

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und
Verkehr

Amt für Planen und Vermessen

FB Stadtplanung



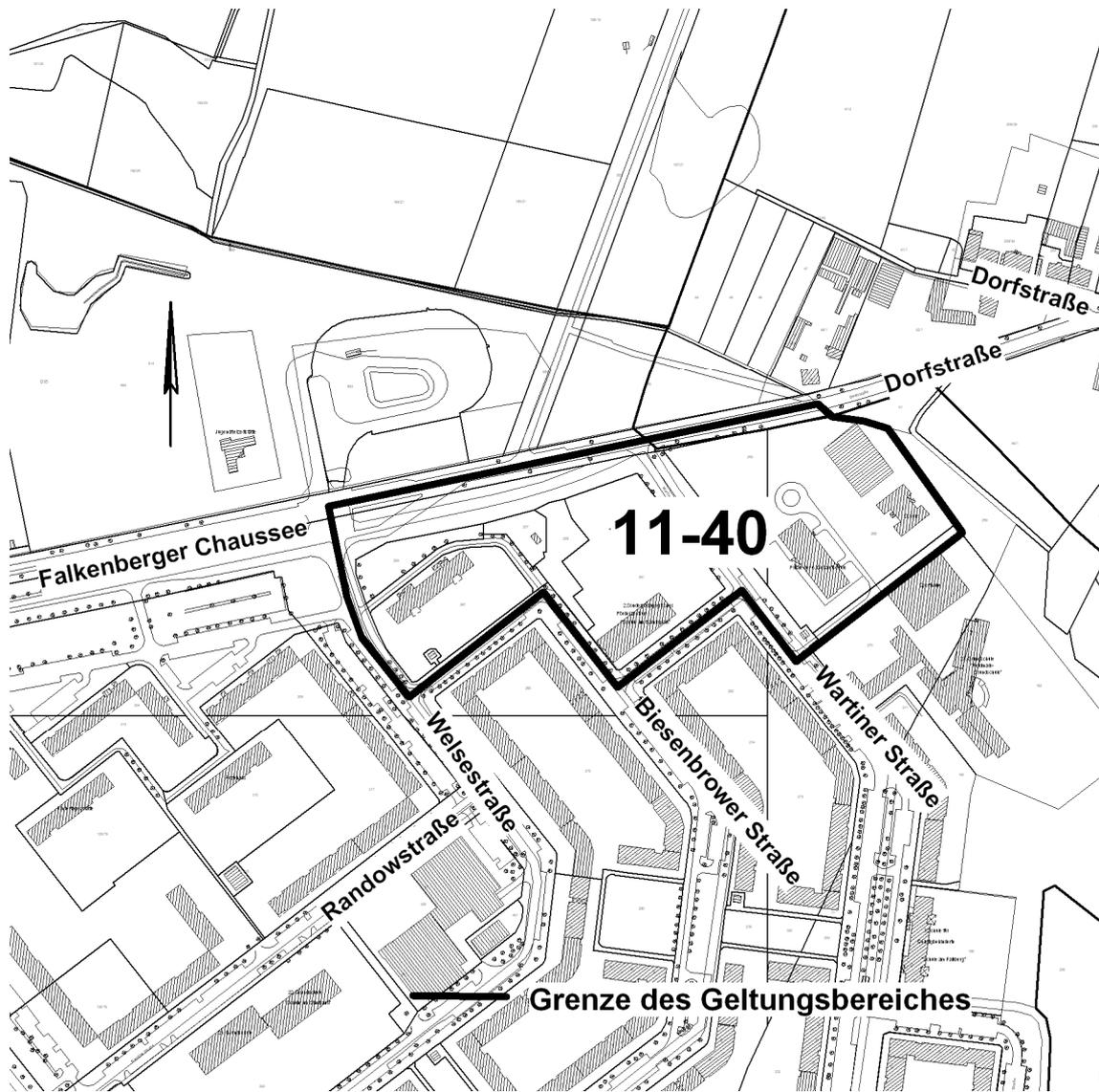
Begründung zum Bebauungsplan 11- 40

für das Gelände zwischen Falkenberger Chaussee, LSG „Falkenberger Krugwiesen“,
Feldmark-Grundschule, den Wohngebäuden an der Wartiner und Biesenbrower Straße
sowie Welsestraße

im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Neu-Hohenschönhausen

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Februar 2010



Maßstab 1:5000

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.	VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	4
2.	PLANGEBIET	5
2.1	<i>Abgrenzung des Geltungsbereiches</i>	5
2.2	<i>Bestandsbeschreibung</i>	5
2.3	<i>Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation</i>	6
II.	PLANINHALT	9
1.	ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN/ INTENTION DES PLANES.....	9
2.	WESENTLICHE PLANINHALTE	10
2.1	<i>Städtebauliche Grundstruktur</i>	10
2.2	<i>Wohnnutzung</i>	10
2.3	<i>Gemeinbedarfsflächen</i>	11
2.4	<i>Verkehrsflächen und technische Erschließung</i>	12
2.5	<i>Grünflächen und Anpflanzungen</i>	13
3.	BEGRÜNDUNG EINZELNER TEXTLICHER FESTSETZUNGEN	13
III.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	17
1.	STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN	17
2.	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	18
3.	HAUSHALTMÄßIGE AUSWIRKUNGEN	20
IV.	VERFAHREN	20
V.	ANHANG	30

I. Planungsgegenstand

I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Das 4. Wohngebiet der Großsiedlung Hohenschönhausen, südlich der Falkenberger Chaussee, entstand Mitte der 1980er Jahre. In Randlage - zwischen den Wohngebäuden an der Wartiner und Biesenbrower Straße und der Falkenberger Chaussee - wurden eine Kindertagesstätte und zwei Schulen mit dazugehörigen Sporthallen errichtet.

In Abhängigkeit von der demografischen Entwicklung ergaben sich in jüngster Zeit erhebliche Veränderungen der baulichen Struktur der Großsiedlung. Die vorhandene Infrastruktur (Kitas, Schulen) erwies sich auch bei optimistischen Prognosen als überdimensioniert. In der Planung wird daher in Bezug auf diese Gemeinbedarfseinrichtungen zwischen unbedingt notwendigen Standorten, Reservestandorten (für den Fall wieder ansteigender Kinder-/Schülerzahlen) und nicht mehr benötigten Standorten unterschieden.

Im vorliegenden Fall sind basierend auf der Grundlage des aktuellen bezirklichen Schulentwicklungsplanes alle drei Einrichtungen nicht mehr erforderlich - obwohl die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) 2004 noch vom Erhalt einer Schule ausging. Die Standorte sind durch ihre Randlage auch künftig nicht optimal, um sie bei Bedarf wieder der bisherigen Nutzung zuzuführen.

Im Zuge des vom Bund aufgelegten Förderprogrammes „Stadtumbau Ost“ sind daher viele, dauerhaft nicht mehr benötigte Gemeinbedarfseinrichtungen innerhalb der Großsiedlungen im Osten Berlins abgetragen worden. Auch die Kita an der Welsestrasse wurde im Jahre 2005 abgerissen. Die Schulgebäude Wartiner Straße 1/3 sind 2008 abgetragen worden und auch der Schulstandort Wartiner Straße 6 soll beräumt werden.

Dadurch ergibt sich die Notwendigkeit, neue Nutzungsüberlegungen für den freiwerdenden Bereich anzustellen und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan das Gebiet in seiner städtebaulichen Struktur – auch hinsichtlich der erforderlichen öffentlichen Flächen neu zu ordnen. Im Ergebnis der Abwägungen erfolgt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, einer Gemeinbedarfseinrichtung (Sporthalle) und einer öffentlichen Parkanlage.

Ein weiterer Aspekt ist der Expansionsdrang von Discounterketten, die auf derartige Standorte an Hauptverkehrsstraßen reflektieren. Das landeseigene Grundstück der ehemaligen Kita wurde trotz schriftlicher Stellungnahme der Stadtplanung gegenüber dem Liegenschaftsfonds, dass Einzelhandel an diesem Standort nicht erwünscht ist, an einen Investor veräußert, der gerade dieses Ziel verfolgt. Demzufolge wurde bereits ein Bauvorbescheidsantrag für einen Lebensmittelmarkt eingereicht, der den bezirklichen Planungszielen entgegensteht. Im konkreten Fall würde dies die etablierten Handelsstandorte des benachbarten, in das Wohngebiet integrierten und eine wohnungsnahen Versorgung sichernden Nebenzentrums in ihrer Funktionsfähigkeit stark beeinträchtigen und kann deshalb nicht Ziel der Umnutzung sein. Gestaltung und Einordnung derartiger Lebensmittelmärkte mit ihrer überdimensionalen Flächenversiegelung sind darüber hinaus städtebaulich unbefriedigend. Es ist daher beabsichtigt, die Zulässigkeit von Einzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 11-40 auszuschließen.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der freiwerdenden Randlage des Wohngebietes sicherzustellen.

I.2. Plangebiet

I.2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Bezirk Lichtenberg, am östlichen Rand der Großsiedlung Neu-Hohenschönhausen an der Falkenberger Chaussee und damit am Stadtrand und in Nähe zum Dorf Falkenberg. Es umfasst ca. 5,2 ha und wird begrenzt von der Falkenberger Chaussee im Norden, dem LSG „Falkenberger Krugwiesen“ im Osten, der Feldmark-Grundschule sowie den Wohngebäuden an der Wartiner und Biesenbrower Straße im Süden und der Welsestraße im Westen. Die Erschließung erfolgt über die genannten Straßen.

I.2.2 Bestandsbeschreibung

I.2.2.1 Bestand/Siedlungsanalyse

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes befinden sich zwei ehemalige Schulstandorte. Das Areal der ehemaligen Kindertagesstätte ist nach dem Abriss in einfacher Form begrünt worden. Parallel zur Falkenberger Chaussee sind öffentliche Flächen mit Verkehrsbegleitgrün vorzufinden. Dieser Bereich verfügt auch über mehrere Wegeverbindungen und ist insgesamt mit einem üppigen Gehölzbestand versehen.

Nördlich der Falkenberger Chaussee leiten offene Grünflächen und Kleingärten zum Naturschutzgebiet Falkenberger Luch über. Östlich grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Landschaftsschutzgebiet „Falkenberger Krugwiesen“, dahinter beginnt die Ortslage des Dorfes Falkenberg. Südlich sind 5- und 6-geschossige Wohngebäude sowie der Neubau der Feldmark-Grundschule vorzufinden. Westlich wird der Bereich von 11-geschossigen Wohngebäuden mit vorgelagerten Stellplatzanlagen begrenzt.

Die Erschließung durch den Individualverkehr erfolgt über die Falkenberger Chaussee und die Welse-, Biesenbrower und Wartiner Straße. Weiterhin ist der Standort durch die Straßenbahnlinien M 4 und M 17 sowie die Buslinie 197, 294 und 359 an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Vom ca. 1 km entfernt liegenden Bahnhof Hohenschönhausen verkehren die S-Bahnlinie S 75, die Regionalbahnen RB 12 und OE 60.

Die Flächen im Geltungsbereich sind Eigentum des Landes Berlin und teilweise bereits an den Liegenschaftsfonds zur Verwertung übertragen worden (Welsestraße 1/3).

I.2.2.2 Bestand/Landschaftsanalyse

Naturhaushalt/Umweltschutz (Umweltatlas)

Naturräumlich liegt das Plangebiet auf der Hochebene des Barnim. Der Boden setzt sich überwiegend aus Mittelsand, Feinsand und mittel lehmigem bzw. mittel schluffigem Sand zusammen. Es handelt sich hierbei um Siedlungsfläche auf ehemaligem Rieselfeld, z.T. auf Aufschüttung. Der Flurabstand des gespannten Grundwassers beträgt 20-30 m. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist hoch bis mittel, die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers jedoch aufgrund des großen Flurabstandes gering.

Das Plangebiet befindet sich in einem klimatisch nicht bzw. teilweise gering belastetem Bereich mit guter Durchlüftung und überwiegend geringer bis keiner bioklimatischen Belastung.

Die Fläche des Plangebietes gehört laut Umweltatlas zu den stadtklimatischen Zonen 3 und 4a, d.h. sie befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen Freiland und bebautem Gebiet.

Das Plangebiet wird hauptsächlich mit Fernwärme beheizt. Nennenswerte Belastungen durch Hausbrand oder Industrie (Immissionen von Schwefeldioxid, Stickoxid, Stäube) liegen nicht vor. Die Staub-Emissionen (Gesamtstaub aller Verursacher) liegen im Einzugsbereich bei $\leq 1 \text{ t/km}^2 \text{ a}$ und damit in der niedrigsten Kategorie des Berliner Umweltatlas. Der Indexwert für die Luftbelastung mit Feinstäuben (PM10) und Stickoxid (NO₂) beträgt $\leq 1,5$ (gering belastet).

Die durchschnittliche Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr auf der Falkenberger Chaussee bewegt sich tags zwischen 55 und 70 dB, nachts zwischen 55 und 65 dB, wobei die höheren Werte jeweils auf der stadteinwärts führenden Fahrbahn und damit auf der von den geplanten Bauflächen weiter entfernt liegenden Seite auftreten. Der Bereich zählt nicht zu den untersuchten Gebietskulissen des Berliner Lärminderungsplans, dennoch werden auch hier die relevanten Belastungswerte sowohl tagsüber als auch nachts erreicht.

Altlastenverdächtige Nutzungen sind nicht verzeichnet, die Fläche des Plangebietes liegt jedoch im Bereich ehemaliger Rieselfelder.

Das Plangebiet ist an die Schmutz- und Regenwasserkanalisation (Trennkanalisation) angeschlossen.

Erholung und Freiflächen

Der Versorgungsgrad mit wohnungsnahen öffentlichen Grünanlagen sowie der Anteil privater bzw. halböffentlicher Freiräume ist in der Umgebung des Plangebietes defizitär. Gemäß Bereichsentwicklungsplanung für Neu-Hohenschönhausen vom Februar 2005 ergibt sich für den Prognosezeitraum bis 2010 ein errechneter Fehlbedarf von 4,1 ha (entspricht 14%). Demgegenüber ist die Versorgungssituation mit siedlungsnahen Grünflächen aufgrund der Lage des Ortsteiles unmittelbar an großflächigen Landschaftsräumen potentiell sehr gut.

Das Landschaftsprogramm trifft gleichermaßen die Einschätzung, dass eine Unterversorgung mit öffentlichen Freiflächen vorliegt, deshalb sind die Anforderungen an den öffentlichen Freiraum sehr hoch. Die Versorgung bei privaten und halböffentlichen Freiräumen ist minimal bis durchschnittlich.

Daraus ergibt sich die Notwendigkeit von umfangreichen Sofortmaßnahmen in öffentlichen und halböffentlichen sowie von langfristigen Maßnahmen in privaten Freiräumen:

- Erhöhung von Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen
- Erschließung vorhandener Freiflächen
- Verbesserung der Flächenaneignung und Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume
- Blockkonzepte, Mietergärten, Dach- und Fassadenbegrünung
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

I.2.3 Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation

Gemeinsamer Landesentwicklungsplan

Der gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg vom 02. März 1998 (LEP eV) wies das Plangebiet als Siedlungsbereich aus. Der Bebauungsplan unterstützt Ziel 1.0.1, dem zufolge Erneuerung und Verdichtung Vorrang

vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen haben und brachgefallene Bauflächen schnellstmöglich beplant und einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

Angesichts der durch das benachbarte Nahversorgungszentrum bereits gesicherten verbraucher-nahen Versorgung steht der B-Plan-Entwurf mit der Zielsetzung, Einzelhandel im Wesentlichen auszuschließen, im Einklang mit Grundsatz 1.0.7 LEP eV, demzufolge die verbraucher-nahe Versorgung aller Bevölkerungsteile mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen ist. Mit der Planung einer öffentlichen Parkanlage entspricht der B-Plan-Entwurf den zunehmenden Bedürfnissen nach Erholung, Freizeit und Sport, denen durch Gestaltung der siedlungsbezogenen Freiräume zu entsprechen ist.

Zwischenzeitlich ist der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 per Verordnung vom 15.05.2009 in Kraft getreten (GVBl. S. 182) und hat die bisher geltenden Regelungen des LEP eV abgelöst. Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung, wo gemäß Ziel 4.5 (Z) Abs.1 Nr. 2 LEP B-B die Entwicklung von (Wohn-) Siedlungsflächen möglich ist. Der Bebauungsplan berücksichtigt auch den Vorrang der Innenentwicklung gemäß Grundsatz der Raumordnung aus § 5 Abs. 2 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007, GVBl. S. 629).

Der Bebauungsplan ist somit auch den aktuellen 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 im Wesentlichen Wohnbaufläche W 2 (GFZ bis 1,5) dar.

Gemäß den Richtlinien zum Darstellungsumfang sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin und dem Entwicklungsgrundsatz 1 können allgemeine Wohngebiete aus den Wohnbauflächen des FNP im Regelfall und ohne Größenbegrenzung entwickelt werden. Grünflächen können aus Wohnbauflächen im Regelfall entwickelt werden, wenn die Fläche kleiner als 3 ha ist und diese von örtlicher Bedeutung ist. Dem entspricht die geplante öffentliche Parkanlage mit einer Größenordnung von ca. 1,5 ha.

Die gesetzlich geforderte Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem FNP wird damit eingehalten und die Darstellung des FNP mit diesem Bebauungsplan konkret ausgestaltet.

Landschaftsprogramm

Im Landschaftsprogramm für Berlin - Lapro 94¹ - wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 11-40 in zwei verschiedene Gebietskategorien eingestuft.

Der östliche Teil ist als Obstbaumsiedlungsbereich dargestellt. Aus den grundsätzlichen Zielen zu den Bereichen Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Erholung und Freiraumnutzung sowie Landschaftsbild lassen sich bezüglich des Plangebietes insbesondere folgende Forderungen entnehmen:

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume und Erhöhung von 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)
- Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen

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

- 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 westliche Teil des Geltungsbereiches ist als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzung charakterisiert. Hier gelten folgende Zielstellungen:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z.B. Pfuhe, Gräben) in Grünanlagen
- 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
- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturf Flächen; Verbesserung der Flächenaneignung und Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume.

Bereichsentwicklungsplanung Ortsteil Neu-Hohenschönhausen

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) für den Ortsteil Neu-Hohenschönhausen¹ wurde mit Bezirksamtsbeschluss 5/54/2005 vom 01.03.2005 beschlossen. Demnach sind Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes 11-40 als Mischgebiet mit hohem Wohnanteil bzw. als Parkanlage (mit öffentlichem Kinderspielplatz) und Gemeinbedarfsfläche/ Schule sowie als öffentliche Straßen dargestellt.

Darüber hinaus werden in der BEP die beiden Welsegalerien (Welsegalerie 1 an der Randowstraße und Welsegalerie 2 an der Vincent-van-Gogh-Straße) als „zentrale Versorgungsbereiche“ i.S. des § 34 (3) BauGB festgelegt.

Zwischenzeitlich haben sich die Planungsziele des Bezirksamtes jedoch dahingehend verändert, dass die ehemalige Schule und die Sporthalle in der Wartiner Straße 6 nicht erhalten bleiben sollen, dafür allerdings die Sporthalle der Wartiner Straße 1/3 erhalten bleibt. Voraussetzung für die gemäß § 7 Abs. 2 Sportförderungsgesetz (SportFG) beantragte Aufgabe der Sporthalle ist die Zustimmung des Abgeordnetenhauses, nachdem ein Anhörungsverfahren gemäß § 7 Abs. 4 SportFG durchgeführt und Einvernehmen mit den zu beteiligenden Vertretern des Sports über die Aufgabe der Sporthalle hergestellt wurde.

Auch ein öffentlicher Kinderspielplatz ist an diesem Standort nicht mehr geplant.

¹ Bereichsentwicklungsplanung Ortsteil Neu-Hohenschönhausen, Erläuterungsbericht, Planergemeinschaft Dublich, Kohlbrenner im Auftrag des Bezirksamtes Lichtenberg, Juni 2005

Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Lichtenberg vom Juni 2008

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Lichtenberg¹ (BA-Beschlüsse Nr. 6/083/2008 vom 01.04.2008 sowie 6/180/2008 vom 15.07.2008, BVV-Beschluss DS/0825/IV vom 17.07.08) ist als sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen besonders zu berücksichtigen.

Das für den Bezirk Lichtenberg erarbeitete und von der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) beschlossene Zentren- und Einzelhandelskonzept gibt ein Netzwerk zentraler Versorgungsbereiche vor, über die eine gute Flächenversorgung der Wohngebiete in der Großsiedlung erfolgt. In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches des B-Planes 11-40 sind vier „zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des § 34 (3) BauGB vorzufinden. Dies sind die Welsegalerie 1 und 2, der Warnitzer Bogen (Warnitzer Straße) und der Falkenberger Bogen (Grevesmühlener Straße). Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass eine Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Wohngebietszentren im Mittelbereich Hohenschönhausen-Nord nur dann möglich sei, wenn „keine Kaufkraft durch dispers ansiedelnde Einzelmärkte von den Wohngebietszentren abgezogen wird“.

Für mittel- und langfristige Bedarfssegmente bietet das vom Plangebiet ca. 1,5 km entfernt liegende und mit 2 Straßenbahnlinien gut erreichbare „Besondere Stadtteilzentrum“ am Pre-rower Platz ein attraktives und umfangreiches Angebot.

Ziel des Bebauungsplanes muss es daher sein, im Interesse der Stärkung und Entwicklung vorhandener Wohngebietszentren die Einzelhandelsansiedlungen in Randlage der Großsiedlung - hier an der Falkenberger Chaussee - zu unterbinden.

Benachbarte Bebauungspläne

Östlich grenzt der im Verfahren befindliche Bebauungsplan XXII-1b/ Hohenschönhauser Straße (Gewerbegebiet/ EpB, öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen) an. Auf diesen Bebauungsplan wird nachrichtlich in der Planzeichnung hingewiesen.

II. Planinhalt

II.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen und Intention des Planes

Das Plangebiet entbehrt mit Wegfall der Gemeinbedarfseinrichtungen der städtebaulichen Ordnung. Durch den Bebauungsplan sollen die derzeit vorhandenen drei Baufelder neu strukturiert, die Überbaubarkeit geregelt und die zulässigen Nutzungen definiert werden. Dabei kommt der Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung und dem damit verbundenen Schutzaspekt sowie dem Ausgleich von Defiziten in Bezug auf die Grünflächenversorgung besondere Bedeutung zu. Gleichzeitig kann dadurch im östlichen Bereich der Übergang zum Landschaftsraum und die Vernetzung mit dem LSG „Falkenberger Krugwiesen“ hergestellt werden.

Außerdem sollen die in die Großsiedlung integrierten Wohngebietszentren - und hier insbesondere die nahegelegene Welsegalerie 1 in der Randowstraße - durch den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in ihrem Bestand gesichert werden.

¹ Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Lichtenberg, sbp – sozio-ökonomische Beratung und Planung - im Auftrag des Bezirksamtes Lichtenberg, März 2008

Bereits mehrfach wurde im Zusammenhang mit dem freigewordenen Standort der ehemaligen Kita die Verwertung des Grundstückes für Handelszwecke in Betracht gezogen. Mehrere diesbezügliche Anfragen wurden bereits abschlägig beschieden. Die anstehende Aufgabe der zwei benachbarten Schulstandorte erhöht einerseits die Wahrscheinlichkeit ähnlich gearteter Ansiedlungsabsichten, andererseits ergibt sich daraus auch die Notwendigkeit planerischer Überlegungen zum Umgang mit diesen Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft der Wohnbebauung.

Durch Eingang eines Bauvorbescheidsantrages für ein Einzelhandelsvorhaben auf dem Grundstück Welsestraße 1/3, zzgl. der Freiflächen bis an die Falkenberger Chaussee, der gemäß § 15 BauGB zurückgestellt wurde, ergab sich die Notwendigkeit ein Bebauungsverfahren einzuleiten und eine Veränderungssperre zu erlassen, um die städtebaulichen Intentionen des Bezirksamtes umzusetzen. Dazu gehört insbesondere auch das Ziel der Sicherung einer wohnungsnahen Versorgung mit Einzelhandel durch die in das Wohngebiet integrierten Zentrenstandorte – wie im Einzelhandelskonzept dargelegt - und gleichzeitig die Vermeidung neuer Handelsstandorte in Randlage des 4. Wohngebietes.

Bei Einleitung des Bebauungsplanverfahrens bestand das Ziel, Mischgebiet, allgemeines Wohngebiet, öffentliche Grün- und Verkehrsflächen sowie Gemeinbedarfsflächen festzusetzen. Auf die Gebietskategorie „Mischgebiet“ ist im Laufe des Verfahrens verzichtet worden (s.a. Pkt. II.2.2 und IV).

II.2. Wesentliche Planinhalte

II.2.1 Städtebauliche Grundstruktur

Durch den Bebauungsplan soll in erster Linie eine geordnete städtebauliche Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit Hilfe von Baukörperfestsetzungen gesichert werden. Auf der Grundlage von mehreren untersuchten städtebaulichen Entwürfen¹ wurde die Variante dem Bebauungsplan zugrunde gelegt, die bei Aufnahme der vorhandenen baulichen Strukturen des Umfeldes und unter Berücksichtigung der spezifischen Standortbedingungen eine optimale Ausnutzung des Baufeldes ergibt. Angestrebt wird ein bauliches Nutzungsmaß, das aufgrund der Randlage des Gebietes zur Großsiedlung unter den im FNP angegebenen Werten bleibt. Ziel ist es, die Flächen in die Umgebung einzubinden und über eine maßvolle Bebauung den Bezug zum Dorf Falkenberg herzustellen.

Darüber hinaus soll eine öffentliche Parkanlage zur wohnungsnahen Versorgung des angrenzenden Wohngebietes entstehen und eine Gemeinbedarfseinrichtung (Sporthalle) gesichert werden.

II.2.2 Wohnnutzung

Entlang der Falkenberger Chaussee wird auf zwei Baufeldern zwischen Welse- und Wartin-er Straße allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zwischenzeitliche Überlegungen zur Ausweisung - eventuell auch von Teilflächen – eines Mischgebietes wurden nicht weiterverfolgt, u.a. auch weil durch die unmittelbare Nähe der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung eine gewerbliche Nutzung ohnehin problematisch wäre und ein städtebaulich unerwünschter, sehr viel höherer Versiegelungsgrad zu erwarten wäre.

¹ Städtebauliche Studie für das Gelände zwischen Falkenberger Chaussee, Wartin-er, Biesenbrower und Welse- strasse vom April 2008/ Frau Treuholz

Durch textliche Festsetzungen werden konkretisierende Regelungen zu den Freiflächen im allgemeinen Wohngebiet (siehe Begründung zu TF 1), zu den immissionschutzbedingten Vorgaben bei Wohngebäuden (siehe Begründung zu TF 2) sowie zum Ausschluss einzelner, im allgemeinen Wohngebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungsarten (siehe Begründung zu TF 3) getroffen.

Das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet wird durch eine reine Baukörperausweisung (d.h. durch eine zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundfläche) sowie eine maximale Geschossigkeit von 5 definiert, die sich aus der südlich angrenzenden Wohnbebauung ableitet. Die überbaubaren Grundflächen in dem 22.675 m² großen Gebiet umfassen 4.500 m². Das entspricht einer Grundflächenzahl GRZ von 0,2 und liegt deutlich unter der für WA zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO. Bei der zulässigen Zahl der Vollgeschosse V (als Höchstmaß) ist maximal eine Geschossflächenzahl GFZ von 1,0 erreichbar. Auch diese liegt unter der Obergrenze.

Die Baukörperfestsetzungen sind Ergebnis von durchgeführten städtebaulichen Untersuchungen, bei denen die Vorgaben des Flächennutzungsplans, die vorhandenen städtebaulichen Blockstrukturen der Großsiedlung, die Nähe des angrenzenden Landschaftsraumes und des Dorfes Falkenberg, der vorhandene, nicht überbaubare Leitungsbestand sowie der Baumbestand berücksichtigt worden sind. Außerdem wird das Ziel verfolgt, durch ausreichenden Abstand von der Hauptverkehrsstraße sowie durch Schaffung von großen zusammenhängenden, halb bzw. überwiegend geschlossenen Hofbereichen, die von der besonders verkehrsbelasteten Falkenberger Chaussee abgewandt sind, eine wirksame Abschirmung zu schaffen, um eine hohe Wohnqualität in ruhiger Lage zu gewährleisten.

Durch die Ausweisung von Angebotsflächen für Stellplätze (St) im allgemeinen Wohngebiet wird dem aus dem Gebiet heraus entstehenden Bedarf Rechnung getragen. Die Lage unmittelbar an der Falkenberger Chaussee - zwischen Wohngebäuden und Straße - entspricht der in der näheren Umgebung vorzufindenden Struktur. Dadurch entsteht außerdem ein Puffer zwischen der Straße mit ihrem hohen Verkehrsaufkommen und der ruhebedürftigen Wohnnutzung. Die vorgesehenen großzügigen Flächen zur Anpflanzung ringsum das Baufeld und die Stellplätze sowie die vorgeschriebenen Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze (siehe TF 5) schaffen eine durchgrünte Umgebung.

Durch die geplante Bebauung mit ihrem hohen Freiflächenanteil wird in angemessener Weise der Lage im Übergangsbereich von der Großsiedlung zum Dorf entsprochen und dem in der Bereichsentwicklungsplanung diagnostizierten Defizit an privaten und halböffentlichen wohnungsnahen Freiräumen entgegengewirkt.

II.2.3 Gemeinbedarfsflächen

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Feldmark-Grundschule in der Wartiner Straße, bzw. der Grundschule, Gesamtschule und des Gymnasiums an der Prenderer Straße. Die nächstgelegenen Kindertagesstätten befinden sich in der Falkenberger Chaussee 120/122 und der Biesenbrower Str. 61/63.

Aufgrund rückläufiger Kinderzahlen sinkt der Bedarf an Kita- und Schulplätzen in Neu-Hohenschönhausen seit mehreren Jahren, was die Schließung von Einrichtungen und sogar den Abriss erforderte. Die verbleibenden Einrichtungen sichern den vorhandenen und prognostizierten Bedarf. Unabhängig von der eher nicht zu erwartenden zeitnahen Umsetzung des möglichen Wohnungsbaus im B-Plangebiet, ist daher festzustellen, dass daraus kein Bedarf resultiert, der nicht in den nächstgelegenen Einrichtungen abgedeckt werden kann.

Öffentliche Kinderspielplätze sind im Randowpark, am Warnitzer Bogen, im Quartierspark Randow-/ Welsestraße und im Bereich des LSG „Falkenberger Krugwiesen“ vorzufinden,

darunter 2 pädagogisch betreute Spielplätze. Jugendfreizeiteinrichtungen befinden sich in der Falkenberger Chaussee 141 (Holzwurmhaus) sowie in der Vincent-van-Gogh-Straße 36 (WC 56).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 11-40 liegt die zur zwischenzeitlich rückgebauten Schule Wartiner Straße 1/3 gehörende Sporthalle. Diese wird als Gemeinbedarfsfläche - gedeckte Sportanlage - festgesetzt. Da keinerlei Erweiterungen geplant bzw. wegen der unmittelbaren Nähe zum Landschaftsraum und zum Dorf Falkenberg städtebaulich auch nicht erwünscht sind, erfolgt auch hier eine Baukörperfestsetzung. Die TF 1 gilt wegen der Einbindung des Standortes in den Landschaftsraum entsprechend.

Die Erschließung der Sporthalle erfolgt direkt über die Falkenberger Chaussee.

Darüber hinaus wird im südlichen Geltungsbereich an der Wartiner Straße noch eine weitere Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Diese Fläche gehörte zum Grundstück der ehemaligen Schule Wartiner Straße 1/3 und kann nicht – wie zwischenzeitlich erwogen – in die öffentliche Parkanlage integriert werden, sondern wird auch zukünftig als Zufahrt für die benachbarte Feldmark-Grundschule in der Wartiner Straße 23 benötigt.

II.2.4 Verkehrsflächen und technische Erschließung

Die im Geltungsbereich des B-Planes befindlichen Grundstücksflächen liegen unmittelbar an der Hauptverkehrsstraße Falkenberger Chaussee und werden über diese erschlossen, zusätzlich auch noch über drei weitere, in das Gebiet hineinführende Straßen (Welse-, Biesenbrower und Wartiner Straße). Diese Straßen werden innerhalb des Geltungsbereichs als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Der gemäß StEP Verkehr langfristig geplante Lückenschluss der Straßenbahn über die Dorfstraße und Wuhletalstraße bis zur Bestandsstrecke der M 8 erfordert später eventuell eine Erweiterung der Falkenberger Chaussee in südlicher Richtung. Dem wird durch die Einschränkung der überbaubaren und befestigten Flächen sowie durch die Festsetzung von breiteren Pflanzstreifen parallel zur Straße Rechnung getragen. Die genaue Trassierung der Straßenbahnstrecke wird erst in einem späteren Planfeststellungsverfahren konkretisiert und planungsrechtlich gesichert.

Für die auf den Wohnbauflächen vorgesehenen Stellplätze regelt die TF 5 deren Bepflanzung und Gliederung. Die Festsetzung von Flächen zur Anpflanzung dient der Aufwertung der Wohnumgebung und der optischen Abgrenzung der Stellflächen. Dies entspricht auch der in der Nachbarschaft vorzufindenden Gestaltung.

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Kabelanlagen sowie 2 Netzstationen N 6807 und N 6808 der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH, jedoch keine Anlagen des Bereiches Wärme Berlin und auch keine Gasversorgungsleitungen. Die in der Biesenbrower Straße (gegenüber der Nr. 2) befindliche Trafostation wird als Fläche für Versorgungsanlagen/ Trafostation festgesetzt.

In der Falkenberger Chaussee, der Welsestrasse, der Biesenbrower Straße sowie der Wartiner Straße sind Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB) vorzufinden. Diese vorhandenen Anlagen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

Im Geltungsbereich liegen mehrere Trinkwasserhauptleitungen der Dimensionen DN 1200, DN 600, DN 400 sowie ein Regenwasserkanal DN 800, für die nach § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz beschränkte persönliche Dienstbarkeiten entstanden sind und deren Eintragungen im Grundbuch durch die BWB z. Z. vorbereitet werden. Außerdem liegen im Plangebiet

mehrere Trinkwasserversorgungsleitungen der Dimensionen DN 150 – 250, die nach AVB-WasserV duldungspflichtig sind.

Die großdimensionierten Trinkwasserleitungen sind für die Versorgung des Nordostens von Berlin von übergeordneter Bedeutung. Die Trassenführung der betreffenden Trinkwasserleitungen ist ca. 1984-85 auf der Grundlage der ursprünglichen Bebauung entstanden. Daher muss bei Neubebauung im Wohngebiet die Lage dieser Anlagen berücksichtigt werden.

Da es in einem der künftigen Baufelder zu Überschneidungen mit der quer verlaufenden, übergeordneten Trinkwasserhauptleitung DN 1200 kommt, wird ausschließlich für diese Leitungstrasse im B-Plan ein Leitungsrecht festgesetzt. Alle übrigen Leitungen liegen außerhalb der überbaubaren Bereiche, die z.T. wesentlich durch den Verlauf der Leitungen bestimmt werden, und werden darüber hinaus durch den Betreiber grundbuchrechtlich gesichert.

II.2.5 Grünflächen und Anpflanzungen

Der überwiegende Teil des ehemaligen Schulgeländes Wartiner Straße 1/3 soll zu einer Grünfläche - öffentliche Parkanlage - entwickelt werden. Ausgenommen sind hiervon lediglich das Grundstück der Sporthalle und die Zufahrt zur Feldmark-Grundschule. Damit wird einer Verbesserung des Wohnumfeldes Rechnung getragen und der Fehlbedarf an wohnungsnahen Grünflächen in Neu-Hohenschönhausen abgebaut. Gleichzeitig wird damit eine Steigerung der Aufenthaltsqualität für die Anwohner und Nutzer der Freiflächen erreicht.

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgt aus städtebaulichen Gründen im Vorgartenbereich die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen, die der Aufwertung des Wohnumfeldes und der optischen Abgrenzung von Stellflächen dienen sollen. Dieser Vorgartenbereich orientiert sich mit einer Breite von 5m an der Gestaltung vorhandener Baublöcke im Umfeld und wird nur entlang der Falkenberger Chaussee aufgrund der konkreten räumlichen Situation in einer Breite von bis zu 7m (im Kreuzungsbereich Falkenberger Chaussee/Welsestrasse auch darüber hinaus) festgesetzt. Außerdem werden durch die TF 1, 4 und 5 weitere freiflächenrelevante Regelungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Stellplätze getroffen.

II.3. Begründung einzelner textlicher 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, Spielplätze, Müllboxen und Anlagen der Außenwerbung an der Stätte der Leistung. Der Ausschluss von Stellplätzen gilt nicht für die Flächen von Stellplätzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Der Standort des Wohngebietes ist durch seine Lage an der stark frequentierten Falkenberger Chaussee hohen Belastungen ausgesetzt (vgl. I.2.2.2.). Daher sollen durch diese Festsetzung einerseits die durch den Straßenverkehr bedingten Immissionen auf der straßenabgewandten Seite im Blockinnenbereich eingeschränkt und zum anderen die Überbauung der Freiflächen begrenzt werden, um einen ruhigen und begrüneten Innenhof zu schaffen. Die Festsetzung dient der Beschränkung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen sowie der damit einhergehenden Flächenversiegelung. Die Freiflächen sollen weitgehend als Erholungsflächen für die Anwohner und in ihren Funktionen für den Naturhaushalt gesichert werden. Die Einordnung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen ist auf den im Plan dargestellten Angebotsflächen für Stellplätze (St) möglich.

Des Weiteren soll ein begrünter Vorgartenbereich entstehen, der auch eine optische Trennung zwischen öffentlichem Straßenland und privatem Grundstück herstellt.

TF 2 Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Falkenberger Chaussee 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 besteht jedoch ein erhöhtes Schutzbedürfnis, dem durch planerische Vorgaben - wie Nutzungsart, Gliederung der Baugebiete, Bauweise – Rechnung getragen wird (s.a. Pkt. III.2), das aber auch eine Festsetzung zur Grundrissgestaltung von Wohnungen in Gebäuden entlang der Hauptverkehrsstraßen erfordert. Daher wird für die dort entstehenden Wohnungen festgesetzt, dass mindestens ein Aufenthaltsraum mit den Fenstern zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert sein muss.

TF 3 Im allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig; die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr.1 BauNVO)

Hiermit soll sicher gestellt werden, dass auf Grundlage des § 9 Abs.1 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr.1 BauNVO die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungsarten Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen umfassen. Demnach sollen der Versorgung des Gebiets dienende Läden und Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig sein.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sollen ausgeschlossen werden, weil sie aufgrund ihres hohen Flächenverbrauchs, durch ihre Betriebsabläufe und dem damit verbundenen erheblichen Zu- und Abfahrtsverkehr nicht wohnverträglich sind und die Entwicklung eines hochwertigen Wohnumfelds beeinträchtigen. Zudem lassen sich die spezifischen baulichen Anlagen dieser Betriebe nicht in die hier beabsichtigte Baustruktur integrieren und würden als Fremdkörper das angestrebte städtebauliche Erscheinungsbild negativ beeinflussen.

In der näheren Umgebung ist die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben insbesondere in den Dörfern Falkenberg und Wartenberg möglich, Tankstellen können z.B. im Bereich Pablo-Picasso-Straße/ Gehrenseestraße eingeordnet werden.

Auf der Grundlage der vom Bezirksamt beschlossenen Bereichsentwicklungsplanung für den Ortsteil Neu-Hohenschönhausen und dem von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossenen gutachterlich erarbeiteten Zentren- und Einzelhandelskonzept (s.a. Pkt. I.2.3.) ist festzustellen, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB benannten Ziele nach Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche aufgrund der besonderen strukturellen und städtebaulichen Situation des Plangebietes selbst und seines Umfeldes nur durch den Ausschluss von Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften im Plangebiet gesichert werden können. Um eine zu erwartende Bestandsgefährdung der im Umfeld vorhandenen, städtebaulich in die Wohngebiete integrierten Wohngebietszentren zu verhindern, sind Läden und Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung des Wohngebietes sowie Schank- und Speisewirtschaften im Geltungsbereich des B-Planes nicht zulässig.

Mit dem Zentren- und Einzelhandelskonzept hat der Bezirk Lichtenberg seine städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Gemeindegebiets mit dem Schwerpunkt der Standortbe-

stimmung für Einzelhandel zum Ausdruck gebracht. Die Sicherung der Einzelhandelsversorgung wird in der näheren Umgebung des B-Planes 11-40 in vier zentralen Versorgungsbereichen gewährleistet. Dies sind die Welsegalerien 1 und 2 in der Randowstraße, der Warnitzer Bogen (Warnitzer Straße) und der Falkenberger Bogen (Grevesmühlener Straße). Auf Basis einer detaillierten, kleinräumig differenzierten Kaufkraftanalyse wird im Einzelhandelsgutachten im Wohnquartier Welsekiez schon für den vorhandenen Einzelhandelsbestand ein Leerstandsrisiko konstatiert. Das Konzept kommt vor dem Hintergrund der zu erwartenden Kaufkraftentwicklung zu dem Schluss, dass eine Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Wohngebietszentren im Mittelbereich Hohenschönhausen-Nord nur dann möglich sei, wenn „keine Kaufkraft durch dispers ansiedelnde Einzelmärkte von den Wohngebietszentren abgezogen wird“. Durch die geringe fußläufige Entfernung (von nur ca. 150-200 m) der geplanten und vorhandenen Wohngebiete zum nächstgelegenen Wohngebietszentrum Welsegalerie 1, in dem neben kleinteiligen Geschäften, Restaurants und Dienstleistungseinrichtungen auch zwei Supermärkte angesiedelt sind, ist eine wohnungsnaher Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs garantiert. Das Wohngebietszentrum Welsegalerie 1 bietet ebenso wie das Wohngebietszentrum Welsegalerie 2 innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche über die Bestandsnutzung hinaus sowohl für Supermärkte wie auch für kleinere Läden und gastronomische Betriebe ggf. auch zusätzliche attraktive Ansiedlungsmöglichkeiten. Weitere Flächen für diese Zwecke stehen im Wohngebietszentrum Warnitzer Bogen/Falkenberger Bogen zur Verfügung, das sowohl fußläufig wie auch mit dem ÖPNV gut erreichbar ist.

Generell kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass sich schon die Einzugsbereiche der zitierten Wohngebietszentren erheblich überschneiden. Die Nahversorgung der Bewohner ist damit in ausreichendem Maße gewährleistet. Bei einer zusätzlichen Ansiedlung - auch von nicht großflächigen Einzelhandelseinrichtungen - in Randlage der Großsiedlung Neu-Hohenschönhausen, sind deshalb infolge der Kaufkraftabflüsse schädliche Auswirkungen auf die städtebaulich integrierten Wohngebietszentren zu erwarten. Dies gilt in besonderer Weise auch für die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten, wie dies mit dem unten beschriebenen Vorbescheidsantrag (vgl. Kap. IV) konkret beabsichtigt war.

Aber auch die Ansiedlung von Läden mit Sortimenten mittel- und langfristiger Bedarfsartikel könnte die Funktionsfähigkeit der Wohngebietszentren bzw. des besonderen Stadtteilzentrums Prerower Platz gefährden. Durch Zulassung einzelner Sortimente der benannten Kategorien wären die städtebaulichen Ziele zur Stärkung der vorhandenen Zentren daher nicht erreichbar.

Nicht außer acht gelassen werden kann in diesem Zusammenhang, dass neben Einzelhandelseinrichtungen auch gastronomische Einrichtungen wie Schank- und Speisewirtschaften für die Wohngebietszentren als Frequenzbringer eine Magnetwirkung entfalten und durch sie die Attraktivität und Funktionssicherung der Wohngebietszentren gewährleistet wird. Durch den Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften soll daher eine Verlagerung dieser Nutzungen aus den integrierten Wohngebietszentren in städtebauliche Randlagen verhindert werden. Zum Anderen sollen aber auch mögliche Nutzungskonflikte, die sich im Bebauungsplangebiet durch die besondere städtebauliche Situation (insbesondere bezüglich der vorhandenen Verkehrslärmbelastung) ergeben, im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen werden.

Durch Leerstand würden die Zentren an Attraktivität verlieren und die städtebaulichen Missstände würden einen Verfall einleiten, der sich negativ auf das gesamte Wohnumfeld und dessen wohnungsnaher Einzelhandelsversorgung auswirken würde. Darüber hinaus kann bei einer Verlagerung größerer Einzelhandelsvorhaben in Randbereiche eine Sogwirkung ausgelöst werden, die die verbrauchernahe Versorgung insbesondere des südlichen Teils des Mittelbereiches Hohenschönhausen-Nord gefährdet.

Mit dem Bebauungsplan soll deshalb die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen und Schank- und Speisewirtschaften in Randlage der Großsiedlung unterbunden werden, um die

im Zentren- und Einzelhandelskonzept dargestellte städtebauliche Zielstellung der Stärkung und Entwicklung der vorhandenen Wohngebietszentren an integrierten Standorten nicht zu gefährden und zu behindern.

Wenn unter Anwendung von § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr.1 BauNVO in einem Bebauungsplan die zulässigen und ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen bzw. Nutzungen für ein Baugebiet aus städtebaulichen Gründen abweichend vom Nutzungskatalog der BauNVO durch Festsetzung geregelt werden, setzt dies voraus, dass die Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Nach ihrer Zweckbestimmung sollen allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen vorbehalten sein, wobei der Wohnanteil erkennbar vorherrschen soll.

Neben der Hauptnutzungsart Wohnen sieht der Nutzungskatalog weitere das Wohnen ergänzende und nicht beeinträchtigende Nutzungsarten vor. Die dem Wohnen zugeordneten Nutzungsarten sollen der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation sowie der Daseinsfürsorge und -vorsorge der Wohnbevölkerung dienen und eine gewisse Infrastruktur bieten.

Das Plangebiet ist Bestandteil der Großsiedlung Neu-Hohenschönhausen und dient der Arrondierung vorhandener Wohngebiete. Mit den hier beabsichtigten Ausschlüssen wird lediglich die Vielfalt bzw. ein kleiner Ausschnitt der nach BauNVO im allgemeinen Wohngebiet üblicherweise zulässigen Nutzungsarten reduziert, um den in § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 BauGB benannten Zielen nach Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie nach Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung Rechnung zu tragen. Dies geschieht allein unter der Maßgabe, städtebauliche Fehlentwicklungen auf Flächen in Randlage zu verhindern, den Teilbereich durch eine planerische Feinsteuerung wieder sinnvoll in die Umgebung einzubinden und die vorhandene Infrastruktur an ausgewählten, zentralen Standorten im Hinblick auf eine Optimierung der Wohnbedingungen zu sichern und zu stärken. Die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes wird damit nicht verletzt.

TF 4 Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen 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 NatSchGBIn)

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 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 BauGB i.V.m. Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Die Baumpflanzungen dienen der Minimierung der Versiegelung und der Gliederung der parallel zur Ahrenfelder Chaussee angeordneten Stellplatzfläche. Durch die Festsetzung der genauen Zahl der zu pflanzenden Bäume wird eine regelmäßige Anordnung der Bäume erreicht. Die Festsetzung bewirkt damit auch eine Integration der Stellplatzanlagen in das Ortsbild, die Sicherung der standörtlichen Voraussetzungen zur Pflanzung von Bäumen als Ausgleich für Vegetationsflächenverluste sowie eine Verbesserung des Wohnumfeldes für die Anwohner.

TF 6 Die Fläche A ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. Anpflanzungen dürfen nur flachwurzelnd sein, sonstige Befestigungen müssen leicht zu beseitigen sein.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

In dem in der textlichen Festsetzung bezeichneten Bereich befindet sich eine Leitung der Berliner Wasserbetriebe (TWL DN 1200), die auch bei Realisierung der Neubauvorhaben erhalten bleiben muss. Die Trinkwasserhauptleitung ist für die Versorgung des Nordostens von Berlin von übergeordneter Bedeutung. Der Trassenbereich ist daher von jeglicher Bebauung frei zu halten. Im Bereich vorhandener und geplanter öffentlicher Straßenverkehrs- und Grünflächen ist die Sicherung eines Leitungsrechtes nicht erforderlich.

Die Festsetzung dient der Bestandssicherung der vorhandenen Leitung des Unternehmensträgers. Es soll sichergestellt werden, dass die Leitungen funktionsgemäß weiterbetrieben werden können und für Wartungs-, Reparatur- und Erneuerungszwecke zugänglich bleiben. Deshalb ist es erforderlich, dass Anpflanzungen nur flachwurzelnd und leicht zu beseitigen sind.

TF 7 Die Fläche B ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Durch die Festsetzung sollen die allgemeine Erschließung der nicht an öffentliches Straßenland angrenzenden Flächen und die Durchwegung gesichert werden, auch um eine bessere Erreichbarkeit der Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs aus dem Wohngebiet heraus zu gewährleisten.

TF 8 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche 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 Baustrukturen und der Sicherung von öffentlichen Nutzungen. Mit der Realisierung der Planung erfolgen eine bauliche und nutzungsmäßige Neuordnung des Gebietes sowie eine Verdichtung der Bebauung entlang der Falkenberger Chaussee. Versiegelte Flächen sollen in öffentliche Grünflächen umgewandelt und eine Sporthalle am Standort erhalten werden.

Durch den Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen wird ein Beitrag zur Stabilisierung der im 4. Wohngebiet vorhandenen Wohngebietszentren geleistet und der Abzug von Kaufkraft auf nicht integrierte Handelsobjekte in Randlage der Großsiedlung verhindert.

III.2. Auswirkungen auf die Umwelt

Es handelt sich hierbei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst insgesamt ca. 5,2 ha, jedoch ergibt sich im Rahmen der Baukörperausweisung lediglich eine zulässige überbaubare Grundfläche von ca. 4.500 m². 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 B-Plan 11-40 dient der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Zwei ehemalige Schulstandorte und der Standort einer ehemaligen Kita sollen unter Berücksichtigung der vorzufindenden Strukturen zu einem allgemeinen Wohngebiet bzw. zu einer wohnungsnahen Grünanlage/ öffentlichen Parkanlage entwickelt werden. Dadurch findet eine Umnutzung des gesamten Bereiches statt und das Wohnumfeld der angrenzenden Wohnsiedlung wird deutlich aufgewertet.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind auch deshalb nicht zu erwarten, da die betroffenen Flächen zum großen Teil bereits bebaut oder versiegelt sind. Gemäß Umweltatlas (Stand 2001) ist auf den einzelnen Baufeldern folgender Versiegelungsgrad anzutreffen:

- im westlichen Bereich 21-30 %
- im Mittelbereich 31-40 % und
- im östlichen Bereich 81-90 %.

Nach bisher geltendem Baurecht gemäß § 34 BauGB wäre sogar eine höhere bauliche Auslastung der betreffenden Flächen möglich, als der Bebauungsplan vorsieht. Mit der geplanten Umgestaltung reduziert sich die Versiegelung und durch die Neuordnung der überbaubaren und nichtüberbaubaren Bereiche werden Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet, die den öffentlichen Raum neu definieren, ihm zu einer besseren Aufenthaltsqualität verhelfen und das Defizit an wohnungsnahen Grünflächen verringern. Gleichzeitig verbessert sich damit auch die Eingangssituation in das Landschaftsschutzgebiet „Falkenberger Krugwiesen“, es wird ein wichtiger Beitrag zur Vernetzung der innerstädtischen Biotopflächen und zur Klimaverbesserung geleistet.

Die Einrahmung der Bauflächen mit Pflanzstreifen sowie die innerhalb der Straßenverkehrsflächen liegenden Grünstreifen sorgen auch in den sonstigen Teilbereichen für ökologische und gestalterische Qualitäten.

Der innerhalb des Geltungsbereiches vorhandene Altbaumbestand findet weitestgehende Berücksichtigung. Auch aus diesem Grund wurde die ursprüngliche Planung eines flächenhaften Baufeldes zugunsten einer Baufensterausweisung aufgegeben. Dadurch kann die Mehrzahl der Bäume in ihrem Bestand und in ihrer Funktionsfähigkeit für den Naturhaushalt erhalten bleiben.

Mit der durch den Bebauungsplan verfolgten Umgestaltung wird den im Landschaftsprogramm für Berlin formulierten Zielen – wie z.B. Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume, Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung, Verbesserung der Biotopqualität, Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume - entsprochen.

Zu artenschutzrechtlichen Belangen (Zugriff auf flächenhafte Lebensstätten und/ oder Boden- oder Gebäudebrüter/ besonders geschützte Arten), die sich beim Abriss von Gebäuden und der Inanspruchnahme von Grünfläche ergeben könnten, wurden im Verfahren durch das zuständige Fachamt des Bezirkes (Amt für Umwelt und Naturschutz) keine Bedenken gegenüber der Planung geltend gemacht. Aufgrund der sehr geringen Biotopvielfalt und des Fehlens von artenreichen Vegetationsbeständen ist das Plangebiet aktuell nur von geringer Bedeutung für Tierarten. Bei der Durchführung entsprechender Baumaßnahmen finden diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Berücksichtigung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 11-40 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.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit ergeben sich durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes an einer Hauptverkehrsstraße: einerseits aufgrund der Lärmbelastung, andererseits weil der Straßenverkehr in Berlin als Hauptverursacher von Feinstaub und Stickoxiden auch zur Luftbelastung mit Schadstoffen führt. Allerdings ist der konkrete Standort gemäß Umweltatlas nur als gering belastet eingestuft (s.a. Pkt. I.2.2.2). Außerdem wird durch die eingegrünte Angebotsfläche für Stellplätze eine Pufferzone mit einer Tiefe von mehr als 30 m zwischen Straße und Wohnbebauung geschaffen.

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.

Durch die Nutzungsintensivierung im Plangebiet ist in den angrenzenden Straßen in Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzungsdichte eine leichte Zunahme von Verkehrsaufkommen und verkehrsbedingten Luftschadstoffen zu erwarten.

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 geringen 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 Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft), zumal der Einfluss der aufgrund der künftigen Nutzung entstehenden zusätzlichen Emissionen auf die Gesamtsituation vergleichsweise gering ist.

Für das Erfordernis zur Prüfung geeigneter Lärminderungsmaßnahmen 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.

Da in Berlin sehr viele Straßen diese Pegel überschreiten, ist zunächst eine Konzentration auf die sehr hohen Lärmbelastungen (> 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nacht) erforderlich.

Als Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen im Lärmaktionsplan Berlin werden somit zwei Stufen definiert:

1. Stufe: 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts - bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden
2. Stufe: 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts - diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung.

Im Planungsbereich sind Lärmbelastungen aufgrund des Individualverkehrs auf der Falkenberger Chaussee zu verzeichnen, die sich tagsüber zwischen 55 und 70 dB, nachts zwischen 55 und 65 dB bewegen und damit die Schwellenwerte erreichen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden daher die Ziele der Lärminderung durch entsprechende Festsetzungen umgesetzt bzw. unterstützt:

- durch die Art der baulichen Nutzung und den Ausschluss von Nutzungen, die Störpotential mit sich bringen könnten (z.B. dient der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen dem Schutz der geplanten Wohngebäude vor den von diesen Nutzungen ausge-

henden Störwirkungen in Form von Lärm- und Geruchsemissionen sowie Belastungen durch Kunden- und Lieferverkehr)

- durch die Gliederung von Baugebieten und die Ausweisung überbaubarer Grundflächen in weitestmöglichem Abstand zur Lärmquelle (hier im Schnitt ca. 30 m Entfernung)
- durch die Bauweise mit überwiegend geschlossenen Fronten zur Hauptverkehrsstraße und geschützten Hofbereichen.

Um der Belastung des geplanten Wohngebiets durch Lärm wirksam zu begegnen, wurde außerdem mit textlicher Festsetzung die Anzahl der Aufenthaltsräume, die auf der straßenabgewandten Seite einzuordnen sind, festgelegt (s.a. Pkt. II.3/ Erläuterungen zur TF 2).

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden passive Lärmschutzmaßnahmen für die Außenfassaden von Gebäuden entlang der vorgenannten Hauptverkehrsstraße erforderlich (bewertetes Luftschalldämmmaß $R'_{w,res}$ nach DIN 4109 von mindestens 45 dB).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 11-40 sollen keine Festsetzungen erfolgen, die Vorhaben ermöglichen, die der Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Auf einen Umweltbericht und eine Umweltprüfung wird verzichtet, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird.

III.3. Haushaltmäßige Auswirkungen

Durch die Erweiterung von öffentlichen Grünanlagen ergeben sich haushaltmäßige Auswirkungen in Bezug auf deren Herstellung und Unterhaltung. Ein Teil der Herstellungskosten ist durch die nach dem Abriss der Schulgebäude zur Verfügung stehenden Mittel für eine Einfachbegrünung abgedeckt. Darüber hinaus wird die Maßnahme für die kommende Förderperiode bei den geplanten Vorhaben des Programms „Stadtumbau Ost“ angemeldet, um die Finanzierung aus Fördergeldern zu sichern.

Die Bauflächen sollen über den Liegenschaftsfonds des Landes Berlin veräußert werden und damit Einnahmen für den Landeshaushalt erbringen.

IV. Verfahren

Mit BA-Beschluss 6/135/2007 vom 26.06.07 wurde die **Aufstellung des Bebauungsplanes 11-40 im beschleunigten Verfahren** gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 29 vom 06.07.2007 wurde zeitgleich bekannt gemacht, dass das Verfahren auf der Grundlage § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 des BauGB durchgeführt wird.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Bisherige Gemeinbedarfsflächen sollen zu allgemeinem Wohngebiet einschließlich öffentlicher Parkanlage entwickelt werden. Darunter fallen die Brachfläche einer ehemaligen Kindertagesstätte, die bereits 2005 abgerissen wurde, sowie die Schulgebäude Wartiner Straße 1/3 (2008 abgerissen) und Wartiner Straße 6, das ebenfalls abgetragen werden soll. Die betreffenden Flächen befinden sich im 4. Wohngebiet der Großsiedlung Hohenschönhausen und sollen unter Berücksichtigung der vorzufindenden Strukturen – wie Leitungsbestand und vorhandene Gehölze - eine neue Bebauung erhalten, wobei weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden sollen. Da-

durch findet eine Umnutzung des gesamten Bereiches statt. Bestimmte Nutzungsarten sollen dabei ausgeschlossen werden.

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 B-Planes - nordöstlich der Wartiner Straße - soll außerdem eine wohnungsnahere öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden. Sie soll der Wohnumfeldverbesserung der südlich angrenzenden Wohnsiedlung dienen und umfasst insgesamt weniger Fläche als die des neu festzusetzenden allgemeinen Wohngebietes.

Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, wird auch die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt (s.a. Pkt. I.2.3/ FNP).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 11-40 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.

Für einen Teilbereich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde eine Veränderungssperre erlassen (VO über die **Veränderungssperre 11-40/16**, veröffentlicht im GVBI Nr. 27 vom 27. Oktober 2007).

Dem ging ein Antrag auf Vorbescheid vom 25.05.2007 für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 60 Pkw-Stellplätzen voraus. Die Entscheidung zum Vorbescheidsantrag wurde mit Bescheid 476/2007 des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes (BWA) vom 16.07.2007 zurückgestellt. Die bevollmächtigten Architekten legten mit Schreiben vom 12.10.2007 Widerspruch ein.

Auf Grundlage der Veränderungssperre 11-40/16 vom 28.09.2007, die am 28.10.2007 in Kraft getreten ist, erging für das beantragte Vorhaben am 25.02.2008 der Vorbescheid Nr. 133/2008. Gegen den erteilten Vorbescheid wurde mit Schreiben vom 13.03.2008 Widerspruch eingelegt.

Daraufhin wurde mit Einstellungsverfügung Nr. 199/2008 des BWA vom 02.04.2008 der Widerspruch vom 12.10.2007 nach § 92 VwGO wegen Hauptsachenerledigung im gegenseitigen Einvernehmen eingestellt.

Der Widerspruch vom 13.03.2008 gegen den Vorbescheid Nr. 133/2008 wurde mit Widerspruchsbescheid Nr. 2008/10139 vom 12.08.2008 zurückgewiesen.

Vom Antragsteller ist am 22.04.2008 beim Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg ein Normenkontrollantrag zur Veränderungssperre 11-40/16 eingereicht worden.

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 6/047/2009 vom 17.03.2009 und BVV-Beschluss DS/1249/VI vom 23.04.2009 wurde eine Verlängerung der Veränderungssperre 11-40/16 bis zum 12. Juni 2010 beschlossen (VO über die Verlängerung der Veränderungssperre 11-40/16, veröffentlicht im GVBI Nr. 12 vom 15.05.2009).

Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Anzeige dafür erschien am 16.11.2007 in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Zeitung“ und „Berliner Morgenpost“. Sie fand in der Zeit vom 17. November 2007 bis einschließlich 19. Dezember 2007 im Bezirksamt Lichtenberg, Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr/ Amt für Planen und Vermessen, Fachbereich Stadtplanung, statt.

15 Bürger nutzten die Möglichkeit zur Information. Es wurden mündlich keine Anregungen geäußert. Es gingen keine schriftlichen Anregungen bzw. Hinweise ein.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 11-40, der die Festsetzung von

- Mischgebiet
- allgemeinem Wohngebiet
- öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie
- Gemeinbedarfsflächen

vorsah, ist mit der Erarbeitung des Planentwurfes zunächst auf die Gebietskategorie „allgemeines Wohngebiet“ zugunsten eines Mischgebietes verzichtet worden. Maßgeblich dafür

war die Überlegung, ein möglichst breit gefächertes Nutzungsspektrum auf den zur Verfügung stehenden Bauflächen zu ermöglichen.

Dieser Bebauungsplanvorentwurf wurde beibehalten, es erfolgten keine Änderungen der textlichen Festsetzungen oder der Begründung.

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 6/007/2008 vom 08.01.2008 wurde das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung 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, die Nachbarbezirke und die Nachbargemeinde wurden mit Schreiben - Stapl A1 - vom 14.01.2008 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung aufgefordert. Außerdem wurden die Unterlagen aus Informationsgründen der Telekom AG und dem Stadtentwicklungsausschuss zugesandt. 28 Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks äußerten sich zum Bebauungsplanentwurf. Davon hatten 6 Träger öffentlicher Belange, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks keine Anregungen bzw. waren in ihren Belangen nicht betroffen. Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen gaben 22 Träger öffentlicher Belange und Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks ab.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise haben zu folgenden Änderungen des Bebauungsplanentwurfs, der textlichen Festsetzungen und der Begründung geführt:

Planzeichnung

- Eintragung eines Leitungsrechts für die Trinkwasserhauptleitung DN 1200
- Änderung der Straßenbegrenzungslinie südlich der Falkenberger Chaussee
- Verbreiterung des Streifens für Anpflanzungen im Bereich der geplanten Stellplatzanlage, um die notwendige Fläche für die Straßenbahntrasse vorzuhalten
- Eintragung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit zwischen Biesenbrower Straße und Falkenberger Chaussee
- Darstellung der Zufahrt zur Sporthalle der Feldmark-Grundschule als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“
- Änderung der Abgrenzung für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „gedeckte Sportanlage“.

Begründungstext

- Auf die Änderungen der Planzeichnung wird im Begründungstext Bezug genommen
- Korrektur des Begründungstextes gemäß Hinweis BWA zum Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheides
- Ergänzung der Begründung bezüglich Ausschluss von Einzelhandelsnutzung gemäß Einzelhandelskonzeption.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Weiterbearbeitung folgende Änderungen des Bebauungsplanentwurfs vorgenommen:

- 1) Das Bebauungsplanverfahren 11-40 wurde u.a. mit den Zielstellungen eingeleitet, „Allgemeines Wohngebiet“ und „Mischgebiet“ zu entwickeln. Um möglichst viele Optionen der späteren Nutzung offen zu halten, wurde dann im weiteren Verlauf nur das Planungsziel „Mischgebiet“ verfolgt, weil darin auch eine Wohnnutzung inbegriffen ist. Diese Überlegungen resultierten insbesondere aus der Tatsache, dass bisher kein Investor/ Vorhabenträger Interesse an den Grundstücken bekundet hat.

Die bislang als Mischgebiet ausgewiesenen Bauflächen werden nun in allgemeines Wohngebiet abgeändert und der Bebauungsplan mit diesem Planinhalt weitergeführt.

Ausschlaggebend für diese Planänderung waren die Überlegungen, dass zum einen kein Nachfragebedarf an gewerblich nutzbaren Objekten besteht. In Hohenschönhausen wurden in jüngster Vergangenheit bereits 3 Bebauungspläne mit der Zielstellung „Gewerbegebiet“ in weitaus günstigeren Lagen festgesetzt. Selbst hier ist bisher kein einziger Betrieb ansässig geworden. Zum anderen schränkt die unmittelbare Nähe der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung eine gewerbliche Betätigung stark ein.

Weiterhin ergaben sich durch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und deren Hinweise zu Trassenverläufen und Baumbestand Einschränkungen, die zu einer Baukörperausweisung anstelle der bisherigen flächenhaften Ausweisung von überbaubaren Flächen führten. Das im Mischgebiet zu erwartende Gewerbe ist jedoch meist auf ausgedehnte ebenerdige Nutzflächen angewiesen.

Auch die aus den Anforderungen des Landschaftsprogramms resultierenden Zielstellungen (Sicherung eines hohen Grünflächenanteils, Vermeidung von Bodenversiegelungen ect.) erschweren die gewerbliche Nutzung. Die Baukörperausweisung und die durch textliche Festsetzung Nr. 1 geregelte Nutzung der nichtüberbaubaren Flächen schränken zusätzlich die Nutzungsfähigkeit für das Gewerbe ein und tragen nicht dazu bei, die ohnehin schwache Nachfrage nach Gewerbeflächen zu beleben.

Somit würden keine optimalen Bedingungen für die im Mischgebiet anteilig zu realisierende Nutzungsform „Gewerbe“ existieren. Da auch im Wohngebiet eine nicht störende gewerbliche Nutzung ausnahmsweise zulässig ist, wird die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ als günstiger für den Standort erachtet und der Planinhalt entsprechend geändert.

- 2) Die quer über das Baufeld verlaufenden Trinkwasserhaupt- und versorgungsleitungen der Berliner Wasserbetriebe sind z.T. für den gesamten Nordosten Berlins von Bedeutung und auch duldungspflichtig. Diesem Umstand wird durch die neue Festsetzung der überbaubaren Flächen Rechnung getragen. Die Baukörperausweisung berücksichtigt weitestgehend sowohl den Verlauf der Leitungstrassen, als auch den vorhandenen, wertvollen Altbaumbestand.
Die Baufläche wird in zwei Baufelder aufgeteilt. Eine öffentliche Durchwegung trennt beide Bereiche voneinander. Die Bebauung des westlichen Baufeldes orientiert sich an den vorhandenen Baufluchten, gewinnt dadurch Abstand zu den benachbarten 11-geschossigen Wohngebäuden an der Welsestraße und öffnet sich nach Süden zu einem großen begrünten Hofbereich. Das östliche, größere Baufeld erhält eine Blockrandbebauung mit einem begrünten Innenhof.
- 3) Die Planzeichnung, die Begründung und die textlichen Festsetzungen 3 und 4 werden bezüglich der unter 1) und 2) dargelegten Änderungen (MI zu WA und reine Baukörperausweisung statt Baufeld) angepasst.

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 6/098/2008 vom 15.04.2008 wurden das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die Änderungen des Bebauungsplanentwurfes beschlossen.

Die öffentliche Auslegung und die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fanden in der Zeit vom 02.06.2009 bis einschließlich 01.07.2009 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung statt. Gleichzeitig mit der fristgerechten ortsüblichen Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 22.05.2009 wurde bekannt gemacht, dass nicht fristgerechte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird und ein Antrag nach § 17 VerwGO unter den genannten Bedingungen unzulässig ist. Die Öffentlichkeit ist außerdem am 29.06.2009 über Anzeigen in der Berliner Zeitung und der Berliner Morgenpost davon in Kenntnis ge-

setzt worden. Des Weiteren ist die Pressestelle informiert worden und es erfolgte in den 2 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 14.05.2009 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und in diesem Zusammenhang auch von den inhaltlichen Änderungen des B-Planentwurfs nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in Kenntnis gesetzt und dazu erneut um Stellungnahme gebeten worden.

11 Bürger und Bürgerinnen haben während dieser Zeit Einsicht in die Planung genommen. Ein Bürger äußerte schriftlich seine Zustimmung zum Planungsziel, den Einzelhandel auszuschließen.

18 Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks äußerten sich zum Bebauungsplanentwurf. Davon hatten folgende Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks keine Anregungen:

1. Berliner Feuerwehr
2. IT-Dienstleistungszentrum Berlin
3. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Verkehr I B 2
4. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung IV S 1
5. Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen III B 15
6. Bezirksamt Lichtenberg, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt
7. Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit.

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

1. Berliner Stadtreinigungsbetriebe

Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

Detaillierte Forderungen in reinigungstechnischer Hinsicht, soweit betroffen, können erst mit Vorlage der Entwurfszeichnungen (Straßenneubau/-umbau) gestellt werden.

*Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen** und bei der Durchführung beachtet.*

2. Berliner Verkehrsbetriebe

Unsere Stellungnahme vom 07.02.2008 (BVG-Reg.: 0088/2008) zum Bebauungsplan 11-40 behält ihre Gültigkeit.

*Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen** und bei der Durchführung beachtet.*

3. Vattenfall

In dem betrachteten Gebiet befinden sich Kabelanlagen sowie zwei Netzstationen N 6807 und N 6808 der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH. Diese Anlagen müssen nicht gesichert werden.

Pläne erhalten Sie bei Bedarf in unserem Bereich Netzservice, Tel. 267-11334. Als fachlichen Ansprechpartner für Rückfragen unter Nennung der Eingabe Nr. 10800261 nennen wir Ihnen den Bereich Mittelspannungsservice, Projektmanagement Nord, Herrn Lungwitz, Tel. 267-11545.

Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von Kabel- und Freileitungsanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH“ ist genau zu beachten.

*Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen** und bei der Durchführung beachtet.*

4. BVVG

Gegen die Planfeststellung erheben wir derzeit keine Einwände, sofern die betroffenen Land- und Forstbehörden sowie die Pächter der benötigten Flächen in das Zustimmungsverfahren einbezogen wurden. Weiterhin gilt diese Aussage vorbehaltlich der Prüfung von Restitutionsansprüchen.

Für den Erwerb der betroffenen BVVG-Flächen ist vom Vorhabenträger ein entsprechender Kaufantrag an die BVVG zu stellen, soweit dies nicht bereits erfolgt ist.

Weiter weisen wir darauf hin, dass in Verfügung der BVVG stehende Teilflächen, die dauernd belastet werden sollen, ebenfalls durch den Vorhabenträger zu erwerben sind.

Ebenfalls fordern wir bereits jetzt den Ankauf kompletter Flurstücke, sofern durch den Erwerb von Teilflächen unwirtschaftliche Restflächen bei der BVVG verbleiben würden.

Nach Durchsicht des Grunderwerbsverzeichnisses ist festzustellen, dass keine im Eigentum bzw. in der Verfügungsbefugnis der BVVG stehenden Flächen von der Maßnahme betroffen sind.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5. Westfälische Gesellschaft für Geoinformation u. Ingenieurdienstleistung mbH (WGI) im Auftrag der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH & Co. KG (NBB) für GASAG Berliner Gaswerke AG

Von der WGI wurde ein Leitungsplan eingereicht mit Hinweis auf Unverbindlichkeit von Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe.

Lage und Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen und aktuell zu Beginn der Bauphase festzustellen. Zu beachten sind weitere Leitungen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplanes bestehen seitens NBB zz. keine Planungen.

Eine Versorgung des Plangebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mind. 2,5 m von der Röhraußenkante zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitung mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung und zu pflanzendem Baum eine PVC-Baumschutzplatte oder eine Folie mit einer Mindestwanddicke von 2 mm einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, sind zusätzlich an die COLT TELECOM GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt sind oder eine Belegung geplant ist. Ansprechpartner ist Herr Beckmann, Tel. 030 8844 2311.

Sollte der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verändert werden, so ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Die Hinweise **werden zur Kenntnis genommen** und bei der Durchführung beachtet. Ein Bedarf an notwendigen Flächen für Gasversorgungsleitungen und -anlagen außerhalb öffentlicher Erschließungsflächen ist nicht erkennbar.

6. Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 ist am 15.05.2009 in Kraft getreten (GVBl. S. 182) und hat die bisher geltenden Regelungen aus dem Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV) abgelöst.

Beurteilung der Planung

Der Bebauungsplanentwurf ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung, wo gemäß Ziel 4.5 (Z) Abs.1 Nr. 2 LEP B-B die Entwicklung von (Wohn-) Siedlungsflächen möglich ist. Der Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt auch den Vorrang der Innenentwicklung gemäß Grundsatz der Raumordnung aus § 5 Abs. 2 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007, GVBl. S. 629).

*Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis genommen**.*

7. Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz II D 25

Gegen die Planungsziele bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt weiterhin keine Einwände. Inhaltlich verweise ich auf meine Stellungnahme vom 04.02.2008.

Anfallendes Niederschlagswasser ist gemäß § 36a Berliner Wassergesetz (BWG) auf den privaten Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern (Versickerungsgebot), ich bitte dies bei der Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung zu berücksichtigen. Bei der Flächen- oder der Muldenversickerung beträgt der Flächenbedarf mindestens $\frac{1}{15}$ der Entwässerungsfläche.

Für Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung wird eine Festsetzung gemäß § 36a (3) BWG empfohlen.

*Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen** und bei der Durchführung von Bauvorhaben berücksichtigt. Eine Festsetzung gem. § 36a (3) BWG erfolgt jedoch nicht.*

Die Forderung der Versickerung von Niederschlagswässern erfolgt nur dort, wo sie wasserwirtschaftlich geboten ist. Die Wasserwirtschaft verfügt über ein eigenes rechtliches Instrumentarium zur Umsetzung ihrer Belange. Im Wasserrecht sind praktisch alle Regelungserfordernisse durch einschlägige bundes- und landesrechtliche Vorschriften abgedeckt und bei Beachtung auch die ökologischen und landschaftspflegerischen Gesichtspunkte.

Die Regelungsinhalte von Bebauungsplänen sind ausschließlich städtebaulichen Inhalten vorbehalten. Eine frühzeitige Anpassung der Ableitungs- und/ oder Versickerungsarten an die örtlichen Verhältnisse ist keine städtebauliche Aufgabe. Entsprechende Festsetzungen werden im Rahmen der Rechtsprüfung beanstandet und würden das Bebauungsplan-Verfahren erheblich verzögern (vgl. Schreiben der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. II, vom 29.05.1996 und 31.10.1996).

Die Prüfung der Regenentwässerung auf den Privatgrundstücken erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Die durch Baukörperfestsetzung maximal erreichbare GRZ von 0,2 bietet dabei genügend Spielraum zur Anlage von Versickerungsflächen.

8. Senatsverwaltung für Inneres und Sport

Die Änderung des Planentwurfs – Mischgebiet wird allgemeines Wohngebiet – nehme ich zustimmend zur Kenntnis.

Aus meiner Sicht ist zu bemängeln, dass im Begründungstext nicht auf die geplante Aufgabe der Sporthalle Wartiner Straße 6 eingegangen wird. Unter Bezugnahme auf meine Stellungnahme – IV C 22 – vom 08.02.2008 weise ich erneut darauf hin, dass der Bestandsschutz für diese Sporthalle so lange Gültigkeit hat, bis die lt. B-Plan beabsichtigte und vom Bezirk mit Schreiben vom 26.03.2009 gemäß § 7 Abs. 2 Sportförderungsgesetz (SportFG) beantragte Aufgabe der Sporthalle die Zustimmung des Abgeordnetenhauses erhalten hat. Voraussetzung hierfür ist zunächst, wie dem Sportamt bekannt, das Anhörungsverfahren gemäß § 7 Abs. 4 SportFG durchzuführen und Einvernehmen mit den zu beteiligenden Vertretern des Sports über die Aufgabe der Sporthalle herzustellen.

Die zuständige Abteilung Schule, Sport, Soziales erhält eine Kopie dieses Schreibens mit der Bitte, die ausstehende Anhörung durchzuführen.

*Der Hinweis **wird berücksichtigt** und der Begründungstext entsprechend ergänzt.*

9. Senatsverwaltung für Finanzen

I. An fachlichen Interessen sind aufgrund der Zuständigkeit für

1. Dingliche Grundstücksgeschäfte (Nr. 6 Abs. 2 ZustKat) zu benennen:

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen seitens des Liegenschaftsfonds Berlin erhebliche Bedenken. Die Entwicklungsfähigkeit der als WA ausgewiesenen Flächen wird bezweifelt. Eine Vermarktung der westlichen Teilfläche für Einzelhandel müsste rückabgewickelt werden.

2. Hauswirtschaftliche Aspekte:

Keine Bedenken.

II. Weitere originäre Aufgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen liegen hier nicht vor.

*Die Hinweise **werden nicht berücksichtigt**. Die Entwicklung von ergänzender Wohnbebauung in Randlage der Großsiedlung und im Übergangsbereich zum Landschaftsschutzgebiet wird nach genauer Untersuchung und Prüfung des Standortes als aussichtsreichste Möglichkeit eingeschätzt. Dem Liegenschaftsfonds waren im Übrigen die planerischen Absichten des Bezirkes bekannt. Auf dessen Anfrage wurde bereits mit Schreiben vom 27.02.2003 - und damit vor Abschluss des in Rede stehenden Kaufvertrages - darüber informiert, dass einer Veräußerung des ehemaligen Kita-Standortes Welsestraße 1-3 an Einzelhändler (wie Lebensmittel-Discounter) planungsrechtliche und städtebauliche Bedenken entgegenstehen. Diese sind durch das zwischenzeitlich beschlossene Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirkes Lichtenberg noch untersetzt und ausführlich begründet worden.*

10. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung X F

Es gibt nachfolgende Hinweise:

- Die Ermittlungen haben keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln auf dem o. g. Gelände ergeben. Es werden daher im Rahmen der zuständigen Verantwortlichkeit gemäß § 2, Abs. 4 des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (ASOG Berlin) vom 11.05.99 (GVBl. S. 164) in Verbindung mit Nr. 1, Abs. 2 der Anlage zum Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetz (ZustKatOrd) keine Kampfmittelsuchmaßnahmen veranlasst. Es wurde darauf hingewiesen, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich nie völlig und verbindlich ausgeschlossen werden kann. Sollte sich bei der Durchführung von Erd- bzw. Tiefbauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergeben, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Der für die Beseitigung von Kampfmitteln zuständige Polizeipräsident in Berlin ist unter der Notrufnummer 110 umgehend zu verständigen.

- Die öffentliche Beleuchtung ist zum Großteil überaltert. Bei den nicht nach dem Berliner Straßengesetz öffentlich gewidmeten Straßen, Wegen und Plätzen sind erforderlichenfalls Anlagentrennungen vorzunehmen. Ein neues Beleuchtungskonzept sollte sich harmonisch in das Gesamtensemble einfügen und die entsprechende funktionelle und gestalterische Tag- und Nachtwirkung zeigen. Sind von den Baumaßnahmen Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin einschließlich der Netzanschlussleitungen betroffen, ist die Vorgehensweise mit dem Betreiber, derzeit Stadtlicht GmbH, Egellsstraße 21, 13507 Berlin, Tel. 40902281 abzustimmen. Das gilt auch bei Auswirkungen auf die Beleuchtungsqualität. Arbeiten an den Anlagen der öffentlichen Beleuchtung und Provisorien gehen zu Lasten des Verursachers. Für Straßenbaumaßnahmen ist ein Beleuchtungsprojekt bei dem Betreiber der öffentlichen Beleuchtung Berlins einzureichen. Die Kosten für die Beleuchtungsanlage sind in die Straßenbaumaßnahme mit aufzunehmen.

*Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen** und bei der Durchführung von Bauvorhaben berücksichtigt.*

11. Bezirksamt Lichtenberg, Amt für Bauen und Verkehr

Gegen die Änderung vom Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet haben wir keine Bedenken. Da Sie unsere Vorschläge aus unserer Stellungnahme vom 15.02.2009 in dem Bebauungsplanentwurf berücksichtigt haben, bestehen unsererseits auch sonst keine Einwände gegen den vorliegenden Entwurf.

*Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis genommen**.*

Nach Beendigung der öffentlichen Auslegung ging noch eine Stellungnahme des **Landesdenkmalamtes** zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im B-Planverfahren 11-40 ein:

Das Bebauungsplanverfahren berührt bodendenkmalpflegerische Belange. Teile der ausgewiesenen Fläche gehören zu einem archäologischen Verdachtsgebiet. Alle Bodeneingriffe sind im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes abzustimmen und das betroffene Gebiet durch Ausgrabungen zu dokumentieren. Das Landesdenkmalamt führt in solchen Fällen archäologische Rettungsmaßnahmen durch, deren Bedingungen in öffentlich-rechtlichen Verträgen vereinbart werden.

*Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen** und bei der Durchführung von Baumaßnahmen berücksichtigt. Allerdings befinden sich die relevanten Flächen innerhalb der geplanten öffentlichen Parkanlage und damit nicht in einem bebaubaren Bereich. Lediglich das Grundstück einer gedeckten Sportanlage ragt in den betreffenden Bereich hinein, hier handelt es sich jedoch um eine Bestandsnutzung.*

Ergebnis:

Der Bebauungsplanentwurf mit seinen textlichen Festsetzungen wird beibehalten, die Begründung durch den Hinweis der Senatsverwaltung für Inneres und Sport ergänzt.

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 6/139/2009 vom 18.08.2009 wurden das Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Entwurf der Rechtsverordnung beschlossen. Die BVV hat mit Ds. 35/VI vom 26.11.2009 den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplanentwurf 11-40 gem. § 6 Abs. 3 AGBauGB beschlossen und über die Rechtsverordnung gem. § 12 BezVG entschieden.

Das **Anzeigeverfahren** gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C ergab nach rechtlicher Prüfung keine Beanstandungen.

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 6/048/2010 vom 23.02.2010 wurde die Festsetzung des Bebauungsplans 11-40 beschlossen.

Der Bebauungsplan 11-40 vom 11.05.2009 ist aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 5 des AGBauGB durch Verordnung vom 23. Februar 2010 festgesetzt worden (veröffentlicht im GVBl Nr. 7 v. 5. März 2010/ S. 112). Mit Inkrafttreten der Rechtsverordnung am 06.03.2010 tritt die Veränderungssperre 11-40/16 außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

1. **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)
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, den 22.02.2010

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

Geisel
Bezirksstadtrat

Güttler-Lindemann
Amtsleiter

V. Anhang

V.1. Verzeichnis der textlichen 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, Spielplätze, Müllboxen und Anlagen der Außenwerbung an der Stätte der Leistung. Der Ausschluss von Stellplätzen gilt nicht für die Flächen von Stellplätzen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
- TF 2 Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Falkenberger Chaussee 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)
- TF 3 Im allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig; die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr.1 BauNVO)
- TF 4 Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen 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 NatSchGBIn)
- TF 5 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)
- TF 6 Die Fläche A ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. Anpflanzungen dürfen nur flachwurzelnd sein, sonstige Befestigungen müssen leicht zu beseitigen sein.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
- TF 7 Die Fläche B ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
- TF 8 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)