringen Größenordnungen auf einen längeren Zeitraum verteilen.

Angesichts dessen sowie der allgemeinen demografischen Entwicklung ist daher davon auszugehen, dass eine Bedarfsdeckung im Rahmen der vorhandenen Versorgungsstrukturen erfolgen kann. Ein Erfordernis, zusätzliche Maßnahmen im Bereich der sozialen Infrastruktur durchzuführen, wird durch den Bebauungsplan 11-11a nicht begründet.

III.5. Finanzielle und personelle Auswirkungen

Einnahmen oder Ausgaben sowie personelle Auswirkungen für das Land Berlin sind aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans 11-11a gegenwärtig nicht zu erwarten.

IV. VERFAHREN

IV.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Schreiben vom 17. Januar 1996 ist die Mitteilung der Planungsabsicht des Bezirksamtes Lichtenberg, einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung XVII-66 aufzustellen, gegenüber den zuständigen Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen – Abt. II –, für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie – II E 12 –, für Verkehr und Betriebe – Abt. III – und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg – GL 8 – entsprechend § 5 AGBauGB erfolgt.

Gegen die Absicht, den Bebauungsplan XVII-66 (nach der Bezirksfusion 11-11) aufzustellen, bestanden seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie (Antwortschreiben vom 20. Februar 1996 und 26. Februar 1996), der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr (Antwortschreiben vom 26. Februar 1996) sowie seitens der gemeinsamen Landesplanungsabteilung GL 8 (Antwortschreiben vom 05. März 1996) prinzipiell keine Bedenken.

Mit Schreiben vom 12. Januar 2006 wurden das zuständige Referat der Senatsverwaltungsverwaltung für Stadtentwicklung und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 8 über die Weiterführung des Planverfahrens mit der neuen Verfahrensnr. Bebauungsplan 11-11 in Kenntnis gesetzt.

Mit Schreiben vom 07. Februar 2006 teilte SenStadt mit, dass das Bebauungsplanverfahren weiterhin nach § 7 AGBauGB durchzuführen ist, da dringende Gesamtinteressen Berlins berührt werden (Bundesstraße und Hauptverkehrsstraße der Verbindungsstufe 1 / Alt-Friedrichsfelde).

Den Beschluss (Beschluss-Nr. 5/033/2006) zur Aufstellung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung 11-11 hat das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin in seiner Sitzung am 31. Januar 2006 gefasst (ABl. Nr. 7 / 10. Februar 2006 / S. 524). Mit der Durchführung des Beschlusses wurde das Amt für Planen und Vermessen beauftragt.

IV.2. Frühzeitige Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 06. Juni bis einschließlich 05. Juli 2006 statt. Die Öffentlichkeit ist durch Annoncen in der Tagespresse am 02. Juni 2006 davon in Kenntnis gesetzt worden.

Während der Auslegungsfrist informierten sich 22 Bürger über die Grundzüge der Planung. Es ging eine schriftliche Stellungnahme ein. Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hatte keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans 11-11.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06. Juni 2006 über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert.

Als Ergebnis der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung werden die nachfolgenden Punkte im weiteren Planverfahren für den Bebauungsplan 11-11a berücksichtigt:

- Prüfung der durch das bezirkliche Amt für Umwelt und Natur, FB Umwelt gemeldeten Altlastenverdachtsflächen, ggf. Kennzeichnung im Bebauungsplan.
- Bei der Herstellung des Reinplans werden die vermessungstechnischen Hinweise des Handbuchs für die verbindliche Bauleitplanung beachtet.

Da das Grundstück Paul-Gesche-Straße 9 dem Liegenschaftsfonds Berlin zur Vermarktung übertragen wurde, bestand hier ein baulicher Veränderungsdruck. Um keine Selbstbindung des Landes Berlin für dieses Grundstück zu schaffen, wurde nach der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Finanzen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 11-11 um dieses Grundstück und die vorhandene südlich angrenzende öffentliche Grünfläche, für die kein Planungsbedarf besteht, reduziert.

IV.3. Veränderungssperre

Am 15. November 2005 wurde ein Antrag auf planungsrechtlichen Vorbescheid bezüglich der Errichtung eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Einbecker Str. 53/55 beim Bau- und Wohnungsaufsichtsamt des Bezirksamtes Lichtenberg gestellt. Da zu befürchten war, dass die Durchführung der Planung – Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer straßenbegleitenden, blockrandschließenden Bebauung – durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würde, wurde das Baugesuch mit Bescheid Nr. 146/2006 vom 07. März 2006 gemäß § 15 Abs. 1 BauGB zurückgestellt. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 11-11 war zwischenzeitlich am 31. Januar 2006 erfolgt (vgl. IV.1.). Damit wurde die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens für die Dauer von zwölf Monaten ausgesetzt.

Zur Sicherung der Planung wurde mit Verordnung vom 28. September 2006 (GVBl. S. 1034) die Veränderungssperre 11-11/11 erlassen. Gemäß § 17 Abs. 1 BauGB wurde der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung des Baugesuchs am 07. März 2006 abgelaufene Zeitraum auf die zweijährige Geltungsdauer der Veränderungssperre angerechnet.

Da die Bauleitplanung bis zu diesem Zeitpunkt nicht rechtsverbindlich abgeschlossen werden konnte, wurde die Veränderungssperre 11-11/11 mit Verordnung vom 28. Februar 2008 gemäß § 17 Abs. 1 BauGB um ein Jahr bis zum 07. März 2009 verlängert (GVBl. S. 55). Von einer weiteren Verlängerung der Veränderungssperre wurde abgesehen.

IV.4. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30. Mai 2007 aufgefordert, innerhalb eines Monats eine Stellungnahme zum Bebauungsplan 11-11 abzugeben. Mit ergänzendem Schreiben vom 11. Juni 2007 wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan 11-11 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Es liegen insgesamt 24 schriftliche Stellungnahmen vor. Nachfolgend werden die wesentlichen abwägungsrelevanten Stellungnahmen zusammengefasst dargestellt, die für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-11a relevant sind:

1. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – Ref. I E – vom 12.06.07

- 1.1 Gegen den vorliegenden B-Planentwurf bestünden aus landschaftsplanerischer Sicht dahingehend Bedenken, dass die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, wie in der frühzeitigen Behördenbeteiligung gefordert, nicht erfolgt ist.

Durch SenStadt IE wurde angemerkt, dass Untersuchungen der Gebäudebrüter und der Vegetation im Rahmen des Umweltberichtes erfolgen müssten, da bei über längere Zeit brach gebliebenen Flächen die Ansiedlung geschützter Tier- und Pflanzenarten, deren Störung, Beeinträchtigung, Beseitigung einer Befreiung bedarf, zu vermuten sei.

Einer Verfahrenszuordnung zu B-Plänen gem. § 13a BauGB könne deshalb nicht zugestimmt werden.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Bedenken werden nicht geteilt.

Der Bebauungsplan 11-11a wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da alle dafür erforderlichen Voraussetzungen vorliegen.

Analog zum vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen. Außerdem gelten gem. § 13 Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i.S.d. § 1 Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die artenschutzrechtlichen Belange nach BNatSchG sind grundsätzlich und unabhängig von einem Bebauungsplanverfahren zu beachten. Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan 11-11a eine „Angebotsplanung“ vornimmt. Da konkrete Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht vorliegen, ist nicht absehbar, ob und ggf. in welchem Umfang artenschutzrechtliche Belange berührt sein könnten. Falls im Rahmen späterer Bauvorhaben Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) berührt werden könnten, so sind diese vorrangig zu ver-

meiden, beispielsweise durch eine Bauausführung außerhalb der Brutzeiten von geschützten Vögeln und durch eine ökologische Baubegleitung. Falls die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen, ist ggf. – unabhängig vom Bebauungsplanverfahren – ein naturschutzrechtlichen Befreiungsverfahren nach § 67 BNatSchG durchzuführen, in dessen Rahmen konkrete Auflagen oder ausgleichende Maßnahmen festgelegt werden können. Tatsächliche Anhaltspunkte für die Existenz geschützter Arten der Flora und Fauna liegen nicht vor und wurden von den zuständigen Behörden im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 4 BauGB auch nicht benannt.

Gebäude befinden sich gegenwärtig nur im nördlichen Teil des Grundstücks Einbecker Str. 59 und im südlichen Bereich des Grundstücks Einbecker Str. 63. Die baulichen Anlagen werden vollständig genutzt; ein Abriss ist nicht absehbar. Insofern besteht keine konkrete Gefährdung eventuell vorhandener Lebensräume von Gebäudebrütern. Eine diesbezügliche artenschutzrechtliche Untersuchung im Bebauungsplanverfahren ist entbehrlich.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

- 1.2 Die Gebiete um den Bahnhof Lichtenberg und nördlich der B1/B5, Alt-Friedrichsfelde seien mit Grünflächen stark unterversorgt und durch Bahngleise bzw. stark befahrene Hauptstraßen zerschnitten. Meist handele es sich um Mischgebiete mit hohem Leerstand. Damit seien Wohnqualität und identitätsstiftende Merkmale, die für die Stabilität eines Wohnquartiers wichtig seien, kaum vorhanden. Gesunde, lärm- und schadstoffarme Aufenthaltsbereiche, wie wohnungsnah oder siedlungsnah Erholungsflächen, seien nicht gegeben. Die Ziele des LaPro seien deshalb u.a.:

- Versorgung der Wohngebiete mit Freiflächen
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Blockbezogene Begrünung der Höfe, Fassaden, Dächer

Deshalb wären Dach- und Fassadenbegrünung als textliche Festsetzungen sinnvoll.

Der Umgang mit dem als „beachtlich“ beschriebenen Baumbestand müsse nachvollziehbar dargestellt werden. Nur so könne im Gebiet eine neue Wohnqualität durch sensible Planung gesichert werden.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Bedenken werden nicht geteilt.

Die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen entbehrt der planerischen Grundlage, da im beschleunigten Verfahren zu unterstellen ist, dass keine ausgleichspflichtigen Eingriffe vorliegen. Nach § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB wäre ein ausgleichspflichtiger Eingriff beim Bebauungsplan 11-11a aber auch dann nicht gegeben, wenn der Bebauungsplan im „Normalverfahren“ durchgeführt werden würde, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung

zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt sind (vorhandene Bebauung und Flächenversiegelung) bzw. in vergleichbarer Intensität auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig waren.

Ein wesentliches städtebauliches Erfordernis ist nicht erkennbar, da davon auszugehen ist, dass die Eigentümer bei der Realisierung von Wohnungsbauvorhaben schon aus wirtschaftlichen Gründen grüngestaltete private Freiflächen anlegen werden. Außerdem sind nach § 8 Abs. 1 Nr. 2 BauO Bln die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen. Da in diesem Bereich eine Vielzahl von Möglichkeiten besteht, dieser Verpflichtung nachzukommen, ist es nicht Ziel der Planung, bestimmte Formen der Begrünung vorzuschreiben. Die planungsrechtlichen Regelungen sollen sich auf das für die Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendige Maß beschränken.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Planung für das allgemeine Wohngebiet (bei einer GRZ von 0,4) nur eine mittlere bauliche Verdichtung vorsieht, so dass in ausreichendem Maße ebenerdige Freiflächen für Begrünung und Bepflanzung zur Verfügung stehen. Die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen ist vor allem im hochverdichteten Innenstadtbereich angezeigt, wenn keine anderen adäquaten Maßnahmen möglich sind.

Eine detaillierte Darlegung des konkreten Umgangs mit dem Baumbestand ist – ebenso wie der Umgang mit ggf. relevanten artenschutzrechtlichen Belangen – im Rahmen eines Angebots-Bebauungsplanverfahrens ohne Kenntnis tatsächlicher Bauvorhaben nicht möglich. Von den ca. 55 Bäumen befinden sich nur etwa 25 Bäume innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Der Ausgleich für eine ggf. erforderliche Fällung geschützter Bäume erfolgt – unabhängig vom Bebauungsplanverfahren – auf Grundlage der Regelungen der BaumSchVO Bln.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

2. Bezirksamt Lichtenberg, Abt. Familie, Jugend und Gesundheit, Jugendamt, vom 17.08.2007

Das Gebiet liege im Sozialraum 26. Dort lebten 1667 Kinder und Jugendliche zwischen 6 und 25 Jahren. Entsprechend der Richtwerte für Angebote der Jugendarbeit des Landes Berlin ergäbe sich ein Versorgungsgrad von 29 %. 306 WE würden durch die Planung neu entstehen. Der zusätzliche Bedarf an Plätzen in JFE würde auf 26 Plätze eingeschätzt. Dies ergäbe keine wirtschaftliche Grundlage für die Notwendigkeit einer Jugendfreizeiteinrichtung, so dass die Unterversorgung ansteigen wird.

Für die Altersgruppe 6 bis unter 12 Jahre werde ein Zuwachs von 44% und für die Altersgruppe 12 bis unter 18 Jahre von 42% prognostiziert. Eine mögliche Aufwertung bestehender Einrichtungen aus dem Umfeld sollte geprüft werden.

Im Sozialraum 26 befänden sich sieben Kindertageseinrichtungen. Von 787 zur Verfügung stehenden Plätzen seien 754 belegt.

Der Versorgungsgrad bei Kitaplätzen im Sozialraum betrage 64,55 %. Aufgrund des Zuwachses an WE ergäbe sich ein zusätzlicher Kitaplatzbedarf von 58. Der Investor müsse eine Kita mit 58 Plätzen einplanen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan 11-11a eine Angebotsplanung vornimmt. Konkrete Wohnungsbauvorhaben liegen bislang nicht vor. Insgesamt ist eher von einer mittel- bis längerfristigen Entwicklungsperspektive für den Standort auszugehen.

Die genannten Werte stellen einen angenommenen Spitzenbedarf dar, der nur dann einträte, wenn die ca. 300 WE in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne 11-11a und 11-11b zeitlich parallel errichtet würden. Hier ist jedoch von einer sukzessiven Realisierung auszugehen. Daher wird sich der Bedarf an Plätzen in Kindertagesstätten und Jugendfreizeiteinrichtungen aller Voraussicht nach über einen längeren Zeitraum verteilen und nicht annähernd die errechneten Werte erreichen. Dieser Bedarf kann, auch angesichts weiterhin rückläufiger Kinderzahlen, voraussichtlich in den bestehenden Einrichtungen gedeckt werden.

Bei einer möglichen Geschossfläche von gut 10.000 m² im Plangebiet 11-11a ist hier außerdem nur von einer perspektivischen Größenordnung von etwa 100 Wohneinheiten (Annahme: 100 m² (Brutto-)Geschossfläche je WE) auszugehen.

Es ist daher realistischerweise nicht anzunehmen, dass aufgrund der Bebauungsplanung tatsächlich ein Bedarf an einer zusätzlichen Kita mit 58 Plätzen entsteht.

Grundsätzlich könnten sowohl eine Kita wie auch eine JFE im geplanten allgemeinen Wohngebiet – als Anlagen für soziale Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauGB – bei Bedarf errichtet werden. Eine dezidierte Festsetzung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

Eine Prüfung, ob bestehende Jugendfreizeiteinrichtungen aufgewertet werden können, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens 11-11a. Sie obliegt dem dafür zuständigen bezirklichen Jugendamt.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

3. Bezirksamt Lichtenberg, Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr, Amt für Umwelt und Natur, FB Naturschutz und Landschaftsplanung, vom 12.06.2007

Eine Überprüfung des Bestandes hinsichtlich geschützter Arten habe nicht stattgefunden. Die Fauna sei bisher nicht untersucht worden. Um die Belange

des Artenschutzes für die Tiere berücksichtigen zu können, müsse geprüft werden, ob geschützte Arten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten beeinträchtigt, beschädigt oder zerstört würden.

Daher ließen sich derzeit keine Aussagen hinsichtlich der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Artenschutz treffen. Die vorhandenen Bäume seien entsprechend den Bestimmungen der Baumschutzverordnung Berlin zu schützen.

Die vorhandenen Biotopflächen würden durch die geplante Bebauung weitgehend zerstört, ebenso ein Teil des Baumbestandes und damit auch Teile der Lebensräume von Tieren.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan 11-11a wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Da der Bebauungsplan eine reine Angebotsplanung vornimmt und tatsächliche Bauvorhaben noch nicht bekannt sind, können mögliche Auswirkungen auf Flora und Fauna nicht konkret benannt werden.

Generell ist festzustellen, dass die Freiflächen im Plangebiet zu großen Teilen entweder versiegelt oder als weitgehend vegetationsloser Rohbodenstandort zu bezeichnen sind. Die übrigen Flächen weisen, bis auf die bestehenden Vegetationsflächen, Ruderal- und Spontanvegetationen auf. Wertvolle Biotopflächen sind nicht vorhanden.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann nicht konkret ermittelt werden, welche Bäume ggf. im Rahmen späterer Bauvorhaben gefällt werden. Der Verlust von nach BaumSchVO geschützten Bäumen ist unabhängig vom Bebauungsplan nach den dortigen Regelungen auszugleichen.

Falls durch spätere Bauvorhaben geschützte Arten beeinträchtigt werden könnten, ist ggf. ein naturschutzrechtliches Befreiungsverfahren nach § 62 BNatSchG durchzuführen.

Von einer weitgehenden Zerstörung vorhandener Biotopflächen kann nicht ausgegangen werden. Zum einen sind diese nur in geringem Maße vorhanden, zum anderen weist der Bebauungsplan für das allgemeine Wohngebiet nur eine mittlere bauliche Verdichtung auf, so dass auch nach Realisierung des möglichen Wohnungsbaus noch Frei- und Vegetationsflächen in nennenswertem Umfang verbleiben werden.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

4. Bezirksamt Lichtenberg, Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr Amt für Umwelt und Natur, FB Umwelt, vom 09.07.07

Boden- und Grundwasserschutz:

Aufgrund früherer gewerblicher Nutzungen ergebe sich ein Altlastenverdacht. Auf bereits untersuchten Grundstücken seien Prüfwertüberschreitungen bezüglich der menschlichen Gesundheit bei Wohn- und Spielplatznutzung festgestellt worden.

Nach § 4 (2) BBodSchV sei der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung ausgeräumt, wenn die Konzentration des Schadstoffes unterhalb des jeweiligen Prüfwertes liegt. Die Altlastenverdachtsflächen müssten in der Planungsphase erkundet werden.

Zur Vervollständigung der historisch relevanten Nutzungen würden Katasterauszüge der BBK-Flächen beigelegt.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Im Auftrag des Bezirksamtes Lichtenberg wurde eine orientierende Untersuchung zu den Altlastenverdachtsflächen durchgeführt (vgl. I.2.3.5). Dabei wurde festgestellt, dass die in der flächenhaft bestehenden künstlichen Aufschüttung festgestellten Schadstoffkonzentrationen offenbar bisher nicht zu einem relevanten Eintrag in das Grundwasser geführt haben und dass keine Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser besteht.

Für das Grundstück Einbecker Str. 55 und den nördlichen Bereich des Grundstücks Einbecker Str. 59 ist keine Gefährdung für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Im südlichen Grundstücksteil der Nr. 59 ergab sich für die frühere Baugrubensohle eine Überschreitung der Prüfwerte für Kinderspielflächen. Für das bisher nicht untersuchte Grundstück Einbecker Str. 57 sind aufgrund der Vornutzung ähnliche Ergebnisse zu erwarten. Auch für das Grundstück Einbecker Str. 63 und die nördlich gelegene Fläche ist von verbreiteten PAK-Belastungen in den oberen 0,35 m auszugehen, die eine potenzielle Gefährdung bei sensiblen Nutzungen darstellen können.

Aufgrund der dargestellten Untersuchungsergebnisse werden die Grundstücke Einbecker Str. 57 und 63 sowie der südliche Teil des Grundstücks Einbecker Str. 59 im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Für das Grundstück Einbecker Str. 55 und den nördlichen Teil des Grundstücks Einbecker Str. 59 ist eine derartige Kennzeichnung nicht erforderlich.

Für die gekennzeichneten Flächen sind, je nach tatsächlicher späterer Flächennutzung, ggf. weitere Untersuchungen und Maßnahmen erforderlich. Diese können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht konkret benannt werden, da

das Sanierungserfordernis davon abhängt, ob eine Fläche etwa vollständig überbaut und versiegelt wird oder als Wohnfreifläche, Kinderspielplatz u.ä. genutzt werden soll. Da im Hinblick auf die derzeitige Nutzung keine Gefährdungslage besteht, sind keine akuten Maßnahmen notwendig.

Da davon auszugehen ist, dass sich die festgestellten Bodenverunreinigungen auf den Bereich der künstlichen Aufschüttungen beschränken, können ggf. erforderliche Sanierungsmaßnahmen aller Voraussicht nach baubegleitend und mit einem vertretbaren Aufwand – in Abstimmung mit dem bezirklichen Umweltamt – vorgenommen werden. Weil trotz möglicherweise anfallender Sanierungskosten die wirtschaftliche Durchführbarkeit von Wohnungsbaumaßnahmen generell nicht in Frage steht, stehen die festgestellten erheblichen Bodenverunreinigungen der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan 11-11a auch nicht entgegen.

Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Ref. I B u. I E) wurden Bedenken dahingehend geäußert, dass ein im FNP dargestellter übergeordneter Grünzug nicht in den Bebauungsplan 11-11 aufgenommen wurde. Diese Darstellung betraf den östlichen Rand des seinerzeitigen Plangebietes 11-11. Der neue Plangeltungsbereich des Bebauungsplans 11-11a ist jedoch nicht von der Darstellung des Grünzuges betroffen, so dass diesbezügliche Bedenken hier nicht relevant sind.

Ergebnis:

Das Ergebnis der Abwägung der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB hat keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplan 11-11a.

Die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, werden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet.

IV.5. Beschleunigtes Verfahren

Das Bezirksamt Lichtenberg hat am 13. November 2007 die Durchführung des Bebauungsplans 11-11 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen (ABl. S. 3115). Dieser Beschluss ist nach Teilung des Plangeltungsbereiches (vgl. IV.6.) auch auf den Bebauungsplan 11-11a anzuwenden.

Der Bebauungsplan 11-11a dient der städtebaulichen Neuordnung innerstädtischer Bauflächen und der Überwindung städtebaulicher Missstände. Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB.

Er kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde bereits vor Inkrafttreten der Neuregelungen des § 13a BauGB (mit dem BauGB i.d.F. vom 21.12.2006, vgl. V.) durchgeführt (s. IV.3.).

Bei der Ermittlung der Grundfläche i.S.d. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind neben den Grundflächen des Bebauungsplans 11-11a nur die geplanten Grundflächen im Bebauungsplangebiet 11-11b mit einzurechnen, da nur zu diesem Bebauungsplanverfahren ein enger sachlicher, räumlicher *und* zeitlicher Zusammenhang besteht. Daraus ergibt sich eine Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt ca. 12.000 m². Dieser Wert liegt deutlich unterhalb des Schwellenwertes für die Legalannahme einer Umweltrelevanz von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Ferner ist davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan aufgrund der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, welches einer Pflicht zur Durchführung einer bundes- oder landesrechtlich erforderlichen Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – hierbei handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – können ausgeschlossen werden.

Eine überschlägige Prüfung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls) ist daher nicht erforderlich. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB entsprechend. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird abgesehen.

IV.6. Änderung des Plangeltungsbereichs

Am 30. Juni 2009 hat das Bezirksamt Lichtenberg beschlossen, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-11 zu verändern und das Bebauungsplanverfahren künftig mit folgenden Geltungsbereichen weiterzuführen (ABl. Nr. 37 / 14.08.2008, S. 2049):

Bebauungsplan 11-11a für die Grundstücke Einbecker Straße 53/59 und 63 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Friedrichsfelde und

Bebauungsplan 11-11b für die Grundstücke Alt-Friedrichsfelde 5A-10A und Einbecker Straße 65/71 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Friedrichsfelde.

Folgende Gründe waren für die Teilung des Plangeltungsbereichs maßgeblich:

Aufgrund der notwendigen Klärung von begründetem Altlastenverdacht sind Bodenuntersuchungen im Bereich des Geltungsbereichs erforderlich geworden. Für den westlichen Teil des Plangeltungsbereichs 11-11 sind diese inzwischen durchgeführt worden. Die Ergebnisse sind in diese Begründung eingeflossen (vgl. I.2.3.5).

Für mehrere Grundstücke im östlichen und nördlichen Teil des Plangebietes 11-11 konnten die erforderlichen Altlastenerkundungen mangels Zustimmung der privaten Grundstückseigentümer bislang jedoch nicht durchgeführt werden. Daher konnte

bislang auch nicht abschließend bewertet werden, ob ggf. vorhandene Bodenbelastungen den geplanten Festsetzungen entgegenstehen könnten.

Um die zügige Schaffung verbindlichen Planungsrechts und die Verwirklichung der Planungsziele für den westlichen Gebietsteil nicht in schwer kalkulierbare zeitliche Abhängigkeit von der Klärung der Altlastensituation im östlichen Teil zu stellen, war – auch vor dem Hintergrund des Auslaufens der Veränderungssperre 11-11/11 (vgl. IV.3.) – die Teilung des Plangeltungsbereichs erforderlich. Das Bebauungsplanverfahren 11-11a kann somit zeitnah abgeschlossen werden.

IV.7. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans 11-11a vom 26. Mai 2010 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14. Juni 2010 bis einschließlich 14. Juli 2010 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 4. Juni 2010 im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 auf Seite 826 öffentlich bekannt gemacht. In der Tageszeitung "Berliner Zeitung" vom 11. Juni 2010 wurden die Bürger über die Auslegung informiert. Die beteiligten Behörden wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegung haben sich zwölf Bürger über die Planung informiert und sich diese teilweise erläutern lassen, jedoch keine Äußerungen abgegeben. Es liegen zwei schriftliche Stellungnahmen vor, die nachfolgend aufgeführt und abgewogen werden:

1. BLN Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. mit Schreiben vom 14. Juli 2010
 - 1.1 Das Plangebiet sei geprägt von Brachflächen im Blockinnenbereich, die teilweise Ruderalvegetation aufwiesen. Bäume seien überwiegend an den Rändern der Brachen zu finden.

Im Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm (LaPro) – Programmplan Naturhaushalt / Umweltschutz – erfolge eine Darstellung als Siedlungsgebiet mit dem Schwerpunkt Entsiegelung. Ziel sei es, den Anteil naturhaushaltswirksamer Fläche zu erhöhen.

Im Programmplan Biotop- und Artenschutz werde die Schaffung von zusätzlichen Lebensräumen für Flora und Fauna sowie die Kompensation der Nutzungsintensivierung durch Entsiegelung sowie Dach- und Wandbegrünung dargestellt.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie entsprechen den Darstellung der Begründung unter Pkt. I.2.3.2 *Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm*.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

- 1.2 In der Begründung werde erläutert, dass ein wesentliches städtebauliches Erfordernis zur Festsetzung bestimmter Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen ebenso wenig besteht, wie ein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis.

Dieser Aussage werde nicht zugestimmt. Die Fläche liege in einem dicht bebauten und hoch versiegelten Gebiet. Das LaPro gebe für die Verwaltung bindende Vorgaben, die eingehalten werden müssten. Der Bebauungsplanentwurf werde diesen Vorgaben nicht gerecht.

Die Planung sollte dahingehend verändert werden, dass die überbaubare Grundstücksfläche von ca. 60 % deutlich reduziert wird, um mehr Freiflächen und einen größeren Baumbestand, als bisher geplant, erhalten zu können.

Außerdem sollten eine Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen und ein Pflanzgebot für Bäume sowie Dach- und Fassadenbegrünung aufgenommen werden.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird nicht gefolgt.

Das LaPro stellt eine vor allem auf qualitative Ziele und Anforderungen des Naturschutzes bezogene Ergänzung des Flächennutzungsplanes dar. Es enthält keine zwingenden Vorgaben für die Bebauungsplanung. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB gilt für den Flächennutzungsplan, nicht jedoch für das LaPro.

Vielmehr sind die Vorgaben des LaPro in das planungsrechtliche Abwägungsverfahren *einzu beziehen*. D.h. es ist auf der konkreten, örtlichen Ebene der Bebauungsplanung zu entscheiden, welche der Vorgaben aus welchen Gründen berücksichtigt oder nicht berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan 11-11a wird als *Bebauungsplan der Innenentwicklung* im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Da sich das Plangebiet eindeutig innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet, war die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens bisher auf Grundlage des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung i.S.d. § 18 BNatSchG ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, der hier vorliegt, nicht anzuwenden.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB wäre ein ausgleichspflichtiger Eingriff beim Bebauungsplan 11-11a aber auch dann nicht gegeben, wenn der Bebauungsplan im "Normalverfahren" durchgeführt werden würde, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt sind (vorhandene Bebauung und Flächenversiegelung) bzw. in vergleichbarer Intensität auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig waren. Die Festsetzung von Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen wäre daher hier grundsätzlich nicht mit einem naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernis begründbar.

Der Bebauungsplan 11-11a nimmt eine Angebotsplanung mit einem mittel- bis längerfristigen Realisierungshorizont vor. Konkrete Vorhaben, die auf Grundlage des Bebauungsplans verwirklicht werden sollen, liegen bislang nicht vor. Deshalb soll künftigen Bauherren ein angemessener Spielraum für die Verwirklichung von Wohnungsbauvorhaben im Rahmen der generellen städtebaulichen Vorgaben eingeräumt werden.

Bislang ist jedoch nicht bekannt, inwiefern künftige Fassaden oder Dächer überhaupt für eine Begrünung geeignet sind. So kommen etwa Fassaden mit hohem Glasanteil oder Dächer mit stärkerer Neigung in der Regel nicht für eine Begrünung in Betracht. Der Bebauungsplan soll jedoch nicht durch zwingende Begrünungsvorschriften bestimmte Bebauungstypologien indirekt von vornherein ausschließen.

Doch selbst wenn künftige Dächer oder Fassaden prinzipiell für eine Begrünung geeignet sein sollten, ist gegenwärtig nicht annähernd bekannt, wie groß die begrünbare Fläche sein wird, bzw. wie hoch ihr Anteil an der gesamten Fassaden- oder Dachfläche sein könnte. Eine allgemeine Festsetzung zur Dach- und Fassadenbegrünung, ohne Angabe der Mindestfläche oder des Flächenanteils wäre jedoch unbestimmt und daher nicht rechtssicher.

Mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 entspricht das Maß der Nutzung keineswegs der für Teile des Umfeldes prägenden, hohen innerstädtischen Verdichtung. Es ist zu erwarten, dass im Rahmen der Realisierung privater Wohnungsbauvorhaben Vegetationsflächen und begrünte Wohnfreiflächen entstehen, zumal nach § 8 Abs. 1 Nr. 2 BauO Bln die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Bei einer GRZ von 0,4 im WA ist davon auszugehen, dass in ausreichendem Maße Flächen für diesen Zweck zur Verfügung stehen werden.

Von ca. 55 Bäumen im Plangebiet befinden sich nur ca. 25 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Weitere ca. 20 Bäume befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche am westlichen Rand des Plangebiets, der Rest auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Wenn im Rahmen späterer Bauvorhaben die Fällung von nach der Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO) geschützten Bäumen erforderlich sein sollte, was zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht quantifizierbar ist, so sind Ausgleich und Ersatz unabhängig vom Bebauungsplan nach den entsprechenden Regelungen dieser Verordnung zu leisten.

Auf Grundlage der BaumSchVO kann das Ausgleichserfordernis zum gegebenen Zeitpunkt exakt quantifiziert werden. Eine Festsetzung von Baumpflanzungen im Bebauungsplan birgt hingegen das Risiko der späteren Ungleichbehandlung von Eigentümern, da Neupflanzungen unabhängig von Erhalt oder Beseitigung des Baumbestandes vorgenommen werden müssten. Mit der BaumSchVO wird hingegen eine direkte Zuordnung von Eingriff und sich daraus resultierender Ausgleichsverpflichtung vorgenommen. Damit ist gleichzeitig ein gewisser Anreiz zur Vermeidung von Fällmaßnahmen gegeben.

Über die Regelungen der BaumSchVO hinausgehende planungsrechtliche Festsetzungen sind deshalb nicht erforderlich.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

2. Bezirksamt Lichtenberg, Abt. Schule, Sport und Soziales, Amt für Schule und Sport mit Schreiben vom 07.06.10

Die Belange des Amtes für Schule und Sport werden durch den Bebauungsplan 11-11a nicht berührt.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Ergebnis

Aus der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ergaben sich keine Änderungen für den Entwurf des Bebauungsplans 11-11a.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

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

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

Aufgestellt: Berlin, den
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin,
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr

.....
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung
Bauen, Umwelt und Verkehr

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