Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr
Amt für Planen und Vermessen
FB Stadtplanung

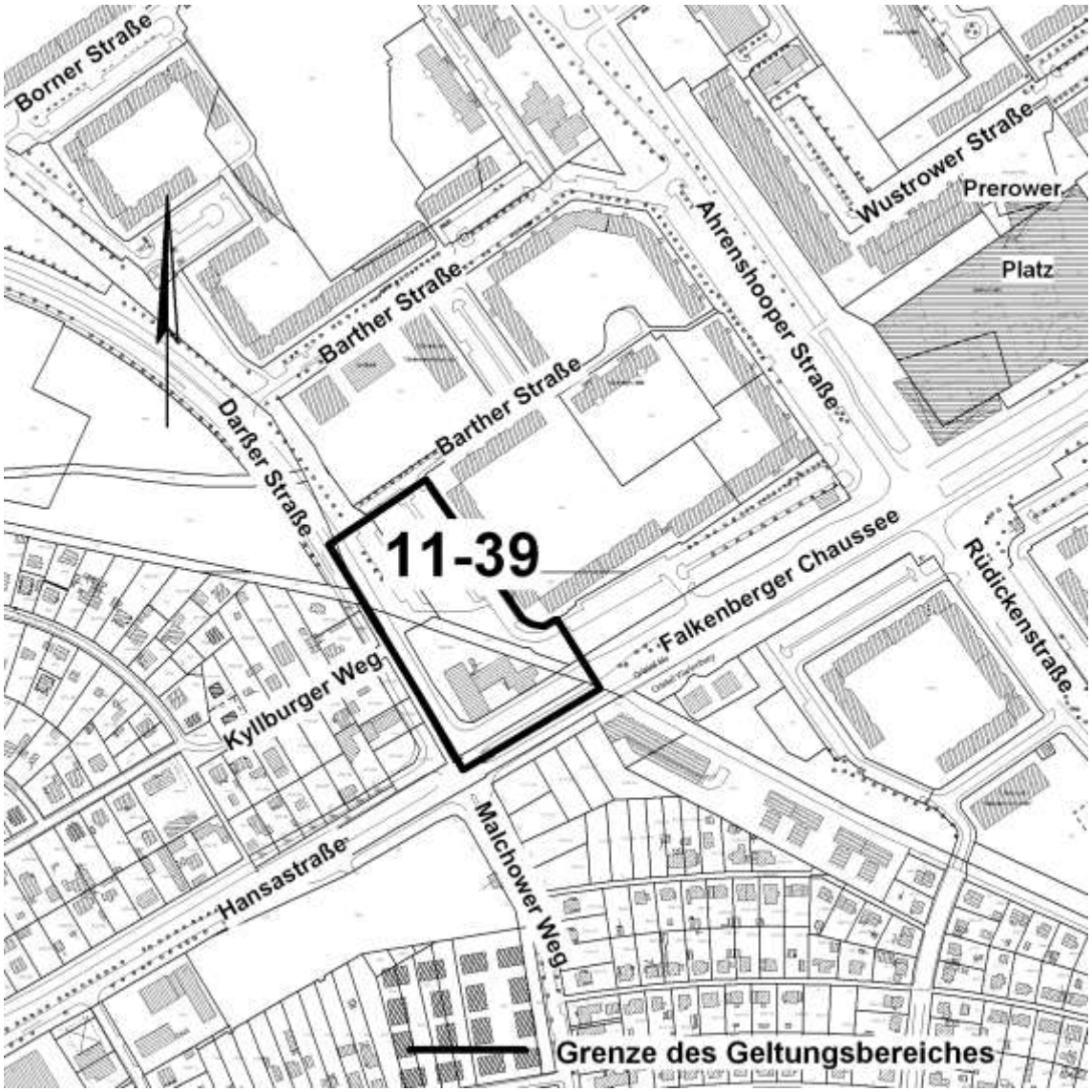
Begründung zum

Bebauungsplan 11-39

für das Gelände zwischen Barther Straße, Falkenberger Chaussee 1/7, Falkenberger Chaussee und Darßer Straße
im Bezirk Lichtenberg, Ortsteile Neu- und Alt-Hohenschönhausen

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Oktober 2009



Maßstab 1:5000

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANUNGSGEGENSTAND. 4

1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT 4
2. PLANGEBIET 4
2.1 *Abgrenzung des Geltungsbereiches* 4
2.2 *Bestandsbeschreibung* 4
2.3 *Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation* 6

II. PLANINHALT 8

1. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN 8
2. INTENTION DES PLANES 9
3. WESENTLICHE PLANINHALTE 9
3.1 *Städtebauliche Grundstruktur* 9
3.2 *Art und Maß der Nutzung* 10
3.3 *Verkehrsflächen und Erschließung* 11
3.4 *Grünflächen und Anpflanzungen* 11

4. BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN 12

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 14

1. STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN 14
2. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT 14
3. HAUSHALTSMÄßIGE AUSWIRKUNGEN 16

IV. VERFAHREN 16

V. ANHANG 23

I. Planungsgegenstand

I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit

In den 1980er Jahren entstand das 2. Wohngebiet der Großsiedlung Hohenschönhausen nördlich der Falkenberger Chaussee. Zwischen der Darßer Straße und den Wohngebäuden an der Falkenberger Chaussee verblieben Restflächen mit teilgewerblicher Nutzung, die durch große offene Lagerflächen, eine ungeordnete Bebauung mit Schuppen und brachliegende Grundstücksteile gekennzeichnet sind.
Für diesen Bereich lag nunmehr ein Bauantrag für einen Lebensmittelmarkt vor, der sowohl bezirklichen, als auch gesamtstädtischen Planungszielen entgegensteht.
Der Standort hat besondere städtebauliche Bedeutung aufgrund seiner exponierten Lage an Hauptverkehrsstraßen im Eingangsbereich zur Großsiedlung Neu-Hohenschönhausen.
Der Bebauungsplan ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in unmittelbarer Nachbarschaft des Wohngebietes sicherzustellen.

I.2. Plangebiet

I.2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Bezirk Lichtenberg, an der Grenze zwischen den Ortsteilen Neu- und Alt-Hohenschönhausen. Es umfasst ca. 1,7 ha und wird begrenzt von der Barther Straße im Norden, den Wohngebäuden Falkenberger Chaussee 1/7 im Osten, der Falkenberger Chaussee im Süden und der Darßer Straße im Westen.

I.2.2 Bestandsbeschreibung

I.2.2.1 Bestand/Siedlungsanalyse

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes befinden sich auf dem in kleine Parzellen unterteilten Areal direkt an der Ecke Falkenberger Chaussee/ Darßer Straße diverse Kleingewerbebetriebe in barackenartigen, eingeschossigen Gebäuden mit einem hohen Anteil versiegelter Lagerflächen. Nördlich davon sind private und auch öffentliche Stellplatzanlagen vorzufinden. Beide Bereiche sind durch eine Gründurchwegung getrennt.

Die Erschließung durch den Individualverkehr erfolgt über die Falkenberger Chaussee und die Darßer sowie Barther Straße. Darüber hinaus ist der Bereich sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden (insbesondere über die Straßenbahnlinie M 4, die Buslinien X 54, 154 und 256). Vom 900 m entfernt liegenden S-Bahnhof Hohenschönhausen verkehren die S-Bahnlinie S 75, die Regionalbahnen RB 12 und OE 60.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind sowohl im Privateigentum (darunter Grundstücksflächen der Howoge), als auch im Eigentum des Landes Berlin.

In der näheren Umgebung befinden sich
- die dominierenden 11-geschossigen Plattenbauten der Großsiedlung in direkter Nachbarschaft mit ausschließlicher Wohnnutzung
- ein Lebensmittelmarkt auf dem Eckgrundstück Falkenberger Chaussee/Malchower Weg 134, der mit seiner lediglich eingeschossigen Bebauung unmittelbar an das östlich daran

gelegene 7-geschossiges Wohngebäude mit einer Videothek im Erdgeschoss angrenzt. Entlang des Malchower Weges werden die Eckgrundstücke Nr. 136 und 138 baulich nicht genutzt.
- das 4-geschossige Hansa-Center an der Ecke Hansastraße/Malchower Weg mit großflächigen Einzelhandelsflächen, Läden, Dienstleistungsbetrieben und Freizeiteinrichtungen sowie ca. 600 Parkplätzen
- ein Baublock an der Hansastraße/ Darßer Straße, der z.Z. eine heterogene Bebauungsstruktur in Form von Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetrieben aufweist sowie angrenzend ein Siedlungsbereich mit Einfamilienhausstruktur und
- das Schulgelände an der Barther Straße.

I.2.2.2 Bestand/Landschaftsanalyse

Naturhaushalt/Umweltschutz (Umweltatlas)

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

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

Das Plangebiet befindet sich in einem klimatisch nicht, bzw. gering belasteten Bereich. Die Fläche des Plangebietes gehört zur stadtklimatischen Zone 2, d.h. einem Bereich mit geringen Veränderungen gegenüber den Freilandverhältnissen. Die Schwülegefährdung ist gering, die nächtliche Abkühlung mäßig.
Das Plangebiet ist an die Schmutz- und Regenwasserkanalisation (Trennkanalisation) angeschlossen.
Mit Ausnahme des geplanten Mischgebietes befinden sich die Flächen auf ehemaligem Rieselfeldareal.

Lärm- und lufthygienische Belastungen ergeben sich überwiegend durch den Kfz-Verkehr auf der Falkenberger Chaussee und der Darßer Straße. Hier werden entsprechend Umweltatlas folgende Werte erreicht:

Kfz- und Straßenbahnverkehrslärm im übergeordneten Straßennetz an der nächstgelegenen Bebauung – Mittelungspegel

	Tag/ 6 - 22 Uhr	Nacht/ 22 - 6 Uhr
Falkenberger Chaussee	> 70 – 75 dB	> 65 – 70 dB
Darßer Straße	Richtung Norden > 65 – 70 dB Richtung Süden > 70 – 75 dB	Richtung Norden > 60 – 65 dB Richtung Süden > 65 – 70 dB
Hansastraße	stadtauswärts > 55 – 60 dB stadteinwärts > 65 – 70 dB	stadtauswärts ≤ 55 dB stadteinwärts > 60 – 65 dB
Malchower Weg	Richtung Norden > 55 – 60 dB Richtung Süden > 65 – 70 dB	Richtung Norden ≤ 55 dB Richtung Süden > 60 – 65 dB

Der Indexwert für Luftschadstoffe (verkehrsbedingte Luftbelastung für Feinstäube PM10 und Stickstoffdioxid NO_2) liegt im Plangebiet bei ≤ 1,5 bzw. zwischen 1,51 und 1,75 und damit bei geringer bzw. mäßiger Belastung.

Erholung und Freiflächen

Der Versorgungsgrad mit wohnungsnahen öffentlichen Grünanlagen sowie der Anteil privater bzw. halböffentlicher Freiräume ist in der Umgebung des Plangebietes lt. Umweltatlas relativ gering. Es stehen nur 0,25 bis 0,4 m² pro Einwohner zur Verfügung.
Ende der 90er Jahre wurde jedoch ca. 100 m nordöstlich des Plangebietes eine öffentlich zugängliche Grünfläche geschaffen und 2006 in ca. 600 m Entfernung an der Darßer Straße eine Trendsportanlage eröffnet.

I.2.3 Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation

Gemeinsamer Landesentwicklungsplan

Der gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg vom 02. März 1998 (LEP eV) weist das Plangebiet als Siedlungsbereich aus. Der Bebauungsplan unterstützt Ziel 1.0.1 (Erneuerung und Verdichtung haben Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen) und ist den Zielen der Raumordnung angepasst.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 23. und 25. September 2008 (ABl. S. 2330) stellt für den Geltungsbereich überwiegend gemischte Baufläche M 2, zum geringen Teil auch Wohnbaufläche W 2 (GFZ bis 1,5) dar. Gemäß den Richtlinien zum Darstellungsumfang sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin und dem Entwicklungsgrundsatz 1 können Mischgebiete aus den gemischten Bauflächen des FNP im Regelfall und ohne Größenbegrenzung entwickelt werden.
Bei der privaten Verkehrsfläche (Stellplatzanlage, Erschließungsstraße) und bei dem öffentlichen Parkplatz handelt es sich um Bestandssicherungen, die dem angrenzenden Wohngebiet dienen und damit der dargestellten Wohngebietsnutzung entsprechen.
Die gesetzlich geforderte Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem FNP wird somit eingehalten und die Darstellung des FNP mit diesem Bebauungsplan konkret ausgestaltet.

Der Geltungsbereich wird gequert von einer geplanten U-Bahntrasse, die lt. Stellungnahme SenStadt VII C vom 29.03.07 nicht überbaut werden darf.
Der Straßenzug Hansastraße/ Falkenberger Chaussee wie auch die Darßer Straße sind im FNP als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen ausgewiesen.
Von der Markierung für Einzelhandelskonzentration, die der FNP beiderseits der Falkenberger Chaussee - beginnend am Bahnhof Hohenschönhausen und südwestlich in Richtung Darßer Straße verlaufend - darstellt, ist das Gebiet, in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, nicht berührt.

Landschaftsprogramm

Im Landschaftsprogramm für Berlin - Lapro 94[1] - wird der Geltungsbereich in zwei verschiedenen Gebietskategorien eingestuft.
Die geplante Mischgebietsfläche ist als Obstbaumsiedlungsbereich dargestellt.
Aus den grundsätzlichen Zielen zu den Bereichen Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und 0Artenschutz, Erholung und Freiraumnutzung sowie Landschaftsbild lassen sich bezüglich des Plangebietes insbesondere folgende Forderungen entnehmen:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente (z.B. Hecken, Feldgehölze); Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen
- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume und Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität; Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches (Lage innerhalb des Vorranggebietes Klimaschutz)
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung; Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung, Dach-, Hof- und Wandbegrünung)
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung; Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen
- Erhalt und Entwicklung prägender Straßenbaumbestände und unbefestigter Straßenrandstreifen; Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes
- dezentrale Regenwasserversickerung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme.

Der übrige Geltungsbereich ist als städtebaulicher Übergangsbereich mit Mischnutzung charakterisiert. Hier gelten folgende Zielstellungen:

- Erhalt bzw. Entwicklung der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z.B. Pfuhle, Gräben) in Grünanlagen
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung
- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes (besonders großkronige Parkbäume in Siedlungen)
- Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

Bereichsentwicklungsplanung Ortsteil Neu-Hohenschönhausen

Die Bereichsentwicklungsplanung für die Großsiedlung Neu-Hohenschönhausen wurde mit Bezirksamtsbeschluss 5/54/2008 vom 01.03.2005 beschlossen. Darin sind Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes 11-39 als Mischgebiet und als Verkehrsflächen und Verkehrsgrün dargestellt.

[1] Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 37 vom 29.07.1994, S. 2331, zuletzt geändert am 27. Juni 2006 (ABl. S. 2350)

Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Lichtenberg vom 17.01.2008

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Lichtenberg[2] (BA-Beschlüsse Nr. 6/083/2008 vom 01.04.2008 sowie 6/180/2008 vom 15.07.2008, BVV-Beschluss DS/0825/IV vom 17.07.2008) ist als sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen besonders zu berücksichtigen.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich zwischen dem besonderen Stadtteilzentrum „Linden-Center“ (zentraler Versorgungsbereich im Sinn des § 34 Abs. 3 Bau GB) und dem Einzelhandelsschwerpunkt „Hansa-Center“.
Die Potenziale für die Verkaufsflächenentwicklung einerseits sowie die Leitlinie zur maximal möglichen räumlichen Konzentration der Ansiedlung neuer Verkaufsflächen verlangen jedoch eine Eingrenzung der möglichen Erweiterung von Einzelhandelsnutzungen gegenüber dem Flächennutzungsplan. Dafür kommt nur der engere Bereich um das „Linden-Center“ auf der Nordseite der Falkenberger Chaussee bzw. die Fläche im Umfeld des Kinos in der Wartenberger Straße in Frage.

Benachbarte Bebauungspläne

Für die gegenüberliegende Seite, an der Kreuzung Hansastraße/ Darßer Straße wurde bereits der Bebauungsplan XXII-25 festgesetzt (Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet), der analog zum gegenüberliegenden Hansacenter die Entwicklung einer geschlossenen Blockrandbebauung entlang der Hansa- und Darßer Straße und die bauliche Betonung des Eckbereiches zum Ziel hat.
Nordöstlich grenzt der ebenfalls festgesetzte Bebauungsplan XXII-2a/ Darßer Straße - Ost (Gewerbegebiet/ EpB, Gemeinbedarf, öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen) an.
Auf die Bebauungspläne wird nachrichtlich in der Planzeichnung hingewiesen.

II. Planinhalt

II.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Bereits Anfang der 1990er Jahre wurden im Zusammenhang mit der damals noch vorgesehenen Erweiterung des Malchower Weges Überlegungen zur Neuordnung des gesamten Areals um die Kreuzung Falkenberger Chaussee/ Hansastraße/ Malchower Weg/ Darßer Straße angestellt. Verschiedene städtebauliche Entwürfe oder Gutachten sollten die städtebaulichen Rahmenbedingungen klären, insbesondere unter Berücksichtigung der im Umfeld vorhandenen und geplanten Bebauung.

Zwischenzeitlich wurde jedoch die Straßenerweiterung des Malchower Weges verworfen und südlich der Falkenberger Chaussee Einzelbauvorhaben realisiert.
Damit erübrigten sich auch die bis dahin erarbeiteten Planungsvarianten, die jeweils von einer bestimmten städtebaulichen Figur und einer übergreifenden Gestaltung für alle vier Baufelder um den Kreuzungsbereich ausgingen. Das verbleibende Gebiet nördlich der Falkenberger Chaussee/ Hansastraße, beiderseits der Darßer Straße, musste nunmehr gesondert betrachtet werden.

[2] Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Lichtenberg, sbp – sozio-ökonomische Beratung und Planung - im Auftrag des Bezirksamtes Lichtenberg, März 2008

II.2. Intention des Planes

Das Plangebiet entbehrt insbesondere im unmittelbaren Kreuzungsbereich jeglicher städtebaulicher Ordnung. Durch den Bebauungsplan soll der Bereich neu strukturiert, die Überbaubarkeit geregelt – insbesondere auch in Bezug auf geplante Trassierungen - und mögliche Nutzungen definiert werden. Dabei kommt der Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung und dem damit verbundenen Schutzaspekt besondere Bedeutung zu.

Wegen der insbesondere in der Darßer Straße für Fußgänger und Radfahrer unbefriedigenden räumlichen Situation ist eine Erweiterung der Straßenverkehrsflächen nötig. Außerdem ist die geplante U-Bahntrasse planerisch zu berücksichtigen.

II.3. Wesentliche Planinhalte

II.3.1 Städtebauliche Grundstruktur

Der Bebauungsplan soll vorrangig Flächen als Mischgebiet und eine Erweiterung der Straßenverkehrsflächen festsetzen sowie eine in Aussicht genommene U-Bahntrasse berücksichtigen. Angestrebt wird eine bauliche Nutzung mit Betonung des Straßenrandes. Ziel ist es, die Fläche in die Umgebung einzubinden, den Kreuzungsbereich baulich zu fassen und zu akzentuieren sowie für die verbleibenden, nicht überbaubaren Flächen Aufenthaltsmöglichkeiten zu eröffnen. Vorhandene, dem Wohnen zugeordnete Stellplatzanlagen und private Grünflächen sollen dabei erhalten werden.

Für den gesamten Kreuzungsbereich Falkenberger Chaussee/ Malchower Weg/ Hansastraße/ Darßer Straße gab es bereits im Vorfeld planerische Untersuchungen, die von einer Fassung und städtebaulichen Betonung dieses bedeutenden südöstlichen „Eingangstores“ zur Großsiedlung Hohenschönhausen ausgingen[3]. Diese Bestrebungen konnten bisher jedoch nur teilweise realisiert werden. So ist durch die Errichtung des Hansacenters an der Ecke Hansastraße/ Malchower Weg durch die blockrandbegleitende Bebauungsform und die städtebauliche Betonung des Eckbereiches ein wichtiger Baustein gesetzt worden. An der Ecke Falkenberger Chaussee/ Malchower Weg ist die angestrebte mehrgeschossige Bebauung dagegen bisher nicht zur Ausführung gelangt. Für den Eckbereich Hansastraße/ Darßer Straße sind die städtebaulichen Zielsetzungen für den Kreuzungsbereich im festgesetzten Bebauungsplan XXII-25 bereits festgeschrieben worden.
Die gleiche Zielsetzung besteht für den Geltungsbereich des eingeleiteten B-Planes 11-39. Analog zu dem B-Plan XXII-25 sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- Entwicklung der Grundstücke entlang der Falkenberger Chaussee und der Darßer Straße zu einem Mischgebiet
- Schaffung einer geschlossenen Randbebauung entlang der Hauptverkehrsstraßen
- bauliche Betonung der Ecke Falkenberger Chaussee/ Darßer Straße durch eine gestaffelte Höhenentwicklung der einzelnen Bauteile.

Dabei soll ein bauliches Pendant zur geplanten Bebauung der Ecke Hansastraße/ Darßer Straße geschaffen werden, das im Gegensatz zu dem geschlossenen Baublock des Hansacenters und der unstrukturierten Ecke Falkenberger Chaussee/ Malchower Weg von einer differenzierten Randbebauung geprägt wird. Die Grundfigur des festzusetzenden Baukörpers ergab sich durch den Zuschnitt der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche - unter Berücksichtigung der notwendigen Trassenfreihaltung und der tatsächlichen Nutzung – so-

[3] Städtebaulicher Entwurf „Hansastraße/ Malchower Weg“ von Baasner, Möller & Langwald vom März 1991 im Auftrag der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen Berlin

wie der einzuhaltenden Abstandsflächen bei der angestrebten Höhenentwicklung der künftigen Bebauung. Im Vergleich alternativer Konzepte erwies sich als beste Lösung, den Kreuzungspunkt durch einen rechtwinklig angeordneten Baukörper mit zwei, an der Führung der Hauptverkehrsstraßen orientierten Schenkeln zu fassen und ihn durch die höhere Geschossigkeit im Eckbereich zu betonen. Mit dieser Baukörperfestsetzung wird insbesondere auch die Besonnungssituation der angrenzenden 11-geschossigen Wohngebäude berücksichtigt.

II.3.2 Art und Maß der Nutzung

Für die bebaubaren Flächen entlang der Falkenberger Chaussee und der Darßer Straße wird als Art der Nutzung Mischgebiet (MI) festgesetzt.
Diese Nutzung ist aus der Darstellung des FNP (gemischte Baufläche M 2) entwickelbar. Auf die erwogene Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes wurde verzichtet, um ein möglichst breit gefächertes Nutzungsspektrum auf den nur in eingeschränktem Maße zur Verfügung stehenden Bauflächen zu ermöglichen. Damit wird auch die Ansiedlung von Arbeitsplätzen in Wohnnähe zur Großsiedlung ermöglicht.
Aufgrund der lärmintensiven Umgebung ist die Wohnnutzung an diesem Standort ohnehin stark beeinträchtigt. Die im Mischgebiet anteilig zu erbringende Wohnnutzung ist deshalb durch entsprechende bauliche Maßnahmen zu schützen, die mit textlicher Festsetzung Nr. 2 konkretisiert werden. Demnach gilt für Wohnungen in den Gebäuden entlang der Hauptverkehrsstraßen, dass mindestens ein Aufenthaltsraum mit den Fenstern zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert sein muss.

Das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet wird - analog zum angrenzenden Geltungsbereich des B-Plans XXII-25 - definiert durch eine reine Baukörperausweisung (d.h. durch eine zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundfläche) sowie die Höhe der Oberkante der Gebäude (als Höchstmaß) mit 13 m bzw. 16 m über Gehweg. Mit diesen Baukörperfestsetzungen wird eine Ausnutzung des Grundstückes mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,6 ermöglicht.

Die Überschreitung der gemäß § 17 BauNVO im Mischgebiet zulässigen Obergrenze von 1,2 bei der GFZ ist durch die städtebaulich exponierte Lage begründet. Der Kreuzungsbereich Falkenberger Chaussee/ Darßer Straße bildet den südöstlichen Eingang zur Großsiedlung Hohenschönhausen und soll eine bauliche Betonung erhalten. Insofern ist eine Überschreitung der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO durch die besondere städtebauliche Situation des Eckgrundstückes zur Erreichung der städtebaulichen Ziele erforderlich.
Die Festsetzung der Bauhöhe erfolgte in Anlehnung an die im angrenzenden Geltungsbereich des B-Planes XXII-25 festgesetzte Bebauung von ebenfalls 13 m und 16 m Höhe über OK Gehweg. Darüber hinaus sind in der näheren Umgebung bereits höhere Baulichkeiten vorzufinden. Dazu zählt das auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegene Hansacenter mit seiner kompakten, mehrgeschossigen Baumasse, ein 7-geschossiges Wohngebäude sowie die benachbarte Wohnbebauung an der Falkenberger Chaussee, die über 11 Geschosse verfügt.
Ergänzend ist festzustellen, dass bereits 1995 auf der Grundlage eines Gutachtens des vom Senat beauftragten Büros Baasner, Möller und Langwald, in Übereinstimmung mit SenBauWohn III B und SenStadtUm im Rahmen eines Bauvorbescheides für die Errichtung eines Wohn- und Gewerbebaus auf dem Grundstück Falkenberger Chaussee 7a zur städtebaulichen Aufwertung des untergenutzten Eckgrundstückes und des gesamten Kreuzungsbereiches einer straßenbegleitenden Bebauung mit bis zu 6 Geschossen aus stadtplanerischer Sicht zugestimmt wurde.

Ausgeglichen wird die Überschreitung der GFZ-Obergrenze durch die sonstigen Festsetzungen im Bebauungsplan. Dazu gehört u.a. die Baukörperfestsetzung, die eine Begrenzung der GRZ auf 0,5 und damit unterhalb der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze fest-

schreibt (bei weitestgehendem Ausschluss von Nebenanlagen entsprechend TF 1). Im Vergleich dazu entspricht der am Standort derzeit vorhandene Bebauungs- und Versiegelungsgrad einer GRZ von 0,8.
Auch durch die Einordnung des Baukörpers ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Die geplante Bebauung führt nicht zur Verschattung der vorhandenen Wohngebäude, schirmt sie andererseits sogar in gewisser Weise vom Verkehrslärm im unmittelbaren Kreuzungsbereich ab. Durch die Konzentration der Bebauung in Straßenrandlage werden die Schaffung einer ruhigeren, auch begrünten rückwärtigen Freifläche und der Erhalt einer öffentlichen Gründurchwegung ermöglicht. Die Festsetzungen des B-Plans berücksichtigen verkehrliche Belange und stellen die Erschließung über öffentliche Verkehrsflächen sicher. Im Plangebiet bestehen ausreichende Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs: einerseits durch die vorhandenen privaten und öffentlichen Parkplätze, andererseits wird im künftigen Mischgebiet zusätzlich Fläche zur Anlage einer Tiefgarage (ohne Beeinträchtigung der rückwärtigen Freiflächen) angeboten, deren Ausdehnung sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche und einem darüber hinaus gehenden 6m-Streifen - entsprechend zeichnerischer Festsetzung - ergibt.
Sonstige öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Aus städtebaulichen Gründen wird entsprechend der Zielsetzung einer den Straßenrand begleitenden Bebauung eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um im Falle der Grundstücksteilung eine durchgängige Bebauung sicherzustellen.

II.3.3 Verkehrsflächen und Erschließung

Die im Geltungsbereich des B-Planes befindlichen Grundstücksflächen liegen unmittelbar an den beiden Hauptverkehrsstraßen Falkenberger Chaussee und Darßer Straße und werden über diese erschlossen - zusätzlich auch noch über die nördlich an das Gebiet heranführende Barther Straße. Die innere Erschließung erfolgt über eine private Wohngebietsstraße.

Die zukünftige Straßenbegrenzungslinie im Bereich der beiden Hauptverkehrsstraßen hat einen Bereich von mindestens 5 m - ab Bordsteinkante gemessen - zu berücksichtigen (vgl. Schreiben SenStadt vom 29.03.2007). Dafür wird der Ankauf von privaten Grundstücksflächen in der Darßer Straße und der Falkenberger Chaussee in einem Umfang von insgesamt 127 m^2 erforderlich.

Den Geltungsbereich quert in einer Breite von 12 m eine geplante U-Bahntrasse, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Auch die Bepflanzung mit tiefwurzelnden Gehölzen ist unzulässig (s. TF 5). Die Trasse dient darüber hinaus als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dem Fußgänger- und Radverkehr und sichert damit über den Hohenschönhauser Weg hinweg die Verbindung zum Malchower Auenpark.

Im Geltungsbereich befinden sich ferner öffentliche und private Stellplatzanlagen, die erhalten bleiben sollen und deshalb als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und private Verkehrsflächen festgesetzt werden. Eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit ist bei letzteren gegeben.

II.3.4 Grünflächen und Anpflanzungen

Die privaten Grünflächen und die als Straßenbegleitgrün bereits vorhandenen ausgedehnten Freiflächen sowie die am Standort vorhandenen Bäume sollen im Wesentlichen erhalten

bleiben. Die Anpflanzung und den Schutz von Bäumen bei der Neuanlage von Stellplätzen regelt die TF 6.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 11-39 umfasst kein Schutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB, so dass keine Beeinträchtigung der genannten Schutzgüter zu erwarten ist.

II.4. Begründung einzelner Festsetzungen

TF 1 **Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Dies gilt nicht für Wege, Zufahrten, Müllboxen und Anlagen der Außenwerbung an der Stätte der Leistung.**
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Der Standort des Mischgebietes ist durch seine Lage an einer stark frequentierten Kreuzung hohen Belastungen ausgesetzt (vgl. Pkt. I.2.2.2.). Daher sollen durch diese Festsetzung einerseits die Immissionen (Lärm, Abgase) auf der straßenabgewandten Seite im Blockinnenbereich eingeschränkt und zum anderen die Überbauung der Freiflächen begrenzt werden, um einen relativ ruhigen und begrünten Innenhof zu schaffen, der in erster Linie der anteilig zu erwartenden Wohnnutzung dient. Stellplätze können in einer Tiefgarage untergebracht werden, deren Ausdehnung sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche und einem darüber hinaus gehenden 6m-Streifen (entsprechend zeichnerischer Festsetzung) ergibt. Des Weiteren soll ein begrünter Vorgartenbereich entstehen, der auch eine optische Trennung zwischen öffentlichem Straßenland und privatem Grundstück herstellt, jedoch die unbedingt notwendigen, oben bezeichneten Anlagen zulässt.

TF 2 **Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Falkenberger Chaussee und der Darßer Straße in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Straße abgewandt sein.**
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Da seit Einführung der DIN 4109 und der Fertigstellung der Berliner Lärmkarte eine textliche Festsetzung zum Schutz vor Verkehrslärm im Bebauungsplan entbehrlich ist, wird keine diesbezügliche Festsetzung getroffen. Aufgrund der Höhe der Lärmbelastung auf der Falkenberger Chaussee und der Darßer Straße, die im Kreuzungsbereich besondere Spitzenwerte aufweist, besteht jedoch ein erhöhtes Schutzbedürfnis. Dem wird einerseits durch planerische Vorgaben - wie Nutzungsart und Bauweise – Rechnung getragen, andererseits erfordert es aber auch eine Festsetzung zur Grundrissgestaltung von Wohnungen in Gebäuden entlang der Hauptverkehrsstraßen (s.a. Pkt. I.2.2.2 und III.2).
Für das Erfordernis zur Prüfung geeigneter Lärmminderungsmaßnahmen sind durch die Umgebungslärmrichtlinie und das Bundes-Immissionsschutzgesetz keine Grenzwerte vorgegeben. Die Beurteilung der Betroffenheit erfolgt daher anhand gesundheitsrelevanter Schwellenwerte, die aus der Lärmwirkungsforschung (u.a. des Umweltbundesamtes) resultieren. Gemäß der Lärmwirkungsforschung steigt ab einer Dauerbelastung von 55 dB(A) nachts und 65 dB(A) tags das Risiko von Herz-Kreislauferkrankungen durch chronischen Lärmstress. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden daher die Ziele der Lärmminderung durch entsprechende Festsetzungen umgesetzt bzw. unterstützt:

- Aufgrund der geplanten Festsetzung eines Mischgebietes, das nur eine gewerbliche Nutzung die das Wohnen nicht wesentlich stört, zulässt sowie durch den Ausschluss bestimmter Nutzungen (s. TF 3) wird mögliches zusätzliches Störpotential begrenzt.
- Um die Immissionen (Lärm und Abgase) gering zu halten und einen relativ ruhigen und begrünten rückwärtigen Hofbereich zu ermöglichen, werden im Mischgebiet eine stra-

ßenbegleitende geschlossene Bauweise festgesetzt und außerdem Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen (s. TF 1).

- Lage und Größe des Baugrundstückes gestatten keine Einordnung der Baukörper in weiterem Abstand zur Falkenberger Chaussee und Darßer Straße. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, werden daher passive Lärmschutzmaßnahmen für die Außenfassaden von Gebäuden entlang der vorgenannten Hauptverkehrsstraßen erforderlich (bewertetes Luftschalldämmmaß R`w,res nach DIN 4109 von mindestens 45 dB). Aufgrund des erhöhten Lärmschutzbedürfnisses am Standort wird mit textlicher Festsetzung Nr. 2 zur Grundrissgestaltung im Bebauungsplan geregelt, dass mindestens ein Aufenthaltsraum mit den Fenstern zur lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert sein muss.

TF 3 **Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.**
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Der Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben erfolgt, weil sie aufgrund ihres hohen Flächenverbrauchs und ihres Betriebsablaufes mit dem damit verbundenen erheblichen Zu- und Abfahrtsverkehr nicht wohnverträglich und andererseits hinsichtlich des verkehrstechnischen Ablaufs im unmittelbaren Kreuzungsbereich problematisch sind. Zudem erzeugen sie nicht das erwünschte städtebauliche Erscheinungsbild.

TF 4 **Im Mischgebiet, auf privaten Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.**
Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBln)

Um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes so weit wie möglich zu erhöhen, dürfen Wege, Zufahrten und Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Dadurch wird der Versiegelungsgrad des Bodens gemindert und eine hohe Versickerungsrate von Niederschlagswasser sichergestellt. Die Versickerung von Niederschlagswasser trägt zur Grundwasseranreicherung bei.

TF 5 **Auf der Fläche ABCDA befindet sich die in Aussicht genommene U-Bahntrasse. Anpflanzungen dürfen nur flachwurzelnd sein, sonstige Befestigungen müssen leicht zu beseitigen sein.**
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Die benannte Fläche dient der Sicherung einer geplanten U-Bahntrasse. Durch die Festsetzung soll erreicht werden, dass eine solche Bepflanzung oder bauliche Nutzung unterbleibt, die einen technisch gebotenen Zugriff des Unternehmensträgers erschwert.

TF 6 **Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen und zu erhalten.**
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Die Baumpflanzungen dienen der Gliederung des Raumes und der Integration der Stellplatzanlagen in das Siedlungsbild sowie der Verbesserung des Wohnumfeldes für die Anwohner.

TF 7 **Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten E und F ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.**
(Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Die Festsetzung erfolgt, um Unklarheiten in der zeichnerischen Darstellung zu vermeiden und dient der besseren Lesbarkeit des B-Planes.

TF 8 **Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans.**
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

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

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

III.1. Städtebauliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan dient vorrangig der Arrondierung vorhandener und geplanter Baustrukturen und der Sicherung einer geplanten Trasse des öffentlichen Nahverkehrs sowie einer geringfügigen Erweiterung der Straßenverkehrsflächen. Mit der Realisierung der Planung erfolgt eine Verdichtung der Bebauung entlang der Falkenberger Chaussee und Darßer Straße sowie eine bauliche und nutzungsmäßige Neuordnung des Gebietes. Das schließt auch wohnumfeldverträgliche, kleinstrukturierte gewerbliche Nutzungen ein. Vorhandene, auch begrünte Freiflächen sollen erhalten und qualifiziert werden.

III.2. Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Momentan bereits versiegelte und mit eingeschossigen Gebäuden versehene Flächen sollen einer besseren baulichen Auslastung zugeführt werden, wobei gleichzeitig die Flächeninanspruchnahme eingeschränkt wird. Bisherige Beurteilungsgrundlage für bauliche Maßnahmen bildet der § 34 Abs.1 BauGB. Das bisher zulässige Nutzungsmaß wird eingehalten (s.a. Pkt. II.3.2/ Bauvorbescheid von 1995 zur Falkenberger Chaussee 7a – Errichtung eines mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses).
Die Überbauung der betreffenden Fläche wird - verglichen mit dem jetzigen Zustand - sogar etwas reduziert. Außerdem werden Nebenanlagen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen weitestgehend ausgeschlossen.
Damit liegt kein Eingriff in Natur und Landschaft vor, der auszugleichen ist.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind auch deshalb nicht zu erwarten, weil die betroffenen Flächen zum großen Teil bereits versiegelt oder bebaut sind. Gemäß Umweltatlas Berlin mit Stand vom Mai 2007 wird für den Eckbereich (geplante MI-Fläche) ein Versiegelungsgrad von 81-90% ausgewiesen. Mit der geplanten Bebauung wird dagegen ein Wert von ca. 50% erreicht. Darüber hinaus werden durch die Neuordnung der überbaubaren und nichtüberbaubaren Bereiche Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet, die den öffentlichen und privaten Raum neu definieren und ihm zu einer besseren Aufenthaltsqualität verhelfen sollen.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von weniger als 20.000 m^2, d.h. die relevante Grundfläche der geplanten Bebauung liegt mit ca. 1600 m^2 deutlich unter dieser Größenordnung, so dass es unter anderem keiner Umweltprüfung und keines Ausgleichs nach § 1a Abs. 3 BauGB bedarf. Im Umkreis des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes existieren keine festgesetzten oder im Verfahren befindlichen Bebauungspläne, die gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und deren Grundflächen nach § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB anzurechnen wären.

Der im Plangebiet vorhandene Gehölzbestand befindet sich außerhalb der überbaubaren Flächen und soll erhalten werden. Bei Umgestaltungsmaßnahmen im Bereich der Stellplatzflächen ist eine Ergänzung des Baumbestandes vorgesehen (s. TF 6).

Das Plangebiet wird hauptsächlich mit Fernwärme beheizt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die in der Großsiedlung vorhandenen Fernwärmekapazitäten in ausreichender Menge zur Verfügung stehen und für die Versorgung des Baugebietes mitgenutzt werden können. Nennenswerte Belastungen durch Hausbrand oder Industrie (Immissionen von Schwefeldioxid, Stickoxid, Stäube) liegen nicht vor (Quelle Umweltatlas für Berlin 1997).
Daten zur verkehrsbedingten Luftbelastung liegen für die Falkenberger Chaussee und die Darßer Straße gemäß Umweltatlas/ Stand 2005 vor. Der konkrete Standort ist demnach als gering bis mäßig belastet eingestuft (s.a. Pkt. I.2.2.2). Alle Abschnitte, die einen Indexwert größer 2 (erhöht bis hoch belastet) aufweisen, erfordern zukünftig ein besonderes Augenmerk.
Das Plangebiet ist durch diverse Straßenbahn- und Buslinien - und mit Einschränkungen durch die S-Bahn - sehr gut über den ÖPNV erschlossen. Auch bei höherer baulicher Dichte ist eine Erschließung damit gewährleistet, ohne dass eine nennenswerte Zunahme des motorisierten Individualverkehrs mit seinen verkehrsbedingten Luftschadstoffen zu erwarten ist.

Im Rahmen der Erarbeitung des Luftreinhalte- und Aktionsplans 2005-2010 wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme der Luftbelastungssituation in Berlin erstellt. Hierbei wurde durch Messung von Immissionen und Einsatz von Ausbreitungsmodellen die Luftbelastung für 2002 ermittelt und eine Trendberechnung für 2005 und 2010 ohne zusätzliche planerische oder administrative Maßnahmen durchgeführt.
Sollte eine erhöhte Luftbelastung im Bereich des Plangebietes festgestellt werden, können Maßnahmen auf der Grundlage des im August 2005 vom Senat verabschiedeten „Luftreinhalte- und Aktionsplans Berlin 2005-2010“ getroffen werden. Insofern besteht - ausgehend von der existierenden mäßigen Belastungssituation - im Rahmen des Bebauungsplans kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Einhaltung der Grenzwerte gem. der 22. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Immisionswerte für Schadstoffe in der Luft), zumal der Einfluss der aufgrund der künftigen Nutzung entstehenden zusätzlichen Emissionen auf die Gesamtsituation vergleichsweise gering ist.

Durch das hohe Verkehrsaufkommen an der Falkenberger Chaussee und der Darßer Straße ist eine erhebliche Lärmbelastung der angrenzenden Grundstücke zu verzeichnen (s.a. Pkt. I.2.2.2). Für das Erfordernis zur Prüfung geeigneter Lärmminderungsmaßnahmen sind durch die Umgebungslärmrichtlinie und das Bundes-Immissionsschutzgesetz keine Grenzwerte vorgegeben. Die Beurteilung der Betroffenheit erfolgt daher anhand gesundheitsrelevanter Schwellenwerte, die aus der Lärmwirkungsforschung (u.a. des Umweltbundesamtes) resultieren. Gemäß der Lärmwirkungsforschung steigt ab einer Dauerbelastung von 55 dB(A) nachts und 65 dB(A) tags das Risiko von Herz-Kreislauferkrankungen durch chronischen Lärmstress. Deshalb wird die Einhaltung dieser Werte als mittelfristiges Ziel verfolgt.
Der Planungsbereich zählt nicht zu den untersuchten Gebietskulissen des Berliner Lärmminderungsplans, dennoch werden auch hier die relevanten Belastungswerte sowohl tagsüber als auch nachts erreicht und z.T. überschritten.
Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können die Ziele der Lärmminderung durch entsprechende Festsetzungen umgesetzt bzw. unterstützt werden:

- durch die Art der baulichen Nutzung und den Ausschluss von Nutzungen, die Störpotential mit sich bringen könnten
- durch die Gliederung von Baugebieten und die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen in weitestmöglichem Abstand zur Lärmquelle
- durch die Bauweise mit geschlossenen Fronten zur Hauptverkehrsstraße und geschützten Hofbereichen.

Aufgrund der geplanten Festsetzung eines Mischgebietes, das nur eine gewerbliche Nutzung die das Wohnen nicht wesentlich stört, zulässt sowie durch den Ausschluss bestimmter Nutzungen (s. TF 3) wird mögliches zusätzliches Störpotential begrenzt.
Lage und Größe des Baugrundstückes gestatten keine Einordnung der Baukörper in weiterem Abstand zur Falkenberger Chaussee und Darßer Straße. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, werden daher passive Lärmschutzmaßnahmen für die Außenfassaden von Gebäuden entlang der vorgenannten Hauptverkehrsstraßen erforderlich (bewertetes Luftschalldämmmaß R`w,res nach DIN 4109 von mindestens 45 dB). Aufgrund des erhöhten Lärmschutzbedürfnisses am Standort wird mit textlicher Festsetzung Nr. 2 zur Grundrissgestaltung im Bebauungsplan geregelt, dass mindestens ein Aufenthaltsraum mit den Fenstern zur lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert sein muss. Um die Immissionen (Lärm und Abgase) gering zu halten und einen relativ ruhigen und begrünten rückwärtigen Hofbereich zu ermöglichen, werden im Mischgebiet eine straßenbegleitende geschlossene Bauweise festgesetzt und außerdem Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen (s. TF 1).

III.3. Haushaltsmäßige Auswirkungen

Mit dem B-Plan werden durch die Festsetzung von geringfügigen Erweiterungen der Straßenverkehrsflächen Voraussetzungen geschaffen, die einen Übernahmeanspruch des Eigentümers begründen können. Dies betrifft Flächenanteile der privaten Grundstücke Falkenberger Chaussee 7A, 7B/ Ecke Darßer Straße 4 (konkret an beiden Straßen jeweils einen schmalen Streifen zur Verbreiterung des Gehweges).
Es handelt sich dabei um insgesamt 127 m^2, für die nach einer Grundstücksbewertung des Fachbereiches Vermessung vom 06.03.2008 rd. 11.400 € für den Erwerb erforderlich sind. Die Baukosten für die Gehwege sind mit ca. 80 €/m^2 zu veranschlagen, daraus ergibt sich die Summe von ca. 10.200 €.
Die für Erwerb und Herrichtung der Gehwegerweiterungen notwendige Gesamtsumme von ca. 21.600 € wird durch das zuständige Fachamt im Haushalt eingeplant.

IV. Verfahren

Mit BA-Beschluss 6/107/2007 vom 29.05.07 wurde die **Aufstellung des Bebauungsplanes** 11-39 beschlossen. Die Bekanntgabe erfolgte im Amtsblatt Nr. 24 vom 08.06.07.

Der B-Plan soll gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB **im beschleunigten Verfahren** ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden, da es sich hierbei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst insgesamt nur 1,7 ha und liegt damit unter der zulässigen Größe von 20.000 m^2 festzusetzender Grundfläche. Im Umkreis des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes existieren keine festgesetzten oder im Verfahren befindlichen Bebauungspläne, die gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und deren Grundflächen nach § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB anzurechnen wären.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 11-39 sollen keine Festsetzungen erfolgen, die Vorhaben ermöglichen, die der Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 11-39 umfasst kein Schutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB, so dass auch keine Beeinträchtigung der genannten Schutzgüter zu erwarten ist.
Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, wird auch die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine Veränderungssperre erlassen (VO über die **Veränderungssperre 11-39/15** vom 28. September 2007, veröffentlicht im GVBl Nr. 27 vom 27. Oktober 2007). Dem ging ein Bauantrag für den Neubau eines Supermarktes mit 66 Stellplätzen voraus. Die Entscheidung zum Bauantrag wurde mit Bescheid 395/2007 des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes (BWA) vom 12.06.2007 zurückgestellt. Der Antragsteller legte mit Schreiben vom 17.07.2007 Widerspruch ein. Dieser wurde mit Widerspruchsbescheid-Nr. 271/2008 vom 07.07.2008 zurückgewiesen.
Mit Bescheid des BWA Nr. 240/2008 vom 22.05.2008 wurde die vereinfachte Baugenehmigung für das beantragte Vorhaben versagt. Dagegen wurde durch beauftragte Anwälte mit Schreiben vom 01.07.2008 Widerspruch eingelegt. Dieser wurde mit Widerspruchsbescheid-Nr. 2007/10419 vom 25.09.2008 zurückgewiesen. Daraufhin reichte der Antragsteller gegen die Versagung des Bauantrages vor dem Verwaltungsgericht Berlin Klage ein. Das Verfahren ist derzeit noch nicht abgeschlossen.
Mit Bezirksamtbeschluss Nr. 6/048/2009 vom 17.03.2009 und BVV-Beschluss DS/1250/VI vom 23.04.2009 wurde eine Verlängerung der Veränderungssperre 11-39/15 bis zum 12. Juni 2010 beschlossen (VO über die Verlängerung der Veränderungssperre 11-39/15 wird veröffentlicht im GVBl Nr. 12 vom 15.05.2009).

Die **frühzeitige Bürgerbeteiligung** wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Anzeigen dafür erschienen am 05.10.2007 in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Zeitung“, „Berliner Morgenpost“ und „Tagesspiegel“. Sie fand in der Zeit vom 08. Oktober 2007 bis einschließlich 08. November 2007 im Bezirksamt Lichtenberg, Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr/ Amt für Planen und Vermessen, Fachbereich Stadtplanung, statt. 14 Bürger nutzten die Möglichkeit zur Information. Es wurden mündlich keine Anregungen geäußert. Es gingen keine schriftlichen Anregungen bzw. Hinweise ein.
Der Bebauungsplanvorentwurf wurde beibehalten, es erfolgten keine Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen oder der Begründung.

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 6/257/2007 vom 27.11.2007 wurde das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossen.

Die **Beteiligung der Behörden und Stellen mit Aufgaben von Trägern öffentlicher Belange** wurde gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch durchgeführt. 40 Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks, der Nachbarbezirk Pankow und die Nachbargemeinde wurden mit Schreiben - Stapl A1 - vom 29.11.2007 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung aufgefordert. Außerdem wurden die Unterlagen aus Informationsgründen der Telekom AG und dem Stadtentwicklungsausschuss zugesandt. 30 Träger öffentlicher Belange, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks sowie der Nachbarbezirk Pankow äußerten sich zum Bebauungsplanentwurf. Davon hatten 11 Träger öffentlicher Belange, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks sowie der Nachbarbezirk keine Anregungen bzw. waren in ihren Belangen nicht betroffen. Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen gaben 19 Träger öffentlicher Belange und Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks ab.

Die vorgebrachten Anregungen, Hinweise haben zu folgenden **Änderungen** in der Planzeichnung sowie zur Ergänzungen der textlichen Festsetzungen und der Begründung geführt:

Planzeichnung
- Verbreiterung der U-Bahntrasse in Richtung Norden auf insgesamt 12 m
- Verringerung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung neben der Zufahrt Darßer Straße zugunsten von Mischgebietsfläche

Textliche Festsetzungen
- Ergänzung der TF 5 zur Konkretisierung der in Aussicht genommenen U-Bahntrasse

Begründungstext
- Die Änderungen der Planzeichnung werden im Begründungstext entsprechend begründet
- Aufnahme der Hinweise bzw. Überarbeitung des Begründungstextes gemäß den Hinweisen der Träger öffentlicher Belange.

Darüber hinaus ergab sich im Rahmen der Weiterbearbeitung folgende Änderung:
Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 11-39, der zusätzlich noch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes vorsah, ist mit der Erarbeitung des Planentwurfes auf diese Gebietskategorie zugunsten eines Mischgebietes verzichtet worden. Maßgeblich dafür war die Überlegung, ein möglichst breit gefächertes Nutzungsspektrum auf den nur in eingeschränktem Umfang zur Verfügung stehenden Bauflächen zu ermöglichen.

Die **öffentliche Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch fand in der Zeit vom 18. August 2008 bis einschließlich 17. September 2008 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung statt. Die ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 37 vom 08.08.2008. Die Öffentlichkeit ist außerdem am 15.08.2008 über Anzeigen in der Berliner Zeitung und der Berliner Morgenpost davon in Kenntnis gesetzt worden. Des Weiteren ist die Pressestelle informiert worden und es erfolgte im Bürgeramt 1 ein entsprechender Aushang.

Die Behörden, die Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks, die Nachbarbezirke und die Nachbargemeinde sowie die Telekom AG und der Stadtentwicklungsausschuss sind mit Schreiben vom 11.08.2008 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

35 Bürger und Bürgerinnen haben sich während dieser Zeit über die Planung informiert. Es wurden mündlich keine Stellungnahmen abgegeben. Es gingen 2 schriftliche Stellungnahmen ein, die gleichermaßen Bedenken wegen der Größe bzw. Höhe des geplanten Bauvorhabens äußerten, insbesondere wegen der evt. Vermietung an diverse gastronomische Einrichtungen und damit verbundene massive Lärmbelästigungen. Weiterhin wurde die Notwendigkeit einer U-Bahntrasse in Frage gestellt und man befürchtete durch die baulichen Belastungen beim U-Bahnbau massive Erschütterungen der Wohngegend.

*Die Hinweise wurden **nicht berücksichtigt**.*

Die geplante Bebauung im Eckbereich Darßer Straße/ Falkenberger Chaussee soll den Kreuzungsbereich baulich betonen. Generell bleiben die geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung deutlich unter der angrenzend vorzufindenden 11-geschossigen Wohnbebauung der Falkenberger Chaussee zurück. Die Form der Bebauung und deren Höhe sowie die Nutzungsart des Mischgebietes orientieren sich an der mit dem Bebauungsplan XXII-25 bereits festgesetzten Bebauungsplanung der gegenüberliegenden Ecke Darßer Straße/ Hansastraße.
Die Grundstücke der Einwender liegen in einem Gebiet, das einem faktischen allgemeinen Wohngebiet entspricht und werden vom Geltungsbereich des B-Planes 11-39 durch die Darßer Straße - eine Hauptverkehrsstraße mit je 2 Richtungsfahrbahnen und Mittelstreifen - getrennt. Diese Hauptverkehrsstrasse erschließt vorrangig das mehrgeschossige Wohngebiet der Großsiedlung und hat darüber hinaus auch maßgebliche Bedeutung für den Durchgangs-

verkehr. Eine nennenswerte Beeinträchtigung durch die Höhe des geplanten Baukörpers ist für die Grundstücke der Einwender nicht gegeben.
Hinsichtlich der Bedenken gegen die evt. Lärmbelästigung durch eine mögliche Ansiedlung gastronomischer Einrichtungen ist festzustellen, dass sowohl in einem allgemeinen Wohngebiet, als auch in einem Mischgebiet gastronomische Einrichtungen zulässig sind und sich lediglich durch ihre örtliche oder überörtliche Funktion unterscheiden: in allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 4 BauNVO nur „die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften“ zulässig, im Mischgebiet gem. § 6 BauNVO sind dagegen Schank- und Speisewirtschaften grundsätzlich zulässig, jedoch nur „soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören“.
Aufgrund der Lage der Grundstücke der Einwender jenseits der Hauptverkehrsstraße und mittelbar angrenzend an das festgesetzte Mischgebiet des B-Planes XXII-25 wird eingeschätzt, dass sich Emissionen der nach § 6 Abs. 2 BauNVO möglichen gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-39 nicht zusätzlich beeinträchtigend auswirken.
Mit dem B-Plan wird kein Planungsrecht für den Bau der U-Bahntrasse geschaffen, sondern lediglich die in der textlichen Festsetzung Nr. 5 benannten Einschränkungen für Befestigungen und Anpflanzungen im Bereich der in Aussicht genommenen U-Bahntrasse (vgl. FNP) geregelt. Sollte der Bau dieser U-Bahntrasse in die Investitionsplanung des Landes Berlin aufgenommen werden, so unterliegt dieses Vorhaben einem gesonderten Planfeststellungsverfahren, für das auch eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen ist. In diesem Zusammenhang ist dann die Abwägung derartiger Bedenken wie Erschütterungen im Baugrund und Auswirkungen auf die umliegenden Wohngebäude vorzunehmen.

2 Behörden und eine Fachverwaltung des Bezirks äußerten sich zum Bebauungsplanentwurf. Davon hatten folgende Behörden keine Anregungen:
1. Airdata AG
2. Ericsson Transmission Germany (EMG) GmbH.

Eine Stellungnahme gab eine Fachverwaltung des Bezirks ab:
1. Bezirksamt Lichtenberg, Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr
   Amt für Bauen und Verkehr

Das Amt für Bauen und Verkehr wird die Mittel für den Grunderwerb im Rahmen der Investitionsplanung anmelden und sofern dieses bestätigt wird in 2012 vornehmen.

Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung hat keine wesentliche Änderung der Planung zur Folge, lediglich der Wortlaut der textlichen Festsetzung TF 2 wurde aktualisiert.

Im Ergebnis des **Anzeigeverfahrens** gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C ergaben sich Beanstandungen zur Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO (Geschossflächenzahl) und zum Ausschluss zulässiger Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten) sowie Hinweise zur Verbesserung der Rechtssicherheit bzw. zur besseren Nachvollziehbarkeit der Abwägung und der Planung (redaktionelle Änderungen).
Demzufolge wurde die Begründung zum B-Plan 11-39 um die notwendigen Darlegungen zur Überschreitung der gemäß § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO zulässigen GFZ ergänzt. Auf den Ausschluss von Vergnügungsstätten wurde verzichtet. Die Hinweise fanden Berücksichtigung, indem der B-Planentwurf und die Begründung entsprechend ergänzt bzw. geändert wurden. Aufgrund der Änderungen ist eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes vorgesehen. Mit BA-Beschluss Nr. 6/074/2009 vom 21.04.2009 wurden die Änderungen und die erneute öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die **erneute öffentliche Auslegung** gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 02. Juni 2009 bis einschl. 19. Juni 2009 in den Räumen des Fachbereiches Stadt-

planung statt. Die ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 22.05.2009. Die Öffentlichkeit ist außerdem am 29.06.2009 über Anzeigen in der Berliner Zeitung und der Berliner Morgenpost davon in Kenntnis gesetzt worden. Des Weiteren ist die Pressestelle informiert worden und es erfolgte in den beiden Hohenschönhausener Bürgerämtern ein entsprechender Aushang.

Die Behörden, die Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks, die Nachbarbezirke und die Nachbargemeinde sowie die Telekom AG und der Stadtentwicklungsausschuss sind mit Schreiben vom 12.05.2009 von den erfolgten Änderungen und der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

4 Bürger und Bürgerinnen haben sich während dieser Zeit über die Planung informiert. Es wurden mündlich keine Stellungnahmen abgegeben. Es ging eine schriftliche Stellungnahme ein, in der erhebliche Bedenken gegen die durch die geänderte Planung nicht mehr auszuschließenden Vergnügungsstätten geäußert wurden, insbesondere im Hinblick auf die bereits in der näheren Umgebung vorhandenen Lärm- und anderen Belästigungen (Disco und „Saufgelage“ im Hansacenter mit div. Begleiterscheinungen wie nächtliches Gegröle und Vandalismus, zusätzlich reißerische Werbung am Gebäude sowie der selbst abends/ nachts noch beachtliche Verkehrslärm auf der Kreuzung Falkenberger Chaussee/ Hansastraße).

*Die Hinweise wurden **nicht berücksichtigt**.*

Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO im Mischgebiet zulässigen Nutzungen können nur gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO für nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig erklärt werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt und wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, denn die Beschränkung von Nutzungen in bestimmten Baugebieten bedeutet für den betroffenen Grundstückseigentümer eine Einschränkung seiner Dispositionsfreiheit. Deshalb bedarf die Beschränkung der Nutzung einer speziell darauf abgestellten Rechtfertigung. Diese speziellen städtebaulichen Gründe müssen sich aus der örtlichen Situation und der spezifischen Aufgabenstellung ergeben. Insofern müssen die verschiedenen Nutzungsarten hinsichtlich des Ausschlusserfordernisses beurteilt werden. Außerdem können sie nicht überall ausgeschlossen werden. Dies gilt im vorliegenden Fall für den beabsichtigten Ausschluss der Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO. Für den Bezug auf die örtliche Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-39 ist insbesondere beim Ausschluss von Vergnügungsstätten der Nachweis erforderlich, dass die zu befürchtende Verschlechterung der städtebaulichen Struktur - die durch den Ausschluss von Nutzungen im Sinne von § 1 Abs. 5 BauNVO verhindert werden soll - auch im konkreten Bebauungsplanbereich zu befürchten ist. Hierzu müssen tatsächliche Anhaltspunkte vorliegen, wie zum Beispiel das Verhältnis von Bedarf und zur Verfügung stehender Geschäftsfläche, die Steigerung von Mieten auf eine Höhe, die der Fachhandel an dieser Stelle nicht mehr tragen kann, massive Verdrängungsversuche und anderes. Ein derartiger Nachweis kann für den zu beplanenden Standort nicht erbracht werden. Außerdem ist hierbei zu berücksichtigen, dass ein oder zwei solcher Vergnügungsstätten nicht per se städtebaulich unverträglich sein müssen. Auch die drohende Gefahr der Verdrängung von im Gebiet vorgesehenen Nutzungen ist nicht durch hinreichende Anhaltspunkte im o. g. Sinn, die auf einen sogenannten „Trading – Down – Effekt“ schließen lassen, zu belegen.

Die Voraussetzungen für einen generellen Ausschluss bzw. eine Ausnahmeregelung nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind damit nicht gegeben.

Behörden, Fachverwaltungen des Senats sowie die Nachbarbezirke und die Nachbargemeinde äußerten sich nicht zum Bebauungsplanentwurf.

Eine Stellungnahme gab eine Fachverwaltung des Bezirks ab:

1. Bezirksamt Lichtenberg, Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr
   Amt für Bauen und Verkehr

Es wurden Bedenken gegen die textliche Festsetzung 4 in Bezug auf die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung geäußert. Diese sollten aus der TF 4 gestrichen werden.
Die Zustimmung zum B-Plan ist abhängig davon, dass sich die öffentlichen Verkehrsflächen im Eigentum des Landes Berlin befinden, da das Amt für Bauen und Verkehr keine Mittel zum Ankauf von Flächen hat.

*Die Hinweise wurden **nicht berücksichtigt**.*

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes 11-39 können nur zu den Änderungen Stellungnahmen abgegeben werden. Die abgegebenen Äußerungen beziehen sich hingegen nicht auf die erfolgten Änderungen.
Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanverfahren 11-39 sowie die öffentliche Auslegung, wo keine entsprechenden Bedenken seitens des Amtes für Bauen und Verkehr vorgebracht wurden.
Bezüglich der Finanzierung von Grunderwerb (es handelt sich hierbei um 127 m^2 Privatflächen, die zum gegebenen Zeitpunkt für die Arrondierung des öffentlichen Straßenlandes angekauft werden müssen) liegt der Stadtplanung bereits eine schriftliche Zusage des Amtes für Bauen und Verkehr vom 01.10.2008 zur Anmeldung im Rahmen der Investitionsplanung vor.

Das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung hat keine Änderungen der Planung zur Folge.

Die **erneute Anzeige** des Bebauungsplanes gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ergab nach rechtlicher Prüfung keine Beanstandungen.
Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 6/183/2009 vom 13.10.2009 wurde die Festsetzung des Bebauungsplans 11-39 beschlossen.
Der Bebauungsplan 11-39 vom 29.07.2008 ist aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 5 des AGBauGB durch Verordnung vom 13. Oktober 2009 festgesetzt worden (veröffentlicht im GVBl Nr. 25 v. 30.10.2009/ S. 485). Mit Inkrafttreten der Rechtsverordnung am 31.10.2009 erlischt die Veränderungssperre 11-39/15.

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
2. **Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB)** in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Bekanntmachung der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Berlin, 02.11.2009

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr

Geisel
Bezirksstadtrat

Güttler-Lindemann
Amtsleiter

V. Anhang

V.1. Verzeichnis der textlichen Festsetzungen

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Dies gilt nicht für Wege, Zufahrten, Müllboxen und Anlagen der Außenwerbung an der Stätte der Leistung.
   (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

2. Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Falkenberger Chaussee und der Darßer Straße in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Straße abgewandt sein.
   (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3. Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
   (Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

4. Im Mischgebiet**,** auf privaten Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
   (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBln)

5. Auf der Fläche ABCDA befindet sich die in Aussicht genommene U-Bahntrasse. Anpflanzungen dürfen nur flachwurzelnd sein, sonstige Befestigungen müssen leicht zu beseitigen sein.
   (Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

6. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen und zu erhalten.
   (Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

7. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten E und F ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
   (Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

8. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans.
   (Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)