

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

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan 11-44

für die Grundstücke Landsberger Allee 255/267 und 273/275 sowie die südlich
gelegene Stellplatzanlage im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt - Hohenschönhausen

Stand: Mai 2011

Inhaltsverzeichnis

I.	Planungsgegenstand	4
I.1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	4
I.2.	Plangebiet	4
I.2.1.	Geltungsbereich	4
I.2.2.	Bestandssituation	4
I.2.2.1	 Stadträumliche Einordnung	4
I.2.2.2	 Eigentumsverhältnisse	5
I.2.2.3	 Verkehrliche Erschließung	5
I.2.2.3.1	 Individualverkehr	5
I.2.2.3.2	 Öffentlicher Personennahverkehr	5
I.2.2.4	 Stadttechnische Erschließung	5
I.2.2.5	 Altlasten	6
I.2.2.6	 Denkmalpflege/Bodendenkmalpflege	6
I.2.2.7	 Kampfmittel	6
I.2.2.8	 Baulasten	6
I.2.3.	 Planerische Ausgangssituation	6
I.2.3.1	 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg	6
I.2.3.2	 Flächennutzungsplan (FNP)	7
I.2.3.3	 Landschaftsprogramm	7
I.2.3.4	 Bereichsentwicklungsplanung	7
I.2.3.5	 Bebauungsplanverfahren	8
I.2.3.6	 sonstige Planungen	8
I.2.3.7	 Allgemeine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung	8
II.	Planinhalt	10
II.1.	Entwicklung der Planungsüberlegung	10
II.2.	Intention des Planes	12
II.3.	Wesentlicher Planinhalt	12
	Begründung einzelner Festsetzungen	12
III.	Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB	15
IV.	Abwägung	15
IV.1	Beteiligung der Behörden	16

IV.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	24
IV.3	erneute Beteiligung der Öffentlichkeit	25
V.	Auswirkungen	31
V.1	Stadtplanerische Auswirkungen	31
V.2	Auswirkungen auf die Umwelt	31
V.3	Verkehrliche Auswirkungen	33
V.4	Auswirkungen auf den Haushalt	33
VI.	Verfahren	33
VI.1	Mitteilung der Planungsabsicht	33
VI.2	Beschluss zur Aufstellung	34
VI.3	Vorbescheidsantrag und Veränderungssperre	34
VI.4	Beteiligung der Behörden	34
VI.5	Beteiligung der Öffentlichkeit	34
VI.6	Anzeigeverfahren	35
VI.7	erneute Beteiligung der Öffentlichkeit	35
VI.8	erneutes Anzeigeverfahren	35
VII.	Rechtsgrundlagen	35

I. Planungsgegenstand

I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der bestehende Vermarktungsdruck einzelner Investoren für eine gewerbliche Nutzung auf Teilflächen der Stellplatzanlage südlich der Wohngebäude Landsberger Allee 255 bis 267.

Dem Bezirksamt lag ein Vorbescheidsantrag zur Errichtung eines eingeschossigen Lebensmitteldiscounters auf diesen Teilflächen vor.

Die Stellplatzanlage wurde zur Sicherung des ruhenden Verkehrs der Anwohner geplant und errichtet.

Die heutige Auslastung der Anlage zeigt, dass ein Bedarf an Stellplatzflächen nach wie vor besteht.

Der Bebauungsplan 11-44 ist erforderlich, um die Stellplatzanlage durch Bestandssicherung für die angrenzenden Wohnungsbauten zu erhalten.

I.2. Plangebiet

I.2.1. Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Landsberger Allee 255/267 und Landsberger Allee 273/275 sowie die südlich gelegene Stellplatzanlage. Die Geltungsbereichsgrenze liegt im Norden und Osten auf den Grundstücksgrenzen der Grundstücke Landsberger Allee 255/267 und Landsberger Allee 273/275, im Süden in der Straßenmitte der Landsberger Allee und im Westen in der Straßenmitte der Zechliner Straße.

I.2.2. Bestandssituation

I.2.2.1 Stadträumliche Einordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil des statistischen Blocks 179/033. Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteiles Alt-Hohenschönhausen, nördlich der Landsberger Allee in einem Bereich, der bis auf das Allee-Center durch Geschosswohnungsbau geprägt wird, der teilweise als Zeilenbebauung, geschlossene Blockrandbebauung bzw. als Punkthochhäuser errichtet wurde.

Das Plangebiet ist Bestandteil der Mitte der 70er Jahre nördlich der Landsberger Allee errichteten Großsiedlung Hohenschönhausen I mit über 6.300 Wohnungen.

Das Baukonzept sah ein Wohngebiet mit überwiegend 11-geschossigen Wohnbauten, 18- und 21-geschossigen Punkthochhäusern, Gemeinbedarfseinrichtungen und großzügigen Freiflächen vor. Die Flächen für den ruhenden Verkehr wurden in Randlage zum Wohngebiet, längs der Landsberger Allee, angeordnet.

Im Plangebiet befinden sich eine 11-geschossige Zeilenbebauung mit 225 Wohnungen, ein 18- und 21-geschossiges Doppelwohnhochhaus mit 296 Wohnungen sowie eine Stellplatzanlage für 512 PKW. Die Wohnbauten sind saniert. Die Stellplatzanlage wird von den Mietern der anliegenden Wohnbauten angenommen, was durch die derzeitige Auslastung belegt ist.

I.2.2.2 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Lichtenberg, Flur 25 und hat insgesamt eine Größe von 40.975 m². Vom Gesamtgebiet sind 33.362 m² Baufläche (allgemeines Wohngebiet), davon 11.623 m² Stellplatzfläche. 7.613 m² vom Gesamtgebiet sind Verkehrsfläche (anteilig Zechliner Straße und Landsberger Allee).

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Das Grundstück Landsberger Allee 255/267 und die halbe Stellplatzanlage (Flurstück 163) sind im Eigentum der Wohnungsbaugenossenschaft (WBG) Friedrichshain, die andere Hälfte der Stellplatzanlage (Flurstücke 126, 127, 128, 129, 158) gehört der Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE und das Grundstück Landsberger Allee 273/275 ist im Eigentum der Vedranel 27. Immobilienbesitz GmbH & Co.KG, die von einem Insolvenzverwalter vertreten wird. Die Zechliner Straße und die Landsberger Allee sind im Eigentum des Landes Berlin. Die Wohnerschließungsstraße vor dem Wohnblock Landsberger Allee 255/267 ist im Eigentum der WBG Friedrichshain.

I.2.2.3 Verkehrliche Erschließung

I.2.2.3.1 Individualverkehr

Das Plangebiet wird über die Landsberger Allee und die Zechliner Straße erschlossen. Bei der Landsberger Allee handelt es sich um eine übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Straßenbahntrasse. Sie führt aus dem Ostraum (Marzahn/Hellersdorf) als Radialverbindung direkt in das östliche Stadtzentrum. Bei der Zechliner Straße handelt es sich um eine Wohnerschließungsstraße, die eine Verbindung von der Landsberger Allee über die Simon-Bolivar-Straße zur Konrad-Wolf-Straße herstellt.

Die private Wohnerschließungsstraße vor dem Wohnobjekt Landsberger Allee 255/267 dient sowohl der Erschließung dieses Wohnblocks als auch der südlich gelegenen Stellplatzanlage und des Doppelwohnhochhauses Landsberger Allee 273/275.

I.2.2.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet wird durch 2 Straßenbahnlinien erschlossen. Über die Landsberger Allee verlaufen die Straßenbahnlinie 16 vom S-Bahnhof Ahrensfelde über den S- und U-Bahnhof Frankfurter Allee nach Friedrichshain/Scharnweberstraße und die Metro Tram 6 von Hellersdorf/Riesaer Straße über Alexanderplatz bzw. Hackescher Markt zum U-Bahnhof Schwartzkopffstraße. Mit der Straßenbahnlinie 16 und der Metro Tram 6 kann der S-Bahnhof Marzahn (S 7) erreicht werden.

I.2.2.4 Stadttechnische Erschließung

Die stadttechnische Erschließung des Plangebietes ist gesichert. Wasser, Abwasser und Strom liegen an.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurden von den Leitungsträgern detaillierte Aussagen zum Bestand mitgeteilt.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich von Vattenfall Anlagen der Wärme Berlin zur Versorgung des Wohnungsbestandes mit Fernwärme und Kabelanlagen, darunter eine 380 kV-Kabeltrasse (Tunnel) südlich der Stellplatzanlage sowie im Bereich der bestehenden Wohnobjekte drei Netzstationen N 2240, N 2241 und N 2242.

In der Landsberger Allee und der Zechliner Straße befinden sich Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe. Die vorhandenen Anlagen stehen im Rahmen der Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Auf den privaten Flächen liegen mehrere Entwässerungskanäle des Unternehmens und mehrere Trinkwasserversorgungsleitungen der Größe DN 150-300, die nach AVBWasserV duldungspflichtig sind. In der Landsberger Allee liegen im öffentlichen Straßenland zwei Abwasserdruckleitungen der Dimension DN 1000 und DN 750.

Die WGI GmbH teilte im Auftrag der GASAG mit, dass sich im Plangebiet gemäß beigefügtem Lageplan keine Anlagen der GASAG befinden. Außerhalb des Plangebietes befinden sich südlich der Landsberger Allee eine Niederdruckleitung 100 und eine Hochdruckleitung. Eine Versorgung des Plangebietes mit Gas über den Leitungsbestand der GASAG außerhalb des Plangebietes ist möglich.

I.2.2.5 Altlasten

Der Bebauungsplanbereich ist im Berliner Bodenbelastungskataster nicht als altlastenverdächtige Fläche erfasst. Es liegen keine Hinweise über eine ehemalige gewerbliche Nutzung vor. Schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen oder Altlasten auf diesen Flächen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Bisher wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen.

I.2.2.6 Denkmalpflege/Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmalbereiche und keine Einzeldenkmale. Außerhalb des Plangebietes befindet sich in der Umgebung in der Landsberger Allee 230 der Denkmalbereich (Gesamtanlage) Zwischenpumpwerk Lichtenberg, 1889-93 von Henry Gill und Richard Schultze erbaut, Erweiterungen um 1900 und 1925-28 (D) Vulkanstraße.

I.2.2.7 Kampfmittel

Es liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln auf dem Gelände des Plangebietes vor. Es werden keine Kampfmittelsuchmaßnahmen veranlasst. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann aber im Erdreich nie völlig und verbindlich ausgeschlossen werden.

I.2.2.8 Baulasten

Für die betroffenen Grundstücke sind keine Baulasten eingetragen.

I.2.3. Planerische Ausgangssituation

I.2.3.1 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 2009 (GVBL S. 182) stellt in der Festlegungskarte 1 des LEP B-B das Plangebiet als Gestaltungsraum Siedlung dar, in dem gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 LEP B-B eine Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen möglich sein soll.

I.2.3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 17. Februar 2011 (AbI. S. 438) stellt die Flächen des Plangebietes als Wohnbauflächen W2 (GFZ bis 1,5) und die Landsberger Allee als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit unterirdischer U-Bahntrasse dar.

I.2.3.3 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 27. Juni 2006 (ABl. S. 2350) weist die Flächen des Plangebietes folgendermaßen aus:

Biotop- und Artenschutz

Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes

Erholung und Freiraumnutzung

Wohnquartier der Dringlichkeitsstufe I zur Verbesserung der Freiraumversorgung

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturf lächen
- Erschließung vorhandener Freiflächen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum
- Wohnumfeldverbesserung auf der Grundlage freiraumplanerischer Konzeptionen im Bereich von Großsiedlungen

Landschaftsbild

Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Quartierbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen

Naturhaushalt/Umweltschutz

Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung

- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes
- Dezentrale Regenwasserversickerung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme

I.2.3.4 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Die Bereichsentwicklungsplanung Hohenschönhausen-Süd (BEP HSH-Süd), BA-Beschluss vom 03. April 2007 und Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 25. Oktober 2007 (AbI. S 3220), stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) und die Landsberger Allee als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dar.

I.2.3.5 Bebauungsplanverfahren

In unmittelbarer Nähe des Bebauungsplanes 11-44 sind folgende Bebauungspläne festgesetzt worden bzw. befinden sich im Verfahren:

Bebauungsplan XVII-36 – Straße Am Wasserwerk

Der südlich der Landsberger Allee befindliche Bebauungsplan hat ein Gewerbegebiet, private Grünflächen (Dauerkleingärten), öffentliche Verkehrsflächen und Versorgungsanlagen festgesetzt (festgesetzt am 28.06.2006, veröffentlicht im GVBl. Nr. 25 vom 07.07.2006, S. 706).

Bebauungsplan XVII-B1 – Gewerbegebiet Herzbergstraße

Ziel des südlich der Landsberger Allee befindlichen Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes (aufgestellt am 13.01.1998, veröffentlicht im Amtsblatt von Berlin Nr. 9 vom 13.02.1998).

I.2.3.6 Sonstige Planungen

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

I.2.3.7 Allgemeine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Das UVP regelt für bestimmte Vorhaben, ob eine UVP durchgeführt werden muss. Werden Bebauungspläne im schon beplanten Bereich im Sinne des § 30 BauGB oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB aufgestellt, ist gemäß Anlage 1 zum UVP bei Überschreitung des Wertes für die Vorprüfung (kleinerer Schwellenwert) eine allgemeine Vorprüfung vorzunehmen.

Allgemeine Vorprüfung bedeutet, dass eine Einschätzung des Vorhabens aufgrund überschlüssiger Prüfung gemäß der in der Anlage 2 des UVP aufgeführten Kriterien erfolgt, in deren Ergebnis abgewogen werden muss, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auslöst.

Der Bebauungsplan 11-44 verfolgt die Absicht, die auf den Grundstücken vorhandene Wohnnutzung und die vorhandenen Stellplatzflächen, durch Festsetzung der Art der Nutzung zu sichern. Die Grundstücke befinden sich innerhalb eines bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB.

Die vorhandene Stellplatzanlage umfasst eine Fläche von 11.623 m².

Gemäß Anlage 1 zum UVP Pkt. 18.8 in Verbindung mit Pkt. 18.4.1 ist eine Vorprüfung des Einzelfalles für die Stellplatzanlage erforderlich.

Vorprüfung nach Anlage 2 UVP

1. Merkmale des Vorhabens

Die vorhandene Stellplatzanlage soll auf einer Fläche von 11.623 m² als Stellplatzanlage gesichert und von anderer Bebauung freigehalten werden. Die Erschließung der Stellplatzanlage erfolgt über die Zechliner Straße und die Landsberger Allee vor dem Wohnblock Landsberger Allee 255/267, die in diesem Bereich in privatem Eigentum ist. Zur Sicherung der Erschließung der Stellplatzanlage soll für diesen Straßenabschnitt der Landsberger Allee ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt werden.

2. Standort des Vorhabens

Die Stellplatzanlage ist Bestandteil der Mitte der 70er Jahre errichteten Großsiedlung Hohenschönhausen I mit über 6.300 Wohnungen. Das Gebiet befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteiles Alt-Hohenschönhausen, nördlich der Landsberger Allee in einem Bereich, der bis auf das Allee-Center durch Geschosswohnungsbau geprägt wird, der teilweise als Zeilenbebauung, geschlossene Blockrandbebauung bzw. als Punkthochhäuser errichtet wurde.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr wurden in Randlage zum Wohngebiet, längs der Landsberger Allee angeordnet.

Die Stellplatzanlage für 512 PKW befindet sich südlich des Wohnblocks Landsberger Allee 255/267 an der Landsberger Allee. Sie dient seit ca. 40 Jahren der Sicherung des ruhenden Verkehrs für die Mieter des Wohnquartiers Landsberger Allee, Zechliner Straße, Genslerstraße.

Ein Altlastenverdacht ist für die Flächen der Stellplatzanlage nicht bekannt.

Die Stellplatzanlage ist fast vollständig im Bestand versiegelt. Im Randbereich und innerhalb der Anlage zwischen den ausgewiesenen Stellplatzflächen befindet sich Verkehrsbegleitgrün mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen.

Sie befindet sich in keinem:

- Natura 2000-Gebiet nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)
- Naturschutzgebiet gemäß § 23 des BNatSchG
- Nationalpark gemäß § 24 des BNatSchG
- Biosphärenreservat und Landschaftsschutzgebiet gemäß den §§ 25 und 26 des BNatSchG
- Naturdenkmal nach § 28 BNatSchG
- gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG
- Wasserschutzgebiet gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiet nach § 53 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiet nach § 73 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiet nach § 76 Wasserhaushaltsgesetzes .

Im Plangebiet sind keine Denkmalobjekte. In der weiteren Umgebung befindet sich an der Landsberger Allee 230 das Denkmalensemble Zwischenpumpwerk Lichtenberg.

Im Lapro und der BEP Hohenschönhausen Süd sind keinerlei Vorhaben für Umwelt, Schutzgüter oder geplante Grünverbindungen enthalten, die dem Vorhaben entgegenstehen.

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

Mit der geplanten Sicherung der Stellplatzanlage erhöht sich das Maß der baulichen Nutzung in diesem Bereich nicht. Eine zukünftige Bebauung der Flächen, außer Stellplätze, soll ausgeschlossen werden. An der bisher vorhandenen Versiegelung der Flächen verändert sich nichts. Bei der Umgestaltung der Stellplatzanlage ist durch die Textfestsetzung zur Pflanzung von Bäumen und die Textfestsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen und Zufahrten eine Verbesserung des derzeitigen Zustandes zu erwarten. Ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft wird mit den geplanten Festsetzungen nicht vorbereitet, so dass auch kein Ausgleich vorzunehmen ist.

Die Sicherung des Bestandes der Stellplatzanlage bewirkt keinen Verlust an Bodenfunktionen sowie keine verringerte Grundwasserneubildungsrate.

Durch die Planung erfolgt kein Verlust an Biovolumen. Das Landschaftsbild verändert sich durch die geplanten Festsetzungen nicht.

Durch die Planungen verändert sich nicht das Verkehrsaufkommen. Damit wird auch keine Erhöhung der Lärmbelastung durch das Vorhaben erwartet.

Im Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung wird festgestellt, dass mit den Planungszielen des 11-44 kein ausgleichender Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt und somit auch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Es besteht somit keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung.

II. Planinhalt

II.1. Entwicklung der Planungsüberlegung

Die Wohnungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach 1990 im Rahmen der Vermögenszuordnung mit der Stellplatzanlage an die WBG Friedrichshain und die HOWOGE übertragen bzw. verkauft worden. Die Stellplatzflächen wurden geteilt. Die westlichen Stellplatzflächen mit 272 Stellplätzen sowie die Wohnerschließungsstraße und der Wohnblock Landsberger Allee 255/267 wurden der WBG Friedrichshain und die östlichen Stellplatzflächen mit 240 Stellplätzen sowie das Doppelwohnhochhaus Landsberger Allee 273/275 wurden der HOWOGE zugeordnet. Es bestand Übereinkunft, dass diese Stellplatzanlage auch für die Mieter der HOWOGE aus dem Wohnblock Zechliner Straße 8-18 zur Verfügung steht.

Das Grundstück Landsberger Allee 273/275 ist später von der HOWOGE an einen privaten Wohnungsbauträger ohne Stellplatzanlage und ohne dauerhaft gesicherte verkehrliche Erschließung weiter verkauft worden.

Am 18.12.2007 wurde ein Vorbescheidsantrag zur Errichtung einer eingeschossigen Nahversorgungseinrichtung mit 1.200 m² Geschossfläche auf der Teilfläche der Stellplatzanlage (Flurstücke 126, 127, 128, 129, 158) der HOWOGE gestellt. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit ergab, dass das Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig sein könnte. Es widerspricht jedoch dem Planungsziel der Erhaltung der bestehenden Stellplatzanlage und damit der vorhandenen städtebaulichen Ordnung.

Bei Aufgabe der Stellplatzanlage kann der bereits jetzt bestehende und durch die ständige Zunahme der Motorisierung der Bevölkerung weiter steigende Bedarf an Pkw-Stellplätzen für die Mieter des gesamten Wohnquartiers Zechliner Straße, Neustrelitzer Straße, Genslerstraße nicht mehr abgedeckt werden.

Mit Schreiben vom 10.01.2008 erfolgte gemäß § 5 AGBauGB die Mitteilung der Planungsabsicht zur Aufstellung des Bebauungsplanes 11-44 an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt) I B, mit Schreiben vom 20.02.2008 an SenStadt II C und mit Schreiben vom 12.02.2008 an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg (GL 8).

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I B hat gemäß Schreiben vom 07.02.2008 gegen die Planungsabsicht des Bebauungsplanes 11-44 keine Bedenken und verweist darauf, dass das Planverfahren nach § 7 Abs. 1 AGBauGB durchgeführt wird, da verkehrliche Belange von gesamtstädtischer Bedeutung durch die Landsberger Allee und die Führung der Straßenbahn in dieser Straße berührt werden. Von den Voraussetzungen zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB wird ausgegangen, soweit der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Das Aufstellungserfordernis sollte auf einen Bedarf der Stellplatzanlage bzw. auf die erforderliche Erhaltung einer städtebaulichen Ordnung bzw. deren Gefährdung abgestellt werden. Zur Ausweisung einer

Stellplatzanlage ist Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG zu beachten. Auf eine erforderliche Abstimmung mit SenStadt II C wurde hingewiesen.

Gemäß E-Mail vom 10.03.2008 sind für SenStadt II C die Voraussetzungen zur Durchführung eines Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB gegeben, wenn die allgemeine Vorprüfung ergeben hat, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Dieser Nachweis wurde bei Einleitung des Verfahrens erbracht (s. unter Punkt 1.2.3.7). Für die Gemeinsame Landesplanungsabteilung stehen gemäß Schreiben vom 14.03.2008 und 17.02.2009 den Zielen des Bebauungsplanes 11-44 keine Erfordernisse der Raumplanung entgegen. Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B stellt das Plangebiet als Gestaltungsraum Siedlung dar, der gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 eine Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ermöglicht.

Das Bezirksamt Lichtenberg hat am 22.01.2008 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den Bebauungsplan 11-44 und die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB beschlossen und im Amtsblatt für Berlin Nr. 5 vom 01.02.2008 veröffentlicht. Ziel des Bebauungsplanes soll die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes einschließlich der Sicherung der Stellplatzanlage sein.

Der Vorbescheidsantrag wurde mit Bescheid Nr. 125 vom 20.02.2008 zurückgestellt.

Für die südlich der Landsberger Allee 255/267 gelegene Teilfläche der Stellplatzanlage, Flurstücke 126, 127, 128, 129, 158 hat das Bezirksamt am 11.03.2008 die Verordnung über die Veränderungssperre 11-44/18 beschlossen und im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 9 vom 26. April 2008 verkündet. Die Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr bis zum 19. Februar 2011 wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 1 vom 22. Januar 2010 verkündet.

Der Vorbescheidsantrag zur Errichtung einer eingeschossigen Nahversorgungseinrichtung wurde mit Bescheid Nr. 125 vom 20.06.2008 abgelehnt.

Mit Schreiben vom 22.12.2008 erfolgte die Mitteilung an SenStadt II C, dass der Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB als einfacher Bebauungsplan fortgeführt wird. Zur Sicherung der Wohnnutzung und der Stellplatzanlage im Plangebiet soll kein Maß der baulichen Nutzung mehr festgesetzt werden, sondern nur noch die Art der baulichen Nutzung – allgemeines Wohngebiet. Außerdem soll die bestehende Stellplatzanlage als Fläche für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB planungsrechtlich gesichert werden.

Im Schreiben von SenStadt II C 3 vom 19.01.2009 wurden keine Bedenken zur Absicht geäußert, den Bebauungsplan 11-44 als einfachen Bebauungsplan fortzuführen. Es wurde darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplanverfahren weiterhin nach § 7 AG-BauGB durchgeführt wird.

Bei Überprüfung der Unterlagen des Bebauungsplanes im Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB wurden seitens SenStadt II C beanstandet, dass die Sicherung der Erschließung der Stellplatzanlage der HOWOGE und des Grundstücks Landsberger Allee 273/275 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht geklärt wurde und auch keine Auseinandersetzung mit der Verkehrslärmproblematik an der Landsberger Allee stattgefunden hat.

Im Abstimmungsgespräch bei SenStadt II C 3 am 21.04.2010 wurde festgelegt, dass zur Sicherung der öffentlich rechtlichen Erschließung der Stellplatzanlage der HOWOGE und des Grundstücks Landsberger Allee 273/275 die Festsetzung eines Geh- und

Fahrrechts auf der privaten Wohnerschließungsstraße erforderlich ist sowie eine Textfestsetzung zum Schutz vor Lärm an der Landsberger Allee. Der Antrag auf Rechtsprüfung wurde zurückgezogen. Für die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts und der zusätzlichen Textfestsetzungen wurde die Durchführung einer eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit erforderlich, die Überarbeitung der Begründung und die Erarbeitung eines Deckblattes für den Reinplan.

II.2. Intention des Planes

Der Bebauungsplan verfolgt die Absicht, die auf den Grundstücken vorhandene Wohnnutzung und Stellplatzanlage zu sichern. Mit dem Erhalt der Stellplatzanlage werden die Versorgung der Mieter des Wohnquartieres mit Flächen für den ruhenden Verkehr in Wohnungsnähe gesichert und damit städtebauliche Missstände verhindert.

II.3. Wesentlicher Planinhalt

Planungsziel des Bebauungsplanes soll die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes einschließlich der Sicherung der Stellplatzanlage sein.

Begründung einzelner Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Vorgaben des Flächennutzungsplanes und der Bereichsentwicklungsplanung Hohenschönhausen-Süd.

Auf der Bebauungsplanfläche soll ein allgemeines Wohngebiet und eine Fläche für Stellplätze festgesetzt und damit über einen einfachen Bebauungsplan die vorhandene Nutzung gesichert werden.

Die Stellplatzanlage für 512 PKW dient nicht nur der Sicherung von Flächen des ruhenden Verkehrs für die Mieter der vorhandenen Wohnungen des Bebauungsplangebietes, sondern darüber hinaus der Versorgung des Wohnquartieres Zechliner Straße, Neustrelitzer Straße, Genslerstraße.

Im Plangebiet befinden sich das Wohngebäude Landsberger Allee 255/267 mit 225 WE (WBG Friedrichshain) und das Doppelwohnhochhaus Landsberger Allee 273/275 mit 296 WE (privater Eigentümer). Außerhalb des Plangebietes verfügt die WBG Friedrichshain in der Zechliner Straße 20-24 über weitere 117 WE. Der Bedarf an Stellplatzflächen für die Mieter der WBG Friedrichshain wird durch die Stellplatzanlage der WBG mit 272 Stellplätzen abgesichert. Für die Mieter des Wohnhochhauses Landsberger Allee 273/275 werden keine Stellplatzflächen in Wohnnähe vorgehalten.

Die HOWOGE verfügt zwar im Plangebiet über keinen Wohnungsbestand mehr, aber in unmittelbarer Nähe in der Zechliner Straße 4/4A, 7-13, 8-18 und Genslerstraße 33/33A über insgesamt 374 WE, für die nur 69 Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung stehen. Für diese Mieter der HOWOGE besteht somit auch ein Bedarf an Stellplätzen sowie für die Mieter des Doppelwohnhochhauses.

Wegen des nur geringen Straßenquerschnitts der öffentlichen Anliegerstraßen, für die wegen der ausreichenden Zahl von Pkw-Stellplätzen an der Landsberger Allee keine Pkw-Stellplätze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen wurden, ist eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs auf das öffentliche Straßenland nur eingeschränkt möglich.

Im Plangebiet und in unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich somit insgesamt 1042 WE, für die ein Bedarf an Stellplätzen besteht, der mit den 512 Stellplätzen der vorhandenen Stellplatzanlage abgesichert werden kann.

Für das Wohngebiet soll kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden.

Im Ergebnis der nachträglichen Grundstückszuordnungen sind Grundstücke entstanden, auf denen durch den Gebäudebestand die maximalen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten werden. Da kein städtebauliches Erfordernis für die Überschreitung der Grenzen des Maßes der baulichen Nutzung besteht und um mit dem Bebauungsplan keinen Planungsschaden für die betroffenen Grundstücke auszulösen, wird auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung verzichtet. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB soll für die Beurteilung der Zulässigkeit von künftigen Bauvorhaben beibehalten bleiben. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt.

Die Wohnerschließungsstraße Landsberger Allee (Flurstück 137) ist im Ergebnis der Vermögenszuordnung in den 90er Jahren in das Eigentum der Wohnungsbaugenossenschaft Friedrichshain übergegangen. Seitdem ist die Erschließung des Grundstücks Landsberger Allee 273/275 nur über diese private Wohnerschließungsstraße möglich. Die Erschließung der Stellplatzanlage der HOWOGE erfolgt sowohl über die Zechliner Straße und die Stellplatzanlage der WBG Friedrichshain als auch über die private Wohnerschließungsstraße. Die Sicherung der Erschließung der vorgenannten Grundstücke durch die Eintragung einer Baulast oder eines Geh- und Fahrrechts auf der Wohnerschließungsstraße wurde im Vorfeld der Vermögenszuordnung zwar in Abstimmungen vereinbart, war aber weder Bestandteil der Zuordnungsbescheide noch wurde in den vergangenen Jahren von den beteiligten Grundstückseigentümern eine Klärung der Problematik vorgenommen. Im Bebauungsplanverfahren konnte keine einvernehmliche Lösung mit den betroffenen Eigentümern zur Sicherung der Erschließung der betroffenen Grundstücke erzielt werden. Die Erschließung der östlichen Stellplatzanlage und des Grundstücks Landsberger Allee 273/275 über die Hauptverkehrsstraße Landsberger Allee und Querung der Gleisanlagen der Straßenbahn wurde im Verfahren geprüft, wird aber gemäß der Stellungnahmen der BVG vom 12.04.2010 und SenStadt VII B vom 13.04.2010 wegen der hohen Taktfrequenz und der beschleunigten Führung der Straßenbahn abgelehnt.

Deshalb ist es erforderlich ein Geh - und Fahrrecht über die private Wohnerschließungsstraße zugunsten der betroffenen Anlieger zu sichern.

Das Plangebiet befindet sich an einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße mit Straßenbahn. Aufgrund der vorhandenen hohen Verkehrslärmbelastung ist zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse bei Neuplanungen neben den Lärmschutzmaßnahmen nach der DIN 4109 zusätzlich auch eine Festsetzung zur Grundrissgestaltung von Wohnungen notwendig.

Textliche Festsetzungen

1. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. mit Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Die Baumpflanzungen dienen der Minimierung der Versiegelung und der Gliederung der Stellplatzanlage. Durch die Festsetzung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume wird eine regelmäßige Anordnung der Bäume erreicht. Die Festsetzung bewirkt damit auch eine Integration der Stellplatzanlage in das Ortsbild, eine Verbesserung des Stadtklimas sowie eine Verbesserung des Wohnumfeldes für die Anwohner.

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

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 8 Abs. 3 Satz 3 NatSchG Bln)

Wasser- und Luftdurchlässigkeit der oberen Bodenschicht sind wichtige Voraussetzung für einen intakten Wasserhaushalt. Damit wird dazu beigetragen, die natürlichen Wasserkreisläufe mit ihren Speichermöglichkeiten zu schützen und gegebenenfalls wieder zu aktivieren. Letztendlich hat ein wasser- und luftaufnahmefähiger Boden positive Auswirkungen auf die Fauna und Flora. Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung der Grundstücksfreiflächen sowie der Ausschluss vollständig Boden versiegelnder Beläge tragen zu einer positiven Entwicklung des Grundwassers hinsichtlich Qualität und Quantität bei.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Diese Festsetzung 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.

4. Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Landsberger Allee ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt sein.

(§ 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 Landsberger Allee besteht jedoch ein erhöhtes Schutzbedürfnis, dem durch eine Festsetzung zur Grundrissgestaltung von Wohnungen in Gebäuden entlang der Hauptverkehrsstraße Rechnung getragen wird. Daher wird für die dort entstehenden Wohnungen festgesetzt, dass mindestens ein Aufenthaltsraum mit den Fenstern zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert sein muss. Mit dieser Festsetzung wird dem Ruheerfordernis der Wohnnutzung entsprochen.

5. Die Grundstücksflächen ABCDEF A sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Landsberger Allee 273/275 und der Fläche EDHGE zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Durch die Festsetzung soll die Erschließung für die Benutzer und Besucher des Grundstücks Landsberger Allee 273/275 und der östlichen Stellplatzanlage über eine private Wohnerschließungsstraße gesichert werden. Diese Grundstücke sind zwar an einer öffentlichen Straße gelegen, können über diese aber wegen der Straßenbahngleise nicht erschlossen werden. Die Breite des Geh- und Fahrrechts umfasst den privaten

Straßenraum der Landsberger Allee vor dem Wohngebäude Landsberger Allee 255/267.

III. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB besteht die Möglichkeit ein Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren durchzuführen, wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird und wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Ziel des Bebauungsplanes 11-44 soll die Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung und der Stellplatzanlage und damit die Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Ordnung sein.

Mit der Planung wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht verändert. Das Maß der baulichen Nutzung erhöht sich in diesem Bereich nicht, da keine entsprechende Festsetzung getroffen wird. Im Bereich der Stellplatzanlage soll eine zukünftige andere Bebauung ausgeschlossen werden. Im Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung wurde festgestellt, dass mit den Planungszielen des 11-44 kein ausgleichender Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt und somit auch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Es besteht somit keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Aus dem Planungsziel des Bebauungsplanes können keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern abgeleitet werden.

Damit sind die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens 11-44 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben. Vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Das Bezirksamt hat am 22.01.2008 beschlossen, das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 abgesehen werden. Davon wurde Gebrauch gemacht.

IV. Abwägung

Nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin stellt die Flächen des Plangebietes als Wohnbauflächen W2 (GFZ bis 1,5) und die Landsberger Allee als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit unterirdischer U-Bahntrasse dar. Die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) einschließlich der Sicherung der bestehenden Stellplatzanlage können aus den Darstellungen des FNP nach den „Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP) vom 08. September 2006 als Regelfall entwickelt werden. Die geplanten Festsetzungen der

Straßenverkehrsflächen können ebenfalls als Regelfall aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden, da es sich einerseits um Erschließungsstraßen von örtlicher Bedeutung handelt und andererseits die Landsberger Allee als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit den geplanten Festsetzungen gesichert werden soll.

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) und die Landsberger Allee als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dar. Die BEP stellt damit im Geltungsbereich den derzeitigen Bestand dar. Da mit dem Bebauungsplan keine über den Bestand hinausgehenden Festlegungen getroffen werden, entspricht er den Zielen der Bereichsentwicklungsplanung.

IV.1. Beteiligung der Behörden

25 Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks wurden mit Schreiben vom 19.01.2009 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung aufgefordert. 2 Behörden äußerten sich nicht. 23 Behörden äußerten sich zum Bebauungsplanentwurf, wovon 10 Behörden keine Anregungen hatten.

Stellungnahmen gaben ab:

1. Berliner Verkehrsbetriebe (BVG), Zentrale Leitungsverwaltung, VBI-BA 22 vom 10.02.2009

Im dargestellten Bebauungsplan 11-44 befinden sich Bahnstrom- und Signalanlagen der Straßenbahn. Gegen die Bebauung bestehen keine Einwände und wird hiermit die Zustimmung erteilt.

Stadtplanung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß nachträglicher Mitteilung der BVG per E-Mail vom 24.03.2009 befinden sich die Bahnstrom- und Signalanlagen im Bereich der Gleisanlagen und damit im öffentlichen Straßenland. Mit dem Bebauungsplan sind keine Veränderungen im öffentlichen Straßenland geplant. Die Anlagen der BVG werden somit nicht beeinträchtigt.

Im Nachgang zur Behördenbeteiligung wurde nachgefragt, ob zur Erschließung der östlichen Stellplatzanlage und des Grundstücks Landsberger Allee 273/275 einer Querung der Gleisanlagen der Straßenbahn zugestimmt wird. Mit Mail vom 12.04.2010 teilte die BVG mit, dass im Sinne eines sicheren und flüssigen ÖPNV keinen weiteren MIV-Querungen zugestimmt wird.

2. Berliner Wasserbetriebe, NA-G/B/Tht vom 16.02.2009

Im Bereich des Bebauungsplanentwurfes befinden sich in der Landsberger Allee sowie der Zechliner Straße Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe. Diese vorhandenen Anlagen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

Auf den privaten Flächen liegen mehrere Entwässerungskanäle des Unternehmens, für die nach § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz beschränkte persönliche Dienstbarkeiten entstanden sind und deren Eintragung im Grundbuch zurzeit vorbereitet wird. Weiterhin

liegen im Plangebiet mehrere Trinkwasserversorgungsleitungen der Größe DN 150-300, die nach AVBWasserV duldungspflichtig sind.

In der Landsberger Allee liegen im öffentlichen Straßenland zwei Abwasserdruckleitungen der Dimension DN 1000 und DN 750.

Baumaßnahmen sind derzeit im Geltungsbereich vom Unternehmen nicht vorgesehen. Die Belange der Berliner Wasserbetriebe sind im weiteren Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Stadtplanung

Die Hinweise werden berücksichtigt. Mit dem Bebauungsplan sollen die vorhandene Wohnnutzung und die Stellplatzanlage im Bestand gesichert werden. Das heißt es wird lediglich die Art der Nutzung für den Geltungsbereich und die Fläche für eine Stellplatzanlage festgeschrieben, da dies zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erforderlich ist. Hinsichtlich der überbaubaren Flächen, des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise soll der Zuständigkeitsmaßstab des § 34 BauGB weiterhin gelten. Mit dem Bebauungsplan sind auch keine Veränderungen des öffentlichen Straßenlandes geplant. Die vorhandenen Anlagen im Bebauungsplangebiet werden somit durch die geplanten Festsetzungen nicht beeinträchtigt. Die Begründung wurde um den Leitungsbestand der Berliner Wasserbetriebe ergänzt unter Punkt 1.2.2.4.

3a. Vattenfall Europe, Bereich Wärme, Vertrieb/Netz Berlin Ost, W-VOT, vom 12.02.2009 und vom 20.07.2010

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden teilte Vattenfall mit, dass kein Anlagenbestand Wärme im Planungsgebiet vorhanden ist. Auf Nachfrage wurde diese Stellungnahme korrigiert und mitgeteilt, dass im Planungsgebiet ein Anlagenbestand der Wärme Berlin vorhanden ist und die vorhandene Wohnnutzung mit Fernwärme versorgt wird.

Stadtplanung

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wurde ergänzt zu Aussagen zum Anlagenbestand Wärme unter Punkt 1.2.2.4.

3b. Vattenfall Europe, Immobilienplanung, C-IPB vom 04.02.2009

In dem betrachteten Gebiet befinden sich Kabelanlagen sowie drei Netzstationen N 2240, N 2241, N 2242 und eine 380-kV-Kabeltrasse der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH. Die Standorte der Netzstationen N 2240, N 2241 müssen gesichert werden.

Im Namen und in Vollmacht der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH erheben wir Einwände im Rahmen des o.g. Bebauungsplanverfahrens. Durch die Baumaßnahme wird die 380-kV-Kabeltrasse von Vattenfall (Tunnel) unmittelbar betroffen.

Stadtplanung

Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt.

Mit dem Bebauungsplan sind keine Veränderungen im öffentlichen Straßenland geplant. Die Kabelanlagen im Straßenraum werden somit nicht beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan dient der Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung und der Stellplatzanlage im Bestand. Es werden keine neuen überbaubaren Flächen in dem Bereich

des Bebauungsplanes geplant. Damit erfolgt keine Beeinträchtigung von Kabelanlagen im B-Plangebiet.

Die Sicherung der vorhandenen Netzstationen und weiterer vorhandener Anlagen von Vattenfall auf privaten Grundstücken ist von Vattenfall eigenständig über das Grundbuchbereinigungsgesetz durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch vorzunehmen. Eine Sicherung über den Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Die Begründung wurde um den Leitungsbestand von Vattenfall ergänzt unter Punkt 1.2.2.4.

4. Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL5.3 vom 17.02.2009

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich des Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV).

Dem B-Planentwurf stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen. Mit dem Entwurf des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 21. August 2007 liegen nunmehr auch in Aufstellung befindliche Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung vor.

Die Festlegungskarte 1 des Entwurfes des LEP B-B stellt das Plangebiet als Gestaltungsraum Siedlung dar, in dem gemäß dem in Aufstellung befindlichen Ziel 4.5 Abs. 1 LEP B-B Entwurf eine Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen möglich sein soll.

Bis zum Inkrafttreten des LEP B-B bleiben die Ziele und Grundsätze des LEP eV verbindlich.

Stadtplanung

Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Begründung wurde ergänzt zu Aussagen zum LEP B-B unter Punkt 1.2.3.

5. WGI GmbH im Auftrag der GASAG vom 28.01.2009

In ihrem abgefragten Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar.

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplanes bestehen seitens WGI zurzeit keine Planungen.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung DIN 1998 herzustellen.

Stadtplanung

Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt. Gemäß beigefügtem Lageplan befinden sich keine Anlagen der GASAG im Plangebiet. Außerhalb des Plangebietes befindet sich im südlichen Bereich der Landsberger Allee eine Niederdruckleitung 100. Gemäß telefonischer Rückfrage ist mit der Anlage > 4 bar die außerhalb des Plangebietes vorhandene Hochdruckleitung südlich der Landsberger Allee gemeint. Eine Versorgung des Plangebietes mit Gas ist über die außerhalb des Gebietes vorhandenen Leitungen der GASAG möglich. Die Begründung wurde ergänzt zu Anlagen der GASAG unter Punkt 1.2.2.4.

6. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, IE 124 vom 23.01.2009

Gegen den vorliegenden B-Planentwurf bestehen aus landschaftsplanerischer Sicht keine Bedenken. Unabhängig vom vorliegenden Verfahren, das Detail- oder Gestal-

tungsfragen nicht regeln kann, wäre eine intensive Begrünung mit Straßenbäumen und damit eine stadträumliche Gliederung auf der gesamten Landsberger Allee, besonders aber in diesem Bereich, dringend geboten.

Stadtplanung

Die Hinweise werden nicht berücksichtigt. Bei der Landsberger Allee handelt es sich um eine übergeordnete Hauptverkehrsstraße, für die die Zuständigkeit bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung liegt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Bestandteil der Festsetzung des Bebauungsplanes.

7. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, VII B 43, einschließlich Verkehrslenkung, vom 25.02.2009

Zum Bebauungsplanentwurf bestehen in verkehrsplanerischer und straßenverkehrsbehördlicher Hinsicht keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Straßenbahnanlagen vollständig im öffentlichen Straßenland befinden.

Stadtplanung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß nachträglicher Mitteilung der BVG per E-Mail vom 24.03.2009 befinden sich die Straßenbahnanlagen vollständig im öffentlichen Straßenland.

Im Nachgang zur Behördenbeteiligung wurde nachgefragt, ob Bedenken gegen eine Erschließung der östlichen Stellplatzplatzanlage und des Grundstücks Landsberger Allee 273/275 über die Landsberger Allee und die Gleisanlagen der Straßenbahn bestehen. Mit Mail vom 13.04.2010 wurde mitgeteilt, dass eine zusätzliche Überfahrt der Gleisanlagen aufgrund der Platzsituation, der Haltestellenzugänge und der städtebaulichen Gestaltung im Zusammenhang mit dem Allee-Center nicht genehmigungsfähig ist. Die Straßenbahnführung in nördlicher Seitenlage der Landsberger Allee erfordert aufgrund ihrer Bedeutung, der hohen Taktfrequenz und der beschleunigten Führung einen hohen Qualitäts- und Sicherheitsstandard. Hierzu gehört eine Begrenzung der Querungsstellen für KFZ und die Signalisierung dieser Querungen.

8. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, X F 33 V/5, vom 16.02.2009

X OA

Die Ermittlungen haben keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln auf dem betroffenen Gelände ergeben. Es werden somit keine Kampfmittelsuchmaßnahmen veranlasst. Es wird 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.

X OB

Die öffentliche Beleuchtung ist zum Großteil überaltert. Bei den nicht nach dem Berliner Straßengesetz öffentlich gewidmeten Straßen, Wegen und Plätzen sind erforderliche Anlagentrennungen vorzunehmen. Ein neues Beleuchtungskonzept sollte sich harmonisch in das Gesamtensemble einfügen und die entsprechende funktionelle und gestalterische Tag- und Nachtwirkung zeigen.

Stadtplanung

Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt. Mit dem Bebauungsplan sollen die vorhandene Wohnnutzung und die Stellplatzanlage im Bestand gesichert werden. Durch den Bebauungsplan werden keine Baumaßnahmen ausgelöst. Die Erneuerung der bestehenden öffentlichen Beleuchtung und ein neues Beleuchtungskonzept sind nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens und können auch nicht im Rahmen des Verfahrens geklärt werden. Erforderliche Anlagentrennungen auf nicht öffentlich gewidmeten Straßen, Wegen und Plätzen sind zivilrechtlich zu klären. Die Begründung wurde ergänzt um die Aussagen zu Kampfmitteln unter Punkt 1.2.2.7.

9. Landesdenkmalamt Berlin, LDA 25, vom 16.02.2009

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 11-44 sind Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege berührt. Der Denkmalbereich (Gesamtanlage) sowie die Einzeldenkmale sind nachrichtlich in die weitere Planung aufzunehmen. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand des Landesdenkmalamtes Berlin liegen in dem betroffenen Gebiet Baudenkmale.

1. In der Kurzdarstellung des Inhalts und der Auswirkungen des Bebauungsplanes 11-44 sind aus denkmalrechtlicher Sicht die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der Kultur- und Sachgüter zum Bebauungsplanentwurfsverfahren nicht berücksichtigt. Es wird um die nachrichtliche Übernahme dieser nach den DSchG Berlin geschützten Baudenkmale in der Darstellung des Bebauungsplanes gebeten.
2. In die Begründung ist mit einem konkretisierenden Absatz Denkmalschutz/ Denkmalpflege/Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter das Objekt des Denkmalbereiches (Gesamtanlage) Landsberger Allee 230, Zwischenpumpwerk Lichtenberg aufzunehmen.
3. Auf die südlich gelegenen Denkmale, die sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden, ist in der Begründung hinzuweisen.
4. Nach § 10 und 11 DSchG Berlin bedarf jegliche Maßnahme, die diese Baudenkmale berührt, der vorherigen Genehmigung durch die Berliner Denkmalbehörden.
5. Die Archäologische Denkmalpflege weist daraufhin, dass, wer ein Bodendenkmal entdeckt, die Arbeiten an der Fundstelle sofort einzustellen und die Entdeckung unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen hat.

Stadtplanung

Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt.

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 11-44 befinden sich keine Denkmalbereiche und auch keine Einzeldenkmale. Eine nachrichtliche Übernahme der Denkmale in der Darstellung des Bebauungsplanes ist damit nicht gegeben.
2. und 3. Der Hinweis zu dem südlich der Landsberger Allee, außerhalb des Bebauungsplanes 11-44, befindlichen Denkmalbereiches (Gesamtanlage) Zwischenpumpwerk Lichtenberg wird berücksichtigt. Das sich in der näheren Umgebung befindliche Denkmal wurde in die Begründung unter Punkt 1.2.2.6 Denkmalpflege/Bodendenkmalpflege aufgenommen.
4. und 5. Der Bebauungsplan dient der Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung und der Stellplatzanlage im Bestand. Es werden mit dem Bebauungsplan keine Baumaßnahmen ausgelöst. Damit werden keine neuen Beeinträchtigungen des Denkmalbereiches südlich der Landsberger Allee und keine Entdeckung von Bodendenkmalen erwartet.

10. Bezirksamt Lichtenberg , Fachbereich Vermessung, E3 vom 04.02.2009

Die Geltungsbereichsgrenzen müssen auf festgestellten Grenzen liegen. Sollte dies nicht möglich sein, bedarf es einer eindeutigen Bemaßung. Eine Abstimmung der Geltungsbereichsgrenzen zum XVII-B1 und der westlichen Begrenzung der Stellplatzlinie ist erforderlich. Die Planunterlage ist für den Reinplan zu aktualisieren. Flur-, Gemarkungsgrenzen fehlen oder sind nicht lesbar.

Stadtplanung

Die Hinweise werden berücksichtigt. Eine Überarbeitung des Planes ist erforderlich. Der Reinplan wurde für die öffentliche Auslegung vom Fachbereich Vermessung in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtplanung erarbeitet und die gegebenen Hinweise eingearbeitet.

11. Bezirksamt Lichtenberg, Amt für Bauen und Verkehr, BauTE vom 03.02.2009

Das Grundstück Landsberger Allee 273/275 grenzt zwar direkt an das öffentliche Straßenland der Landsberger Allee, es ist jedoch für Kfz nur über den Parkplatz Landsberger Allee Ecke Zechliner Straße oder über die Privatstraße vor den Grundstücken Landsberger Allee 255 bis 267 zu erreichen, da durch die in Seitenlage geführte Straßenbahntrasse eine direkte Erschließung nur mit großem Aufwand und erheblicher Beeinträchtigung des Straßenbahnverkehrs zu erreichen wäre. Da die Zufahrt zum Grundstück Landsberger Allee 273/275 nur über Flächen möglich ist, die anderen Wohnungsgesellschaften gehören, sollte für die Parkplatzfläche oder wahlweise für die oben angeführte Privatstraße ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Grundstücks Landsberger Allee 273/275 eingetragen werden.

Ansonsten bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken.

Stadtplanung

Im Rahmen der Auswertung der Beteiligung der Behörden wurde die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts mit der Begründung abgelehnt, dass die Problematik der Erschließung der betroffenen Grundstücke im Ergebnis der Vermögenszuordnung in den 90er Jahren entstanden ist, durch den Bebauungsplan somit nicht verursacht wurde und von den betroffenen Grundstückseigentümern privatrechtlich einer Lösung zugeführt werden kann.

Diese Auffassung wird von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung nicht mitgetragen. In einem Abstimmungsgespräch bei SenStadt II C 3 am 21.04.2010 wurde klargestellt, dass die Problematik der Erschließung der betroffenen Grundstücke im Bebauungsplanverfahren einer Klärung zuzuführen ist.

Eine mögliche Erschließung des Grundstücks Landsberger Allee 273/275 und auch der östlichen Stellplatzanlage über die öffentliche Hauptverkehrsstraße Landsberger Allee und die Gleisanlagen der BVG wurde geprüft, wird aber gemäß der Stellungnahmen der BVG vom 12.04.2010 und SenStadt VII B vom 13.04.2010 abgelehnt. Deshalb ist es erforderlich, ein Geh - und Fahrrecht über die private Wohnerschließungsstraße zugunsten der betroffenen Anlieger zu sichern. Der Hinweis wird somit nach Abschluss der Beteiligung der Behörden berücksichtigt. Die Änderung wurde den betroffenen Grundstückseigentümern im Rahmen einer erneuten Beteiligung der Betroffenen zur Kenntnis und Stellungnahme gegeben.

12. Bezirksamt Lichtenberg, Amt für Umwelt und Natur, Fachbereich Umwelt, UmNat U 212, Bodenschutz/Altlasten vom 17.02.2009

Der Bebauungsplanbereich ist im Berliner Bodenbelastungskataster nicht als altlastenverdächtige Fläche erfasst. Es liegen keine Hinweise über eine ehemalige gewerbliche Nutzung vor. Schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen oder Altlasten auf dieser Fläche sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Bisher wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen.

Es ergeben sich aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Einwände gegen die bisherige und weitere Nutzung dieser Fläche.

Stadtplanung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde ergänzt um die Aussagen zu Altlasten unter Punkt 1.2.2.5.

13. Bezirksamt Lichtenberg, Amt für Umwelt und Natur, UmNat N/L 111 vom 20.02.2009

Um den Zielen des Landschaftsprogramms Berlin zu entsprechen sind folgende Festsetzungen zu ergänzen:

1. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein Baum, Stammumfang mind. 18-20, zu pflanzen.
2. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf Müllplätze, notwendige Wege und Zufahrten, Kinderspielplätze usw. mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gärtnerisch anzulegen, zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten.
3. Entlang der Landsberger Allee ist die Anpflanzung von geeigneten Straßenbäumen vorzunehmen. Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 20-25.
4. Im Allgemeinen Wohngebiet ist die 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.

Den Aussagen zur Umweltprüfung im Begründungstext (S. 9/10) wird gefolgt.

Stadtplanung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die geforderte Ergänzung von Festsetzungen wird teilweise berücksichtigt.

1. Diese Festsetzung wird teilweise berücksichtigt. Sie entspricht nicht der Musterfestsetzung 6.15 des Handbuchs Verbindliche Bauleitplanung. Die Festsetzung wird der Musterfestsetzung angepasst. Für die Festsetzung eines Stammumfanges von Bäumen besteht kein städtebauliches Erfordernis, da mit dem Bebauungsplan kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird und damit auch ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Mit dem Bebauungsplan wird die Art der Nutzung Stellplatzanlage festgeschrieben. Bei zukünftigen Baumaßnahmen ist diese Festsetzung zu berücksichtigen. Die Begründung und der Bebauungsplan wurden um die überarbeitete Festsetzung ergänzt.

2. Diese Festsetzung wird nicht berücksichtigt. Mit dem Bebauungsplan werden keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, sondern die Nutzungsart allgemeines Wohngebiet.

3. Diese Festsetzung wird nicht berücksichtigt. Bei der Landsberger Allee handelt es sich um eine übergeordnete Hauptverkehrsstraße, für die die Zuständigkeit bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung liegt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Bestandteil der Festsetzung des Bebauungsplanes.

4. Diese Festsetzung wird berücksichtigt. Mit dem Bebauungsplan wird die Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet festgeschrieben. Der Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB gilt weiterhin für das Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei zukünftigen Planungen ist diese Festsetzung zu berücksichtigen. Die Begründung und der Bebauungsplan wurden um diese Festsetzung ergänzt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden hat sich die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH als betroffener Grundstückseigentümer mit Schreiben vom 16.02.2009 zum Bebauungsplanverfahren geäußert.

Die HOWOGE ist Eigentümer der Flurstücke 126, 127, 128, 129 und 158 mit einer Gesamtfläche von 7.413 m² und ist damit wesentlich vom Bebauungsplanverfahren betroffen.

Der Eigentumserwerb erfolgte durch Vermögenszuordnung (24.04.1998, VZOG 1121000000883) im Jahre 1998. Die Gesamtfläche wurde damals wie jetzt als Stellplatzanlage für PKW genutzt. Im Rahmen der Vermögenszuordnung wurde keine Verpflichtung auferlegt z.B. einen Teil der Flächen für öffentliche Zwecke freizuhalten; eine Zuordnungsvereinbarung liegt nicht vor. Die HOWOGE hat in unmittelbarer Nachbarschaft keine Wohnungsbestände. Für die Mieter der Gensler- und Zechliner Straße stellt die HOWOGE Parkplätze in drei Tiefgaragen zur Verfügung. Die Bewohner des Doppelwohnhauses 273/275 verfügen über keine eigenen Parkplätze. Die derzeitige Auslastung des Parkplatzes liegt auch an der Nutzung durch Kunden des Alleecenters. Die Wohnerschließungsstraße (Flurstück 137) steht im Eigentum der Wohnungsgenossenschaft Friedrichshain e. G. Im Rahmen der Vermögenszuordnung wurde weder zu Gunsten des Grundstückes Landsberger Allee 273/275 noch zu Gunsten des Parkplatzgrundstückes ein Wegerecht zur Erschließung beider Anwesen gesichert.

Mit der beabsichtigten Festschreibung des PKW-Stellplatzes wird nicht nur der Bau des Lebensmittelmarktes verhindert sondern jegliche Verwertung und Bebauung des Areals. Dies würde einen erheblichen Werteverlust des Grundstückes bedeuten, der so für die HOWOGE nicht akzeptabel ist.

Stadtplanung

Im Rahmen der Vermögenszuordnung wurden die Wohnungen der Landsberger Allee 255/267 und die Wohnerschließungsstraße (Flurstück 137) an die Wohnungsgenossenschaft Friedrichshain und die Landsberger Allee 273/275 an die HOWOGE übertragen. Die vorhandene Stellplatzanlage wurde geteilt und die westliche Hälfte des Stellplatzes an die Wohnungsgenossenschaft Friedrichshain für die Wohnungen der Landsberger Allee 255/267 und die östliche Hälfte des Stellplatzes für die Wohnungen der Landsberger Allee 273/275 der HOWOGE zugeordnet. Es bestand gemäß Abstimmungsvermerk vom 01.11.1995 Übereinkunft, dass diese Stellplatzanlage auch für die Wohnungen der Zechliner Straße 8-18 zur Verfügung steht.

Für die HOWOGE sollte gemäß Abstimmungsvermerk vom 01.11.1995 ein Geh- und Fahrrecht über die Wohnerschließungsstraße Landsberger Allee (Flurstück 137) gesichert werden. Das ist bisher nicht erfolgt. Die HOWOGE hat das Doppelwohnhochhaus zwischenzeitlich ohne die dazugehörige Stellplatzanlage weiterverkauft. Bei Aufgabe

dieser Stellplatzanlage steht den Mietern des Doppelwohnhochhauses keine Fläche mehr für den ruhenden Verkehr in unmittelbarer Wohnnähe zur Verfügung.

Die HOWOGE hat im Bebauungsplangebiet 11-44 nach Verkauf des Doppelwohnhochhauses keinen Wohnungsbestand mehr. Sie hat allerdings Wohnungsbestand in der Zechliner Straße 8-18 mit 233 WE, Zechliner Straße 4/4 A mit 36 WE und 21 Tiefgaragenstellplätzen, Zechliner Straße 7-13 mit 62 WE und 24 Tiefgaragenstellplätzen und Genslerstraße 33/33 A mit 43 WE und 24 Tiefgaragenstellplätzen. Die HOWOGE verfügt somit in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplanes 11-44 über einen Wohnungsbestand von 374 WE. In der Zechliner Straße und Genslerstraße bestehen 69 PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, die der Versorgung der Mieter in den 141 Neubauwohnungen dienen. Von einer ausreichenden Versorgung der Mieter der HOWOGE mit Stellplätzen in der Gensler- und Zechliner Straße durch Nutzung dieser Tiefgaragen kann somit nicht ausgegangen werden. Wegen des geringen Straßenquerschnitts der öffentlichen Anliegerstraßen ist eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs auf das öffentliche Straßenland nur eingeschränkt möglich. Die Sicherung der Stellplatzanlage der HOWOGE durch Festsetzung des Bebauungsplanes 11-44 ist somit sowohl für die Mieter der HOWOGE in der Zechliner Straße und Genslerstraße als auch für die Mieter des Doppelwohnhochhauses Landsberger Allee 273/275 erforderlich, um die Versorgung der Mieter mit Flächen des ruhenden Verkehrs in Wohnnähe zu sichern und damit städtebauliche Missstände zu verhindern.

Die in Rede stehende Stellplatzanlage wurde der HOWOGE als Nebenanlage für den Wohnungsbestand auf dem Grundstück Landsberger Allee 273/275 durch Vermögenszuordnung übertragen. Diese Fläche wäre nicht zugeordnet worden, wenn kein direkter Zusammenhang zur bestehenden Wohnnutzung bestanden hätte. Die Nutzung als Stellplatzanlage kann im Ergebnis der Planung weiterhin ausgeübt werden. Ein Werteverlust des Grundstücks bei Fortführung der Nutzung, die Grundlage der Vermögenszuordnung war, ist nicht erkennbar.

Ergebnis:

Aus der Beteiligung der Behörden ergibt sich keine grundsätzliche Veränderung der Zielstellung des Bebauungsplanes 11-44. An der Entwicklung des Plangebietes zu einem allgemeinen Wohngebiet einschließlich der Sicherung der Stellplatzanlage wird festgehalten.

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung wurden hinsichtlich der im Rahmen der Behördenbeteiligung gegebenen Hinweise und der sich daraus ergebenden Abwägung ergänzt. Die Sicherung von Flächen, die mit einem Geh- und Fahrrechts zugunsten der Anlieger zu belasten ist, wurde zu diesem Zeitpunkt für nicht erforderlich gehalten.

IV. 2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Während der öffentlichen Auslegung vom 17. August bis einschließlich 18. September 2009 wurde die beabsichtigte Planung anhand folgender Informationsmaterialien dargestellt:

- Bebauungsplanentwurf
- Begründung.

Es wurde darauf hingewiesen, dass das Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch als vereinfachtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch durchgeführt wird und das ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichts-

ordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom

Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

8 Bürgerinnen und Bürger haben während dieser Zeit Einsicht in die Planung genommen. Es wurden von den Bürgern weder schriftliche noch mündliche Stellungnahmen abgegeben.

Seitens der Wohnungsbaugenossenschaft Friedrichshain erfolgte eine schriftliche Stellungnahme. Es wurde mitgeteilt, dass den Zielen des Bebauungsplanes zugestimmt wird. Der Bau und die Betreibung eines Einkaufsmarktes an der Landsberger Allee werden nicht befürwortet.

Ergebnis:

Aus der öffentlichen Auslegung ergibt sich keine Veränderung der Zielstellung des Bebauungsplanes.

IV.3 erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Rechtsprüfung des Bebauungsplanes 11-44 gemäß § 6 Abs. 4 AG-BauGB durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurden Mängel festgestellt, die die Überarbeitung der Begründung und des Bebauungsplanes erforderlich machten. Es wurde beanstandet, dass die Sicherung der Erschließung der Stellplatzanlage der HOWOGE und des Grundstücks Landsberger Allee 273/275 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht geklärt wurde und auch keine ausreichende Auseinandersetzung mit der Verkehrslärmproblematik an der Landsberger Allee stattgefunden hat. Die Haltung des Bezirksamtes, dass die Problematik der Sicherung der Erschließung der beiden Grundstücke nicht durch das Bebauungsplanverfahren ausgelöst wurde und somit auch deshalb im Verfahren nicht geklärt werden muss, wird von der Senatsverwaltung nicht mitgetragen. Vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens sind die vorgenannten Probleme einer Klärung zuzuführen. Deshalb mussten die textlichen Festsetzungen um Auflagen zur Verbesserung der Verkehrslärmsituation an der Landsberger Allee und für Flächen, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten sind zur Erschließung der o.g. beiden Grundstücke erweitert werden.

Da mit den Ergänzungen und Änderungen des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde festgelegt, dass eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit für die betroffenen Grundstückseigentümer - Wohnungsbaugenossenschaft Friedrichshain e.G; HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH und die Fortera Hausverwaltung für die insolvente Vedranel 27. Immobilienbesitz GmbH - durchzuführen ist.

Folgende Veränderungen wurden vorgenommen:

- Zur öffentlich rechtlichen Erschließung der Stellplatzanlage der HOWOGE und des Grundstücks Landsberger Allee 273/275 ist die vorhandene Wohnerschließungsstraße Landsberger Allee, die in privatem Eigentum ist, mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten (s. Textfestsetzung Nr. 5).
- Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Landsberger Allee mindestens ein Aufenthaltsraum mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt sein (s. Textfestsetzung Nr. 4).
- Ergänzung der Begründung durch Aussagen zur Erforderlichkeit der Stellplatzanlage für den gesamten Bereich der Wohnanlage (s. Begründung Pkt. II. 3 Begründung einzelner Festsetzungen) und durch Aussagen zu den Verkehrs-

lärmauswirkungen an der Hauptverkehrsstraße Landsberger Allee (s. Begründung Pkt. V.2 Auswirkungen auf die Umwelt).

Die betroffenen Grundstückseigentümer wurden mit Schreiben - Stapl B2 - vom 27.07.2010 zur Stellungnahme im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit zu den Veränderungen der Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung aufgefordert.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfs (Zusammenzeichnung Reinplan und Deckblatt) und der überarbeiteten Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB dargelegt.

Es wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

1. Wohnungsbaugenossenschaft Friedrichshain eG mit Schreiben vom 13.08.2010

Den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan können wir nicht nachvollziehen, weil die ursprüngliche Bebauungsabsicht auf dem Grundstück der HOWOGE vom Bezirkamt abgewiesen und die bisherige Nutzungsgrundlage bestätigt wurde.

Ohne Nutzungsänderung sollen nun Auflagen im Bebauungsplan verankert werden, die im Wesentlichen zu unseren Lasten gehen, obwohl wir keinerlei Bauabsichten hatten und haben.

1. Bepflanzung der Parkflächen – je 4 Stellplatzflächen 1 Baum.

Diese Forderung nimmt keine Rücksicht auf den erhöhten Bedarf an Parkflächen. Für die vorhandene Stellplatzanlage würde dies bedeuten, dass zugunsten des Umweltschutzes auf 17 Stellplätze verzichtet werden müsste. Das ist nicht akzeptabel.

2. Parkflächen mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herstellen.

Diese Forderung wird unterstützt. Eine Realisierung wäre auszuführen, wenn die Stellflächen einer Grundinstandsetzung bedürfen. Gegenwärtig befinden sich die Flächen in einem guten Zustand.

3. Grundrissplanungsänderungen

Die Forderung pro Wohnung wenigstens einen Raum auf der Straße abgewandten Seite vorzusehen ist mit unseren Bestandsbauten nicht durchsetzbar. Im vorhandenen Bautyp der Serie WBS 70 ist jeweils eine Dreiraumwohnung nach der Straßenfront ausgerichtet. Dies ist nicht veränderbar und damit nicht akzeptabel.

4. Zum Wegerecht auf unserer Privatstraße

Nicht nachvollziehbar ist die Forderung nach einem Geh- und Fahrrecht auf unserer Privatstraße. Die HOWOGE hat seinerzeit beim Verkauf des Doppelwohnhauses Landsberger Allee 273/275, das anliegende Parkplatzgrundstück vom Verkauf ausgenommen und versagt damit den Hochhausbewohnern bei einer anderweitigen Nutzung die Grundstückszufahrt. Warum sollen wir nun für Ersatz sorgen?

Die Nutzung unserer Privatstraße als Zufahrt für das Doppelhochhaus und die Stellplatzfläche der HOWOGE in beiderlei Richtungen würde ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen und unsere Mieter über Gebühr belasten, weil sich der Verkehrsfluss auf der unmittelbar vor dem Grundstück verlaufenden Privatstraße verdoppeln würde. Wir halten die derzeitige Lösung der frei durchfahrbaren beiden Parkplatzgrundstücke für akzeptabel. In einem Gespräch mit der HOWOGE hatten wir signalisiert, hier ein Geh- und Fahrrecht über den Parkplatz einzuräumen. Es wäre dann kein Problem, wenn sich auch ohne Wegerecht auf unserer Privatstraße ein an- und ablaufender Verkehr in beiden Richtungen ergeben würde. Das wäre für unsere Mieter weniger belastend, als die Privatstraße als alleinige Zufahrt akzeptieren zu müssen.

Stadtplanung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden nicht berücksichtigt.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung und Stellplatzanlage. Der Vorbescheidsantrag zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters auf Flächen der Stellplatzanlage der HOWOGE konnte auf der Grundlage einer Veränderungssperre abgewiesen werden, die erst nach Aufstellung des Bebauungsplanes möglich wurde. Mit Festsetzung des Bebauungsplanes wird eine Bebauung der Stellplatzflächen, die derzeit nach § 34 BauGB möglich sein könnte, ausgeschlossen.

Vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist die Erschließung der Stellplatzanlage und des Grundstücks Landsberger Allee 273/275 und die Auseinandersetzung mit der Verkehrslärmproblematik an der Landsberger Allee durch geeignete Festsetzungen zu sichern. Mit den geplanten Festsetzungen erfolgt keine einseitige Belastung der WBG Friedrichshain.

Zu 1.: Die Festsetzung zur Bepflanzung von Stellplatzflächen dient der Minimierung der Versiegelung und Gliederung der Stellplatzanlage. Sie hat keine Auswirkung auf die Bestandssituation der vorhandenen Stellplatzanlage, sondern ist bei Neuplanungen von Stellplatzanlagen zu berücksichtigen. In der Stellungnahme der WBG Friedrichshain vom 22.09.2009 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde den Zielen des Bebauungsplanes und damit auch dieser Festsetzung bereits zugestimmt.

Zu 2.: Die Festsetzung zur Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau berührt nicht die Bestandssituation des Plangebietes, sondern ist bei Neuplanungen zu berücksichtigen. In der Stellungnahme der WBG Friedrichshain vom 22.09.2009 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde den Zielen des Bebauungsplanes und damit auch dieser Festsetzung bereits zugestimmt.

Zu 3.: Die Festsetzung zur Lage von Aufenthaltsräumen in Wohnungen an lärmintensiven Hauptverkehrsstraßen ist bei der Neuplanung von Wohngebäuden zu berücksichtigen. Sie erfordert keine Veränderung des vorhandenen Wohnungsbestandes.

Zu 4.: Bedingung für eine Festsetzung des Bebauungsplanes ist der Nachweis, dass alle im Plangebiet befindlichen Grundstücksflächen öffentlich rechtlich erschlossen sind. Im Ergebnis der Mitte der 90er Jahre erfolgten Vermögenszuordnung an die HOWOGE (östliche Stellplatzanlage und Grundstück Landsberger Allee 273/275) und die WBG Friedrichshain (westliche Stellplatzanlage, Wohngebäude Landsberger Allee 255 – 267 und die davor liegende Wohnerschließungsstraße) ist die Stellplatzanlage der HOWOGE und das zwischenzeitlich an einen privaten Investor verkaufte Grundstück Landsberger Allee 273/275 nur noch über private Grundstücke erschlossen. Die damals vereinbarte Sicherung eines Geh- und Fahrrechts auf der privaten Wohnerschließungsstraße zugunsten der Anlieger ist bis heute nicht erfolgt. Die betroffenen Grundstücke liegen zwar an einer öffentlichen Straße, der Hauptverkehrsstraße Landsberger Allee, können über diese aber wegen der vorhandenen Straßenbahngleise nicht erschlossen werden.

Eine mögliche Erschließung der betreffenden Grundstücke über die Landsberger Allee und damit notwendige Querung der Gleisanlagen der Straßenbahn wurde auf Anfrage sowohl von den Berliner Verkehrsbetrieben als auch von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B abgelehnt. Die Straßenbahnführung in nördlicher Seitenlage der Landsberger Allee erfordert gemäß Stellungnahmen vom 12.04.2010 und 13.04.2010 wegen ihrer Bedeutung, der hohen Taktfrequenz und der beschleunigten Führung einen hohen Qualitäts- und Sicherheitsstandard. Hierzu gehört auch eine Begrenzung

der Querungsstellen für KfZ und die Signalisierung dieser Querungen. Eine zusätzliche Überfahrt der Gleisanlage ist aufgrund der Platzsituation, der Haltestellenzugänge und

der städtebaulichen Gestaltung im Zusammenhang mit dem Allee-Center nicht genehmigungsfähig.

Die Erschließung der Stellplatzanlage der HOWOGE erfolgt derzeit sowohl über die Zechliner Straße und die Stellplatzanlage der WBG Friedrichshain als auch über die private Wohnerschließungsstraße. Das Grundstück Landsberger Allee 273/275 wird seit vielen Jahren ausschließlich über die private Wohnerschließungsstraße erschlossen. Eine Grundstückszufahrt über die Stellplatzanlage der WBG Friedrichshain und der HOWOGE hat noch nie für das Grundstück Landsberger Allee 273/275 bestanden. Die ungeklärte Erschließungssituation dieses Grundstückes bestand bereits vor Verkauf des Doppelhochhausgrundstückes.

Am 09.11.2010 hat im Stadtplanungsamt ein Gespräch mit den betroffenen Eigentümern mit dem Ziel stattgefunden, eine einvernehmliche Lösung zur geplanten Festsetzung von Flächen, die mit einem Geh- und Fahrrechts zugunsten der Anlieger zu belasten ist, zu vereinbaren. Die WBG Friedrichshain bleibt bei der Ablehnung der Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts auf ihrer privaten Wohnerschließungsstraße. Sie schlägt vor, das Geh- und Fahrrecht auf die vorhandene, mittig gelegene Fahrbahn der beiden Stellplatzanlagen festzusetzen bzw. alternativ auf die südliche Fahrbahn parallel zur Landsberger Allee und somit die Erschließung der Stellplatzanlage der HOWOGE über die Stellplatzanlage der WBG Friedrichshain und die Erschließung des Grundstückes Landsberger Allee 273/275 über diese beiden Stellplatzanlagen zu sichern. Diese Varianten lehnt die HOWOGE nach Prüfung der Vorschläge gemäß Schreiben vom 17.11.2010 ab. Sie erkennt darin keine Verbesserung der vorhandenen Situation, vermutet, dass größere Versorgungsfahrzeuge die Stellplatzanlage nicht oder nur unter Schwierigkeiten benutzen können und erwartet zusätzliche Kosten für den Umbau der Stellplatzanlage. Die HOWOGE favorisiert die geplante Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts auf der privaten Wohnerschließungsstraße. Der Insolvenzverwalter des Grundstückes Landsberger Allee 273/275 möchte das Grundstück verkaufen. Voraussetzung ist die Klärung der Erschließung des Grundstückes. Er trägt alle Varianten zur Festsetzung von Flächen für ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger mit.

Da keine einvernehmliche Lösung der beteiligten Eigentümer zur Lage des Geh- und Fahrrechts gefunden werden konnte, wird an der Festsetzung von Flächen auf der privaten Wohnerschließungsstraße der WBG Friedrichshain festgehalten.

Mit der Festsetzung von Flächen für ein Geh- und Fahrrechts zugunsten der betroffenen Anlieger auf der bestehenden privaten Wohnerschließungsstraße wird der seit vielen Jahren bestehenden Nutzung entsprochen. Die Erschließung der betroffenen Grundstücke kann ohne bauliche Veränderungen am Bestand gesichert werden. Von einer Verdopplung des Fahrverkehrs auf der Wohnerschließungsstraße ist nicht auszugehen, da sich mit dieser Festsetzung an der derzeitigen Bestandssituation der Anzahl der Wohnungen und der Stellplätze nichts verändert. Damit ist auch eine Gefährdung oder Beschränkung der Vermietungsabsichten der WBG nicht herzuleiten.

Die Festsetzung ermöglicht die Erschließung der Stellplatzanlage der HOWOGE über die private Wohnerschließungsstraße. Sie schließt aber auch nicht aus, dass der Fahrverkehr zur Erschließung der Stellplatzanlage der HOWOGE auch zukünftig wie bisher teilweise über die Stellplatzanlage der WBG Friedrichshain erfolgen kann, wenn die bestehenden Voraussetzungen von der WBG Friedrichshain und der HOWOGE beibehalten werden. Der vorgeschlagenen Lösung, das Geh- und Fahrrecht über die beiden Stellplatzanlagen zu führen, wird nicht gefolgt, weil sie nur mit baulichen Veränderungen umsetzbar wäre, keine gesicherte Führung der Fußgänger möglich ist, die vorhandene Fahrgasse bei ständigen Fahrzeugbewegungen durch PKW für Nutzfahrzeuge wie Müllabfuhr, Feuerwehr, Straßenreinigung nur erschwert befahren werden und eine

Inanspruchnahme weiterer Stellplatzflächen deshalb nicht ausgeschlossen werden kann.

2. HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH mit Schreiben vom 07.09.2010

Die HOWOGE ist Eigentümerin des Flurstücks 173, das aus der Verschmelzung der Flurstücke 126, 127, 128, 129 und 158 hervorgegangen ist. Wir sind damit wesentlich durch das B-Planverfahren betroffen. Eine wesentliche Veränderung des Bebauungsplanentwurfes betrifft das Geh- und Fahrrecht zur öffentlich-rechtlichen Erschließung unseres Grundstückes mit der PKW-Stellplatzanlage und des Wohngrundstückes Landsberger Allee 273/275. Ihre Prüfung hat ergeben, dass die Schaffung einer Zufahrt zur Stellplatzanlage über die Straßenbahngleise an der Landsberger Allee nicht möglich ist. Die Erschließung muss daher anderweitig erfolgen.

Die beabsichtigte Belastung des Grundstückes Landsberger Allee 255-267 (ungerade) mit der vorgelagerten Privatstraße entspricht auch unseren Vorstellungen.

Wegen der hohen Anzahl von Fahrzeugbewegungen auf dem Parkplatz und eventuell notwendigen Befahrungen des Areals durch Nutzfahrzeuge (z.B. Müllabfuhr oder Straßenreinigung) ist eine anderweitige Sicherung des Wegerechts aus unserer Sicht nicht sinnvoll.

Gleichwohl haben wir weiterhin grundsätzlich Bedenken gegen den dauerhaften Ausschluss der Bebauung durch die beabsichtigte Festsetzung im B-Plan als Stellplatzanlage. Sie verweisen darauf, dass auch unsere Mieter in den weiter entfernten Wohnlagen den Parkplatz zum Abstellen ihrer PKW nutzen. Dies mag in einigen Fällen so sein. Es ist jedoch so, dass von den Stellplätzen, die wir zur Vermietung vorgesehen haben, immer ein Teil wegen fehlender Nachfrage unvermietet bleibt. Selbst die Senkung der monatlichen Stellplatzmiete hat keine Abhilfe geschaffen. Etliche Mieter nutzen auch die Stellplatzanlage an der Landsberger Allee 241-249. Zudem stehen für unsere Mieter in der Gensler- und Zechliner Straße 69 Parkplätze in drei Tiefgaragen (Zechliner Str. 4, 4A, 6/Zechliner Straße 7-13/Genslerstraße 33, 33 A) zur Verfügung. Die Wohnungsgenossenschaft Friedrichshain e.G kann bekanntlich auf Ihrer eigenen Stellplatzanlage PKW-Stellplätze ihren Mietern zur Verfügung stellen und sogar an Dritte vermieten. Von einem erhöhten Parkplatzdruck kann in dem Gebiet nach unserer Auffassung deshalb nicht ausgegangen werden.

Lediglich die Bewohner des Doppelwohnhochhauses Landsberger Allee 273/275 verfügen über keine eigenen Stellplätze.

Aus unserer Sicht ist es daher sinnvoll, eine näher zu bestimmende Zahl von PKW-Stellplätzen zu erhalten. Eine – teilweise – Bebauung des Grundstückes sollte aber zugelassen werden. Wir möchten klarstellen, dass es nicht nur um das eventuelle Investitionsvorhaben eines Lebensmittel – Discounters geht. Mit der beabsichtigten Festsetzung des B-Planes wird auch jede andere, auch höherwertige Bebauung unmöglich. Durch die Festschreibung als Parkplatz wird unser Vermögen dauerhaft abgewertet. Es ist zwar zutreffend, dass wir das Grundstück als Stellplatzanlage zugeordnet bekommen haben und sich durch den B-Plan auf den ersten Blick nichts ändert. Jedoch ist das Grundstück Teil unseres Anlagevermögens, das somit einen erheblichen Verlust erleidet.

Stadtplanung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Reinplanes für den Bebauungsplan 11-44 hatte die Vereinigung der einzelnen genannten Flurstücke zum Flurstück 173 noch nicht stattgefunden, so dass dies nicht in der Plangrundlage dargestellt werden konnte.

Die von der HOWOGE favorisierte Lösung zur Festsetzung einer Fläche für ein Geh- und Fahrrecht auf der privaten Wohnerschließungsstraße ist auch Planungsziel des Bebauungsplanes, da sie sich an der vorhandenen Bestandssituation orientiert. Die

zwischenzeitlich angestrebte Variante einer Erschließung der betreffenden Grundstücke über die Landsberger Allee und damit notwendige Querung der Gleisanlagen der Straßenbahn wurde sowohl von den Berliner Verkehrsbetrieben als auch von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B gemäß Stellungnahmen vom 12.04.2010 und 13.04.2010 aufgrund der vorhandenen Platzsituation, der Haltestellenzugänge, der Nähe zum Allee-Center und der Absicherung einer hohen Taktfrequenz abgelehnt.

Am 09.11.2010 hat im Stadtplanungsamt ein Gespräch mit den betroffenen Eigentümern mit dem Ziel stattgefunden, eine einvernehmliche Lösung zur geplanten Festsetzung von Flächen, die mit einem Geh- und Fahrrechts zugunsten der Anlieger zu belasten ist, zu vereinbaren. Die WBG Friedrichshain bleibt bei der Ablehnung der vorgeschlagenen Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts auf der Privatstraße. Da keine einvernehmliche Lösung der beteiligten Eigentümer zur Lage des Geh- und Fahrrechts gefunden werden konnte, wird an der Festsetzung von einer Fläche für ein Geh- und Fahrrecht auf der privaten Wohnerschließungsstraße der WBG Friedrichshain festgehalten.

Auch die Festsetzung der Stellplatzanlage hat Bestand. Die HOWOGE verfügt in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplangebietes über einen Wohnungsbestand von 374 WE. Mit den vorhandenen 69 Stellplätzen in Tiefgaragen kann der Bedarf an Stellplätzen für diese Mieter nicht abgedeckt werden. Die Bewohner des Doppelwohnhochhauses Landsberger Allee 273/275 (296 WE) verfügen seit Verkauf dieses Grundstückes ohne Stellplatzanlage durch die HOWOGE über keine eigene Stellplatzanlage mehr. Eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs auf das öffentliche Straßenland ist wegen des geringen Straßenquerschnitts nur eingeschränkt möglich. Bei einer teilweisen Bebauung der Stellplatzanlage der HOWOGE kann der Stellplatzbedarf des vorhandenen Wohnungsbestandes nicht mehr abgesichert werden und würde sich unter Umständen sogar noch erhöhen.

Eine dauerhafte Abwertung des Vermögens der HOWOGE bei Festsetzung der Grundstücksfläche als Stellplatzanlage ist nicht erkennbar, da diese Flächen bei der Vermögenszuordnung als Stellplatzflächen für die Bewohner des Doppelwohnhochhauses Landsberger Allee 273/275 zugeordnet wurden. Diese Nutzung kann im Ergebnis der Planung weiter ausgeübt werden.

3. KKMP – Rechtsanwälte & Notare, RA Herr Machost mit Schreiben vom 02.09.2010

Ich vertrete die Interessen des Herrn Prof. Rolf Rattunde, der durch das Amtsgericht Charlottenburg durch Beschluss vom 29.01.2009 zum Insolvenzverwalter über das Vermögen der Vedranel 27. Immobilienbesitz GmbH & Co.KG bestellt wurde. Mein Mandant ist berechtigt und verpflichtet, die sich aus dem Grundeigentum ergebenden Angelegenheiten zu regeln.

Die Problematik der Erschließbarkeit des Grundstücks Landsberger Allee 273/275 ist meinem Mandanten nicht bekannt gewesen. Es besteht ein erhebliches Interesse meines Mandanten an der Klärung der Angelegenheit.

Ich werde Kontakt zur WBG Friedrichshain aufnehmen, um dort, ungeachtet der noch zu klärenden rechtlichen Fragen, die Möglichkeit einer einvernehmlichen Lösung auszuloten. Sollte es zu einem Abschluss einer einvernehmlichen Lösung kommen, werde ich Sie informieren.

Stadtplanung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Kontaktaufnahme zur WBG Friedrichshain blieb ergebnislos. Auch das am 09.11.2010 im Stadtplanungsamt stattgefunde

dene Gespräch mit den beteiligten Eigentümern führte nicht zu einer einvernehmlichen Lösung zur Klärung der Erschließung der Stellplatzanlage der HOWOGE und des Grundstücks Landsberger Allee 273/275. Deshalb wird an der Festsetzung von einer Fläche, die mit einem Geh- und Fahrrechts zugunsten der Anlieger auf der privaten Wohnerschließungsstraße zu belasten ist, festgehalten.

Ergebnis:

Aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit in Form der Einholung der Stellungnahmen von den betroffenen Grundstückseigentümern ergeben sich keine Veränderungen der Zielstellung des Bebauungsplanes. An der Entwicklung des Plangebietes zu einem allgemeinen Wohngebiet einschließlich der Sicherung der Stellplatzanlage wird festgehalten. Da sich die betroffenen Eigentümer zu keiner einvernehmlichen Lösung zur Lage der Fläche für ein festzusetzendes Geh- und Fahrrecht einigen konnten, wird an der geplanten Festsetzung von einer Fläche, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger auf der privaten Wohnerschließungsstraße zu belasten ist, festgehalten.

V. Auswirkungen

V.1 Stadtplanerische Auswirkungen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans soll die städtebauliche Ordnung des Plangebietes gesichert werden. Die vorhandene Wohnnutzung soll beibehalten werden. Mit der Sicherung der Stellplatzanlage wird dem Stellplatzbedarf der vorhandenen Wohnbebauung Rechnung getragen.

V.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan 11-44 wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt 4,09 ha. Mit dem Bebauungsplan sollen die vorhandene Wohnnutzung und die vorhandene Stellplatzanlage gesichert werden. Mit der Umsetzung des Planungsziels werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Da keine Festsetzungen zum Maß der Nutzung getroffen werden, bleibt der bisherige Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB erhalten.

Die Sicherung der Stellplatzanlage mit einer Fläche von 11.623 m² erforderte gemäß Anlage 1 zum UVPG Pkt. 18.8 eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 UVPG. Die allgemeine Vorprüfung ergab, dass mit den Planungszielen des Bebauungsplanes 11-44 keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind und somit keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (s. unter Punkt 1.2.3.7). Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht erwartet, da die betroffenen Flächen bereits bebaut und versiegelt sind. Gemäß Umweltatlas ist das Grundstück Landsberger Allee 273/275 im Bestand zu 90 % versiegelt und die restlichen Planflächen zu 70 %. Der grundstücksbezogene hohe Versiegelungsgrad ist nach 1990 im Ergebnis der nachträglichen Grundstückszuordnungen entstanden. Der vorhandene Gebäudebestand überschreitet die maximalen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Um mit dem Bebauungsplan keinen Planungsschaden für die betroffenen Grundstücke auszulösen, wird auf die Festsetzung des Maßes der bau-

lichen Nutzung verzichtet. Im Fall einer Neubebauung der Grundstücke soll die Zulässigkeit von künftigen Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden. Bei Neubebauung der Grundstücke ist von einer Verringerung des Versiegelungsgrades auszugehen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit ergeben sich durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes an der übergeordneten Hauptverkehrsstraße mit Straßenbahntrasse - Landsberger Allee - durch die hohe Lärmbelastung und die Luftbelastung mit Schadstoffen. Hauptverursacher von Feinstaub und Stickoxiden ist in Berlin der Straßenverkehr. Gemäß Umweltatlas wird das Plangebiet mit einer verkehrsbedingten Luftbelastung für PM 10 und Stickstoffoxid (NO_x) als mäßig belasteter Bereich zwischen 1,51 und 1,75 eingestuft.

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 Festsetzungen des Bebauungsplanes ist keine Zunahme des Verkehrsaufkommens 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 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), da durch die bestehende und künftige Nutzung der Planflächen keine erhöhten Emissionen ausgelöst werden.

Seit Bestehen des Wohngebietes hat sich das Verkehrsaufkommen durch Individualverkehr auf der Landsberger Allee drastisch erhöht. Laut Umweltatlas beträgt das Verkehrsaufkommen 50.000 bis 60.000 KFZ pro Tag.

Zur Beurteilung der Verkehrslärmsituation im Städtebau stehen neben der 16. BImSchV die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Verfügung. Danach soll für allgemeine Wohngebiete ein Beurteilungspegel von 55 dB (A) am Tag und 45 dB (A) in der Nacht nicht überschritten werden. Als Beurteilungszeit gelten am Tage die Stunden zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr, in der Nacht die Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr.

Nach den strategischen Lärmkarten des Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung liegt die Verkehrslärmbelastung durch Straßenverkehr am Doppelwohnhochhaus Landsberger Allee 273/275 und am Wohnhaus Landsberger Allee 255/267 am Tage bei > 65-70 dB und in der Nacht bei > 60-65 dB. Damit werden an den o.g. Standorten die Orientierungswerte für den Tageszeitraum um 10 bis 15 dB (A) und im Nachtzeitraum an den Wohnhäusern um 15 bis 20 dB (A) überschritten.

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.
- Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse werden bei Neuplanungen passive Lärmschutzmaßnahmen für die Außenfassaden von Gebäuden entlang der Landsberger Allee gemäß der DIN 4109 erforderlich.
- Um der Belastung des geplanten Wohngebietes durch Lärm wirksam zu begegnen, wurde mit textlicher Festsetzung die Anzahl der Aufenthaltsräume, die auf der straßenabgewandten Seite einzuordnen sind, festgelegt (s. Pkt. II.3/ Erläuterungen zur TF 4).

V.3 Verkehrliche Auswirkungen

Verkehrliche Auswirkungen werden durch die Planung nicht hervorgerufen. Es erfolgt durch die Planung keine Zunahme des Verkehrsaufkommens. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die bisher nicht vorhandene Anbindung der Grundstücke Landsberger Allee 273/275 und der östlichen Stellplatzanlage an das öffentliche Straßenland planungsrechtlich gesichert.

V.4 Auswirkungen auf den Haushalt

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Nutzung. Der Bebauungsplan hat somit keine nachteiligen finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt des Bezirksamtes Lichtenberg.

VI. Verfahren

VI.1 Mitteilung der Planungsabsicht

Die Planungsabsicht, den Bebauungsplan 11-44 aufzustellen, wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung IB mit Schreiben vom 10.01.2008, SenStadt IIC vom 20.02.2008 und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 12.02.2008 mitgeteilt.

Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung IB bestehen gemäß Schreiben vom 07.02.2008 keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Es wird auf das Planverfahren nach § 7 AGBauGB verwiesen. Von den Voraussetzungen zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB wird ausgegangen, soweit der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Das Aufstellungserfordernis sollte auf einen Bedarf der Stellplatzanlage bzw. auf die erforderliche Erhaltung einer städtebaulichen Ordnung bzw. deren Gefährdung abgestellt werden. Zur Ausweisung einer Stellplatzanlage ist Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG zu beachten (Abstimmung mit SenStadt IIC erforderlich).

Gemäß E-Mail vom 10.03.2008 sind für SenStadt II C die Voraussetzungen zur Durchführung eines Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB gegeben, wenn die allgemeine Vorprüfung ergeben hat, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Für die Gemeinsame Landesplanungsabteilung stehen gemäß Schreiben vom 14.03.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes keine Erfordernisse der Raumplanung entgegen.

Mit Schreiben vom 22.12.2008 wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C die Absicht mitgeteilt, den Bebauungsplan in Vorbereitung der Behördenbeteiligung als einfachen Bebauungsplan fortzuführen.

Im Schreiben von SenStadt II C 3 vom 19.01.2009 wurden keine Bedenken zur Absicht geäußert, den Bebauungsplan 11-44 als einfachen Bebauungsplan fortzuführen. Es wurde darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplanverfahren weiterhin nach § 7 AG-BauGB durchgeführt wird.

VI.2 Beschluss zur Aufstellung

Das Bezirksamt Lichtenberg hat am 22.01.2008 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den Bebauungsplan 11-44 und die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB beschlossen und im Amtsblatt für Berlin Nr. 5 vom 01.02.2008 veröffentlicht.

VI.3 Vorbescheidsantrag und Veränderungssperre

Für eine Teilfläche der Stellplatzanlage (Landsberger Allee vor Nr. 263/267; Flurstücke 126, 127, 128, 129, 158) wurde am 18.12.2007 ein Vorbescheidsantrag zur Errichtung einer eingeschossigen Nahversorgungseinrichtung mit 1.200 m² Geschossfläche gestellt.

Der Vorbescheidsantrag wurde mit Bescheid Nr. 125 vom 20.02.2008 zurückgestellt.

Für die südlich der Landsberger Allee 263/267 gelegene Teilfläche der Stellplatzanlage, Flurstücke 126, 127, 128, 129, 158 hat das Bezirksamt am 11.03.2008 die Verordnung über die Veränderungssperre 11-44/18 beschlossen und im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 9 vom 26. April 2008 verkündet. Die Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr bis zum 19. Februar 2011 wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 1 vom 22. Januar 2010 verkündet.

Der Vorbescheidsantrag zur Errichtung einer eingeschossigen Nahversorgungseinrichtung wurde mit Bescheid Nr. 125 vom 20.06.2008 abgelehnt.

VI.4 Beteiligung der Behörden

25 Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks wurden mit Schreiben vom 19.01.2009 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung aufgefordert.

Das Bezirksamt hat am 28.04.2009 die Auswertung und das Ergebnis der Beteiligung der Behörden beschlossen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde mit Schreiben vom 12.05.2009 über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden informiert.

VI.5 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 17. August 2009 bis einschließlich 18. September 2009 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung statt. Die ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 35 vom 7. August 2009. Die Öffentlichkeit wurde außerdem am 14. August 2009 über Anzeigen in der Berliner Zeitung und Berliner Morgenpost

von der Auslegung in Kenntnis gesetzt. Des Weiteren wurde die Pressestelle informiert und es erfolgte in allen Bürgerämtern ein entsprechender Aushang.

Die Behörden, die Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks, die Telekom AG, der Stadtentwicklungsausschuss sowie die WBG Friedrichshain, die HOWOGE und die Immobilien GmbH als betroffene Eigentümer wurden mit Schreiben vom 13. August 2009 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Das Bezirksamt hat am 01.12.2009 die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Die BVV hat am 17.12.2009 die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit, den Bebauungsplan, die Begründung und den Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes beschlossen.

VI.6 Anzeigeverfahren

Mit Schreiben vom 08.02.2010 wurde bei SenStadt II C der Bebauungsplan 11-44 gemäß § 6 Absatz 4 AGBauGB zur Rechtsprüfung angezeigt. Im Schreiben vom 29.03.2010 teilte die Senatsverwaltung in einem Zwischenbescheid mit, dass entscheidungsrelevante Aussagen zu den Verkehrslärmauswirkungen als Voraussetzung zur Festsetzung eines WA und zur rechtsverbindlichen Erschließung der Grundstücke Landsberger Allee 273/275 und der Stellplatzanlage der HOWOGE fehlen. In einem Abstimmungsgespräch am 21.04.2010 bei SenStadt wurde vereinbart, dass die Anzeige zurückgezogen wird, die Begründung und der Bebauungsplan überarbeitet und eine eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden.

VI.7 erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Die betroffenen Grundstückseigentümer, die WBG Friedrichshain, die HOWOGE und für die Vedranel 27. Immobilienbesitz GmbH die Fortera Hausverwaltung wurden mit Schreiben - Stapl B2 - vom 27.07.2010 zur Stellungnahme im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit zu den Veränderungen der Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung aufgefordert.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfs (Zusammenzeichnung Reinplan und Deckblatt) und der überarbeiteten Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB dargelegt.

Das Bezirksamt hat am 01.02.2011 die Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Die BVV hat am 24.02.2011 die Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit, den Bebauungsplan, die Begründung und den Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes beschlossen.

VI.8 erneutes Anzeigeverfahren

Mit Schreiben vom 07.03.2011 wurde bei SenStadt II C der Bebauungsplan 11-44 gemäß § 6 Absatz 4 AGBauGB erneut zur Rechtsprüfung angezeigt. Die Senatsverwaltung erklärte mit Schreiben vom 05.05.2011, dass der Bebauungsplan beanstandungsfrei ist. Die gegebenen Hinweise erfolgten aus redaktionellen oder Gründen der Rechtssicherheit, die den beschlossenen planerischen Inhalt nicht abändern. Die Hinweise führten zur Korrektur/Ergänzung der Planunterlage und der Begründung.

VII. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619)

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)

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)

Aufgestellt: Berlin, den 20.05.2011

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

Güttler-Lindemann
Leiter des Amtes Planen und Vermessen