
Begründung zum Bebauungsplan 11- 64

für das Gelände zwischen Florentinestraße, An der Margaretenhöhe,
Brachfläche und Kleingartenanlage „Am Außenring“

im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Wartenberg

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan 11-64 vom 5. März 2013 mit Deckblatt vom 3. Juni 2014 zur Festsetzung in der Sitzung des Bezirksamtes Lichtenberg am 10.03.15 vorgelegen. Das Bezirksamt hat die Festsetzung des Bebauungsplanes 11-64 als Rechtsverordnung beschlossen. Diese Verordnung ist am 01.04.15 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 4 auf Seite 56 verkündet worden.

Berlin, den 28.04.15

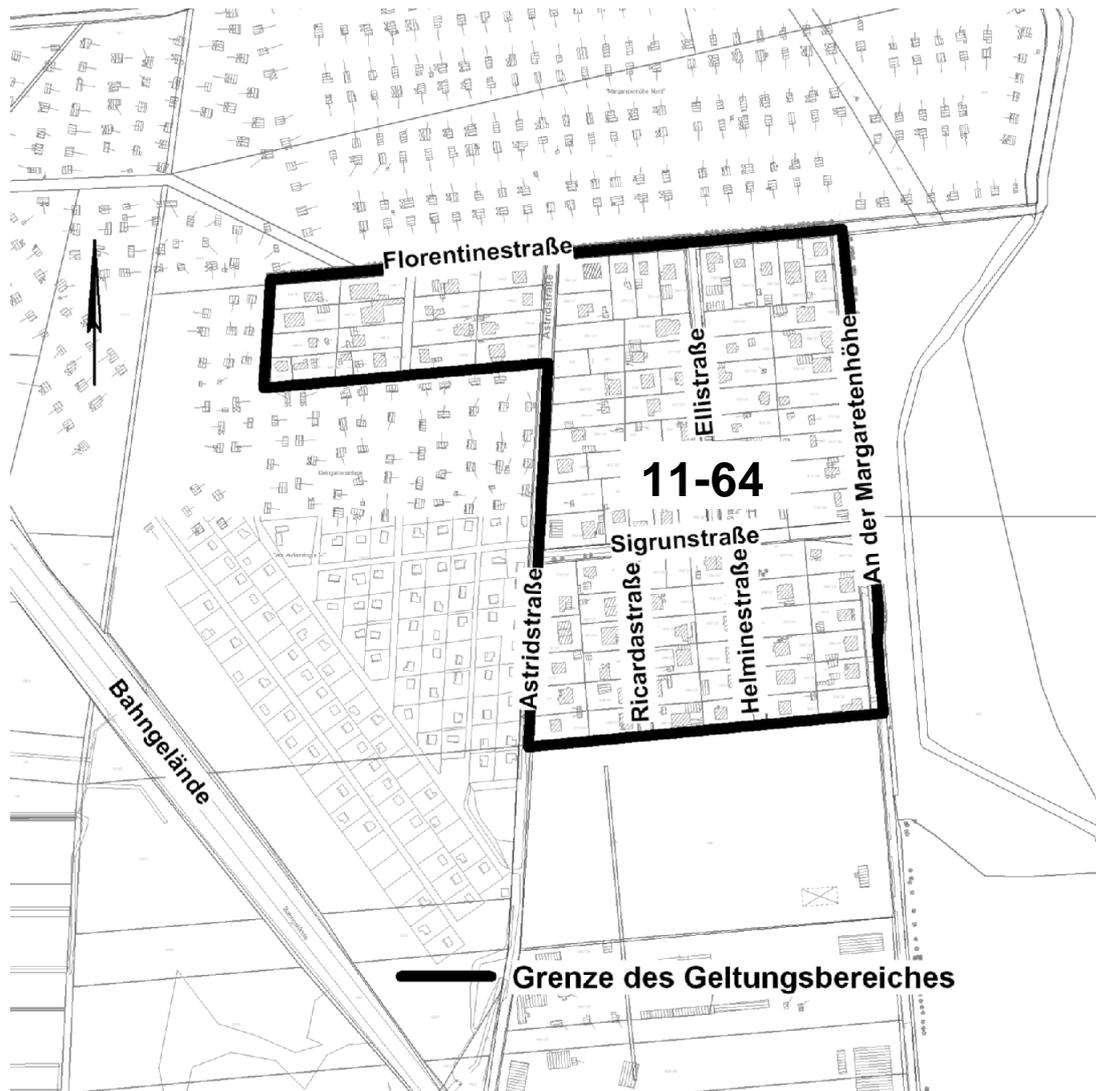
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Leiter des Fachbereiches Stadtplanung

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes 11-64

für das Gelände zwischen
Florentinestraße, An der Margaretenhöhe, Brachfläche
und Kleingartenanlage „Am Außenring“

im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Wartenberg



Ziele des Bebauungsplanes

Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten mit landschaftlicher Prägung
sowie öffentlicher Verkehrsflächen

INHALTSVERZEICHNIS

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	5
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	5
2. Beschreibung des Plangebietes	5
2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung	5
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand	7
2.4 Geltendes Planungsrecht	7
2.5 Verkehrserschließung	7
2.6 Technische Infrastruktur	7
2.7 Denkmalschutz	8
2.8 Sonstiges	8
3. Planerische Ausgangssituation	8
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	8
3.2 Flächennutzungsplan	8
3.3 Landschaftsprogramm	8
3.4 Stadtentwicklungsplanungen	9
3.5 sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	9
3.6 Bereichsentwicklungsplanung	10
3.7 sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	10
3.8 angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	10
4. Entwicklung der Planungsüberlegungen	10
II. Planinhalt und Abwägung	11
1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	11
2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	12
3. Begründung der Festsetzungen	12
4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.....	15

III. Auswirkungen der Planung	15
1. Auswirkungen auf die Umwelt und die Wohnbedürfnisse	15
2. Auswirkungen auf den Haushalt, die Finanz- bzw. Investitionsplanung	17
IV. Verfahren	17
Rechtsgrundlagen	24
V. Anhang	25
1. Verzeichnis der textlichen Festsetzungen	25

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

In den 1930er Jahren entstand nordöstlich des Dorfes Malchow und des Bahnaußenrings die ursprünglich als Kleingartenanlage gegründete Siedlung Margaretenhöhe, die zunächst nach ihrem Eigentümer, dem Landwirt Schneider, genannt wurde. Die offizielle Benennung erfolgte 1948 nach dem Vornamen der Ehefrau, Margarete Schneider. Es handelt sich hierbei um einen relativ isolierten Siedlungsbereich in der Wartenberger Feldmark, umgeben von Kleingärten und angrenzend an den geschützten Landschaftsbestandteil „Luch Margaretenhöhe“.

Bisher wurde eine Entscheidung zur Bebaubarkeit von Grundstücken auf der Grundlage des § 34 BauGB getroffen. Für die Gewährleistung der Einhaltung des Nutzungsmaßes und der landschaftlichen Prägung im Plangebiet erweist sich dieses Verfahren zunehmend als unzureichend. Mit der Änderung des § 19 BauGB vom 01.01.1998 ist das Erfordernis einer Teilungsgenehmigung u.a. im unbeplanten Innenbereich ersatzlos entfallen. Die Novellierung des BauGB 2004 lässt zudem nicht mehr zu, dass die Gemeinde durch Satzung bestimmen kann, dass eine Teilung von Grundstücken der Genehmigung bedarf. Infolgedessen kann das in der Siedlung Margaretenhöhe städtebaulich geplante Maß der baulichen Nutzung gemäß Flächennutzungsplan nicht mehr gewährleistet werden.

Seit den 1990er Jahren erfolgte eine zunehmende Verdichtung der Bebauung im Bereich der Siedlung Margaretenhöhe. Noch vorhandene Erholungsgrundstücke wurden zu Wohngrundstücken entwickelt und bebaut. Eine weitere Verdichtung ist durch die Teilung von Grundstücken zum Zwecke der Wohnbebauung erreicht worden.

Damit droht der Charakter einer locker bebauten Siedlung im Außenraum verloren zu gehen. Mithilfe des Bebauungsplanverfahrens soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Wohngebietes mit einer offenen durchgrüneten Struktur in Übereinstimmung mit den Zielen des Flächennutzungsplans sichergestellt werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt (s. Pkt. III.1).

I.2 Beschreibung des Plangebietes

I.2.1 Stadträumliche Einbindung/ Gebietsentwicklung

Das Bebauungsplangebiet liegt zwischen den Dörfern Malchow und Wartenberg in einem landschaftlich geprägten Umfeld im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Wartenberg, nahe des nordöstlichen Stadtrandes von Berlin. Es handelt sich im Wesentlichen um eine Wohnsiedlung, die jedoch auch etliche Erholungsgrundstücke aufweist und von 2 Kleingartenanlagen umgeben ist. Westlich der Siedlung verläuft die Bahntrasse des Berliner Außenrings.

Naturräumlich ist das Plangebiet der Großeinheit Ostbrandenburgische Platte und der Untereinheit Barnimplatte zuzuordnen. Das Planungsgebiet ist Teil der Jungmoränenlandschaft des Norddeutschen Flachlandes.

Vorzufinden sind hier Böden mit besonderer naturräumlicher Eigenart bedingt durch die eiszeitlichen Ablagerungen im Berliner Raum. Entsprechend der geomorphologischen Karte (1962) liegt das Planungsgebiet innerhalb der glazio-fluviatilen Aufschüttungs- und Abtragungsflächen. Unter der Aufschüttungsschicht bis 1,50 m lagert Geschiebelehm-/mergel. Gemäß der geologischen Karte (1937) handelt es sich um einen Sandboden über schwerdurchlässigem Lehm und Mergelboden.

Im Bodenbelastungskataster sind für den Bereich der Siedlung Margaretenhöhe keine Altlastenverdachtsflächen aufgeführt.

Das Grundwasser liegt als gespanntes Grundwasser (Flurabstand von 15-20 m) unter einer relativ dichten Deckschicht aus Geschiebemergel vor. Deshalb kann die Verschmutzungsempfindlichkeit als relativ gering eingeschätzt werden. Das Oberflächenwasser der Straße An der Margaretenhöhe wird über Entwässerungsgräben beidseitig der Straße in Richtung Hechtgraben abgeleitet, ein Überlauf zum Hechtgraben ist nicht vorhanden.

Der Umweltatlas 2009 verzeichnet die Lage der Siedlung Margaretenhöhe im nicht belasteten bzw. klimatischen Komfortbereich. Die Wartenberger Feldmark und das Luch an der Margaretenhöhe wirken sich positiv auf die Kaltluftentstehung sowie die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit aus.

Vorzufinden ist eine offene Siedlungsstruktur mit hohem Durchgrünungsgrad und klimarelevanter Unterstützung der Kaltluftströmung. Dieses sehr günstige Bioklima gilt es zu erhalten. Es wird eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen bei Beachtung der Baukörperstellung konstatiert; die Bauhöhen sind daher möglichst gering zu halten.

Aufgrund der Lage der Siedlung Margaretenhöhe östlich des Bahnaußenrings sind Lärmemissionen durch den Schienenverkehr zu verzeichnen. Eine besonders hohe Störwirkung weist dabei der Güterverkehr - insbesondere im Nachtzeitraum zwischen 22h und 6h - auf.

Die durchschnittliche Lärmbelastung ohne Abzug des sogenannten Schienenbonus von 5 dB(A) bewegt sich tags zwischen 55 und 65 dB(A), nachts zwischen 50 und 60 dB(A), wobei die höheren Werte jeweils in der westlichen Siedlungshälfte auftreten (Quelle: Umweltatlas/ Strategische Lärmkarten Eisenbahn- und S-Bahnverkehr von 2007).

Die Siedlung ist derzeit (im Wesentlichen tagsüber) noch vom Fluglärm des Flughafens Tegel betroffen. Entsprechend strategischer Lärmkarte für den Flugverkehr (Ausgabe 2013) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ergeben sich folgende Werte:

Bereich	L_DEN (Tag-Abend-Nacht-LärmindeX)	L_N (Nacht-LärmindeX)
nördlich		
Sigrunstraße	≤ 55 dB (A)	≤ 50 dB (A)
südlich		
Sigrunstraße	> 55-60 dB (A)	≤ 50 dB (A)

Es handelt sich hierbei jedoch um eine Belastung, die in absehbarer Zeit mit Schließung des Flughafens Tegel entfällt. Vom Fluglärm des Flughafens Berlin-Schönefeld BER ist die Siedlung Margaretenhöhe nicht betroffen. Die Prognose BER 2015 ergibt hier folgende Werte: L_DEN und L_N ≤ 50 dB (A).

Das Landschaftsbild des Gebietes wird durch 4 übergeordnete Elemente positiv geprägt:

1. das Luch an der Margaretenhöhe
2. die Baumreihen parallel zur Straße An der Margaretenhöhe
3. die offenen Ackerflächen der Wartenberger Feldmark
4. den Altbaumbestand im Siedlungsgebiet Margaretenhöhe.

Störend wirken sich dagegen die brachliegenden und stark versiegelten ehemaligen Lagerflächen sowie das ungenutzte ehemalige Polizeigelände mit seiner hohen Mauer und den verfallenen Baulichkeiten südlich der Margaretenhöhe aus.

Die Versorgung mit wohnungsnahen öffentlichen Freiräumen ist bedingt durch die Lage des Siedlungsgebietes im Landschaftsraum (der insbesondere in Randlage zur Großsiedlung auch Angebote für aktive Erholung bietet) und aufgrund des hohen Anteils privater Freiflächen als sehr gut zu bewerten. Die Versorgungssituation mit siedlungsnahen Grünflächen ist aufgrund der Lage des Ortsteiles unmittelbar an großflächigen Landschaftsräumen potentiell sehr gut.

Gemäß Umweltatlas 2009 liegt der Versorgungsgrad mit wohnungsnahen öffentlichen Grünanlagen mit > 6 m²/ Einwohner für das Plangebiet im obersten Bereich der Skala. Der Anteil an privaten bzw. halböffentlichen Freiräumen wird mit „hoch“ eingestuft.

Es ist hier lediglich von einer Innenentwicklung des Gebietes auszugehen. Eine extensive Erweiterung ist aufgrund der stadträumlichen Lage ausgeschlossen.

I.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst ca. 8,8 ha und wird im Norden begrenzt von der Florentinestraße und der daran anschließenden Kleingartenanlage „Margaretenhöhe Nord“ mit 243 Parzellen. Im Osten befinden sich die Straße An der Margaretenhöhe, der geschützte Landschaftsbestandteil „Luch Margaretenhöhe“ und die Wartenberger Feldmark. Im Süden grenzen ehemalige Lagerflächen an, die seit geraumer Zeit brachliegen. Im Westen des Plangebiets befindet sich die Kleingartenanlage „Am Außenring e.V.“ mit 320 Parzellen.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im Privateigentum, ausgenommen die Straßenverkehrsflächen, die sich im Eigentum des Landes Berlin befinden.

I.2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes 11-64 befinden sich insgesamt 7 Baublöcke, die von der Straße An der Margaretenhöhe sowie der Florentine-, Elli-, Astrid-, Ricarda- und Helminestraße eingefasst werden. Die Baustruktur der Siedlung wird v.a. durch Einfamilienhäuser, vereinzelt auch Doppelhäuser in offener Bauweise sowie eingestreute Wochenendgrundstücke mit verfestigter Laubenbebauung geprägt. Das Siedlungsgebiet zeichnet sich im Gegensatz zu den Kleingärten durch vergleichsweise große Gärten mit hohem Altbaubestand aus. Siedlung und Kleingartenanlagen kennzeichnen die „Übergangszone“ zur freien Landschaft.

Die Siedlung verfügt derzeit über ca. 100 Grundstücke, von denen etwa drei Viertel mit Gebäuden bebaut sind, die dem Dauerwohnen dienen. Die ursprünglichen Grundstücke haben im Schnitt Größen zwischen 700 und 800 m². Mit der vorhandenen Bebauung wird im Schnitt eine GRZ $\leq 0,2$ erreicht.

10 Grundstücke sind bereits geteilt worden. Der Bestand weist ein Nachverdichtungspotential durch Bebauung von weiteren Erholungsgrundstücken bzw. Grundstücksteilungen auf.

Es sind keine Infrastruktureinrichtungen vorhanden, jedoch in der nahegelegenen Großsiedlung Neu-Hohenschönhausen ausreichend verfügbar.

I.2.4 Geltendes Planungsrecht

Da es sich bei dem Plangebiet um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt, ist derzeit für die Beurteilung der Zulässigkeit von geplanten Vorhaben § 34 BauGB maßgeblich.

Nach seiner Eigenart entspricht die Siedlung einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs.1 BauNVO. Neben der Wohnnutzung ist ein Café vorhanden und es werden freie Berufe (Steuerberater, Wirtschaftsprüfer) ausgeübt.

Die Siedlung ist im Wesentlichen durch eine Bebauung mit Einzelhäusern, die in offener Bauweise errichtet wurden, gekennzeichnet. Vielfach wurden die Grundstücke geteilt, so dass sie in Größe und Zuschnitt nicht einheitlich sind. Auch die Bebauungsstruktur ist ungeordnet, weil die Wohngebäude im vorderen, mittleren und hinteren Grundstücksteil errichtet wurden.

Neben den Wohngebäuden sind Garagen, Carports und kleine Nebenanlagen vorzufinden. Alle baulichen Anlagen wurden im Regelfall in einem Abstand von mindestens 5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet. Dieser Bereich zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und den baulichen Anlagen ist – bis auf Zuwege und Zufahrten – als Vorgarten bepflanzt. Auch der nicht mit baulichen Anlagen überbaute Teil der Grundstücke ist gärtnerisch gestaltet und intensiv begrünt. Der Anteil der unbefestigten begrünter Flächen an der Gesamtgrundstücksfläche beträgt ca. 70 %.

I.2.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung durch den Individualverkehr erfolgt vom Wartenberger Weg aus über die Straße An der Margaretenhöhe und weiter über die Florentine-, Elli-, Astrid-, Ricarda- und Helminestraße.

Eine ÖPNV-Erschließung innerhalb der Siedlung (Busverbindung) wird von den Berliner Verkehrsbetrieben aus wirtschaftlichen Gründen nicht angestrebt.

In einer Entfernung von ca. 1,5 km befindet sich der S-Bahnhof Wartenberg mit Anschluss an die S-Bahnlinie S 75. Vom ca. 2,5 km entfernt liegenden Bahnhof Hohenschönhausen verkehren darüber hinaus die Regionalbahnen RB 12 und RB 60. Durch die Ernst-Barlach-/ Egon-Erwin-Kisch-Straße führt die Buslinie 256.

I.2.6 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet wird mit Niederdruck-Gas versorgt und ist an die zentrale Schmutzwasserentsorgung der Berliner Wasserbetriebe angeschlossen.

I.2.7 Denkmalschutz

Im Siedlungsgebiet Margaretenhöhe sind keine Baudenkmale vorzufinden. Bodendenkmale sind nicht bekannt. In der Denkmalkarte Berlins sind zum Standort keine Einträge vorhanden.

I.2.8 Sonstiges

Bezüglich der Abstände zu Störfallbetrieben ergab sich eine Entfernung per Luftlinie zu den nächstgelegenen Anlagen von 4,7 km (Marzahn-Hellersdorf, Frank-Schweitzer-Straße 3/ Abfallbehandlung) bzw. 5,65 km (Pankow, Schönarlinder Straße 29/29a/ Lagerung von Feuerwerkskörpern). Die genannten Entfernungen beziehen sich auf das Maß bis zum Achtungsabstand des Betriebes. Demzufolge entstehen keine Auswirkungen auf das B-Plangebiet.

I.3 Planerische Ausgangssituation

I.3.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Im Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007, veröffentlicht im GVBl. S. 629) und im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B vom 31. März 2009, veröffentlicht im GVBl. S. 182) werden folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezogen auf die Planungsabsicht formuliert:

- Ziel 4.5 Abs.1 Ziff. 2 LEP B-B
Lage des Plangebietes im Gestaltungsraum Siedlung gem. Festlegungskarte 1
- Grundsätze aus § 5 Abs.1 und 2 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B
Konzentration der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche;
Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung
- Grundsatz aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007
Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung.

Die Planungsziele entsprechen demnach den Zielen der Raumordnung. Das Plangebiet liegt im Gestaltungsraum Siedlung. Die Festsetzung von Wohnsiedlungsflächen ist hier grundsätzlich zulässig. Die Planungsziele berücksichtigen den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung. Bei der weiteren Konkretisierung der Planung ist die Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung angemessen zu berücksichtigen.

I.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31) stellt für den Geltungsbereich Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) und landschaftliche Prägung von Wohnbauflächen dar.

I.3.3 Landschaftsprogramm

Im Landschaftsprogramm (Lapro 94) für Berlin (veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 37 vom 29. Juli 1994, S. 2331, zuletzt geändert am 09. Juni 2011/ ABl. S. 2343) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 11-64 innerhalb des kulturlandschaftlich geprägten Raumes.

Aus den grundsätzlichen Zielen zu den Bereichen Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Erholung und Freiraumnutzung sowie Landschaftsbild lassen sich bezüglich des Plangebietes insbesondere folgende Forderungen entnehmen:

- Erhalt und Wiederherstellung von typischen Gestaltelementen wie Altbaumbeständen und Gärten
- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung; Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung)

- Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zum Landschaftsraum
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung; Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen
- Erhalt und Entwicklung unbefestigter Straßenrandstreifen; Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes
- dezentrale Regenwasserversickerung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme.

I.3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Der gesamte Bereich von Hohenschönhausen nordöstlich des Bahnaußenrings (BAR) einschließlich der Siedlung Margaretenhöhe ist entsprechend Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima 2011 kein Stadtraum mit prioritärem Handlungsbedarf.

Die Umgebung nördlich und westlich der Siedlung Margaretenhöhe ist als Kaltluftaustauschgebiet verzeichnet, dessen Funktionsfähigkeit zu sichern ist.

Im StEP Verkehr vom März 2011 ist der westlich der Siedlung verlaufende Berliner Außenring als wichtige Trasse für den Wirtschaftsverkehr (Schienengüterverkehr) eingestuft. Der daraus resultierende Lärm stellt eine erhebliche Belastung für das Gebiet dar (s. Pkt. I.2.1 und III.1).

Weiterhin trifft der StEP Verkehr Aussagen zur Straßenplanung. Demzufolge ist die auch im FNP dargestellte Tangentiale Verbindung Nord – hier konkret die Verlängerung der Egon-Erwin-Kisch-Straße im Bereich zwischen B2 und Wartenberger Weg, östlich des BAR – als Straßenbaumaßnahme zur Beseitigung struktureller Netzprobleme und zur Entlastung von Wohngebieten gelistet. Die zeitliche Einordnung der Maßnahme ist offen. Bei Realisierung dieses Teilabschnittes der TVN ergibt sich ein deutlich verbesserter Anschluss der Siedlung für den Individualverkehr und durch die mit dem Straßenneubau erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch eine Abschirmung des Schienenverkehrslärms.

Der StEP Ver- und Entsorgung weist für die Margaretenhöhe bei der Versorgung mit Strom und Trinkwasser ausreichende Kapazitäten aus. Fernwärmeleitungen liegen nicht an. Als generelle Zielstellung formuliert dieser Stadtentwicklungsplan die Ablösung umweltbelastender Kohleheizungen, die Umstellung auf moderne Wärmeversorgung möglichst in Verbindung mit qualifizierter Wärmedämmung und Einsatz regenerativer Energien, den flächensparenden Umgang mit Bauland, die Minimierung von Versiegelungen und die Regenwasserversickerung.

Aus dem StEP Wohnen ergeben sich für die Margaretenhöhe als kleiner Siedlungssplitter in Stadtrandlage keine relevanten Belange für die Entwicklung des Standorts.

Von der Themenstellung der Stadtentwicklungspläne Industrie und Gewerbe sowie Zentren ist die Siedlung Margaretenhöhe nicht betroffen.

I.3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Die Siedlung Margaretenhöhe liegt außerhalb der untersuchten Gebietskulissen des Berliner Lärmminimierungsplans, der daher keine Aussagen zum Planungsbereich enthält.

Im Planwerk Nordostraum vom Dezember 2006 ist die Siedlung Margaretenhöhe im Bestand dargestellt. Aussagen werden zu den umgebenden Flächen – Feldflur/ Wiese sowie Kleingärten mit Entwicklungsschwerpunkt Erholung – getroffen.

Im Kleingartenentwicklungsplan von 2004, zuletzt aktualisiert im Januar 2010, sind die beiden Kleingartenanlagen „Margaretenhöhe Nord“ und „KGA Am Außenring“, die nördlich und westlich der Siedlung angrenzen, als „hoch gesichert“ verzeichnet. Sie sollen lt. Darstellung des FNP (Grünflächen) erhalten bleiben.

I.3.6 Bereichsentwicklungsplanung

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) für den Landschaftsraum im Bereich Hohenschönhausen wurde mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 6/113/2010 vom 01.06.2010 und als BVV-Drucksache DS/1744/VI von der BVV am 27.01.11 beschlossen (veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 8 vom 25. Februar 2011 S. 360). Demnach sind Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes 11-64 als Wohnen-W4, GFZ bis 0,4 sowie als Siedlungsbereich mit landschaftlicher Prägung dargestellt.

I.3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen

Im Landschaftsrahmenplan des Bezirkes Lichtenberg (BA-Beschluss Nr. 5/178/2006 vom 20.06.2006) sind seit 2006 Leitlinien zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bezirk benannt und werden ständig fortgeschrieben.

Die Siedlung ist teilweise umgeben von Flächen des geplanten Landschaftsschutzgebietes „Wartenberger/ Falkenberger Feldmark“. Sie ist eingebunden in den linearen Biotopverbund der vor Ort nachgewiesenen Amphibienarten.

I.3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Nördlich des Plangebietes wurde mit BA-Beschluss 7/174/2013 vom 23.07.2013, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 36 vom 09.08.2013 das Bebauungsplanverfahren 11-78 zur Sicherung der Kleingartenanlage „Margaretenhöhe Nord“ eingeleitet. Der Bebauungsplan 11-78 befindet sich noch im Verfahren.

I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das Plangebiet bedarf aufgrund seiner sensiblen Lage der städtebaulichen Ordnung. Im Bestand ist keine klare Bebauungsstruktur erkennbar. Die Bebauung ist durch Einzelhäuser, die in offener Bauweise errichtet wurden, gekennzeichnet. Die Gebäude sind eingeschossig und zum großen Teil mit einem ausgebauten Dach versehen. Sie sind giebel- oder traufseitig angeordnet und verfügen in der Regel über Satteldächer. Der Wohnbebauung zugeordnet sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, die teilweise am Blockrand, in der Mitte oder im hinteren Teil der Grundstücke im Abstand von mindestens 5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet wurden. Der Bereich zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und den baulichen Anlagen ist als Vorgarten bepflanzt und nur durch Zuwege und Zufahrten überbaut.

Eine Bebauungstiefe ist bisher nicht festgesetzt und aufgrund der hier vorzufindenden, ungeordneten Bebauung, die mal im vorderen und mal im hinteren Grundstücksteil vorhanden ist, auch nicht erkennbar.

Die zunehmende Bautätigkeit der letzten Jahre führte dazu, dass bisherige Garten- und Erholungsgrundstücke zu Wohngrundstücken entwickelt wurden. Auch Grundstücksteilungen zum Zwecke der Bebauung wurden vermehrt vollzogen. Dadurch kam es zu einer baulichen Verdichtung der Siedlung.

Das orthogonale Straßennetz teilt die Siedlung in 7 unterschiedlich große Baublöcke. Durch den Bebauungsplan sollen diese Baufelder strukturiert und deren Überbaubarkeit geregelt werden. Dabei kommt der Nähe zum Luch Margaretenhöhe und zur Wartenberger Feldmark besondere Bedeutung zu. Die Bebauung soll in einem verträglichen Maß gehalten und damit der Übergang zum Landschaftsraum gestaltet werden.

Bezüglich der Lärmimmissionen muss festgestellt werden, dass bisher eine ergänzende Bebauung in der Siedlung gemäß § 34 BauGB ohne Einschränkungen möglich war. Im Interesse gesunder Wohnbedingungen sollen jetzt planerische Regelungen zum Lärmschutz getroffen werden.

II. Planinhalt und Abwägung

II.1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Durch den Bebauungsplan sollen ein allgemeines Wohngebiet und seine Erschließung gesichert werden. Das bauliche Nutzungsmaß soll den im FNP angegebenen Werten entsprechen. Darüber hinaus soll auch modernen Bauformen Raum gegeben werden. Ziel ist es, die landschaftliche Prägung des Siedlungsgebietes zu erhalten und eine maßvolle Entwicklung in die Höhe zu ermöglichen.

Für das gesamte Siedlungsgebiet der Margaretenhöhe wird Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,2 und einer maximalen Geschossigkeit von 2 definiert.

Damit wird der Zielsetzung des Flächennutzungsplans hinsichtlich der Dichtewerte (GFZ bis 0,4) und der landschaftlichen Prägung entsprochen.

Die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung werden eingehalten.

Die bisherige Wohnbebauung ist überwiegend eingeschossig mit ausgebautem Dach (teilweise als zweites Vollgeschoss). Nunmehr ist geplant, die im FNP dargestellte Bebauungsdichte auszunutzen und 2 Vollgeschosse festzusetzen. Dadurch können die überbauten Grundflächen zugunsten der begrünten Grundstücksflächen beibehalten, aber auch eine bauliche Erweiterung ermöglicht werden. Zweigeschossige moderne Eigenheime mit Flachdach können ebenfalls errichtet werden.

Darüber hinaus wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen beschränkt.

Die maximale Gebäudelänge soll 16 m betragen (s. TF 5), um die derzeit vorhandenen Gebäudelängen nicht zu überschreiten und die Kleinteiligkeit zu bewahren.

Damit soll die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes, insbesondere des Ortsbildes und der landschaftlichen Prägung der Siedlung erreicht werden.

Weiterhin werden mit diesen Festsetzungen eine angemessene Ausnutzung und höhenmäßige Bebauung der Grundstücke ermöglicht, die der Lage im Übergangsbereich zum Landschaftsraum gerecht werden. Außerdem werden durch textliche Festsetzungen konkretisierende Regelungen zum Ausschluss im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässiger Nutzungsarten (siehe Begründung zu TF 1), zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Ausführungsart von Befestigungen im allgemeinen Wohngebiet (siehe Begründung zu TF 2 und 6) sowie zu den immissionschutzbedingten Vorgaben bei Wohngebäuden (siehe Begründung zu TF 4) getroffen.

Die im Geltungsbereich des B-Planes befindlichen Grundstücke werden über die Straße An der Margaretenhöhe erschlossen, zusätzlich auch noch über fünf weitere, in das Gebiet hineinführende Straßen (Florentine-, Elli-, Astrid-, Ricarda- und Helminestraße). Sämtliche Straßen sind als Mischverkehrsflächen zu bewerten. Gesonderte Gehwege fehlen; die Straßen verfügen jedoch über begrünte Seitenstreifen, die auch der Entwässerung des Straßenlandes dienen.

Eine geordnete Regenentwässerung ist nicht vorhanden. Eine konzeptionelle Regenentwässerung liegt bei den Berliner Wasserbetrieben vor. Ein Anschluss der Siedlung an die Regenwasserkanalisation ist jedoch derzeit nicht vorgesehen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist gemäß § 36a Berliner Wassergesetz (BWG) auf den privaten Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern (Versickerungsgebot).

Die Berliner Wasserbetriebe (BWB) haben im Jahr 2012 für die Schmutzwasserentsorgung im betreffenden Areal ein Druckentwässerungssystem gebaut. Hierbei wird das von den einzelnen Grundstücken anfallende Schmutzwasser mittels Druckentwässerung zum Schachtpumpwerk an der Florentinestraße/Ecke An der Margaretenhöhe gepumpt. Von dort wird es ebenfalls mittels einer Druckleitung DN 110 in den ca. 1340 Meter entfernten nächstgelegenen Schmutzwasserkanal im Wartenberger Weg östlich der Egon-Erwin-Kisch-Straße eingeleitet. Dieses Druckentwässerungssystem steht im Rahmen seiner Leistungsfähigkeit auch für die Ableitung des Schmutzwassers bei weiterer Bebauung zur Verfügung.

Eine Straßenplanung, die Aufteilung und Ausführung des öffentlichen Straßenlandes sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes (s. TF 8). Das öffentliche Straßenland wird lediglich innerhalb der bestehenden Straßenbegrenzungslinien gesichert. Durch das Bebauungsplanverfahren wird kein neuer Sachverhalt oder eine bauliche Erweiterung ausgelöst, sondern im Gegenteil die Überbauung von Grundstücken

begrenzt. Daher ist auch keine durch übermäßige Versiegelung von Grundstücksflächen ausgelöste zusätzliche Beanspruchung der Versickerungsflächen im Straßenland zu befürchten. Es handelt sich hierbei nur um eine nachrichtliche Übernahme des öffentlich gewidmeten Straßenlandes.

Die Siedlung Margaretenhöhe zeichnet sich durch eine starke Durchgrünung und einen hohen Altbaumbestand aus. Dieser Charakter soll gewahrt bleiben. Um diesem Anspruch Rechnung zu tragen, soll u.a. eine flächensparende zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden, wodurch Baumfällungen vermieden werden können und größere Freiflächen erhalten bleiben.

Besonderer Wert wird auf die Pflanzung und den Erhalt von Obstbäumen gelegt, weshalb mit der TF 3 Vorgaben zu Baumpflanzungen erfolgen. Wichtig ist auch der Erhalt der Vorgärten, die das Siedlungsbild wesentlich prägen. Durch die Abgrenzung der Bauflächen (s. TF 2) verbleibt eine nichtüberbaubare Fläche in einer Tiefe von 5 m zur Straße hin, die gärtnerisch anzulegen ist. Dies ist auch deshalb von Bedeutung, da die kleinteiligen Erschließungsstraßen über keine Straßenbäume verfügen und der Straßenraum durch die begrünten Vorgärten Gliederung und Struktur erhält.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 11-64 umfasst kein Schutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB, so dass keine Beeinträchtigung der genannten Schutzgüter zu erwarten ist.

II.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Auf Grundlage des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Dargestellt ist für den Siedlungsbereich der Margaretenhöhe Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) und landschaftliche Prägung von Wohnbauflächen. Gemäß den Richtlinien zum Darstellungsumfang sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin und dem Entwicklungsgrundsatz 1 können allgemeine Wohngebiete aus den Wohnbauflächen des FNP im Regelfall entwickelt werden.

Die gesetzlich geforderte Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem FNP wird mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, einer GRZ von 0,2 und 2 Vollgeschossen eingehalten und die Darstellung des FNP mit diesem Bebauungsplan konkret ausgestaltet.

II.3 Begründung der Festsetzungen

TF 1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Das Plangebiet weist in seiner Bebauungsstruktur Merkmale auf, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind und durch den Bebauungsplan gesichert bzw. weiterentwickelt werden sollen: Eine offene Wohnbebauung in Form von ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern und großzügige Grundstückszuschnitte bzw. verhältnismäßig geringe Grundstücksausnutzung.

Die vorhandene Siedlung mit ihrer kleinteiligen Struktur dient vorwiegend der Wohnnutzung. Ihre besondere Lage im Norden Hohenschönhausens, angrenzend an Erholungsgebiete und den Landschaftsraum verträgt keine Störungen wie sie mit den ausnahmsweise zulässigen gewerblichen Nutzungen verbunden wären. Dies könnte sowohl eine Flächeninanspruchnahme in größerem Ausmaß (wie bei Gärtnereien) - u.U. verbunden mit größeren Flächenversiegelungen, als auch eine Zunahme des Verkehrsaufkommens (wie bei Tankstellen, aber z.B. auch kleineren Reparaturbetrieben) nach sich ziehen und würde der angestrebten landschaftlichen Prägung des Siedlungsgebietes widersprechen.

TF 2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Dies gilt nicht für Wege, Zufahrten und Müllboxen.

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

Durch diese Festsetzung sollen einerseits die Baufelder strukturiert und gegliedert werden. Zum anderen soll die Überbauung der Freiflächen begrenzt werden, indem begrünte Vorgartenbereiche erhalten bleiben, die auch eine optische Trennung zwischen öffentlichem Straßenland und den Wohngebäuden herstellen, jedoch die unbedingt notwendigen, oben bezeichneten Anlagen zulassen. Nicht zuletzt stellen

diese unbebauten und begrünten Vorgärten ein wichtiges Kriterium für die städtebauliche Ordnung und landschaftliche Prägung des Gebietes dar.

TF 3 Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Obstbaum, Qualität Hochstamm, Mindestumfang 8-10 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obstbäume einzurechnen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Aus naturschutzrechtlicher Sicht wird besonderer Wert auf den Charakter des Obstbaumsiedlungsbereichs, seines Erhalts und der entsprechenden Ergänzung gelegt. Mit dieser Festsetzung werden Obstbaumpflanzungen im Plangebiet gesichert und eine Durchgrünung der Siedlung im Übergangsbereich zum Landschaftsraum der Wartenberger Feldmark erreicht sowie die gewünschte landschaftliche Prägung und Wirkung des Obstbaumsiedlungsbereichs bewahrt.

TF 4 Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen/ Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten/ Unterrichtsräumen u.ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB und schalldämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

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

Aufgrund der Lärmbelastung von Seiten des Bahnaußenrings, der südwestlich der Siedlung Margaretenhöhe verläuft, besteht ein erhöhtes Lärmschutzbedürfnis.

In der Siedlung Margaretenhöhe sind die maßgeblichen Außenlärmpegel von 55-65 dB(A) –tags- und 50-60 dB(A) –nachts- vorzufinden. Für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä. ist ausgehend von diesen auf dem Lärmindex der strategischen Lärmkarte basierenden Werten gemäß Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Nr. 1/2014 vom 26.03.2014 folgende Berechnung maßgeblich: L_{DEN} oder $L_N + 10$ dB(A) ≥ 63 dB(A). Daraus ergibt sich ein maßgeblichen Außenlärmpegel von 55-65 dB(A) –tags- und 60-70 dB(A) –nachts-. Die Überschreitung des sog. Auslösekriteriums von 63 dB(A) tritt im Wesentlichen an den der Lärmquelle zugewandten West- und Südfassaden auf, ist jedoch bei der Mehrzahl der Bestandsobjekte auch an den übrigen Seiten vorzufinden. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete liegen tags bei 55 dB(A) und nachts bei 45 dB(A). Diese Orientierungswerte werden sowohl am Tag, als auch in der Nacht überschritten.

Aktiver Lärmschutz im Bereich der Siedlung bzw. der Bahnanlagen kann weder von den betroffenen einzelnen Bauherren, noch vom Lärmverursacher – der Deutschen Bahn, deren Anlagen seit Entstehung der Siedlung existieren - eingefordert werden.

Da mit dem Bebauungsplan eine bestehende Siedlung planungsrechtlich gesichert wird, ist die Möglichkeit durch hinreichende Abstände eine zumutbare Lärmbelastung herzustellen, nicht gegeben. Zu betrachten ist hier der Neubau von Einfamilienhäusern auf Einzelgrundstücken an unterschiedlichen Standorten innerhalb der Siedlung. Weder durch die Baukörperanordnung und –stellung noch durch die Bauweise kann bei der Lage und Größe der vorhandenen Grundstücke ein entsprechender Effekt erzielt werden.

Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit von passiven Lärmschutzmaßnahmen für die Außenfassaden von Gebäuden, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“ ist die Siedlung Margaretenhöhe entsprechend den maßgeblichen Außenlärmpegeln zwischen 55-65 dB(A) –tags- und 60-70 dB(A) –nachts- in die Lärmpegelbereiche III [maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB(A)] bzw. IV [maßgeblicher Außenlärmpegel 66-70 dB(A)] einzustufen.

Nach DIN 4109, Tabelle 10 wird das erforderliche Schalldämmmaß für die Kombination Außenwand/ Fenster mit einem Fensterflächenanteil von 30-40% bestimmt. Aus VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ (Tabelle 2) ergeben sich die erforderlichen Luftschalldämmmaße $R'_{w, res}$ 35 bzw. 40 sowie die erforderlichen Schallschutzfenster der Schutzklassen 2 bzw. 3. **Im Übrigen müssen alle marktüblichen Fenster auch aufgrund der Wärmeschutz- und Energieeinspar-Verordnungen mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse SK 2 erfüllen.**

Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Bahnanlagen und der lockeren Siedlungsstruktur ist ein hoher Lärmpegel auf nahezu allen Gebäudeseiten zu verzeichnen. Daher ist eine Regelung zur Grundrissgestaltung von Neubauten nicht sinnvoll.

Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass bei einzelnen Grundstücken bzw. den Nord- und Ostseiten von Gebäuden die maßgeblichen Außenlärmpegel das Auslösekriterium unterschreiten. Hier kann im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage eines entsprechenden Nachweises im Rahmen einer Einzelfallprüfung geklärt werden, ob und in welchem Umfang eine Befreiung von der textlichen Festsetzung Nr. 4 zulässig ist.

In jedem Fall ergeben sich Beeinträchtigungen bei der Nutzung der Gärten und Freiflächen, für die keine geeigneten Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmbelastung zur Verfügung stehen.

Hier muss auf die Wohnnutzung der Siedlung Margaretenhöhe im Bestand verwiesen werden. Die Mehrzahl der Bewohner ist seit Gründung der Siedlung mit der im Laufe der Zeit gestiegenen Lärmbelastung konfrontiert. Zuzügler und Bauwillige sind sich der Situation ebenfalls bewusst und haben daher die Entscheidungsfreiheit, sich trotz der vorzufindenden Bedingungen anzusiedeln. Hierzu ist weiterhin festzustellen, dass zwar die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, aber insbesondere bei neu zu errichtenden Gebäuden deren Stellung so gewählt werden kann, dass auch Freibereiche möglich sind, in denen das Auslösekriterium nicht erreicht wird.

An dieser Stelle sei nochmals auf den Schwerpunkt der Neuplanung verwiesen: der Bebauungsplan trifft Regelungen zum Erhalt der locker bebauten Siedlungsstruktur in unmittelbarer Nachbarschaft zur Warthenberger Feldmark und sichert die städtebauliche Ordnung im Siedlungsgebiet. Der Großteil der Siedlung wird durch Bestandsbauten in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Bahnanlagen geprägt.

Die Deutsche Bahn ist jedoch gezwungen, mit dem Wegfall des Schienenbonus Maßnahmen zur Reduzierung des Schienenverkehrslärms einzuleiten. Langfristig ist daher auch in dem der Siedlung Margaretenhöhe benachbarten Bereich des Bahnaußenrings mit Lärmsanierungsmaßnahmen zu rechnen. Auf Strecken mit Güterverkehr - wie hier der Fall - wird sich aber bis dahin bereits eine wesentliche Verbesserung zeigen, wenn die Güterzüge durch Umrüstung der Bremsen auf die sogenannte Flüsterbremse im Vorbeifahrgeräusch bis zu 10 dB(A) leiser werden (s.a. Pkt. III.1).

TF 5 Für das allgemeine Wohngebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäudelänge darf 16 m nicht überschreiten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Festsetzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes, insbesondere dem Ortsbild und der landschaftlichen Prägung des Gebietes. Detaillierte Untersuchungen des Bestandes haben ergeben, dass die vorhandenen Gebäude als Einzelhäuser errichtet wurden, wobei eine maximale Länge von 16 m erreicht wird. Eine Festsetzung der Gebäude ohne Längenbeschränkung wäre unzureichend. Dadurch könnten größere Gebäudelängen, als die im Bestand vorzufindenden max. 16 m erreicht werden (durch beispielsweise mehrere, aneinander gebaute Gebäude auf einem Grundstück - in die Grundstückstiefe gebaut, die aber im bauplanungsrechtlichen Sinne als Einzelhaus gelten würden).

TF 6 Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBIn)

Um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes so weit wie möglich zu erhalten und zu erhöhen, dürfen Wege, Zufahrten und Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Dadurch wird der Versiegelungsgrad des Bodens gemindert und eine hohe Versickerungsrate von Niederschlagswasser sichergestellt. Die Versickerung von Niederschlagswasser trägt zur Grundwasseranreicherung sowie zur Entlastung von Vorflutern durch erhöhten Gebietswasserrückhalt bei und dient dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

TF 7 In den allgemeinen Wohngebieten sind blickdichte bauliche Einfriedungen unzulässig; ausgenommen sind Sockel bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m. Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen darf 1,20 m nicht überschreiten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 14 Abs.1 BauNVO und § 12 Abs.1 AGBauGB)

Bezüglich der Einfriedungen von Grundstücken muss festgestellt werden, dass der überwiegende Teil der Grundstücke allseitig durch weitestgehend durchsichtige, maßvolle Einfriedungen oder Heckenpflanzungen begrenzt wird. Wenn die Eigenart der Umgebung eines Gebietes durch eine offene Bauweise

geprägt ist, wird mit der Errichtung von geschlossenen Einfriedungen über einen wesentlichen Anteil der Grundstücksgrenzen der angestrebte Eindruck der „Offenheit“ der baulichen Nutzung von Grundstücken unweigerlich beeinträchtigt. Bauliche Anlagen dieser Art, die aufgrund ihrer Dimension die Grundstücke von den sich anschließenden Freiflächen in einer Art und Weise wandartig abriegeln, dass sie Elemente einer die geschlossene Bauweise kennzeichnenden Grenzbebauung aufweisen, stören das ansonsten aufgelockerte Gesamtbild des Baugebietes. In der Vergangenheit ist es wiederholt zu massiven und hohen Einfriedungen gekommen, die der angestrebten offenen Bauweise widersprechen. Infolge Ihrer negativen Vorbildwirkung lösen sie bodenrechtliche Spannungen aus und sind geeignet, für die ansonsten offene Siedlungsstruktur und die durch Weiträumigkeit mit maßvollen Einfriedungen geprägte Siedlungsweise eine städtebauliche Fehlentwicklung einzuleiten. Eine Regelung im Bebauungsplan ist deshalb unentbehrlich.

TF 8 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

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

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

II.4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Der Bebauungsplan soll vorrangig die vorhandenen Baustrukturen und die Einhaltung der landschaftlichen Prägung des Siedlungsgebietes sichern. Er dient damit der nachhaltigen Entwicklung des Gebietes und sichert den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Eine angemessene Bebauung des Gebietes wird ermöglicht, ohne dass übergeordnete Aspekte - wie z.B. Klimaschutz, Vermeidung übermäßiger Versiegelung, sozialgerechte Bodennutzung - außer Acht gelassen werden.

Die verkehrliche Frequentierung beschränkt sich weiterhin nur auf den Anliegerverkehr.

Belange des Lärmschutzes, die bei der bisherigen Beurteilung von Bauvorhaben keine Rolle spielten, finden nun Berücksichtigung.

Negative Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse sind nicht zu erwarten.

III. Auswirkungen der Planung

III.1 Auswirkungen auf die Umwelt und die Wohnbedürfnisse

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Einhaltung gesunder Wohnbedingungen wird gefördert.

Es handelt sich hierbei um einen Bebauungsplan gem. § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB. Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst insgesamt ca. 8,8 ha, jedoch sollen weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden. Bei einer vorgesehenen GRZ-Festsetzung von 0,2 ergibt sich für die überbaubare Fläche im Geltungsbereich des B-Planes 11-64 insgesamt ein Anteil von ca. 17.000 m². Dieser Wert liegt unterhalb der zulässigen Größe für die festzusetzende Grundfläche und rechtfertigt die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens.

Hierzu ist weiterhin festzustellen, dass in unmittelbarer Nachbarschaft keine Bebauungspläne im Verfahren sind, die sich kumulierend gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB auf den B-Plan 11-64 auswirken könnten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 11-64 umfasst kein Schutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB, so dass auch keine Beeinträchtigung der genannten Schutzgüter zu erwarten ist.

Die festzusetzende Grundfläche umfasst weniger als 20.000 m², d.h. sie liegt unter der Größenordnung, für die es einer Umweltprüfung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB und eines Ausgleichs gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bedarf.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind auch deshalb nicht zu erwarten, da die betroffenen Flächen zum großen Teil bereits bebaut bzw. nach geltendem § 34 BauGB bebaubar sind. Demgegenüber wird durch

die Ordnung der überbaubaren und nichtüberbaubaren Bereiche und durch die Festsetzungen zum Maß der Bebauung das Bild einer durchgrünten und locker bebauten Siedlung erhalten. Das entspricht auch den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Ein ausgleichspflichtiger Eingriff erfolgt daher innerhalb des Geltungsbereiches gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 Baugesetzbuch nicht, so dass Festsetzungen zum Ausgleich nicht notwendig sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 11-64 sollen keine Festsetzungen erfolgen, die Vorhaben ermöglichen, die der Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Durch das hohe Verkehrsaufkommen auf dem Berliner Außenring ist eine erhebliche Lärmbelastung der angrenzenden Bereiche und damit auch der Siedlung Margaretenhöhe zu verzeichnen (s.a. Pkt. I.2.1). Für das Erfordernis zur Prüfung geeigneter Lärminderungsmaßnahmen sind durch die Umgebungs-lärmrichtlinie und das Bundesmissionsschutzgesetz keine Grenzwerte vorgegeben. Die Beurteilung der Betroffenheit erfolgt daher anhand gesundheitsrelevanter Schwellenwerte, die aus der Lärmwirkungsfor-schung (u.a. des Umweltbundesamtes) resultieren. Gemäß Lärmwirkungsfor-schung steigt ab einer Dau-erbelastung von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts das Risiko von Herz-Kreislauf-Erkrankungen 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.

Zur Verringerung der Lärmbelastung kommen vorrangig technische Maßnahmen am Fahrweg und an den Fahrzeugen in Betracht. In Berlin wurden bereits Modellvorhaben zur gleisnahen Lärminderung eingeleitet.

Seit 2002 gibt es ein Schienenlärmsanierungsprogramm des Bundes. Im Rahmen dieses Programms werden auf freiwilliger Basis Lärmsanierungsmaßnahmen gefördert. Im Rahmen dieses Programms ist in den nächsten Jahren die Umrüstung der Güterzüge auf ein anderes Bremssystem geplant. Nach Aus-kunft der Deutschen Bahn AG vom Januar 2014 ist auf Güterverkehrsstrecken wie dem BAR in abseh-barer Zeit bereits eine wesentliche Verbesserung durch die Umrüstung der Bremsen auf die sog. Flüs-terbremse zu erwarten. Dadurch wird das Vorbeifahrgeräusch der Güterzüge um bis zu 10 dB(A) leiser. Die Güterzüge erreichen damit das Lärmniveau moderner Reisezüge.

Weiterhin ist eine Lärminderung für die betroffenen Anwohner durch den Bau von Lärmschutzwänden oder -wällen erreichbar. Maßnahmen des Schienenlärmsanierungsprogramms, wie der Bau von Schall-schutzwänden, sind in Berlin kurzfristig nicht zu erwarten, weil die hohe Lärmbetroffenheit in anderen Bundesländern eine Umsetzung erst mittel- bis langfristig zulässt. Eine umfassende und möglichst kurz-fristige Reduzierung der Belastungen durch den Schienenverkehrslärm kann jedoch ohne finanzielle Hilfe durch den Bund und ohne Unterstützung der DB AG vom Land Berlin allein nicht geleistet werden.

Bei der Entwicklung und Realisierung von Maßnahmen ist zu berücksichtigen, dass nach § 47d BImSchG die Aufstellung eines Aktionsplanes in die kommunale Zuständigkeit fällt, aber die Umsetzung von Maß-nahmen in der Regel durch die DB AG erfolgen muss.

Planerische Maßnahmen - z. B. Organisation des Fahrbetriebes - sind von der Streckenauslastung ab-hängig und in der Regel nicht realisierbar.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können die Ziele der Lärminderung durch entsprechende Festsetzungen umgesetzt bzw. unterstützt werden:

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

Aufgrund der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, das nur Wohnen und wohnge-bietsverträgliche Nutzungen entsprechend § 4 BauNVO zulässt, wird mögliches zusätzliches Störpoten-tial begrenzt.

Individualverkehr bleibt auf die Anlieger beschränkt. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen, die z.B. durch Fahr- und Lieferverkehr Beeinträchtigungen bringen könnten - wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen, werden gemäß textlicher Festsetzung Nr.1 ausgeschlossen.

Lage und Größe der vorhandenen Baugrundstücke sowie die vorzufindende Struktur des Baugebietes gestatten keine Einordnung der Baukörper in deutlich größerem Abstand zur Lärmquelle bzw. die Bildung geschlossener Fronten. Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

sicherzustellen, werden daher passive Lärmschutzmaßnahmen für die Außenfassaden von neu zu errichtenden Gebäuden erforderlich (bewertetes Luftschalldämmmaß R_w , res nach DIN 4109 von mindestens 40 dB/ s. TF 4).

III.2 Auswirkungen auf den Haushalt, die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Durch den Bebauungsplan sind keine haushaltsmäßigen Auswirkungen zu erwarten, da Baumaßnahmen ausschließlich auf Privatgrundstücken erfolgen. Weitergehende Festsetzungen, die sich auf öffentliche Flächen beziehen, sind nicht beabsichtigt, so dass sich auch keine Auswirkungen auf die Finanz- bzw. Investitionsplanung ergeben.

IV. Verfahren

IV.1 Aufstellung

Mit BA-Beschluss 7/008/2011 vom 29.11.2011 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes 11-64 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Die Bekanntgabe erfolgte im Amtsblatt Nr. 55 vom 16.12.2011. Mit der ortsüblichen Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 55 vom 16.12.2011 wurde zeitgleich bekannt gemacht, dass das Verfahren auf der Grundlage § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird.

Es handelt sich hierbei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Die festzusetzende Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-64 liegt unterhalb der zulässigen Größe von 20.000 m² (s.a. Pkt. III.1).

IV.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs.1 BauGB durchgeführt. Die Anzeige dafür erschien am 16.03.2012 in der „Berliner Zeitung“. Sie fand in der Zeit vom 19. März 2012 bis einschließlich 18. April 2012 im Bezirksamt Lichtenberg, Abteilung Stadtentwicklung/ Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung statt.

6 Bürger nutzten die Möglichkeit zur Information. Es wurden mündlich keine Anregungen geäußert. Es ging ein Schreiben der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. mit Anregungen und Hinweisen ein, die sich auf wasserwirtschaftliche, energetische und naturschutzrechtliche Aspekte sowie Fragen der Begrünung bezogen, die zum überwiegenden Teil nicht planungsrechtlich zu regeln sind. Der Anregung, Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken mit einer textlichen Festsetzung zu regeln, wird gefolgt.

Der Bebauungsplanvorentwurf wurde beibehalten, es wurde folgende textliche Festsetzung aufgenommen und die Begründung entsprechend ergänzt:

- *Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.*
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB)

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 7/061/2012 vom 05.06.2012 wurde das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

IV.3 Beteiligung der Behörden und Stellen mit Aufgaben von Trägern öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Stellen mit Aufgaben von Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch durchgeführt. 30 Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks und die Nachbargemeinde wurden mit Schreiben - Stapl A1 - vom 24.08.2012 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung aufgefordert. Außerdem wurden die

Unterlagen aus Informationsgründen der Telekom AG und dem Stadtentwicklungsausschuss zugesandt. 26 Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks äußerten sich zum Bebauungsplanentwurf. Davon hatten 18 Träger öffentlicher Belange, Fachverwaltungen des Senats und des Bezirks keine Anregungen bzw. waren in ihren Belangen nicht betroffen. Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen gaben 8 Träger öffentlicher Belange und Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks ab. Folgende Stellungnahme führte zu Änderungen:

Bezirksamt Lichtenberg, Umwelt- und Naturschutzamt/ FB NL

Zu TF 3

In der Festsetzung ist die Mindestqualität für die zu pflanzenden Obstbäume zu benennen, um die gewünschte landschaftliche Prägung bzw. landschaftliche Wirkung des Obstbaumsiedlungscharakters zu erzielen: Qualität Hochstamm, Mindeststammumfang 8-10 cm.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise haben zu folgender Änderung des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung geführt:

- *Begründung sowie textliche Festsetzung Nr. 3 wurden korrigiert/ ergänzt. Der Wortlaut der TF 3 wurde bezüglich der Anrechnung bereits vorhandener Obstbäume und der Nachpflanzung bei Abgang von Bäumen ergänzt: Im allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Obstbaum, Qualität Hochstamm, Mindeststammumfang 8-10 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obstbäume einzurechnen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)*

Bei der weiteren Bearbeitung des B-Plans wurden noch die folgenden Änderungen vorgenommen:

- Die im Titel des Bebauungsplans verwendeten Himmelsrichtungen entfallen. Der neue Titel lautet: Bebauungsplan 11-64 für das Gelände zwischen Florentinestraße, An der Margaretenhöhe, Brachfläche und Kleingartenanlage „Am Außenring“ im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Wartenberg.
- Auf die Festlegung von Gebäudehöhen wurde verzichtet, um den Bauherren gestalterischen Spielraum zu geben. Mit der Festsetzung der maximalen Geschossigkeit von 2 trifft der B-Plan eine ausreichende Regelung zur höhenmäßigen Begrenzung.

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 7/133/2012 vom 06.11.2012 wurde das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Titeländerung des B-Planes 11-64 wurde im Amtsblatt Nr. 49 vom 23.11.2012 (S. 2138) veröffentlicht.

IV.4 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 25.03.2013 bis einschließlich 24.04.2013 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung statt. Die ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 11 vom 15.03.2013. Die Öffentlichkeit ist außerdem am 22.03.2013 über Anzeigen in der Berliner Zeitung davon in Kenntnis gesetzt worden. Des Weiteren ist die Pressestelle informiert worden und es erfolgte in allen Bürgerämtern ein entsprechender Aushang. Zusätzlich erfolgte während des Auslegungszeitraumes eine Präsentation des Bebauungsplans einschl. Begründung im Internet.

4 Bürger und Bürgerinnen haben während dieser Zeit Einsicht in die Planung genommen. Es wurden mündlich keine Stellungnahmen geäußert. Es ging schriftlich folgende Stellungnahme ein:

Bürger

- a) Zu Pkt. 1.2.6.: Eine dezentrale Abwasserreinigungsanlage gibt es inzwischen nicht mehr, das Abwasser wird offensichtlich zentral fortgepumpt.
- b) Zu TF 2: Diese Festsetzung darf nur für Neubauten gelten! Es wird beantragt für alle bisher vorhandenen Baulichkeiten Bestandsschutz zu gewähren!
- c) Zu TF 4: Die Hauptlärmquelle ist der Fluglärm der über diesem Gebiet verlaufenden Tegel-Flugschneise!!! Dagegen ist der Lärm der Bahntrasse weniger störend. Es ist unzumutbar Eigenheimbesitzer zum Umbau ihrer Häuser zu zwingen.

- d) Es wird vorgeschlagen das südlich angrenzende Gelände des ehemaligen Lagerplatzes in diesen Bebauungsplan einzubeziehen. Dieser ehemalige Lagerplatz könnte parzelliert und an bauwillige Eigenheimbauer verkauft werden. An anderer Stelle in Berlin werden unter Protest Kleingärten geräumt und in Bauland verwandelt und hier ist freies ungenutztes Bauland problemlos verfügbar. (Bebauungsplan XXII-18 !!!)
- e) Das an der östlichen Verlängerung der Florentinestraße gelegene Gelände der Berliner Wasserbetriebe mit Abwasserpumpenanlagen ist Bestandteil der Infrastruktur und sollte in diesen Bebauungsplan einbezogen werden.

Zu a)

Die Nachfrage bei den Berliner Wasserbetrieben ergab, dass die Schmutzwassererschließung mittlerweile erfolgt ist. Die Berliner Wasserbetriebe haben im Jahr 2012 für die Schmutzwasserentsorgung im betreffenden Areal ein Druckentwässerungssystem gebaut. Hierbei wird das von den einzelnen Grundstücken anfallende Schmutzwasser mittels Druckentwässerung zum Schachtpumpwerk an der Florentinestraße/ Ecke An der Margaretenhöhe gepumpt. Von dort wird es ebenfalls mittels einer Druckleitung DN 110 in den ca. 1340 Meter entfernten nächstgelegenen Schmutzwasserkanal im Wartenberger Weg östlich der Egon-Erwin-Kisch-Straße eingeleitet.

Der Begründungstext wird entsprechend korrigiert.

Zu b)

Die TF 2 bezieht sich auf die Vorgärten. Bauliche Anlagen sind hier innerhalb der Siedlung Margaretenhöhe in der Regel nicht vorzufinden und demzufolge auch nach bisher geltendem Recht (§ 34 BauGB) unzulässig. In der Vergangenheit ist daher bereits bauordnungsrechtlich gegen Zuwiderhandlungen vorgegangen worden.

Zu c)

Die Siedlung ist aufgrund der verschobenen Eröffnung des BER derzeit tagsüber noch vom Fluglärm des Flughafens Tegel betroffen. Entsprechend strategischer Lärmkarte der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Ausgabe 2013) ergeben sich folgende Werte:

Bereich	L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex)	L_N (Nacht-Lärmindex)
nördlich		
Sigrunstraße	≤ 55 dB (A)	≤ 50 dB (A)
südlich		
Sigrunstraße	> 55-60 dB (A)	≤ 50 dB (A)

Es handelt sich hierbei jedoch um eine Belastung, die in absehbarer Zeit mit Schließung des Flughafens Tegel entfällt. Vom Fluglärm des BER ist die Siedlung Margaretenhöhe nicht betroffen. Die Prognose BER 2015 ergibt hier folgende Werte: L_DEN und L_N ≤ 50 dB (A).

Der Bahnaußenring verursacht jedoch mit seinem Personen- und v.a. Güterverkehr tags - zwischen 55 und 65 dB(A) - und nachts - zwischen 50 und 60 dB(A) - dauerhaft eine hohe Lärmbelastung für das Plangebiet. Gemäß Lärmwirkungsforschung steigt ab einer Dauerbelastung von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts das Risiko von Herz-Kreislaufkrankungen durch chronischen Lärmstress.

Nicht zuletzt wegen dieser Immissionen ist ein weiteres Bebauungsplanverfahren (XXII-18) nicht zur Festsetzung gelangt und schließlich mit BA-Beschluss vom 18.12.2012 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 1 vom 04.01.2013) eingestellt worden.

Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 BauGB ist die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen des B-Planverfahrens besonders zu berücksichtigen. Lage und Größe der Baugrundstücke sowie die vorzufindende Struktur des Baugebietes gestatten keine Einordnung der Baukörper in deutlich größerem Abstand zur Lärmquelle bzw. die Bildung geschlossener Fronten. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, werden daher passive Lärmschutzmaßnahmen für die Außenfassaden von neu zu errichtenden Gebäuden erforderlich (bewertetes Luftschalldämmmaß R_w, res nach DIN 4109 von mindestens 45 dB). Aufgrund des erhöhten Lärmschutzbedürfnisses am Standort wird mit textlicher Festsetzung Nr. 4 zur Grundrissgestaltung im Bebauungsplan geregelt, dass mindestens ein Aufenthaltsraum mit den notwendigen Fenstern zur lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert sein muss. Diese Festsetzung betrifft ebenfalls die Neubauten.

Der Begründungstext wird zum Thema Fluglärm ergänzt.

Zu d)

Bei dem südlich angrenzenden Gelände handelt es sich um Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB und keinesfalls um Bauland. Die mit BA-Beschluss vom 01.06.2010 beschlossene Bereichsentwicklungsplanung Hohenschönhausen-Landschaftsraum (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 8 vom 25.02.2011) stellt den Bereich als Grünfläche dar. Der Flächennutzungsplan soll dementsprechend geändert werden. Darüber hinaus ist vorgesehen, ein Unterschutzstellungsverfahren für ein Landschaftsschutzgebiet „Wartenberger/ Falkenberger Feldmark“ einzuleiten, dessen Bestandteil die angesprochene Fläche ist.

Zu e)

Die betreffende Fläche befindet sich ebenfalls im Außenbereich und grenzt direkt an den geschützten Landschaftsbestandteil „Luch Margaretenhöhe“.

Die Nutzung durch die Berliner Wasserbetriebe entspricht einem privilegierten Vorhaben im Sinne des § 35 Abs.1 Nr. 3 BauGB und ist damit im Außenbereich zulässig. Es besteht kein städtebauliches Erfordernis, diese Anlage planungsrechtlich zu sichern.

3 Behörden und Fachverwaltungen des Senats äußerten sich zum Bebauungsplanentwurf. Davon hatten folgende Fachverwaltungen des Senats keine Anregungen:

1. **SenStadtUm IX C - Immissionsschutz**
2. **SenStadtUm XC 2.**

Folgende Stellungnahme wurde abgegeben:

3. WGI GmbH im Auftrag der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg

Die WGI GmbH (nachfolgend WGI genannt) wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG und anderer.

Es werden die gleichen technischen Hinweise für die im öffentlichen Straßenland verlaufenden Gasleitungen wie schon im Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange gegeben, ergänzt um Verweise auf Ansprechpartner bzw. Internetauskünfte.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Bauausführung beachtet.

Ergebnis:

Der B-Planvorentwurf wird beibehalten und es ergeben sich keine Änderungen der textlichen Festsetzungen. Lediglich in der Begründung zum Bebauungsplan werden die Aussagen zur Entwässerung korrigiert und bezüglich des Fluglärms ergänzt.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 04.06.2013 den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplan 11-64 einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB und die Vorlage des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung zur Beschlussfassung sowie die Vorlage der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes zur Entscheidung bei der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 22.08.2013 den Bebauungsplan 11-64 vom 05.03.2013 einschließlich Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen und über die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes 11-64 entschieden.

IV.5 Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB

Mit Schreiben vom 29.08.2013 hat das Bezirksamt den Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der zuständigen Senatsverwaltung (SenStadtUm II C) angezeigt. Mit Schreiben vom 20.11.2013 teilte diese mit, dass der Bebauungsplan abwägungsfehlerhaft und damit zu beanstanden ist. Dies betrifft die Bewältigung der Lärmbelastung.

In der Begründung wird wiederholt auf die durch den Schienenverkehr bedingte hohe Lärmbelastung hingewiesen (S. 6, 9, 15). Die Orientierungswerte der DIN 18005 von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A)

werden hiernach um bis zu 10 dB(A) tags und 15 dB(A) nachts überschritten. Im Sinne der Konfliktbewältigung (passiver Schallschutz) werden passive Lärmschutzmaßnahmen für die Außenfassaden von neu zu errichtenden Gebäuden nach DIN 4109 für erforderlich gehalten (S. 16 der Begründung). Aufgrund aktueller verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung wird hiermit kein ausreichender Lärmschutz sichergestellt. Hiernach sind die Anforderungen der DIN 4109 zum Schallschutz nicht hinreichend gesichert, wenn der Bebauungsplan keine Regelungen hierzu trifft (vgl. *Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg*, Urteil vom 15. November 2012, OVG 10A 10.09; *Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg*, Urteil vom 20. Mai 2010, 3 S 2099/08; *Verwaltungsgerichtshof Hessen*, Urteil vom 29. März 2012, 4 C 694/10.N). Um sicherzustellen, dass die Mindestanforderungen der DIN 4109 erfüllt werden, sind daher geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan oder – sofern möglich – eine entsprechende Vereinbarung in einem städtebaulichen Vertrag erforderlich. Die Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 4, dort zweiter Absatz (S. 13 der Begründung), ist infolge der dargestellten Rechtsprechung fehlerhaft.

Entgegen dem bauplanungsrechtlichen Gebot der Konfliktbewältigung kann die Konfliktbewältigung zwar auch in die nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren verschoben werden. Das setzt jedoch voraus, dass dort die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen sichergestellt ist. Letzteres kann vorliegend nicht angenommen werden. Nach der Berliner Bauordnung bedarf ein Bauvorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans – wie er vorliegend beschlossen werden soll – nicht zwingend einer Genehmigung (§ 63 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 BauO Bln). Ohne Genehmigungsverfahren wird die Einhaltung baurechtlicher Anforderungen – wie etwa die der DIN 4109 – vor Bauausführung jedoch nicht mehr behördlich geprüft und ist damit nicht sichergestellt. Nach Ansicht des *Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg* (siehe oben) ist die behördliche Überprüfung des Schallschutzes nicht einmal in einem Baugenehmigungsverfahren gewährleistet.

In Hinblick auf die textliche Festsetzung Nr. 4 zur Grundrissausrichtung weise ich außerdem darauf hin, dass die Grundrissregelung nur zur Anwendung kommen darf, wenn die aufgrund der DIN 4109 erforderlichen Maßnahmen nicht ausreichen, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Hierauf ist bei der Begründung der textlichen Festsetzung Nr. 4 einzugehen. Es ist also abwägungsgerecht zu erläutern, weshalb diese eigentumseinschränkende Festsetzung geboten ist. Andererseits bedarf es aber auch der Erläuterung, dass die Regelungen (DIN 4109 und Grundrissausrichtung) dann auch ausreichend sind.

In Bezug auf die DIN 4109 mache ich ferner auf das Urteil des *Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg* vom 9. Mai 2012 (OVG 2 A 17.10, Rn. 37 ff. juris) aufmerksam. Hiernach muss der Satzungsgeber bei einem Bebauungsplan, der auf DIN-Normen Bezug nimmt, dafür sorgen, dass sich die Betroffenen vom Inhalt der (nicht öffentlich zugänglichen) Norm zuverlässig Kenntnis verschaffen können. Die Möglichkeit der Kenntnisnahme kann dadurch geschaffen werden, dass das Regelwerk beim Bezirk zur Einsicht vorgehalten wird. Hierauf ist entweder in der Bebauungsplanurkunde oder in dem Bekanntmachungstext hinzuweisen. Ein etwaiger Verkündungsfehler wäre weder nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB unbeachtlich noch würde er nach § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich.

Ferner wurde auf erforderliche Aktualisierungen der Rechtsgrundlagen und auf Folgendes hingewiesen:

- a) Begründung, S. 13 (TF 4), 16 (oben): Es können (lediglich) die „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ sichergestellt oder berücksichtigt werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB), nicht aber „gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“. Um Missverständnisse zu vermeiden, sollte dies klargestellt werden.
- b) Begründung, S. 15 (oben): Es wird ausgeführt, dass und weshalb eine Umweltprüfung und ein Ausgleich bzw. die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe nicht erforderlich sind. Dies ist vom Ergebnis her richtig; die rechtliche Herleitung ist jedoch ungenau. Die einschlägigen Normen sind § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB (Umweltprüfung) und § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB (Ausgleich). Diese Normen sind für die Begründung heranzuziehen.
- c) Begründung, S. 16 (untere Hälfte): Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung führte offenbar zur Aufnahme einer neuen textlichen Festsetzung und Ergänzung der Begründung. Die Stellungnahme, auf die diese Änderungen zurückgehen, ist der Nachvollziehbarkeit halber zumindest zusammengefasst wiederzugeben.

Begründung, S. 17 (obere Hälfte): Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange führte zu Änderungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung. Die Stellungnahmen

(„Anregungen und Hinweise“), auf die diese Änderungen zurückgehen, sind der Nachvollziehbarkeit halber zumindest zusammengefasst wiederzugeben. Ebenso ist darzulegen, von wem die Stellungnahmen stammen.

Da die Begründung des Bebauungsplans (Abwägung) geändert werden muss, ist der Bebauungsplan nach erneutem BVV-Beschluss erneut anzuzeigen.

Bewältigung der Lärmbelastung

Es wird eine textliche Festsetzung (TF 4 neu) zum Luftschalldämmmaß von Außenbauteilen und zum Einsatz von schalldämmten Lüftungseinrichtungen aufgenommen:

*Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen/Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten/Unterrichtsräumen u.ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB und schalldämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)*

Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 4 zur Regelung der Grundrissausrichtung bei Neubauten entfällt.

Des Weiteren wird die Begründung zum B-Plan 11-64 entsprechend den gegebenen Hinweisen aktualisiert und ergänzt. Auch die Rechtsverordnung wurde bezüglich der letzten Änderung des Baugesetzbuches aktualisiert.

Aufgrund der Änderungen der Begründung und der textlichen Festsetzungen wird der Bebauungsplan 11-64 erneut öffentlich ausgelegt.

Über die nach Rechtsprüfung erfolgten Änderungen wurde wie folgt beschlossen:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 13.05.2014 die im Ergebnis der Rechtsprüfung der zuständigen Senatsverwaltung im Bebauungsplanverfahren 11-64 erfolgte Änderung des Planinhalts sowie redaktionelle Änderungen und die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans beschlossen.

IV.6 Erneute öffentliche Auslegung

Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 07. Juli 2014 bis einschl. 21. Juli 2014 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung statt. Die ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 27 vom 27.06.2014. Die Öffentlichkeit ist außerdem am 04.07.2014 über eine Anzeige in der Berliner Zeitung davon in Kenntnis gesetzt worden. Des Weiteren sind die Pressestelle und die Gebietskoordinatorin informiert worden. In den Bürgerämtern erfolgte ein entsprechender Aushang. Zusätzlich war während des Auslegungszeitraumes eine Präsentation des Bebauungsplans einschließlich Begründung im Internet einzusehen.

Die Fachverwaltungen des Senats und des Bezirks und der Stadtentwicklungsausschuss sind mit Schreiben vom 10.06.2014 von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

2 Bürger haben sich während dieser Zeit persönlich über die Planung informiert. Auf die Internetseite mit der Veröffentlichung des B-Plans erfolgten 7 Zugriffe. Es wurden mündlich keine Stellungnahmen abgegeben. Es ging keine schriftliche Stellungnahme ein.

Fachverwaltungen des Bezirks äußerten sich nicht zum Bebauungsplanentwurf. Eine Stellungnahme gab eine Fachverwaltung des Senats ab:

1. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IX C

Hinsichtlich vom Verkehr verursachter Immissionen werden keine Hinweise zum vorgelegten Planentwurf gegeben.

*Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**.*

Ergebnis:

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

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 29.07.2014 den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplan 11-64 vom 05.03.2013 mit Deckblatt vom 03.06.2014 einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB sowie den Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Bezirksverordnetenversammlung beschloss den Bebauungsplan und die Rechtsverordnung in ihrer Sitzung am 11.12.2014.

IV.7 Rechtsprüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Mit Schreiben vom 17.12.14 wurde der Bebauungsplan 11-64 erneut gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zur Rechtsprüfung angezeigt. Mit Schreiben vom 19.02.15 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mitgeteilt, dass die vorgenommene Rechtskontrolle des Bebauungsplanes 11-64 keine Beanstandungen ergeben hat. Die Hinweise führten zu Änderungen der Begründung und der Rechtsverordnung. Diese Änderungen oder Ergänzungen erfolgten aus redaktionellen oder Gründen der Rechtssicherheit, die den beschlossenen planerischen Inhalt nicht abändern.

IV.8 Festsetzung

Die Festsetzung des Bebauungsplans wurde im Bezirksamt am 10.03.15 beschlossen. Die Veröffentlichung erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin (GVBl) Nr. 4 am 01.04.15 auf Seite 56. Somit trat der Bebauungsplan am 02.04.15 in Kraft

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
2. **Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB)** Bekanntmachung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Berlin, 10. März 2015

gez. Güttler-Lindemann

Güttler-Lindemann
Leiter des Fachbereiches

gez. W. Nünthel

W. Nünthel
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung

beglaubigt: Stapl A 4, K. Fitsche

V. Anhang

V.1. Verzeichnis der textlichen Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO)
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO nicht zulässig. Dies gilt nicht für Wege, Zufahrten und Müllboxen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
3. Im allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Obstbaum, Qualität Hochstamm, Mindestumfang 8-10 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obstbäume einzurechnen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
4. Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen/Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten/Unterrichtsräumen u.ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'_{w,res} nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
5. Für das allgemeine Wohngebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäudelänge darf 16 m nicht überschreiten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)
6. Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBIn)
7. In den allgemeinen Wohngebieten sind blickdichte bauliche Einfriedungen unzulässig; ausgenommen sind Sockel bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m. Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen darf 1,20 m nicht überschreiten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 1 AGBauGB)
8. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Hinweis:

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ liegt im Bezirksamt Lichtenberg/ Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht zur Einsichtnahme vor.