

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

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan 11-48

**für die Grundstücke HansasträÙe 217/239,
Feldtmannstraße 84-85 und Kyllburger Weg 2/26
im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen**

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan 11-48 vom 29. September 2011 zur Festsetzung in der Sitzung des Bezirksamtes Lichtenberg am 28. Juni 2011 vorgelegen. Das Bezirksamt hat die Festsetzung des Bebauungsplanes 11-48 als Rechtsverordnung beschlossen. Diese Verordnung ist am 9. Juli 2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 326 verkündet worden.

Berlin, den 21.07.2011

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr
Amt für Planen und Vermessen

Güttler-Lindemann

Leiter des Amtes für Planen und Vermessen

Stand: Juni 2011

Inhaltsverzeichnis

I.	Planungsgegenstand	4
I.1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	4
I.2.	Plangebiet	4
I.2.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
I.2.2	Bestandssituation	4
I.2.3	Eigentumsverhältnisse	5
I.2.4	Erschließung	5
I.2.5	Boden und Wasserhaushalt	5
I.2.6	Klima, Emissionen, Landschaftsbild, Erholung	6
I.2.7	Denkmalschutz	6
I.3.	Planerische Ausgangssituation	7
I.3.1	Landesentwicklungsplan/Landesentwicklungsprogramm	7
I.3.2	Flächennutzungsplan	7
I.3.3	Landschafts- und Artenschutzprogramm	7
I.3.4	Bereichsentwicklungsplanung	7
I.3.5	Zentren- und Einzelhandelskonzept	7
I.3.6	Bestehendes Planungsrecht	8
I.3.7	Angrenzende Bebauungspläne	8
I.3.8	Sonstiges	8
II.	Planinhalt	9
II.1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	9
II.2.	Intention des Plans	9
II.3.	Wesentlicher Planinhalt	9
II.4	Begründung einzelner Festsetzungen	9
II.4.1	Art der baulichen Nutzung	9
II.4.2	Maß der baulichen Nutzung	10
II.4.3	Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise	10
II.4.4	Grünfestsetzungen	11
II.4.5	Verkehrsflächen	12
II.5.	Abwägung	12
II.5.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	12
II.5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsprogramm	12
II.5.3	Entwicklung aus der Bereichsentwicklungsplanung	13
II.5.4	Zentren- und Einzelhandelskonzept	13
II.5.5	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	13
II.5.6	Frühzeitige Beteiligung der Behörden	15
II.5.7	Beteiligung der Behörden	18
II.5.8	Öffentliche Auslegung	20
III.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	22
IV.	Verfahren	24
IV.1.	Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB	24
IV.2.	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	24
IV.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	24
IV.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	24
IV.5.	Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	25
IV.6	Änderung des Geltungsbereichs und des Titels	25
IV.7.	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	25
IV.8.	Abwägungsbeschluss/BVV-Beschluss gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB	25
IV.9.	Anzeigeverfahren	26

V. Rechtsgrundlagen	26
Anlage 1: textliche Festsetzungen	27
Anlage 2: Pflanzliste	28

I. Planungsgegenstand

I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist der permanente gewerbliche Investitionsdruck auf Grundstücke entlang der Hansastrasse. In erster Linie sind davon die Grundstücke Feldtmannstraße 84/Ecke Hansastrasse und Hansastrasse 217 betroffen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes an einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße erscheinen die an der Hansastrasse gelegenen Grundstücke nicht mehr vorwiegend für eine Wohnnutzung geeignet und nachgefragt zu sein.

Der Lage- und Erschließungsgunst in diesem Bereich soll durch die Zulässigkeit gemischter Nutzungen, die auch mit einer höheren Nutzungsdichte einhergehen soll, Rechnung getragen werden.

Der B-Plan ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung insbesondere im Hinblick auf die vorhandene Wohnnutzung im Plangebiet und in unmittelbarer Nachbarschaft sicherzustellen.

I.2. Plangebiet

I.2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 2,7 ha große Plangebiet liegt im Norden des Bezirkes Lichtenberg, im Ortsteil Alt-Hohenschönhausen und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden vom Kyllburger Weg,
- im Osten vom Fußweg in Verlängerung der Bitburger Straße zur Hansastrasse,
- im Süden von der Hansastrasse,
- im Westen von der Feldtmannstraße.

I.2.2 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der sich nördlich der Hansastrasse zwischen Darßer Straße, Schwarzer Weg und Feldtmannstraße bis hin zur Perler Straße erstreckt und durch 1- bis 2-geschossige Wohnhäuser, die als Einzel- bzw. Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet wurden, geprägt wird. Wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen befinden sich im Wesentlichen in Randlage des Gebietes entlang der Hansastrasse und auf dem Grundstück Kyllburger Weg 24. Der Hauptnutzung zugeordnet sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen. Die Häuser befinden sich teilweise am Blockrand, in der Mitte sowie auch im hinteren Grundstücksteil. Die Vorgärten sind im Wesentlichen frei von baulichen Anlagen und bis auf notwendige Zufahrten und Gehwege gärtnerisch gestaltet. Im Allgemeinen ergibt sich für das Maß der baulichen Hauptnutzung eine GRZ von 0,2. Abweichungen sind bei gewerblich genutzten Grundstücken an der Hansastrasse festzustellen. Durch den hier vorhandenen hohen Grünflächenanteil erhält das Gesamtgebiet eine landschaftliche Prägung.

Das Plangebiet entspricht einem fiktiven allgemeinen Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO. Die Grundstücke im Geltungsbereich sind durch eine heterogene Bebauungsstruktur gekennzeichnet. Sie werden entlang der Hansastrasse sowohl gewerblich (u.a. Motorradhandel, Autopflege) als auch zum Wohnen genutzt oder liegen brach. Entlang des Kyllburger Weges werden die Grundstücke zum Wohnen genutzt. Auf dem Grundstück Kyllburger Weg 24/26 befinden sich eine Pension und eine Werbefirma.

Westlich an die Feldtmannstraße grenzen ein Umspannwerk und ein Autohaus mit Werkstatt, das als großflächiger Einzelhandelsbetrieb geführt wird.

Nördlich des Kyllburger Weges liegen ein Wohngebiet und eine Kleingartenanlage, die als allgemeines Wohngebiet und als private Dauerkleingärten planungsrechtlich gesichert wurden.

In östlicher Nachbarschaft befindet sich ein Gebiet, das ähnlich heterogen wie das Plangebiet erscheint. Entlang der HansasträÙe und der Darßer StraÙe sind gewerbliche Nutzungen (u.a. Caravanhandel, Imbiss) vorhanden. Die Grundstücke am Kyllburger Weg dienen vorwiegend dem Wohnen. Auch hier wurden bereits planungsrechtliche Festsetzungen (Mischgebiet, allgemeines Wohngebiet) getroffen.

I.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich im privaten Eigentum. Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen gehören überwiegend dem Land Berlin. Im Bereich der Grundstücke Feldtmannstraße 84/Ecke HansasträÙe bis zur HansasträÙe 235 befindet sich der öffentliche Gehweg teilweise auch auf den angrenzenden privaten Grundstücken.

I.2.4 Erschließung

Die Erschließung ist über die das Plangebiet umgebenden Straßen HansasträÙe, Feldtmannstraße und Kyllburger Weg gesichert.

Die HansasträÙe wird durch einen Mittelstreifen, der von der Straßenbahn genutzt wird, in zwei 2-spurige Richtungsfahrbahnen getrennt. Eine Ausfahrt von den Grundstücken an der HansasträÙe ist daher nur in westlicher Richtung und ein Richtungswechsel in Höhe der Feldtmannstraße möglich.

In der HansasträÙe befinden sich Bahnstrom- und Signalanlagen sowie Anlagen der Licht- und Krafttechnik der Straßenbahn.

In allen Straßen des Plangebietes liegen Leitungen der Wasserversorgung und der Entwässerung, so u.a. in der HansasträÙe Abwasserdruckleitungen DN 1000 und DN 1200.

In den Straßen sind auch Gasleitungen vorhanden.

Es existiert kein Anlagenbestand der Wärme.

Es gibt Kabelanlagen von Vattenfall im öffentlichen Straßenland. Es kann aber auch nicht ausgeschlossen werden, dass sich Teile der Kabelanlagen entlang der HansasträÙe auf den privaten Grundstücken befinden. Der Abstand der Trassenkante bis zum Bordstein beträgt maximal 5 m (Gehwegbreite ca. 4 m).

Westlich des Plangebietes befindet sich eine 110 kV-Freileitung. Bei Baumaßnahmen auf dem Grundstück Feldtmannstraße 84 ist eine Information an Vattenfall erforderlich, um eventuelle Sicherheitsmaßnahmen einleiten zu können.

I.2.5 Boden und Wasserhaushalt

Das Plangebiet ist eine anthropogene Siedlungsfläche auf Talsand und zum Teil auch auf Aufschüttung.

Der Boden weist aufgrund folgender Sachverhalte nur eine geringe Leistungsfähigkeit auf:

- geringe Archivfunktion für die Naturgeschichte,
- geringe Ertragsfunktion für Kulturpflanzen,
- mittlere Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften,
- mittlere Puffer- und Filterfunktion und
- mittlere Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt.

Der Flurabstand des Grundwassers liegt bei 20 bis 30 m. Der Hauptwassergrundleiter ist gespannt. Die Grundwasserneubildungsrate ist mit 100 bis 150 mm/a gering bis mittel.

Es sind keine Altlasten bekannt.

Die Ermittlungen haben keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben. Das Vorhandensein kann aber nie völlig und verbindlich ausgeschlossen werden.

I.2.6 Klima, Emissionen, Landschaftsbild, Erholung

Das Plangebiet ist ein klimatisch günstiger Siedlungsraum, der nicht durchlüftet ist und eine geringe bioklimatische Belastung aufweist. Die Häufigkeit des Luftaustausches liegt mit 6 bis 9 bzw. 9 bis 13 Mal pro Stunde im mittleren Bereich.

Die u.a. durch den Verkehr verursachten Kohlendioxidemissionen sind ganz gering. Die Belastung durch Stickoxide und Schwefeldioxide ist in den letzten Jahren gesunken und als mittel bzw. gering zu beurteilen. Im Bereich der HansasträÙe kann während austauscharmer Wetterlagen die Stickoxidkonzentration sehr hoch sein.

Die tägliche Verkehrsstärke in der HansasträÙe beträgt 15.000 bis 20.000 Kfz/24 h. Nach der strategischen Lärmkarte werden entlang der HansasträÙe 65 bis 70 dB(A) und auf den Grundstücken am Kyllburger Weg noch 55 bis 60 dB(A) erreicht. Der Nacht-Lärmindex liegt für die Grundstücke an der HansasträÙe zwischen 50 bis 65 dB(A). Auch auf den Grundstücken am Kyllburger Weg wurden teilweise noch 50 bis 55 dB(A) gemessen.

Das Landschaftsbild ist gekennzeichnet durch eine durchgrünte, aufgelockerte Bebauung. Die Vegetation ist überwiegend durch Scherrasen und Zier- und Nutzgärten geprägt.

Im Plangebiet liegen keine öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen.

In ca. 330 m Entfernung befindet sich südlich der HansasträÙe das Naturschutzgebiet Fauler See. Etwa 500 m entfernt liegt im Westen der geschützte Landschaftsbestandteil Teich HansasträÙe.

Der Erholungswert der Grundstücke wird eingeschränkt durch die von der HansasträÙe ausgehende Lärmbelastung.

I.2.7 Denkmalschutz

Denkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

I.3. Planerische Ausgangssituation

I.3.1 Landesentwicklungsplan/Landesentwicklungsprogramm

Entsprechend dem Grundsatz der Raumordnung aus § 5 Landesentwicklungsprogramm soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen Priorität haben.

In der Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) wird das Plangebiet als Gestaltungsraum Siedlung dargestellt, in dem eine Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen, möglich ist.

I.3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 17. Februar 2011 (ABl. S. 438), ist der Bereich des Plangebietes als gemischte Baufläche M2 und die HansasträÙe als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

I.3.3 Landschafts- und Artenschutzprogramm

Im Landschaftsprogramm für Berlin wird der Geltungsbereich als Obstbaumsiedlungsbe-
reich eingestuft. Aus den grundsätzlichen Zielen zu den Bereichen Naturhaus-
halt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Erholung und Freiraumnutzung sowie Land-
schaftsbild lassen sich bezüglich des Plangebietes insbesondere folgende Forderungen
entnehmen:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente (z.B. He-
cken, Feldgehölze); Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwen-
dung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten; Erhalt von gebietstypischen
Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen,
- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume und Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten
und Aufenthaltsqualität; Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches (Lage
innerhalb des Vorranggebietes Klimaschutz),
- kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung; Erhöhung des Anteils natur-
haushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung, Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung; Begrenzung der Versiege-
lung bei Siedlungsverdichtungen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Straßenbaumbestände und unbefestigter Stra-
ßenrandstreifen; Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

I.3.4 Bereichsentwicklungsplanung

Die Bereichsentwicklungsplanung Hohenschönhausen-Süd weist für das Plangebiet ent-
lang der HansasträÙe ein Mischgebiet und entlang des Kyllburger Weges ein Wohnge-
biet W4 (GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung aus.

Die HansasträÙe ist eine übergeordnete und sonstige Hauptverkehrsstraße mit einer
Straßenbahn sowie einer Haltestelle in Höhe der Feldtmannstraße.

I.3.5 Zentren- und Einzelhandelskonzept

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 17. Juli 2008 das Zentren- und Einzelhan-
delskonzept für den Bezirk Lichtenberg beschlossen. Die Bekanntmachung des Be-
schlusses ist am 15. August 2008 im Amtsblatt für Berlin Nr. 38 auf Seite 2051 erfolgt.

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept gibt ein Netzwerk zentraler Versorgungsbereiche vor, über das eine gute Flächenversorgung erfolgt. In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches des B-Planes 11-48 sind zwei „zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des § 34 (3) BauGB vorzufinden. Diese sind das Wohngebietszentrum Hansacenter an der Hansastraße/Malchower Weg und das Besondere Stadtteilzentrum Prerower Platz. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass eine Sicherung des Wohngebietszentrums nur möglich ist, wenn weitere Einzelhandelsvorhaben im nahen Einzugsbereich ausgeschlossen werden. Zur Sicherung und Weiterentwicklung des Besonderen Stadtteilzentrums ist es erforderlich, dass auf den Erweiterungsflächen zum Bestand keine Lebensmittelsortimente angeboten werden.

I.3.6 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Infolgedessen ist für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens § 34 BauGB maßgeblich. Das Gebiet wird geprägt durch Wohnnutzung.

I.3.7 Angrenzende Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzen folgende Bebauungspläne:

- Im Norden festgesetzter B-Plan XXII-42, festgesetzt am 18.10.2005
Planungsrechtlich gesichert wurden ein allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,2, zweigeschossig, offene Bauweise), eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten und öffentliche Verkehrsflächen.
- Im Osten festgesetzter B-Plan XXII-25, festgesetzt am 22.02.2005
Festgesetzt wurden entlang der Hansastrasse/Darßer Straße ein Mischgebiet (Baukörperausweisung, OK Gebäude 13 m und 8 m) und entlang des Kyllburger Weges ein allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,2, zweigeschossig, offene Bauweise).

I.3.8 Sonstiges

Für das B-Planverfahren liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vor, da der B-Plan der Innenentwicklung und der Nachverdichtung dient. Die geplante Grundfläche liegt bei dem 2,7 ha großen Plangebiet mit den festzusetzenden GRZ von 0,2 und 0,6 mit ca. 8.300 m² Grundfläche deutlich unter 20.000 m².

Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen und werden damit nicht beeinträchtigt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

Sofern ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft entsteht, gilt dieser als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

II. Planinhalt

II.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das Plangebiet liegt an einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße und wird entlang der Hansastraße größtenteils nur gering baulich genutzt. Aufgrund der Belastungen des Gebietes, die von dem Verkehr auf der Hansastraße ausgehen, besteht seit vielen Jahren das Bestreben, insbesondere brachliegende Grundstücke einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Dabei handelt es sich im Regelfall nicht um Nutzungen, die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind bzw. die sich hinsichtlich des Anteils des Grundstücks, der überbaut werden darf, einfügen. Es gibt keinerlei Intentionen die brachliegenden Grundstücke für Wohnzwecke zu nutzen.

Entsprechend den übergeordneten Planungen des Flächennutzungsplans und der Bereichsentwicklungsplanung ist es deshalb Ziel, entlang der Hansastraße im Bezirk Lichtenberg Mischgebiete zu entwickeln, um auf den Grundstücken auch eine nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung und damit eine kleinteilige, vielfältige Entwicklung zu ermöglichen.

II.2. Intention des Plans

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung des bestehenden durch Wohnen geprägten Gebietes auf den Grundstücken entlang der Hansastraße in ein Mischgebiet und die Sicherung der bestehenden Wohnnutzung entlang des Kyllburger Weges.

II.3. Wesentlicher Planinhalt

Es wurden zunächst 2 städtebauliche Entwürfe erarbeitet, um im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden aufzuzeigen, welche Alternativen bei der städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches gesehen werden. Im Ergebnis dieser Beteiligungen wurde durch das Bezirksamt beschlossen, die Variante der Festsetzung eines Mischgebietes entlang der Hansastraße und eines allgemeinen Wohngebietes entlang des Kyllburger Weges weiter zu führen.

Für die Grundstücke an der Hansastraße soll eine höhere Ausnutzung hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung von 0,6 ermöglicht und damit der Lagegunst an einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße Rechnung getragen werden. Die Höhe der Gebäude soll auf 2 Geschosse begrenzt werden, was der Gebäudehöhe in dem nördlich angrenzenden Gebiet entspricht.

Für die Grundstücke am Kyllburger Weg soll die bestehende Nutzung als allgemeines Wohngebiet gesichert werden. Analog dem Bestand sowie dem nördlich und östlich angrenzenden Gebiet sollen hier eine GRZ von 0,2 und eine maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt werden.

II.4 Begründung einzelner Festsetzungen

II.4.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Grundstücke entlang der Hansastraße wird als Art der Nutzung entsprechend den Darstellungen des FNP und der BEP Mischgebiet (MI) festgesetzt. Auf die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes wurde verzichtet, da dies einerseits den Darstellungen

der übergeordneten Planungen widerspricht und um andererseits eine kleinteilige, vielfältige gewerbliche Entwicklung an der übergeordneten Hauptverkehrsstraße zu ermöglichen, die in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig wäre. Aufgrund der Lärmbelastung durch die HansasträÙe ist die Wohnnutzung an diesem Standort ohnehin beeinträchtigt. Die im Mischgebiet anteilig zu erbringende Wohnnutzung ist deshalb durch entsprechende bauliche Maßnahmen zu schützen. Um gesunde Wohn- aber auch Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, werden passive Lärmschutzmaßnahmen für die Außenfassaden von Gebäuden entlang der HansasträÙe erforderlich. 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 HansasträÙe besteht jedoch ein erhöhtes Lärmschutzbedürfnis, das eine Festsetzung zur Grundrissgestaltung von Wohnungen in Gebäuden entlang der HansasträÙe erfordert. Daher wird für die dort entstehenden Wohnungen festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 4), dass mindestens ein Aufenthaltsraum mit den Fenstern zur Lärm abgewandten Gebäudeseite orientiert sein muss.

Für die Grundstücke entlang des Kyllburger Weges soll die prägende Wohnnutzung, die auch in dem nördlich und östlich angrenzenden Gebieten anzutreffen und planungsrechtlich gesichert ist, erhalten werden, so dass hier ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll. Die Lärmschutzmaßnahmen für die Außenfassaden sind gegebenenfalls auch hier anzuwenden. Auf eine Regelung zur Grundrissgestaltung wurde verzichtet, da die Beeinträchtigungen nur teilweise vorhanden sind und durch eine Bebauung der Grundstücke an der HansasträÙe gemindert werden können.

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 6, § 4 und § 6 BauNVO; § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

II.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Mischgebiet sollen die Obergrenzen der BauNVO hinsichtlich der GRZ mit 0,6 ausgeschöpft werden, um insbesondere der gewerblichen Nutzung ausreichend bebaubare Fläche zu ermöglichen.

Um die bestehende Ausnutzung im Wohngebiet entlang des Kyllburger Weges zu erhalten und zu sichern, soll hier eine GRZ von 0,2 festgesetzt werden (GRZ bleibt damit unter der in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenze von 0,4).

Entsprechend dem bestehenden Planungsrecht sollen bei der Errichtung von Gebäuden in beiden Baugebieten zwei Vollgeschosse zulässig sein. Damit ist maximal eine GFZ von 0,4 für das Wohngebiet (Obergrenze nach § 17 BauNVO von 1,2 wird deutlich unterschritten) und maximal eine GFZ von 1,2 für das Mischgebiet (entspricht der Obergrenze der BauNVO) möglich.

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO

II.4.3 Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise

Ergänzend zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung regeln die Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Gebietes.

Für das Mischgebiet sollen die offene Bauweise und damit die Möglichkeit der Durchgrünung und Durchlüftung aufrecht erhalten werden.

Um den Charakter des Wohngebietes mit landschaftlicher Prägung und einen hohen privaten Grünanteil zu bewahren, wird auch hier die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung so geregelt, dass langfristig eine städtebauliche Ordnung hinsichtlich der Gebäudeanordnung auf den einzelnen Grundstücken gewährleistet wird. Bei allen Grundstücken soll durch eine vordere Baugrenze ein nicht überbaubarer Bereich, der die Funktion eines Vorgartens übernimmt, zur Straßenbegrenzungslinie freigehalten werden. Dabei nimmt die vordere Baugrenze entlang der HansasträÙe, die bereits im benachbarten B-Plan XXII-25 festgesetzte vordere Baugrenze auf. An der Feldtmannstraße und am Kyllburger Weg berücksichtigt die Baugrenze den in diesem Gebiet vorhandenen typischen Vorgartenbereich von 5 m.

Bei den Grundstücken an der HansasträÙe soll durch eine hintere Baugrenze ein 3 m breiter Abstand zu den Wohngebietsgrundstücken eingehalten werden. Dieser Abstand dient der Schaffung einer Pufferzone zwischen den unterschiedlichen Baugebieten. Er dient außerdem der Schaffung einer zusammenhängenden Grünfläche, die zum Anpflanzen dienen soll.

Textlich wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO unzulässig sind. Damit wird die ortstypische Begrünung ermöglicht. Für die entlang der HansasträÙe sich ansiedelnden gewerblichen Nutzungen wird aber die Möglichkeit eingeräumt, Werbeanlagen für die Eigenwerbung entlang der HansasträÙe zu errichten.

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

II.4.4 Grünfestsetzungen

Auf den Grundstücken an der HansasträÙe wird entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen eine 3 m breite Fläche festgesetzt, auf der dicht hoch wachsende Sträucher gepflanzt werden sollen (textliche Festsetzung Nr. 5).

Die Anpflanzfläche stellt einen Sichtschutz für die benachbarte Wohnnutzung dar und trägt zu einem positiven Orts- und Landschaftsbild sowie zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Durch textliche Festsetzung wird im allgemeinen Wohngebiet das Anpflanzen von Obstbäumen pro 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche verpflichtend. Damit wird ein Beitrag zum Erhalt des typischen Obstbaumsiedlungsbereiches geleistet.

Für das Mischgebiet ist aufgrund des mit einem Mischgebiet verbundenen städtischeren Charakters das Pflanzen von Laubbäumen bzw. Zierobstbäumen durch textliche Festsetzung pro 500 m² Grundstücksfläche verpflichtend.

Durch die Festsetzungen zur Anpflanzfläche, zum Pflanzen von Bäumen und zur Befestigung der Wege und Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien (textliche Festsetzung Nr. 6) kann der im geplanten Mischgebiet zulässige Eingriff zumindest teilweise ausgeglichen werden.

Um die durch Versiegelung hervorgerufenen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten, dürfen entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 6 Wege und Zufahrten auch im allgemeinen Wohngebiet nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.

Der Begründung wird eine Pflanzliste als Empfehlung beigefügt.

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 3 Satz 3 NatSchGBIn

II.4.5 Verkehrsflächen

Alle vorhandenen Straßen werden bis zur Straßenmitte als öffentliche Verkehrsfläche zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes festgesetzt.

Die Straßenbegrenzungslinien berücksichtigen die bereits am 03.10.1990 vorhandene Abgrenzung der öffentlichen, als gewidmet zu betrachtenden Straßen zu den privat genutzten Flächen.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 7 wird klargestellt, dass die in der Planzeichnung dargestellte Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzungen ist. Einteilungen von Straßenverkehrsflächen unterliegen verkehrspolitischen Zielen sowie speziellen, technischen Vorschriften. Diese erfuhren in der Vergangenheit Änderungen und Weiterentwicklungen. Auch in Zukunft sind diesbezüglich Veränderungen möglich. Die Festsetzungen zur Einteilung von Straßenverkehrsflächen müssten über ein Planänderungsverfahren an die neuen Ziele angepasst werden. Um diesen verhältnismäßig hohen Planungsaufwand zu vermeiden, wird die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht festgesetzt und die notwendige Flexibilität für die Einteilung der Straßenverkehrsfläche bei Veränderungen bleibt gewahrt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

II.5 Abwägung

II.5.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Mit der Entwicklung des Plangebiets, das sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet, wird der Innenentwicklung der Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben und damit dem Grundsatz der Raumordnung aus § 5 Landesentwicklungsprogramm Rechnung getragen.

Mit der geplanten Festsetzung eines Mischgebietes und eines allgemeinen Wohngebietes wird der Darstellung des Plangebietes in der Festlegungskarte des LEP B-B als Gestaltungsraum Siedlung entsprochen.

II.5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsprogramm

Nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Entsprechend den Ausführungen in den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin vom 8. September 2006 können aus den Bauflächen des FNP die ihnen zugeordneten Baugebiete der BauNVO entwickelt werden. Andere Baugebiete kleiner als 3 ha können entwickelt werden, wenn Funktion und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten Gefüge gewahrt bleiben.

Die Festsetzung eines Teils des Geltungsbereiches als Mischgebiet ist als Regelfall aus dem im FNP dargestellten Mischgebiet entwickelbar.

Ebenfalls entwickelbar ist die Festsetzung eines Teils des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet, da das geplante Wohngebiet mit ca. 1,3 ha erheblich kleiner als 3 ha und von örtlicher Bedeutung ist. Mit der Ausweisung des WA-Gebietes erfolgt eine Anpassung an die Verhältnisse vor Ort und es wird der Spielraum für die Konkretisierung der

Inhalte des FNP auf der Ebene der Bebauungsplanung ausgeschöpft (kleinräumliche Mischung von Wohnen und Arbeiten).

Die für die Flächennutzungsplanung zuständige Senatsverwaltung stellte die Entwicklung des B-Planes aus dem FNP fest und hat ausdrücklich dem Entwurf für ein Mischgebiet und ein Wohngebiet zugestimmt.

Den Belangen aus dem Landschaftsprogramm wird durch verschiedene Festsetzungen zumindest teilweise Rechnung getragen. Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes mit einer GRZ von 0,2 sichert die vorhandene landschaftliche Prägung. Bei der Festsetzung des Mischgebietes mit einer GRZ von 0,6 wird es zu einer baulichen Verdichtung in diesem Bereich kommen, die so bereits auf der Flächennutzungsplanebene planerisch vorbereitet wurde. Um diese Verdichtung wenigstens teilweise zu kompensieren, werden Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, und eine Fläche zum Anpflanzen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke an der HansasträÙe festgesetzt. Außerdem wird durch die Festsetzungen zum Anpflanzen von Obstbäumen der Charakter des Obstbaumsiedlungsbereiches im Wohngebiet beibehalten.

Die westliche Hälfte des Plangebietes wird in der Grundlagenerhebung zum Biotopverbund als potentielle Verbindungsfläche in Randlage dargestellt. Die Etablierung der Knoblauchkröte und des Moorfrosches in diesem Bereich ist nicht nachvollziehbar, da beide Arten hier in der Vergangenheit nur in individuen schwachen Populationen vorkamen. Vielleicht sind die Vorkommen sogar erloschen. Die beiden Amphibienarten besiedeln Jahreslebensräume, von denen im Gebiet nur die Laichplätze bekannt sind. Ausgehend von den Ansprüchen dieser Arten an den Sommer- und Winterlebensraum kommen vor allem die angrenzenden Kleingärten als Lebensraum in Betracht. Der Landschaftsrahmenplan Lichtenberg sieht an dieser Stelle deshalb auch keinen Biotopverbund für Amphibien vor.

Positiv für die Durchlüftung ist die Beibehaltung der offenen Bauweise zu sehen.

Um die durch Versiegelung hervorgerufenen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten, dürfen Wege und Zufahrten in den Baugebieten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.

II.5.3 Entwicklung aus der Bereichsentwicklungsplanung

Die in der BEP erfolgte Ausweisung des Plangebietes als Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet wird mit der Festsetzung entsprechender Baugebiete berücksichtigt.

II.5.4 Zentren- und Einzelhandelskonzept

In den geplanten Baugebieten ist grundsätzlich nur die Ansiedlung von kleinflächigem Einzelhandel zulässig. Aufgrund der vorhandenen Grundstückssituation, der Eigentumsverhältnisse und der kleinteiligen Nutzung und Bebauung sowie der Beibehaltung der offenen Bauweise und der Tiefe der überbaubaren Flächen ist mit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben, nicht zu rechnen, so dass für den Ausschluss dieser Nutzung kein städtebauliches Erfordernis besteht.

II.5.5 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit haben 3 Bürger und Bürgerinnen Einsicht in die Planung genommen. Es wurde eine schriftliche Stellungnahme abgegeben, die von 23 Bürgerinnen und Bürgern unterzeichnet worden ist. Diese Bürgerinnen

und Bürger wohnen auf 17 Grundstücken am Kyllburger Weg sowohl innerhalb des Geltungsbereiches als auch außerhalb.

Die Unterzeichner sprachen sich ausdrücklich gegen eine Festsetzung als Mischgebiet aus folgenden wesentlichen Gründen aus:

- Viele Anwohner wohnen schon seit Jahrzehnten am Kyllburger Weg. Diese Gegend war eine ruhige Garten- und Wohngegend. Viele Leute sind neu hinzugezogen und haben hier ihre Einfamilienhäuser errichtet. Die Anwohner haben nicht nur erhebliche finanzielle Mittel aufgewendet sondern auch viel persönliche Arbeit geleistet, um sich diese grüne und ruhige Oase in der Großstadt zu schaffen und zu erhalten.
- Durch die hohen Wände des Hansacenters wird der Schall der HansasträÙe auf die gegenüberliegende Seite in Richtung Kyllburger Weg reflektiert.
- Kunden des Hansacenters parken im Kyllburger Weg, statt in der kostenpflichtigen Tiefgarage des Centers. Dadurch werden die StraÙenränder zusätzlich belastet und zerfahren und sie nehmen den Anwohnern die Parkplätze weg. Für Pflegedienste, Post und Müllabfuhr erschwert sich somit die Situation.
- Kunden des Hansacenters nutzen den Kyllburger Weg als Auslaufstrecke für ihre Hunde, wodurch die StraÙe verschmutzt wird.
- Die zumeist jungen Besucher der Diskothek Dix im Hansacenter stören auf empfindliche Weise die Nachtruhe der Anwohner.
- Trotz mehrmaliger Beschwerden von Anwohnern wird die Situation von den zuständigen Behörden und von den Betreibern des Hansacenters heruntergespielt.
- Mit der Festsetzung als Mischgebiet befürchten die Anwohner eine weitere drastische Verschlechterung der Wohnqualität, wie sie seit Errichtung des Hansacenters eingetreten ist.
- Die vorhandenen drei Gewerbebetriebe direkt an der HansasträÙe halten sich mehr oder weniger an die Vorgaben eines allgemeinen Wohngebietes. Es ist aber zu befürchten, dass bei Umwidmung in den Status eines Mischgebietes ein strenger Blick über den Gartenzaun nicht mehr ausreicht. Prinzipiell ist nichts gegen Gewerbebetriebe an der HansasträÙe einzuwenden, sofern sie sich den Gegebenheiten eines allgemeinen Wohngebietes anpassen. Nicht zuletzt lebt auch der Beherbergungsbetrieb Hotel Lydia von der relativen Ruhe hier im Wohngebiet.
- Der Status als allgemeines Wohngebiet bildet somit eine rechtliche Grundlage gegen Gewerbelärm. Aus diesem Grund stimmen wir gegen eine Festsetzung als Mischgebiet

Dazu ist Folgendes anzumerken:

Die Äußerungen zu den Beeinträchtigungen betreffen im Wesentlichen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes, die in der vorhandenen Form in dem geplanten Mischgebiet nicht zulässig sind. Die Nutzung durch die Disco wurde inzwischen aufgegeben.

Da sich einerseits nur Anwohner des Kyllburger Weges geäußert und die Beibehaltung des allgemeinen Wohngebietes gefordert haben, andererseits sich Fachverwaltungen des Senats und des Bezirks für den Entwurf mit der Festsetzung eines Mischgebietes entlang der HansasträÙe und eines allgemeinen Wohngebietes entlang des Kyllburger Weges und gegen eine Festsetzung des gesamten Gebietes als Mischgebiet ausgesprochen haben, könnte der Entwurf 1 weiter verfolgt werden.

Damit würde den Anwohnern des Kyllburger Weges der Schutzstatus durch die in dem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen erhalten bleiben. Allerdings können die im benachbarten Mischgebiet an der HansasträÙe dann zulässigen Gewerbebetriebe den Schutz der Wohnnutzung mindern. Nach Maßgabe des baurechtlichen Gebots der Rücksichtnahme muss gemäß § 15 BauNVO Nachbarschutz auch gebietsübergreifend gewährt werden. Dieser sichert, dass keine unzumutbaren Belästigungen oder Störungen

durch die Nutzungen im Mischgebiet auftreten und dass Nutzungen zu den Zeiten, an denen die Nachbarschaft besonders schutzbedürftig und besonders schutzwürdig ist (Abendstunden, nachts, Wochenende), nicht betrieben werden.

Insbesondere wird sich jedoch die Situation für die bestehenden Wohngrundstücke innerhalb des geplanten Mischgebietes verändern, da der Schutz vor Störungen mit der Festsetzung als Mischgebiet gemindert wird. Trotz dessen besteht aber auch hier eine relativ weitgehende Pflicht zur Rücksichtnahme auf das Wohnen. Störungen und Belästigungen sind ausgeschlossen, wenn sie sich bis in die Freizeit und vor allem in die Zeit der Nachtruhe erstrecken.

Hinsichtlich der bestehenden Schutzposition der Betroffenen ist zu berücksichtigen, dass mit der Lage an der HansasträÙe der Geltungsbereich über das Maß dessen, was in einem allgemeinen Wohngebiet und selbst auch in einem Mischgebiet regelmäßig zu erwarten ist, bereits belastet ist.

Die Lärmbelastung durch die HansasträÙe könnte zwar für die angrenzenden Baugebiete durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise entlang der HansasträÙe gemindert werden, da die so entstehenden Gebäude die Funktion eines Lärmschutzes übernehmen würden. Die Umsetzung einer geschlossenen Bauweise erscheint aufgrund der bestehenden offenen Bauweise und der vorhandenen Nutzungen weder kurz- noch mittelfristig realistisch. Die von den innerhalb des Mischgebietes zulässigen gewerblichen Nutzungen ausgehenden Störungen würden bestehen bleiben.

Den Belangen nach einer städtebaulich gebotenen Mischung von Wohnen und Gewerbe an einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße und nach einer höheren Ausnutzung der Grundstücke an der HansasträÙe wird auch im Hinblick auf die Ziele des FNP und der BEP gegenüber den Belangen der Anwohner und deren Schutzbedürfnis vor Störungen der Vorrang eingeräumt. Das B-Planverfahren wird auf der Basis des Entwurfes 1 weiter geführt und entlang der HansasträÙe ein Mischgebiet und entlang des Kyllburger Weges ein allgemeines Wohngebiet jeweils in offener Bauweise ausgewiesen. Durch die Festsetzung einer rückwärtigen Baugrenze und durch Flächen zum Anpflanzen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen im Mischgebiet wird dem Schutzbedürfnis des allgemeinen Wohngebietes entgegengekommen.

II.5.6 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

An Anregungen wurde zusammengefasst Folgendes vorgebracht:

1. Die Leitungsbetriebe wiesen auf Ihren Leitungsbestand hin.
2. Durch die geplante Nachverdichtung wird sich der Anteil des zu bewirtschaftenden Niederschlagswassers erhöhen. Auf Grund der anstehenden Böden kann nur von einer geringen Versickerungsfähigkeit ausgegangen werden. Öffentliche Regenwasserkanäle sind nur in der HansasträÙe vorhanden, unabhängig von deren hydraulischer Leistungsfähigkeit erfolgt die Entwässerung dieser Kanäle in das Gewässersystem des Faulen Sees. Hier sind Erhöhungen der Abflussspitzen aus gewässerökologischer Sicht generell zu verhindern.
3. Zur Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen wurde vorgetragen, dass aus stadtplanerischer Sicht der Entwurf 1 präferiert wird.
4. Die Planung eines Mischgebietes und einer damit verbundenen baulichen Verdichtung erfordert aufgrund des Anwachsens des Fußgängerverkehrs entlang der HansasträÙe Regelbreiten für den angrenzenden Gehweg von mindestens 3 m Breite. Dementsprechend ist die geplante Straßenbegrenzungslinie der HansasträÙe nordöstlich der Feldtmannstraße entsprechend zu verändern. Vor der Feldtmannstraße gibt es in der HansasträÙe wegen der dortigen Haltestelle einen Fahrbahnverschwenk. Der vorhandene, befestigte Gehweg setzt sich in

diesem Bereich unter Berücksichtigung dieses Verschwenkes in einer Breite von ca. 4,15 m fort. Im B-Plan-Entwurf ist dieser Gehwegverschwenk nicht berücksichtigt. Der Verlauf der Straßenbegrenzungslinie in der Hansastraße ist so zu ändern, dass dieser sich im genannten Bereich nach dem Verlauf der Grundstückseinfriedung und der Grenze der Gehwegbefestigung richtet.

Bezüglich der beiden Varianten wurde der Entwurf 1 mit der Ausweisung der Grundstücke am Kyllburger Weg als WA mit einer GRZ von 0,2 favorisiert, da es sich beim Kyllburger Weg um eine relativ schmale Straße mit einer Breite von nur ca. 8,5 m ohne ausgebaute Gehwege handelt und der Erschließungsbedarf bei einer niedrigeren GRZ voraussichtlich ebenfalls geringer ausfällt.

5. Die Hansastraße als stark frequentierte Hauptverkehrsader provoziert seit Jahren eine Nutzung der anliegenden Grundstücke für gewerbliche Zwecke. Nachfrage ist auch aktuell vorhanden. Sowohl die infrastrukturelle Anbindung als auch die bereits ansässigen gewerblichen Nutzungen geben den betrachteten Grundstücken eine hohe Lagegunst.

Die permanent hohe Fahrzeugfrequenz mindert aber gleichzeitig die Wohnqualität des Siedlungsbereiches.

Der Entwurf 1 bietet die Möglichkeit, dem Umnutzungsdruck Rechnung zu tragen, dem Verfall nicht mehr genutzter Wohngrundstücke entgegenzuwirken und damit Einfluss auf eine attraktivere Gestaltung im Bereich der Hansastraße zu nehmen. Das Mischgebiet wird eine Abschirmung zum Wohngebiet entlang des Kyllburger Weges bieten.

Bei Ausweisung des gesamten Areals als Mischgebiet würde der Kyllburger Weg durch gewerblichen Verkehr belastet, damit bestünde die Gefahr, dass die Wohnqualität im nördlichen Bereich sinkt, die aktuelle Problemlage sozusagen verschoben würde.

6. Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines Obstbaumsiedlungsbereiches, am Rande einer Kaltluftleitbahn in Richtung Innenstadt mit sehr hoher Bedeutung. Daraus ergibt sich eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Weitere Verdichtungen sollten vermieden werden. Um den Charakter des Obstbaumsiedlungsbereiches zu erhalten bzw. auszubauen, sollte eine Festsetzung zur Pflanzung von Obstbäumen bei Neubebauung von Grundstücken erfolgen.

Festsetzungsvorschläge:

- Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obstbäume anzurechnen.
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Für den Erhalt der biologischen Vielfalt spielt die Verbindung von Lebensräumen eine große Rolle. Aus diesem Grund wurde der Biotopverbund als Schutzziel im Naturschutzgesetz verankert. An einem Stadt umfassenden Konzept der Vernetzung von Lebensräumen durch Korridore wird durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gearbeitet. In einer Studie der TU Berlin wurden 34 Zielarten für die Erarbeitung eines Biotopverbundsystems von Berlin festgelegt. Das Planungsgebiet befindet sich am Rand von Verbreitungsflächen für 3 Zielarten für den Biotopverbund – Kammmolch, Knoblauchkröte, Moorfrosch. Kernflächen für den Biotopverbund befinden sich nördlich des Planungsgebietes. Das Planungsgebiet selbst hat die Aufgabe einer Puffer-/Verbindungsfläche, in der die genannten Arten insbesondere überwintern.

Die das Gebiet tangierende stark befahrene Hansastraße stellt eine Barriere in Nord-Süd-Richtung dar, die nicht überwunden werden kann.

Die Umsetzung der o.g. Festsetzungsvorschläge unterstützt die Entwicklung des Biotopverbundsystems in diesem Bereich.

Aufgrund der Lage des Gebietes an der stark befahrenen 4-spurigen HansasträÙe wurde zusätzlich eine potentielle verkehrsbedingte Luftbelastung, insbesondere während austauscharmer Wetterlagen, festgestellt.

Festsetzungsvorschlag:

- Im Mischgebiet ist pro 500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum/Zierobstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume anzurechnen.

Dieser Festsetzungsvorschlag soll sowohl den Obstbaumsiedlungscharakter des Gebietes erhalten aber auch zur Verbesserung des Stadtklimas beitragen. Die bereits dargestellten Flächen zum Anpflanzen tragen ebenso dazu bei.

Aus den genannten Fakten sind das im Entwurf 1 vorgeschlagene Mischgebiet direkt an der HansasträÙe und das Allgemeine Wohngebiet am Kyllburger Weg ein aus der Landschaftsplanung fachlich vertretbarer Kompromiss, der befürwortet wird. Dem Entwurf 2 kann nicht zugestimmt werden, da die o.g. Belange nicht berücksichtigt werden.

Dazu ist Folgendes anzumerken:

Zu 1. Die Begründung wird um Hinweise zur stadttechnischen Erschließung ergänzt.

Zu 2. Die mit dem B-Plan geplante zulässige Versiegelung wird für die Grundstücke entlang des Kyllburger Weges das bisher zulässige Maß nicht überschreiten. Die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) nach der BauNVO wird durch die geplante GRZ von 0,2 nicht ausgeschöpft. Auch für die Grundstücke entlang der HansasträÙe wird bei Ausnutzung der geplanten GRZ die Verdichtung gegenüber dem planungsrechtlich Zulässigen gemäß § 34 BauGB nicht wesentlich sein. Da die derzeit vorhandene offene Bauweise im Geltungsbereich beibehalten werden soll, ist davon auszugehen, dass das anfallende Niederschlagswasser entsprechend der Bauordnung für Berlin auf den Grundstücken zu versickern ist. Die offene Bauweise und die Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Flächen einschl. des Ausschlusses von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf diesen Flächen sowie die Festsetzung zur wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von Wegen und Zufahrten ermöglichen trotz der nicht unproblematischen Bodenverhältnisse (wenig durchlässige Bodenschichten) die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken selbst. Außerdem ist ein Anschluss an die Regenwasserleitung in der HansasträÙe generell möglich.

Zu 3. Auch mit Bezug auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die dort getroffenen Anregungen soll der Entwurf 1 weiter verfolgt werden.

Zu 4. Die Straßenbegrenzungslinie wurde in die Planzeichnung falsch eingetragen und wird an das tatsächlich vorhandene Straßenland angepasst. Der vorhandene Geh- und Radwegbereich entspricht zwar mit 4,15 m nicht den Standardvorschriften, aber eine weitere Inanspruchnahme privater Grundstücke zugunsten der HansasträÙe ist den Eigentümern (nach Auskunft des Amtes für Bauen und Verkehr) nicht vermittelbar. Davon ausgehend, dass der Fußgängerverkehr unter Berücksichtigung der Weiterverfolgung des Entwurfes 1 und der geplanten Nutzung als Mischgebiet nur entlang der HansasträÙe in offener Bauweise nicht in dem Maße zunimmt, wird mit Hinblick auf die Stellungnahme des Amtes für Bauen und Verkehr auf eine Verbreiterung des Straßenraumes der HansasträÙe auch unter Berücksichtigung der haushaltswirtschaftlichen Aspekte verzichtet. Es ist außerdem derzeit nicht absehbar, dass die HansasträÙe tatsächlich ausgebaut werden soll.

Zu 5. Auch mit Bezug auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die dort getroffenen Anregungen soll der Entwurf 1 weiter verfolgt werden.

Zu 6. Die vorgeschlagenen Festsetzungen sollen in den B-Planentwurf übernommen werden. Nach Rücksprache mit dem Fachbereich NL wird die Festsetzung für das Mischgebiet dahingehend geändert, dass pro 500 m² Grundstücksfläche 1 Baum

zu pflanzen ist, da die vorgeschlagene Festsetzung aufgrund der geringen Grundstücksgrößen das Anpflanzen nicht erfordern würde. Die Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen und Zufahrten soll auch für das Mischgebiet gelten.

Auch mit Bezug auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die dort getroffenen Anregungen soll der Entwurf 1 weiter geführt werden. Durch eine rückwärtige Baugrenze im geplanten Mischgebiet wird eine weitere nicht überbaubare Fläche festgesetzt, die von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten ist. Diese Fläche soll mit hoch wachsenden Sträuchern bepflanzt werden.

II.5.7 Beteiligung der Behörden

Es wurden keine Bedenken zu den Inhalten des B-Planentwurfes geäußert. An wesentlichen Hinweisen wurde zusammengefasst Folgendes vorgebracht:

1. Die Leitungsbetriebe (BVG, BWB, GASAG, Vattenfall) wiesen auf ihren Leitungsbestand hin. Vattenfall forderte ein Leitungsrecht für die Kabelanlagen entlang der HansasträÙe.
2. Die Wasserbehörde wies darauf hin, dass aufgrund der geplanten Verdichtung die ordnungsgemäÙe Beseitigung des Niederschlagswassers nicht gegeben ist. Die Nutzung des öffentlichen Regenwasserkanals in der HansasträÙe führt zu einer Einleitung in den Teich HansasträÙe. Damit ist ein geschützter Landschaftsbestandteil betroffen.
3. Seitens der für Stadtentwicklungspläne und sonstige Entwicklungsplanungen zuständigen Senatsverwaltung wird ein Hinweis zur Übereinstimmung des bezirklichen Zentrenkonzeptes mit der Planung und darauf, dass negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind, in der Begründung für erforderlich gehalten.
4. Die für Verkehrsplanung zuständige Senatsverwaltung hat keine grundsätzlichen Bedenken mehr. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Breiten für die Radverkehrsanlagen und die Gehwege im Bestand zu gering sind und dass ein Umbau der HansasträÙe parallel zur städtebaulichen Entwicklung vorzunehmen ist.
5. Das für Naturschutz und Landschaftsplanung zuständige Amt des Bezirksamtes stimmte den geplanten Festsetzungen zu und bat darum, eine Pflanzliste als Anlage beizufügen.

Dazu ist Folgendes anzumerken:

- Zu 1. Die Angaben zum Leitungsbestand wurden bereits in die Begründung aufgenommen. Die Hinweise zu den Leitungen sind relevant für die Planung und Durchführung von konkreten StraßenbaumaÙnahmen und erfolgen grundsätzlich in Abstimmung mit den Leitungsbetrieben. Derzeit sind keine StraßenbaumaÙnahmen geplant.

Vattenfall hat keine Angaben zum Umfang des Leitungsrechtes gemacht.

Nach telefonischer Rücksprache mit Vattenfall, die bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung erfolgt ist, wird seitens Vattenfall davon ausgegangen, dass sich alle Leitungen im Wesentlichen im vorhandenen öffentlichen Straßenland befinden. Im Bereich der Grundstücke Feldtmannstraße 84 und HansasträÙe 217 beträgt der Abstand der Trassenkante bis zum Bordstein max. 5 m. Das heißt, dass hier die Leitung möglicherweise innerhalb des Baugebietes liegt. Sie befindet sich aber außerhalb der überbaubaren Fläche.

Grundsätzlich schafft die Belastung von Flächen privater Grundstücke nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 Baugesetzbuch (Belastung mit Geh, Fahr- und Leitungsrecht) die Möglichkeit, die notwendige Inanspruchnahme notfalls auch gegen den Willen des Eigentümers für Erschließungszwecke zu regeln. Die Festsetzung im Bebauungs-

plan selbst gibt jedoch noch kein Nutzungsrecht, sondern schafft die öffentlich-rechtliche Grundlage für die zu entschädigende Inanspruchnahme der Fläche. Im konkreten Fall ist davon auszugehen, dass mit dem Grundbuchbereinigungsgesetz für Leitungsträger Möglichkeiten geschaffen worden sind, für Leitungen, die vor dem 03.10.1990 bestanden haben, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten auf privaten Grundstücken zu begründen. Damit bedarf es einer anderweitigen Sicherung (durch das Bebauungsplanverfahren) nicht mehr.

Außerdem ist festzustellen, dass für die Festsetzung von Leitungsrechten kein städtebauliches Erfordernis besteht. Allein der Bestand der Leitungen rechtfertigt nicht die dauerhafte Sicherung der Leitungen und damit die Belastung von Privateigentum. Grundsätzlich sollten Leitungen im öffentlichen Straßenland liegen, was prinzipiell in diesem Bereich möglich ist.

- Zu 2. Die mit dem B-Plan geplante zulässige Versiegelung wird für die Grundstücke entlang des Kyllburger Weges das bisher zulässige Maß nicht überschreiten. Die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) nach der BauNVO mit 0,4 wird durch die geplante GRZ von 0,2 bei weitem nicht ausgeschöpft. Für die Grundstücke entlang der Hansastraße wird bei Ausnutzung der geplanten GRZ von 0,6 die Verdichtung gegenüber dem planungsrechtlich Zulässigen gemäß § 34 BauGB nicht wesentlich sein. Da die derzeit vorhandene offene Bauweise im Geltungsbereich beibehalten werden soll, ist davon auszugehen, dass das anfallende Niederschlagswasser entsprechend der Bauordnung für Berlin auf den Grundstücken zu versickern ist. Die offene Bauweise und die Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Flächen einschl. des Ausschlusses von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf diesen Flächen sowie die Festsetzung zur wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von Wegen und Zufahrten ermöglichen trotz der nicht unproblematischen Bodenverhältnisse (wenig durchlässige Bodenschichten) die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken selbst. Auch die Fläche zum Anpflanzen im Mischgebiet wirkt sich positiv auf den Rückhalt und Versickerung des Niederschlagswassers aus.

In die Begründung wurde die mögliche Betroffenheit des geschützten Landschaftsbestandteils Teich HansasträÙe aufgenommen. Die Grundstückssituation einschließlich der Eigentumsverhältnisse sowie insbesondere die vorhandene und planungsrechtlich mögliche Bebauung lassen nicht erkennen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht möglich ist. Ein Anschluss an die Regenwasserleitung in der HansasträÙe ist zwar generell möglich, aber nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht notwendig. Somit erfolgt auch keine stärkere Nutzung des Regenwasserkanals und es kommt zu keiner Einleitung in den Teich HansasträÙe. Die Berliner Wasserbetriebe haben keine Bedenken zur Planung geäußert.

- Zu 3. Die Begründung wurde um den Sachverhalt des bestehenden Zentrenkonzeptes ergänzt und um die Übereinstimmung damit ergänzt.
- Zu 4. Es wurde seitens der Behörde auf Nachfrage bestätigt, dass eine Erweiterung des vorhandenen Straßenlandes nicht erforderlich ist. Aufgrund der vorhandenen Grundstückssituation, der Eigentumsverhältnisse und der kleinteiligen Nutzung sowie der Beibehaltung der offenen Bauweise und der Zweigeschossigkeit ist nicht davon auszugehen, dass der Verkehr in einem Maße zunehmen wird, dass Störungen zu befürchten sind bzw. die vorhandene Ausbaubreite unzureichend ist. Die Notwendigkeit eines Umbaus wird derzeit deshalb nicht gesehen.

Zu 5. Die Pflanzliste wurde der Begründung als Anlage beigefügt und es erfolgt ein entsprechender Hinweis auf der B-Planzeichnung.

II.5.8 Öffentliche Auslegung

Während der öffentlichen Auslegung haben ein Bürger und ein Fachamt des Bezirks Einsicht in die Planung genommen. Es wurden 3 Stellungnahmen abgegeben, davon 2 mit Bedenken und Hinweisen.

1. Bürger/Eigentümer eines Grundstücks im Geltungsbereich des B-Planes

Als Eigentümer kann keine Besonderheit der Grundstückssituation erkannt werden, die es rechtfertigt, auf einer Grundstückslänge von ca. 50 m auf dem Nachbargrundstück ein Gewerbe mit 0,6 Bebaubarkeit und einer Höhe von 2 Geschossen mit Dachgeschoss festzusetzen.

Im Hinblick auf die bereits vorhandene lärm- und luftmäßige Belastung, die durch die errichtete HansasträÙe mit StraÙenbahntrasse messbar ausgeht, wurde der Beitrag für das Wohl der Allgemeinheit hinreichend getätigt.

In der Planung wird ein Eingriff gegen die Gewährleistung des Eigentums gemäß Artikel 14 Grundgesetz gesehen und von einer Korrektur der beabsichtigten Bauplanung ausgegangen.

2. Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.

Die Bedenken der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht werden geteilt, da der B-Plan die im Landschaftsprogramm/Artenschutzprogramm dargestellten Biotopverbundflächen berührt. Aus den Planunterlagen geht hervor, dass in der Vergangenheit Knoblauchkröte und Moorfrosch im Geltungsbereich vorkamen und dort Laichplätze vorhanden sind. Auch wenn diese Arten eher in der benachbarten Kleingartenkolonie zu finden sind, ist darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet über die Lebensraumfunktion hinaus eine wichtige Funktion als Puffer-/Verbindungsfläche für zahlreiche Tierarten wahrnimmt. Dies ist bedeutend, da sich in räumlicher Nähe das NSG Fauler See und der geschützte Landschaftsbestandteil Teich HansasträÙe befinden. Aus diesen Gründen wird eine genaue Kartierung der betroffenen Tier- und Pflanzenarten für dringend erforderlich gehalten.

BegrüÙt wurde, dass einige naturschutzfachliche Anliegen wie Festsetzungen zu Baumpflanzungen und zur Befestigung der Wege und Zufahrten bereits in die Planung eingeflossen sind. Die Anlage einer Pflanzliste ist sinnvoll.

Dazu ist Folgendes anzumerken:

Zu 1. Der Bebauungsplan hat zum Ziel, für das genannte Nachbargrundstück wie für alle Grundstücke entlang der HansasträÙe ein Mischgebiet festzusetzen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das bedeutet, dass nicht wie behauptet nur eine gewerbliche Nutzung zulässig ist, sondern es wäre auch eine ausschließliche Wohnnutzung möglich oder eine Mischung beider Nutzungen.

Die im Mischgebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen dürfen wie erwähnt, das Wohnen nicht wesentlich stören. Nach Maßgabe des baurechtlichen Gebots der Rücksichtnahme muss gemäß § 15 BauNVO Nachbarschutz auch gebietsübergreifend gewährt werden. Dieser sichert, dass keine unzumutbaren Belästigungen oder Störungen durch die Nutzungen im Mischgebiet auftreten und dass Nutzun-

gen zu den Zeiten, an denen die Nachbarschaft besonders schutzbedürftig und besonders schutzwürdig ist (Abendstunden, nachts, Wochenende), nicht betrieben werden.

Zur Abschirmung des Wohnens wird im Mischgebiet eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen festgesetzt, die dicht mit hoch wachsenden Sträuchern zu bepflanzen ist und auf der damit bauliche Nutzungen unzulässig sind. Die Anpflanzungen dienen als Sichtschutz und der Verbesserung des Kleinklimas. Eine Schallschutzwirkung ist durch die Bepflanzung zwar nicht möglich, aber die durch die Bepflanzung erzielte optische Abschirmung bewirkt einen positiven psychologischen Effekt.

Die Erhöhung des bisher geltenden Nutzungsmaßes für die Grundstücke im geplanten Mischgebiet ist erforderlich, um insbesondere dem Flächenbedarf gewerblicher Nutzungen Rechnung zu tragen, aber auch Baumassen zu ermöglichen, die eine Lärm abschirmende Wirkung für die dahinterliegende Wohnnutzung haben. Außerdem soll entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den Ausweisungen der Bereichsentwicklungsplanung eine Siedlungsstruktur geschaffen werden, die mit der Lage an einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße korrespondiert. Die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung, für deren Ausnutzung der Gesetzgeber den mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung noch vereinbaren Regelfall sieht, sollen dabei nicht überschritten werden.

Die Beibehaltung der Ziele des B-Planentwurfes ist erforderlich.

- Zu 2. Aus dem Biotopverbundplan geht hervor, dass das Plangebiet nur mit einer kleinen Fläche Teil des Biotopverbundes ist. Diese Teilfläche ist Bestandteil einer großen Fläche, die u.a. das NSG Fauler See, den Teich in der KGA Feldtmannsburg und das Feuchtgebiet HansasträÙe erfasst, für die das Vorkommen der Knoblauchkröte kartiert wurde. Das Vorkommen des Moorfrosches wurde zwar für den vorher genannten größeren Bereich aber nicht für das Plangebiet selbst dokumentiert.

Die genannten Amphibienarten kamen in der Vergangenheit nur in individuen-schwachen Populationen in dem großen Bereich vor. Da als Lebensraum vor allem die angrenzenden Kleingärten in Betracht kommen und die HansasträÙe eine Barriere darstellt, die nicht überwunden werden kann, sieht der Landschaftsrahmenplan des Bezirks an dieser Stelle auch keinen Biotopverbund vor.

Mit der geplanten Festsetzung eines Mischgebietes entlang der HansasträÙe und der geplanten Verdichtung wird potentieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen in Anspruch genommen. Eine Minderung des Eingriffs erfolgt aber durch die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen im Mischgebiet selbst. Für das geplante Wohngebiet ist eine Verdichtung nicht beabsichtigt, so dass hier der Lebensraum für die Tiere und Pflanzen erhalten bleibt.

Die Festsetzungen zum Pflanzen von Bäumen sowohl im Mischgebiet als auch im allgemeinen Wohngebiet und die Festsetzung zur Befestigung von Wegen und Zufahrten beeinflussen den Lebensraum positiv, so dass dieses Gebiet als Randfläche die Entwicklung eines Biotopverbundsystems weiterhin unterstützen kann.

Weder die für Naturschutz und Landschaftsplanung zuständige Senatsverwaltung noch das dafür zuständige Amt des Bezirks haben über die in der Begründung dargelegten Umweltbelange hinaus weiteren Untersuchungsbedarf gesehen.

Eine Änderung der Zielstellung des B-Planverfahrens ist nicht erforderlich.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit den geplanten Festsetzungen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen einerseits für die teilweise Nutzung als Mischgebiet und andererseits für die Sicherung der bestehenden Wohnnutzung am Kyllburger Weg hinsichtlich Art und Maß der Nutzung geschaffen werden.

Gegenüber dem bisher planungsrechtlich Zulässigen wird sich das Maß der baulichen Nutzung für einen Teil der Grundstücke entlang der HansasträÙe hinsichtlich der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche erhöhen. Durch die geplante GRZ und die damit einhergehende Versiegelung erfolgen teilweise eine Veränderung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und damit ein Eingriff in Natur und Landschaft. Die Planung hat keine Auswirkungen auf besonders schützenswerte oder durch Schutzgebietsausweisungen geschützte Landschaftsbestandteile. Allerdings würde es bei einem Anschluss der Grundstücke an die in der HansasträÙe liegende Regenwasserleitung zu einer Einleitung in den Teich HansasträÙe kommen, der ein geschützter Landschaftsbestandteil ist. Da eine offene Bauweise festgesetzt werden soll, ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern, so dass ein Anschluss an die Regenwasserleitung nicht erfolgen soll. Aufgrund der von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Flächen sowie der Verpflichtung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen und Zufahrten sind Möglichkeiten der Versickerung auf den Grundstücken vorhanden.

Es sind keine geschützten Tiere und Pflanzen bekannt. Das Landschaftsbild wird nicht erheblich beeinträchtigt. Da das B-Planverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, d.h. es handelt sich um einen B-Plan der Innenentwicklung, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Planes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Einschränkung des Ausgleichserfordernisses bedeutet allerdings keine Aufhebung des Vermeidungsgebots. Durch die Festsetzungen einer Fläche zum Anpflanzen, zum Pflanzen von Bäumen und zur Befestigung der Wege und Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien kann der im Mischgebiet geplante Eingriff im Plangebiet teilweise ausgeglichen werden. Die Bepflanzungen haben neben ihrer gestalterischen Funktion eine wichtige Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz sowie für den Naturhaushalt und die Erholung. Sie beeinflussen das Stadtklima durch ihre regulierende Wirkung positiv und dienen als Filter für gas- und staubförmige Immissionen. Auch für den Aspekt des Lärmschutzes leisten Bepflanzungen zumindest einen subjektiv wertvollen Beitrag. Eine Schallschutzwirkung ist durch die Bepflanzungen zwar nicht möglich, aber die durch die Bepflanzungen erzielte optische Abschirmung bewirkt einen positiven psychologischen Effekt. Weiterhin können sie als Teil der Biotopanreicherung innerhalb des Baugebietes bezeichnet werden, denn sie sichern Tieren und Pflanzen auch im innerstädtischen Raum Überlebensnischen und Verbindungsbiotope.

Hinsichtlich der Bauweise wird die offene Bauweise der näheren Umgebung aufgenommen. Die Gebäudehöhe soll nicht über die bereits in der näheren Umgebung vorhandene Höhe hinausgehen. Das bedeutet, dass keine wesentliche Veränderung der Siedlungsstruktur stattfindet.

Im Rahmen der Erarbeitung des Luftreinhalte- und Aktionsplans 2005-2010 wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme der Luftbelastungssituation in Berlin erstellt. Hierbei wurde durch Messung von Immissionen und Einsatz von Ausbreitungsmodellen die Luftbelastung für 2002 ermittelt und eine Trendberechnung für 2005 und 2010 ohne zusätzliche planerische oder administrative Maßnahmen durchgeführt. Sollte eine erhöhte Luftbelastung im Bereich des Plangebietes festgestellt werden, können Maßnahmen auf der Grundlage des im August 2005 vom Senat verabschiedeten „Luftreinhalte- und Aktionsplans Berlin 2005-2010“ getroffen werden. Insofern besteht - ausgehend von der existie-

renden mäßigen Belastungssituation - im Rahmen des Bebauungsplans kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Einhaltung der Grenzwerte gemäß der 22. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft), zumal der Einfluss der aufgrund der künftigen Nutzung entstehenden zusätzlichen Emissionen auf die Gesamtsituation sehr gering sein wird.

Durch das hohe Verkehrsaufkommen an der Hansastraße ist eine erhebliche Lärmbelastung der angrenzenden Grundstücke zu verzeichnen. 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-Kreislaufkrankungen durch chronischen Lärmstress. Deshalb wird die Einhaltung dieser Werte als mittelfristiges Ziel verfolgt. Der Planungsbereich zählt nicht zu den untersuchten Gebietskulissen des Berliner Lärminderungsplans, dennoch werden auch hier die relevanten Belastungswerte sowohl tagsüber als auch nachts erreicht und z.T. überschritten.

Aufgrund der geplanten Festsetzung eines Mischgebietes, das nur eine gewerbliche Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört, zulässt, wird mögliches zusätzliches wesentliches Störpotential begrenzt. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, werden passive Lärmschutzmaßnahmen für die Außenfassaden von Gebäuden entlang der Hansastraße erforderlich. 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 Hansastrasse besteht jedoch ein erhöhtes Lärmschutzbedürfnis, das eine Festsetzung zur Grundrissgestaltung von Wohnungen (TF 4) in Gebäuden entlang der Hauptverkehrsstraße erfordert.

Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise entlang der Hansastrasse würde zu einer Lärmreduzierung für die hinter den Gebäuden gelegenen Freiflächen und für die Wohnnutzung am Kyllburger Weg führen. Im Hinblick auf die vorhandene Bebauung und Nutzung der Grundstücke an der Hansastrasse ist eine Umsetzung der geschlossenen Bauweise unrealistisch. Der Schutz vor Lärm kann auch hier durch passive Maßnahmen erfolgen und die Gebäude so eingeordnet werden, dass auch Außenwohnbereiche entsprechend genutzt werden können.

Da Kulturgüter im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung nicht vorhanden sind, kann es auch diesbezüglich keine umweltbezogenen Auswirkungen geben.

Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht ersichtlich.

Auswirkungen auf die Verkehrssituation in nennenswertem Umfang sind nicht zu erwarten.

Die Inanspruchnahme privater Grundstücke für die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird nicht durch den B-Plan verursacht, sondern ist mit dem Ausbau der Hansastrasse in den 80er Jahren zur Erschließung der in dieser Zeit errichteten Großsiedlung Hohenschönhausen erfolgt. Bereits am 03.10.1990 wurden diese Flächen für den öffentlichen Verkehr genutzt. Damit gelten diese Flächen entsprechend dem Einigungsvertrag in Verbindung mit dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz und den Stichtagsregelungen (Inanspruchnahme frühestens 9. Mai 1945 und vor 3. Oktober 1990) als öffentlich gewidmete Verkehrsflächen. Finanzielle Auswirkungen durch den B-Plan sind deshalb nicht vorhanden.

IV. Verfahren

IV.1. Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB

Der Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamtes Lichtenberg von Berlin hat mit Schreiben vom 16.03.2009 die für Stadtentwicklung zuständige Senatsverwaltung und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung über die Absicht informiert, den Bebauungsplan 11-48 mit dem Ziel der Sicherung zumindest eines Teils als Mischgebiet aufzustellen und für das B-Planverfahren § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB anzuwenden.

Mit Schreiben vom 31.03.2009 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit, dass gegen die Absicht, den o.g. Bebauungsplan aufzustellen, keine Bedenken bestehen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte mit Schreiben vom 20.04.2009 mit, dass der Entwurf des B-Planes den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

Hinsichtlich der Durchführung des B-Planverfahrens im beschleunigten Verfahren wurden seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht Bedenken geäußert, da der B-Plan die im Landschaftsprogramm/Artenschutzprogramm dargestellten Biotopverbundflächen berührt. Es ist dringend eine Prüfung der betroffenen Tier- und Pflanzenarten notwendig, um Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen sicherzustellen.

IV.2. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Das Bezirksamt Lichtenberg hat in seiner Sitzung am 21.07.2009 beschlossen, für die Grundstücke HansasträÙe 215/239, Feldtmannstraße 85 und Kyllburger Weg 2/26 den Bebauungsplan 11-48 aufzustellen. Außerdem wurde beschlossen, für die Aufstellung das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 anzuwenden. Diese Beschlüsse wurden im Amtsblatt für Berlin Nr. 37 am 14.08.2009 bekannt gemacht.

IV.3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 16. November bis 17. Dezember 2009 frühzeitig gemäß § 3 Absatz 1 BauGB an der Planung beteiligt. Es wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit 2 Alternativen und mit Begründung vorgestellt. Durch eine Anzeige in der Berliner Zeitung, durch Bekanntgabe über die Pressestelle des Bezirksamtes und über das Internet wurden die Bürger über die beabsichtigte Planung informiert.

Das Bezirksamt hat am 1. Juni 2010 die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan beschlossen.

IV.4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

25 Behörden und Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks wurden mit Schreiben vom 07.12.2009 über die Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. Außerdem wurden die Unterlagen aus Informationsgründen der Telekom AG und dem Stadtentwicklungsausschuss zugesandt.

Das Bezirksamt hat am 20. Juli 2010 die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden beschlossen.

IV.5. Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

25 Behörden und Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks wurden mit Schreiben vom 22.07.2010 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung aufgefordert. Außerdem wurden die Unterlagen aus Informationsgründen der Telekom AG und dem Stadtentwicklungsausschuss zugesandt.

Das Bezirksamt hat am 28. September 2010 die Auswertung der Beteiligung der Behörden beschlossen.

IV.6 Änderung des Geltungsbereiches und des Titels

Geltungsbereiche sollen zur Sicherung der Erschließung regelmäßig die angrenzenden Straßen bis zur Straßenmitte einbeziehen. Durch die Einstellung des B-Planverfahrens XXII-32 ist die planungsrechtliche Sicherung der Feldtmannstraße in diesem Bereich nicht mehr gegeben, so dass der Geltungsbereich des B-Planes 11-48 geringfügig erweitert werden muss. Eine Änderung des Titels des B-Planes ist dadurch nicht erforderlich.

Aufgrund einer durch den Fachbereich Vermessung vorgenommenen Veränderung der Grundstücksnummerierung muss aber dennoch der Titel des B-Planes angepasst werden.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 28. September 2010 beschlossen, den räumlichen Geltungsbereich und den Titel des B-Planes 11-48 geringfügig zu korrigieren. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Hansastraße 217/239, Feldtmannstraße 84-85 und Kyllburger Weg 2/26 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen

IV.7. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 18. Oktober bis einschließlich 17. November 2010 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung statt. Die ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 41 vom 8. Oktober 2010. Außerdem wurde bekannt gemacht, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung 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. Die Öffentlichkeit wurde außerdem am 15. Oktober 2010 über eine Anzeige in der Berliner Zeitung von der Auslegung in Kenntnis gesetzt. Des Weiteren wurde die Pressestelle informiert und es erfolgte in allen Bürgerämtern ein entsprechender Aushang. Weiterhin wurde im o.g. Zeitraum über das Internet die Einsichtnahme in den B-Planentwurf und die Begründung ermöglicht.

Die Behörden und die Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks sowie die Telekom AG und der Stadtentwicklungsausschuss wurden mit Schreiben vom 14. Oktober 2010 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

IV.8 Abwägungsbeschluss/BVV-Beschluss gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 21.12.2010 den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplan einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB und die Vorlage des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung zur Beschlussfassung und

die Vorlage der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes zur Entscheidung bei der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 24.03.2011 den Bebauungsplan 11-48 vom 29. September 2010 einschließlich Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen und über die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes 11-48 entschieden.

IV.9. Anzeigeverfahren

Im Anzeigeverfahren wurde der Bebauungsplan 11-48 nach § 6 Abs. 5 S. 1 AGBauGB nicht beanstandet. Die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gegebenen Hinweise wurden beachtet.

V. 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 Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

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

Aufgestellt: Berlin, den 06.2011

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Amt für Planen und Vermessen
Fachbereich Stadtplanung

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

Textliche Festsetzungen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obstbäume anzurechnen.
2. Im Mischgebiet ist pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum/Zierobstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume/Zierobstbäume anzurechnen.
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO unzulässig. Dies gilt nicht für Werbeanlagen an der Stätte der Leistung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Hansastraße.
4. Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Hansastraße in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Straße abgewandt sein.
5. Die Fläche zum Anpflanzen ist dicht mit hoch wachsenden Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
6. Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet 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.
7. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

Hinweis:

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 1, 2 und 5 wird die Verwendung von Arten dieser der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 29.09.2010 empfohlen.

Pflanzliste vom 29.09.2010

Bäume im Mischgebiet

Qualität Hochstamm 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm

Castanea sativa	Esskastanie
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Pyrus domestica	Wildbirne
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Bäume im Allgemeinen Wohngebiet

Qualität Hochstamm im Container, Stammumfang ab 6 cm

Malus domestica	Kultur-Apfel
Prunus domestica	Kultur-Pflaume
Pyrus communis	Kultur-Birne

Sträucher auf der Fläche zum Anpflanzen

Qualität 2 x verpflanzt im Container 3 l, Höhe 65-100 cm

Cornus sanguinea	Hartriegel
Elaeagnus angustifolia	Ölweide
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Kartoffel-Rose
Rubus saxatilis	Stein-Brombeere
Sambucus nigra	Holunder