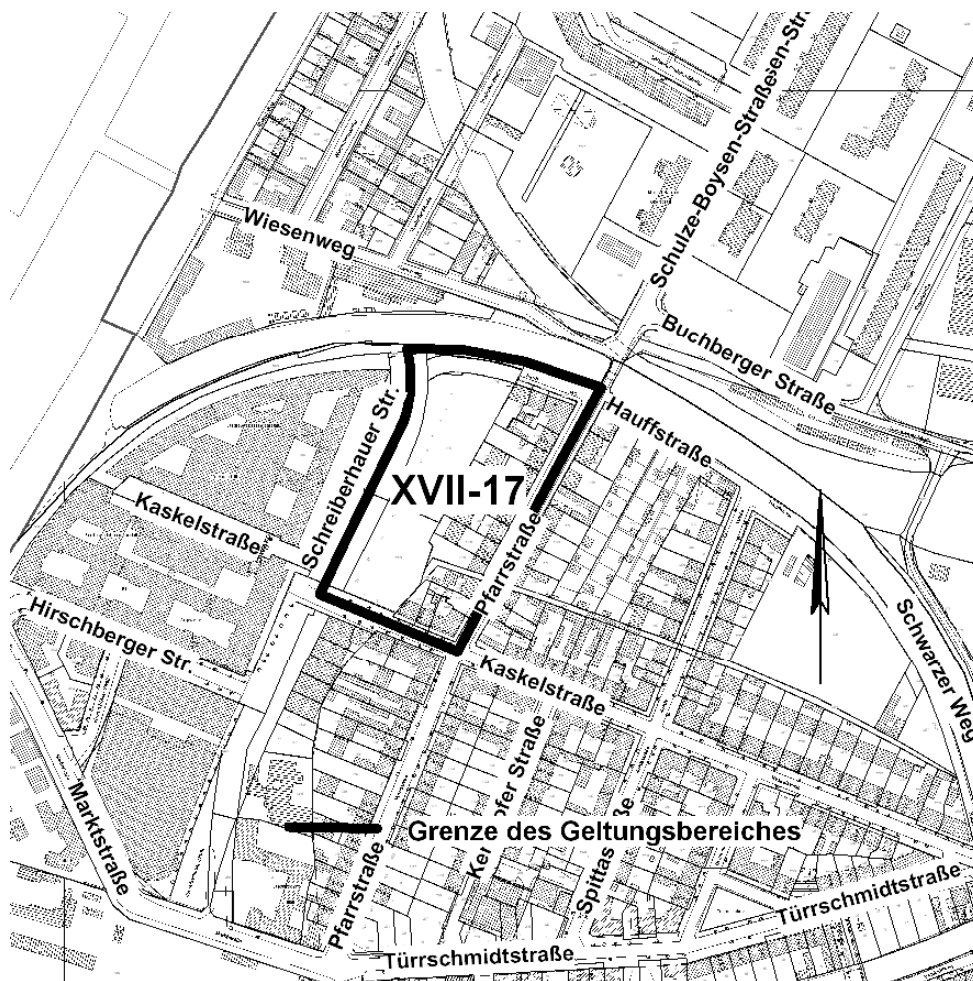


Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (*) zum

BEBAUUNGSPLAN XVII-17

für das Gelände zwischen Hauffstraße, Pfarrstraße, Kaskelstraße und Schreiberhauer Straße sowie für die Hauffstraße zwischen Schreiberhauer Straße und Pfarrstraße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg



unmaßstäblich

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan XXII-17 vom 26. März 1996 mit Deckblättern vom 15. November 1996 und vom 09. Januar 2006 zur Festsetzung in der Sitzung des Bezirksamtes Lichtenberg am 20. Juni 2006 vorgelegen. Das Bezirksamt hat die Festsetzung des Bebauungsplanes XVII-17 als Rechtsverordnung beschlossen.

Berlin, den . Juni 2006
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin,
Abteilung Stadtentwicklung
Amt für Planen und Vermessen
Fachbereich Stadtplanung

(*) unter Punkt V. - Rechtsgrundlagen näher erläutert

Leiter des Amtes für Planen und Vermessen

Inhalt

I.	Planungsgegenstand	4
1.	Anlass und Erfordernis	4
2.	Plangebiet	5
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
2.2	Bestehende Nutzungen im Plangebiet	5
2.3	Eigentumsverhältnisse	7
2.4	Erschließung	8
3.	Vorhandene Infrastruktur	9
3.1	Grundschule	9
3.2	Kindertagesstätten	9
3.3	Jugendfreizeiteinrichtung	9
3.4	Sportplätze	9
3.5	Öffentliche Grünanlagen	9
3.6	Spielplätze	10
3.7	Nahversorgung für den täglichen Bedarf	10
4.	Planerische Ausgangssituation	11
4.1	Flächennutzungsplan	11
4.2	Landschaftsprogramm	12
4.3	Bereichsentwicklungsplanung	13
4.4	Sanierungsgebiet	13
4.5	Erhaltungsgebiet	15
4.6	Denkmalschutz	16
4.7	Landschaftspläne	16
4.8	Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß NatSchG Bln	16
5.	Umweltverträglichkeitsprüfung	17
6.	Altlasten	17
II.	Planinhalt	19
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	20
2.	Intention des Plans	20
3.	Wesentlicher Planinhalt	21
3.1	Überblick	21
3.2	Begründung einzelner Festsetzungen	21
3.2.1	Allgemeines Wohngebiet	21
3.2.2	Straßenverkehrsflächen	23
3.3	Textliche Festsetzungen	24
4	Abwägung	30
4.1	Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse	30
4.2	Belange an die soziale Infrastruktur	32
4.3	Belange des Verkehrs	33
4.4	Belange des Umweltschutzes, des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege	34

III.	Auswirkungen des Bebauungsplans	36
1.	flächenmäßige Auswirkungen	36
2.	städtebauliche Auswirkungen	36
3.	verkehrliche Auswirkungen	36
4.	soziale Auswirkungen / Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	36
5.	ökologische Auswirkungen	37
6.	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	37
7.	Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung	38
8.	Planungsschäden	38
IV.	Verfahren	40
1.	Information der Senatsverwaltungen	40
2.	Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung	40
3.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	40
4.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Fachämter des Bezirksamts	42
5.	Beschluss zur Änderung des Titels sowie zur öffentlichen Auslegung	44
6.	Öffentliche Auslegung	44
7.	Bezirksamtsbeschlüsse zur Absicherung der soz. Belange	49
8.	Feststellung der Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB	50
9.	Erneute öffentliche Auslegung	50
10.	Gründe für die erneute öffentliche Auslegung	51
11.	Fortführung des Verfahrens auf der alten Rechtsgrundlage	52
12.	Gründe für das Deckblatt vom 09. Januar 2006	52
13.	Bezirksamtsbeschluss zum Ergebnis der Auswertung der beiden öffentlichen Auslegungen und zum Bebauungsplan XVII-17	53
14.	Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplan XVII-17	54
15.	Anzeige des Bebauungsplans gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB	54
16.	Bezirksamtsbeschluss zur Festsetzung des Bebauungsplans XVII-17	55
V.	Rechtsgrundlagen	56

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan XVII-17 vom 26. März 1996 mit Deckblättern vom 15. November 1996 und vom 09. Januar 2006 für das Gelände zwischen Hauffstraße, Pfarrstraße, Kaskelstraße und Schreiberhauer Straße sowie für die Hauffstraße zwischen Schreiberhauer Straße und Pfarrstraße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg.

I. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erfordernis

Die beabsichtigte städtebauliche Umstrukturierung der ehemaligen Industriefläche der Knorr-Bremse-AG nordöstlich des S-Bahnhofs Ostkreuz war Anlass für die Aufstellung der fünf Bebauungspläne XVII-14, XVII-15, XVII-16, XVII-17 und XVII-18.

Ein im November 1991 von privaten Investoren vorgelegtes Projekt für ein Büro- und Verwaltungszentrum auf dem einstigen Werksgelände mit insgesamt mehr als 200.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) sowie ca. 300 Wohneinheiten im Randbereich zum angrenzenden Wohnquartier wurde zunächst auf seine Zulässigkeit und Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB geprüft. Die damalige Abteilung Bau- und Wohnungswesen im Bezirksamt Lichtenberg kam zum Ergebnis, dass sich eine Planung der beabsichtigten Größenordnung hinsichtlich Art und Maß der Nutzung nicht spannungsfrei in die Eigenart der Umgebung einfügen konnte und die Erschließung nur unzureichend gesichert war. Somit lag ein Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB vor.

Der Bebauungsplan XVII-17 ist ein in verfahrenstechnischer Hinsicht eigenständiger Plan, inhaltlich ist er jedoch im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen XVII-14, XVII-15, XVII-16 und XVII-18 zu sehen. Diese fünf Bebauungspläne sollen insgesamt die künftige städtebauliche Entwicklung und Ordnung des ehemaligen Industriegeländes der Knorr-Bremse-AG leiten und die Erschließung der neu parzellierten Teilflächen sichern. Es sollen unterschiedliche vorhandene und geplante Nutzungen (Büroflächen, Verwaltung, Bildung, Einzelhandel, Wohnen, Straßen- und Schienenverkehr) miteinander in Einklang gebracht werden. Dabei ist der Grundkonsens zur Entwicklung von ca. 2/3 des einstigen Werksgeländes zu einem Handels-, Büro- und Verwaltungsstandort und von ca. 1/3 des einstigen Werksgeländes zu einem Wohnungsbaustandort beständig fortgeschrieben worden.

Der Bebauungsplan XVII-17 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von ca. 200 Wohnungen im Baublock zwischen Hauffstraße, Pfarrstraße, Kaskelstraße und Schreiberhauer Straße liefern und die zur Erschließung notwendigen Straßenverkehrsflächen sichern.

Durch den Wohnungsneubau soll die Wohnfunktion am Rande des (mit der 10. Verordnung vom 18. November 1994, GVBl Nr. 64 vom 3. Dezember 1994, S. 472) förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Kaskelstraße / Victoriastadt gestärkt werden, damit die städtebauliche Lage um die Schreiberhauer Straße nicht durch die Monofunktion einer reinen Büronutzung, so wie sie bereits auf der Westseite dieser Straße existiert, dominiert wird. Wohnen und Arbeiten sollen einander verträglich zugeordnet werden. Insgesamt soll durch die städtebauliche Neuordnung eine Aufwertung dieses innerstädtischen Quartiers mit hoher Lagegunst erreicht werden.

2. Plangebiet

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans XVII-17 umfasst das Gelände zwischen Hauffstraße, Pfarrstraße, Kaskelstraße und Schreiberhauer Straße sowie die komplette Hauffstraße zwischen Schreiberhauer Straße und Pfarrstraße. Der Bebauungsplan erfasst somit den gesamten Baublock 057 im statistischen Gebiet 147 im Bezirk Lichtenberg sowie das an diesen Baublock grenzende Straßenland, in der Hauffstraße in voller Breite, in den übrigen drei Straßen jeweils bis zur Straßenmitte.

An das Plangebiet grenzt im Norden das planfestgestellte Bahngelände der Lichtenberger Verbindungskurve. Im Osten grenzt der räumliche Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans XVII-42, im Süden der räumliche Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans XVII-15 und im Südwesten bzw. Westen die räumlichen Geltungsbereiche der im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungspläne XVII-16 bzw. XVII-18 an das Plangebiet XVII-17. Dabei stößt der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans XVII-17 jeweils lückenlos an die räumlichen Geltungsbereiche der übrigen genannten Bebauungspläne bzw. an das planfestgestellte Bahngelände.

2.2 Bestehende Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet XVII-17 befindet sich im Umfeld des S-Bahnhofs Ostkreuz. Weil dieser S-Bahnhof momentan nur Ausgänge in den Verwaltungsbezirk Friedrichshain-Kreuzberg sowie nach Süden zur Rummelsburger Bucht hat, spielt er für die Erschließung des Plangebiets derzeit eine untergeordnete Rolle, wenngleich der dortige Stadtraum stark durch die tangierenden Bahnanlagen (Lichtenberger Verbindungskurve und Damm der Ringbahn) geprägt wird. Längerfristig ist ein völliger Neubau des Kreuzungsbahnhofs geplant. Dann sollen auch direkte Ausgänge an der Kynaststraße im Bezirk Lichtenberg entstehen, so dass der S-Bahnhof Ostkreuz langfristig erheblich an Erschließungsattraktivität gewinnen wird.

Das Plangebiet XVII-17 ist ein nahezu rechteckiger Block typischer Berliner Dimension, begrenzt von der Hauffstraße im Norden, der Pfarrstraße im Osten, der Kaskelstraße im Süden und der Schreiberhauer Straße im Westen. Im südlichen Teil wird dieser Baublock durch den von Osten kommenden Kuhgraben geschnitten. Dieser Graben wurde am Ende des 19. Jahrhunderts verrohrt und fließt weiter nach Süden in den Rummelsburger See. Im Plangebiet vollzieht der Kuhgraben einen annähernd rechtwinkligen Knick, der im Lageplan durch speziell gebildete Flurstücke nachvollzogen werden kann.

Kennzeichnend für den beschriebenen Baublock ist seine Teilung in eine westliche, heute brachliegende und in eine östliche, seit langem bebaute Hälfte. Die heutige Stadtbrache an der Schreiberhauer Straße war Teil des Industriestandortes der Knorr-Bremse-AG. Die dort befindlichen Produktionsgebäude und -anlagen wurden in den Jahren 1992 bis 1993 abgebrochen. Seither ist dieses Gelände nicht wieder bebaut worden. Die geschlossene gründerzeitliche Blockrandbebauung an der Pfarrstraße liegt als Teil der so genannten Victoriastadt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Lichtenberg – Kaskelstraße.

Der größte Teil des damals zwischen den Gemeinden Boxhagen und Rummelsburg (ab 1889 Landgemeinde Boxhagen-Rummelsburg, 1912 Vereinigung mit Lichtenberg) gelegenen Geländes wurde 1871 von den

Fabrikantenbrüdern Lehmann erworben und kurz darauf an die „Berliner Cement-Bau-AG“ weiterverkauft. Diese begann mit der Erstellung von Bebauungs- und Parzellierungsplänen.

Von 1871 bis 1875 errichtete die „Berliner Cement-Bau-AG“ unter technischer Leitung des Bauingenieurs Türschmidt 60 zwei- und dreigeschossige Doppel- oder Reihenhäuser aus monolithischem Gussbeton in standardisierter Bauweise, um die Kosten des Mietshausbau zu senken. Es entstand die so genannte „Victoriastadt“. Die meisten Betonhäuser wurden jedoch bald wegen der sehr kleinen Wohnungsgrundrisse und des ungünstigen Raumklimas wieder abgerissen und durch Ziegelbauten ersetzt. Bis 1913 wurde die Bebauung zwischen der Lichtenberger Kurve im Norden und dem S-Bahn-Damm Ostkreuz Lichtenberg (zu dieser Zeit Eisenbahnstrecke nach Frankfurt/Oder) abgeschlossen. Bis zum 2. Weltkrieg fanden keine wesentlichen Veränderungen mehr statt.

Die Wohngebäude in der östlichen Blockhälfte wurden gegen Ende des 19. Jahrhunderts errichtet. Die Gebäude auf den Grundstücken Hauffstraße 2 - 3, Hauffstraße 4 / Ecke Pfarrstraße 88, Pfarrstraße 90 / 112, Pfarrstraße 116 / Ecke Kaskelstraße 9 und Kaskelstraße 5 / 7 sind Bestandteil eines Denkmalsbereichs (Ensemble) im Sinne des § 2 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Berlin in Verbindung mit der Denkmalliste nach § 4 DSchG Bln (siehe Teil II, Kap. 3.3). Zusätzlich liegt die östliche Hälfte des Baublocks gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB in einem Erhaltungsgebietes (siehe Teil I, Kap. 2.4.5). Des Weiteren befindet sich der genannte Bereich mit der Wohnbebauung innerhalb des am 11. Oktober 1994 förmlich festgelegten Sanierungsgebiets (siehe Teil I, Kap. 2.2.3). Weil auf den meisten Grundstücken die Stadterneuerung bereits durchgeführt wurde, hat sich die Wohnqualität in diesem Baublock erheblich verbessert.

Die Bebauungsstruktur im Plangebiet XVII-17 ist im Wesentlichen vergleichbar mit der im südlich angrenzenden Baublock. Allerdings befand sich die Bausubstanz nördlich der Kaskelstraße am Anfang der 1990er Jahre in einem wesentlich schlechteren Zustand, was auf eine lange unterlassene Instandhaltung, einen damit verbundenen erheblichen Wohnungsleerstand und den beabsichtigten Abbruch zahlreicher Wohngebäude zurückzuführen war. Die sozialen Konflikte eskalierten. Einige Häuser im nördlichen Abschnitt der Pfarrstraße wurden 1990 von ca. 100 Jugendlichen besetzt. Im Rahmen des Stadterneuerungsprozesses wurden viele besetzte Häuser durch Vertragslösungen legalisiert und von Selbsthilfegruppen renoviert. Der Einsatz großer Summen an öffentlicher Wohnungsbauförderung hat die nördliche Pfarrstraße zu einem baulichen Schmuckstück für den Bezirk Lichtenberg gemacht.

Dennoch war es bei Planaufstellung im Jahre 1992 wichtig, dass der gesamte beschriebene Baublock planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, weil die Ansprüche an eine gewerbliche Umnutzung Anfang der neunziger Jahre ein Ausmaß annahmen, das eine Zerstörung der ortsteil- und gebietstypischen Strukturen befürchten ließ. Die planungsrechtliche Sicherung des Wohnungsbestandes sollte die Sanierungsmaßnahmen und den angestrebten Denkmalschutz flankierend stützen.

Die Knorr-Bremse-AG nahm nach dem ersten Weltkrieg die Produktion von Bremsen für Schienenfahrzeuge und Lastkraftwagen am Standort Ostkreuz auf. Die Firma entwickelte sich zu einem der führenden Unternehmen im Sektor der Eisenbahnausrüstung. Aufgrund der von Produktion und Warenumschlag verursachten Emissionen existierten stets Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung. Die Erschließung des Werkes war unzureichend und führte teilweise durch Wohngebiete.

Nach 1990 wurde der Standort in Lichtenberg aufgrund der Zusammenlegung mit Niederlassungen der Knorr-Bremse-AG in den alten Bundeslän-

dern und der damit verbundenen Umstrukturierung innerhalb des Unternehmens aufgegeben. Ein geringer Teil der Produktion wurde in den Verwaltungsbezirk Marzahn-Hellersdorf verlagert.

Auf dem zum Plangebiet XVII-17 gehörenden ehemaligen Teil des Betriebsgeländes der Knorr-Bremse-AG befanden sich überwiegend Lagergebäude und Hilfsproduktionsstätten minderer baulicher Qualität. Außerdem stand dort ein Gasometer. Mittlerweile sind diese Bauten vollständig abgerissen.

Der Fachbereich Vermessung Lichtenberg hat für die unbebauten Grundstücke östlich der Schreiberhauer Straße am 14. Mai 1996 die folgende amtliche Grundstücksnummerierung festgesetzt: „Hauffstraße 1 – 1 A Ecke Schreiberhauer Straße 1 / 23 Ecke Kaskelstraße 1 / 3“ und diese Nummerierung im Amtsblatt für Berlin am 09. Mai 1997 auf Seite 1399 öffentlich bekannt gegeben.

Der Kuhgraben bildete im 19. Jahrhundert die Gemarkungsgrenze zwischen den damals selbstständigen Gemeinden Rummelsburg und Boxhagen. Er entwässerte die feuchten Wiesen eines dort befindlichen Vorwerkes. Sein Verlauf ist im Stadtgrundriss ablesbar geblieben, weil die für den Graben gebildeten Flurstücke im Wesentlichen unbebaut blieben und so schmale Lücken in den Straßenfronten entstanden. Noch vor 1900 wurde der Graben verrohrt und der Flusslauf eingeebnet. Auf dem ehemaligen Gelände der Knorr-Bremse-AG sind keine Flurstücke erhalten geblieben, die den Grabenverlauf nachzeichnen.

Der Kuhgraben erfüllt heute keinerlei wasserbautechnische Funktionen. Die Hauptentwässerungsleitung für das Gebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung in Form des Kanals mit Kastenprofil 3600 / 2000 h, d.h. mit 2 m Rohrdurchmesser, unter der Pfarrstraße. In einigen Abschnitten scheint das alte Rohr des Kuhgrabens mit - nach Kartenlage - eiförmigem Querschnitt und ca. 90 cm Durchmesser abhanden gekommen zu sein. Bei den Ausschachtungen zur Wohnbebauung Kaskelstraße 2 / Ecke Schreiberhauer Straße 25 / 37 hat man 1997 das alte Rohr des Kuhgrabens, das dort eigentlich hätte liegen sollen, nicht mehr finden können. Entwässerungsprobleme sind dadurch allerdings nicht aufgetreten.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die unbebauten Grundstücke Hauffstraße 1 – 1 A / Ecke Schreiberhauer Straße 1 / 23 / Ecke Kaskelstraße 1 / 3 (Flurstücke 1359 und 1360) befinden sich in Privateigentum. Ebenso sind die Grundstücke mit den Altbauten Hauffstraße 2 - 3, Hauffstraße 4 / Ecke Pfarrstraße 88, Pfarrstraße 90 / 112, Pfarrstraße 116 / Ecke Kaskelstraße 9 und Kaskelstraße 5 / 7 im Eigentum von privaten natürlichen oder juristischen Personen.

Bei den Flurstücken 1079, 1356, 1357, 1358, 1387 und 1389 innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Schreiberhauer Straße und des westlichen Abschnitts der Hauffstraße ist die Übertragung in das Landesgrundbesitzvermögen Berlins immer noch nicht vollzogen worden. Nach § 8 Abs. 1 des Erschließungsvertrages „Dienstleistungszentrum Ostkreuz“ vom 11. Mai 1994 sind die mangelfreien Erschließungsanlagen in der Schreiberhauer Straße, der Hauffstraße und der Kaskelstraße nach Abschluss aller Bauarbeiten kosten- und lastenfrei dem Land Berlin zu übereignen, soweit sie sich im Erschließungsbereich befinden (siehe auch Teil III, Kap. 8. „Planungsschäden“). Somit sind hier beim Straßenneubau 1995 / 96 weder Grunderwerbs- noch Straßenausbaukosten für das Land Berlin entstanden.

Teile des Gehwegbereiches vor den Grundstücken Kaskelstraße 5, 7, Kaskelstraße 9 / Ecke Pfarrstraße 116 und Pfarrstraße 114, 112 gehören eigentumsmäßig noch zu den angrenzenden Baugrundstücken. Dort waren

zu Zeiten der Gründung der Kolonie Victoriastadt Vorgärten angelegt. Diese sind dann deutlich vor 1945 beseitigt und ihre Flächen baulich mit dem öffentlichen Straßenland verschmolzen worden, ohne die Eigentumsverhältnisse den geänderten Gegebenheiten anzupassen (siehe auch Teil III, Kap. 8. „Planungsschäden“). In der Gehweggestaltung sind die früheren Eigentums Grenzen nicht mehr nachvollziehbar. Die Verkehrssicherungspflicht für diese Flächen liegt beim Amt für Bauen und Verkehr Lichtenberg. In der Kaskelstraße wurde der betroffene Gehweg 1995 erneuert, in der Hauffstraße ebenso; in der Pfarrstraße geschah dies 2002/03.

2.4 Erschließung

Die unmittelbare Erschließung des Plangebiets erfolgt über die 1995 neu gebaute Schreiberhauer Straße sowie die über bestehenden und seit Jahrzehnten gewidmeten Straßenzüge Hauffstraße, Pfarrstraße und Kaskelstraße.

Grundsätzlich ist für die Herstellung von Erschließungsanlagen ein als Rechtsverordnung festgesetzter Bebauungsplan die Voraussetzung (§ 125 Abs. 1 BauGB). Erschließungsanlagen im Sinne des Baugesetzbuchs sind gemäß § 127 Abs. 2 unter anderem Sammelstraßen innerhalb von Baugebieten. Da für den Neubau der Schreiberhauer Straße im Jahre 1995 kein festgesetzter Bebauungsplan vorlag, konnte diese Straße dennoch gemäß § 125 Abs. 2 BauGB vor Festsetzung der Bebauungspläne XVII-14 bis XVII-18 hergestellt werden, weil das Vorhaben den planungsrechtlichen Anforderungen des § 1 Abs. 4 bis 6 BauGB (in der damals gültigen Fassung) entspricht und die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen in ihrer Funktion als höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 13. Januar 1994 ihre Zustimmung zur Herstellung der Schreiberhauer Straße in der momentanen Ausbaustufe erteilte.

Die Widmung der Schreiberhauer Straße gemäß § 3 des Berliner Straßengesetzes in einer Breite von ca. 28,70 m einschließlich aller Anschlüsse an das vorhandene Straßennetz wurde am 06. September 1996 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 3130 bekannt gegeben. Das Tiefbauamt hat durch Schreiben vom 25. Oktober 1996 mitgeteilt, dass diese Widmung Unanfechtbarkeit erlangte, nachdem niemand dieser Widmung widersprach.

Hauptanbindungsstraßen im Umfeld sind die Nöldnerstraße und die Hauptstraße (erreichbar von der Pfarrstraße über die Karlshorster Straße) in Richtung Süden und Südwesten, die Marktstraße und Boxhagener Straße in Richtung Westen (zur Warschauer Straße) sowie die Schulze-Boysen-Straße in Richtung Norden (zur Frankfurter Allee).

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die Straßenbahnlinie 21 und die Buslinie 240, die beide in der Marktstraße verkehren. Der nächstgelegene Schnellbahnhof ist die Station „Nöldnerplatz“ (S-Bahnlinien S 5, S 7 und S 75) in einer Entfernung von ca. 7 bis 10 Gehminuten.

3. Vorhandene Infrastruktur

3.1 Grundschule

In der Nöldnerstraße 44, außerhalb des Plangebietes, steht die „Grundschule an der Victoriastadt“. Sie wird ab 2006 mit Geldern aus dem Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ grundlegend saniert. 2004 und 2005 wurden als Startermaßnahme bereits die Sanitärtrakte erneuert. Hier ist langfristig die Grundschulversorgung für das Plangebiet XVII-17 sichergestellt.

3.2 Kindertagesstätten

1999 wurde das außerhalb des Plangebiets gelegene ehemalige Wohngebäude Pfarrstraße 91 im Rahmen der Stadterneuerung aus öffentlichen Fördermitteln zu einer Kindertagesstätte mit 85 Plätzen ausgebaut. Träger dieser Einrichtung ist die sozialdiakonische Jugendarbeit Lichtenberg. 2004 konnten die Freiflächen der Kindertagesstätte durch den Ankauf des Grundstücks Hauffstraße 6 vergrößert werden. Somit ist eine ausreichende Versorgung des Plangebietes XVII-17 mit Kindertagesstättenplätzen sichergestellt.

Eine zweite Kindertagesstätte für das Sanierungsgebiet Kaskelstraße mit ca. 60 Plätzen soll auf den Grundstücken Hauffstraße 21 – 25 entstehen. Der Grunderwerb hierzu ist abgeschlossen. Die Fläche befindet sich im Fachvermögen der Abteilung Jugend, Bildung und Sport Lichtenberg. Der den Standort sichernde Bebauungsplan 11-18 steht kurz vor der Festsetzung. Die Grundstücke werden momentan als öffentlicher Kinderspielplatz zwischengenutzt.

3.3 Jugendfreizeiteinrichtung

Auf dem Grundstück Hauffstraße 13 wurde Ende 2004 eine Jugendfreizeiteinrichtung mit ca. 115 m² Nutzfläche eröffnet. Sie wird von der Lichtenberger Jugendverwaltung betrieben und ersetzt die beengten Räumlichkeiten in der Pfarrstraße 139. Die neue Jugendfreizeitstätte ist im baulichen Zusammenhang mit dem dortigen Sportfunktionsgebäude aus öffentlichen Fördergeldern neu gebaut worden und stellt ein ausreichendes Jugendfreizeitangebot für das Plangebiet XVII-17 sicher.

3.4 Sportplätze

Der städtische Sportplatz in der Hauffstraße 13-20 wurde 2001 von Grund auf erneuert. 2004 wurde das dortige Sportfunktionsgebäude mit Umkleidekabinen, Duschen und Schiedsrichterräumen abgerissen und durch einen Neubau in Elementbauweise ersetzt. Damit ist der langfristige Fortbestand dieser Sporteinrichtung gesichert.

3.5 Öffentliche Grünanlagen

Auf dem Gelände der ursprünglich bebauten Blockspitze zwischen Pfarrstraße / Türschmidtstraße / Spittastraße ist in der Nachkriegszeit im Anschluss an die Entrümmerung eine kleine öffentliche Grünanlage entstanden. Diese Grünfläche bot wenig Aufenthaltsqualität und wies erhebliche Verschleißerscheinungen auf. Sie wurde deshalb im Rahmen des Stadterneuerungsprozesses und mit ausdrücklicher Anwohnerbeteiligung im Abschnitt zwischen der Pfarrstraße und der Kernhofer Straße mit öffentlichen

Fördergeldern grunderneuert und völlig neu gestaltete. Die öffentliche Grünfläche konnte im Dezember 2004 übergeben werden; die Bauarbeiten zur Neugestaltung des anschließenden Abschnitts der Kernhofer Straße, der als Fußgängerbereich gepflastert wurde und an dem die gebietsversorgende „Kaufhalle“ für die Victoriastadt liegt, dauerten bis Ende 2005. Der restliche Abschnitt der Grünfläche bis zur Spittastraße soll noch mit Unterstützung des Förderprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ erneuert werden. Somit ist die wohnungsnah Grünversorgung des Plangebiets XVII-17 sichergestellt.

3.6 Spielplätze

Auf dem landeseigenen Grundstück Kernhofer Straße 8 / 10, in ca. drei bis fünf Gehminuten Entfernung zum Plangebiet XVII-17, ist in den Jahren 2001 bis 2002 mit Fördergeldern ein öffentlicher Kinderspielplatz entstanden. Durch seine Lage im Sanierungsgebiet war eine umfassende Anwohnerbeteiligung sichergestellt. Der Basisentwurf für den Kinderspielplatz entstand in einer von der Verwaltung initiierten Planungswerkstatt durch die Kinder im Wohnquartier. Somit konnten die Kinder bestimmen, wie und was sie später spielen wollten. Sie entschieden sich für das Motto „Eisenbahn“. Im Mai 2002 wurde der Spielplatz feierlich eröffnet. Er wird seither gut angenommen. Somit ist die wohnungsnah Versorgung mit öffentlichen Kinderspielplätzen für das Plangebiet XVII-17 sichergestellt.

3.7 Nahversorgung für den täglichen Bedarf

Auf dem Baublock zwischen der Hirschberger Straße, der Schreiberhauer Straße und der Krummhübler Straße steht das so genannte „Victoria Center“. Das ist Gebäudekomplex mit einem großflächigen Einzelhandelsgeschäft, das mit ca. 5000 m² Verkaufsfläche als „Ankermieter“ auf zwei Verkaufsgeschossen angesiegelt ist. Darum gruppieren sich kleinere weitere Einzelhändler, Gastronomie und eine Apotheke. Darüber sind auf drei Ebenen jeweils ca. 200 Stellplätze angeordnet. In einem zweiten Bauteil an der Hirschberger Straße befindet sich ein Fitness-Center mit kleinem Schwimmbad. Das „Victoria Center“ liegt vom Plangebiet XVII-17 aus mehr oder weniger nur etwas südlich jenseits der Schreiberhauer Straße.

Über das „Victoria Center ist eine wohnungsnah und fußläufige Versorgung mit den Artikeln des täglichen Bedarfs für das Plangebiet XVII-17 sichergestellt. Außerdem gibt es als weiteren Nahversorger im Sanierungsgebiet einen Discounter in der Kernhofer Straße / Ecke Türschmidtstraße.

4 Planerische Ausgangssituation

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (Amtsblatt für Berlin S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595), stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans XVII-17 als Wohnbaufläche W 2, mit einer GFZ bis 1,5, dar.

Westlich des Geltungsbereichs XVII-17 wird eine gemischte Baufläche, Typ M 1, dargestellt. Dieser Darstellung einer Mischfläche M 1 wird in den Bebauungsplänen XVII-14, XVII-16 und XVII-18 durch die beabsichtigte Festsetzung von Kerngebieten entsprochen.

Nördlich des Bebauungsplans XVII-17 wird im FNP eine Bahnfläche dargestellt.

Das Plangebiet XVII-17 liegt innerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung.

Auf Grundlage des Entwicklungsgebots aus § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nach den von den Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung herausgegebenen „Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplanes Berlin (RL - FNP) vom 23. Januar 2001 (ABl. S. 1261 ff) sind die mit dem Bebauungsplan XVII-17 beabsichtigten und im Teil II dieser Begründung dargestellten Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan Berlin entwickelbar:

Für die Entwicklung aus einer Wohnbaufläche im FNP ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan der Regelfall. Der Bebauungsplan XVII-17 hat zum Ziel, den zu beplanenden Baublock als allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Die vier den Baublock umgebenden öffentlichen Straßen sollen, soweit sie vom räumlichen Geltungsbereich erfasst werden, als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Somit ist die Art der Nutzung problemlos aus dem FNP entwickelbar.

Das beabsichtigte Nutzungsmaß bedarf eines höheren Begründungsaufwandes. Der FNP gibt hier als Obergrenze für das Maß der Nutzung eine GFZ bis 1,5 vor. Wie später im Teil II, Kap. 3.2.1 dargestellt, liegt die GFZ für das Wohnungsbauvorhaben auf dem Hauffstraße 1 – 1 A / Ecke Schreiberhauer Straße 1 / 23 / Ecke Kaskelstraße 1 / 3 (Flurstücke 1359 und 1360) bei 2,2. Hier wird das Nutzungsmaß aus dem FNP 94 überschritten. Auch die dort vorgesehene GRZ von 0,7 (einschließlich des zu bepflanzenden Garagengeschosses) (siehe Teil II, Kap. 3.2.1) überschreitet den sich aus § 17 Abs. 1 BauNVO ergebenden Höchstwert von 0,4.

Auch bei der gründerzeitlichen Wohnbebauung auf der östlichen Blockhälfte werden durch die Festsetzung des Bestandes die Obergrenzen für das Nutzungsmaß überschritten.

Die Überschreitung der GFZ und der GRZ auf der Wohnbaufläche ist zu akzeptieren, weil besondere städtebauliche Gründe dies erfordern.

Als Fazit lässt sich bezüglich des Berliner Flächennutzungsplans feststellen, dass der Bebauungsplan XVII-17 das Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB befolgt. Der Bebauungsplan XVII-17 setzt in seinem räumlichen Geltungsbereich die Planungsziele des Flächennutzungsplans in rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung um. Dazu werden bestehende Möglichkeiten für eine Überschreitung von Nutzungsmaßen genutzt, denn für die Überschreitungen kann ein Ausgleich im Bebauungsplan angeboten werden und die Erschließung des Plangebietes ist sichergestellt (siehe dazu unter Teil II, Kap. 4.1).

4.2 Landschaftsprogramm

Dem Auftrag des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchGBln) entsprechend wurde das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro 94) flächendeckend für Berlin aufgestellt. Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat nach Beschlussfassung durch den Senat am 15. März 1994 gemäß § 7 Abs. 6 NatSchGBln dem Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm durch Beschluss vom 23. Juni 1994 zugestimmt. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin vom 29. Juni 1994, auf Seite 2331, bekannt gemacht. Das Landschaftsprogramm besteht aus vier Teilplänen.

Das Plangebiet liegt in einer Übergangszone zwischen der verdichteten Innenstadt und den aufgelockerteren Siedlungsstrukturen von Friedrichsfelde, passt sich aber eher den Strukturen der Innenstadt an.

• Naturhaushalt / Umweltschutz

Der Teilplan „*Naturhaushalt / Umweltschutz*“ sieht das festzusetzende Wohnquartier als Siedlungsgebiet am Rande der Ringbahn. Die westliche Blockhälfte wird als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung, die östliche Blockhälfte zusätzlich in der Rubrik „Überwachungs- und Sanierungsschwerpunkte“ als „Mischgebiet“ (Schwerpunkt Immissionsschutz) dargestellt. Ziele für das Siedlungsgebiet sind die Erhöhung der naturhaushaltwirksamen Fläche durch Entsiegelung, Dach- und Fassadenbegrünung, die Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes sowie die dezentrale Regenwasserversickerung.

Das Plangebiet liegt zudem innerhalb des Vorranggebietes Luftreinhaltung, dem die gesamte Berliner Innenstadt angehört, mit dem Ziel einer Emissionsminderung und eines Erhalts von Freiflächen.

Der Bebauungsplan XVII-17 stellt der Umsetzung der naturhaushaltbezogenen Ziele des LaPro 94 keine Hindernisse in den Weg. Er nimmt das Entsiegelungsziel aus dem LaPro 94 auf, indem die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Hofbereich als Flächen zum Anpflanzen festgesetzt werden und auf Grundlage einer textlichen Festsetzung diese Flächen gärtnerisch angelegt werden müssen. Innerhalb dieser Vegetationsflächen kann beispielsweise das Regenwasser versickern. Die textliche Festsetzung zur Befestigung der Wege und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau soll gleichfalls einer übermäßigen Grundstücksversiegelung entgegenwirken. Dem Immissionsschutz dienen die textlichen Festsetzungen über die einsetzbaren Brennstoffe und zum Schutz gegen Lärm.

• Biotop- und Artenschutz

Das LaPro 94 stellt in seinem Teilplan „*Biotop- und Artenschutz*“ den Geltungsbereich XVII-17 als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen dar. Die Nutzungs- und Strukturvielfalt soll erhalten, geschützt, gepflegt und ggf. wiederhergestellt werden. Zusätzliche Lebensräume für Flora und Fauna sind zu schaffen. Nutzungsintensivierungen sollen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünungen kompensiert werden. Der gebietstypische Baumbestand soll entwickelt werden. Wertvolle Biotope sind zu erhalten und örtliche Biotopverbindungen zu entwickeln.

Der Planbereich XVII-17 ist seit Beginn der Industrialisierung Bauland und dem entsprechend hochgradig versiegelt gewesen. Biotope und geschützte Tier- und Pflanzenarten hat es auf dem Werksgelände der Knorr-Bremse-AG nicht gegeben. Der Bebauungsplan XVII-17 behindert nicht die Nutzungs- und Strukturvielfalt der Natur sowie die Entwicklung des gebietsty-

pischen Baumbestandes innerhalb der Hof- und Freiflächen. Auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksflächen kann eine dem Biotop- und Artenschutz gerecht werdende Gestaltung vorgenommen werden. Ein weitergehender planungsrechtlicher Regelungsbedarf wird nicht gesehen.

- **Landschaftsbild**

Als Entwicklungsziele und Maßnahmen für das Landschaftsbild im Plangebiet XVII-17 und seiner Umgebung werden Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und prägender Landschaftselemente, Entwicklung des Grünanteils sowie Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen genannt.

Da der Planbereich XVII-17 ein städtisch geprägter Raum ist, in dem sich keine prägenden oder gliedernden Grün- und Freiflächen befinden, ist hier auch nichts zu erhalten oder zu entwickeln. Markante Landschafts- und Grünstrukturen im Gebiet sind alleine die in einiger Entfernung liegenden Bahndämme, die allerdings der eisenbahnrechtlichen Planfeststellung unterliegen.

- **Erholung und Freiraumnutzung**

Der Teilplan „*Erholung und Freiraumnutzung*“ stellt den Geltungsbereich XVII-17 als „Sonstiges Siedlungsgebiet mit Entwicklungsbedarf bei Freiflächen- und Erholungspotentialen“ dar. Die Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung sowie von Wegeverbindungen und Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohnbebauung sind die wesentlichen Ziele im Sinne der Erholung und Freiraumnutzung für das Gebiet.

Hier entspricht der Bebauungsplan XVII-17 dem Landschaftsprogramm, indem die gärtnerisch gestalteten Freiflächen im Hofbereich als unmittelbar neben der Wohnung liegende Erholungsflächen durch die Anwohner genutzt werden sollen.

4.3 Bereichsentwicklungsplanung

Für den Altbezirk Lichtenberg wurde in den Jahren 2003 / 04 eine Bereichsentwicklungsplanung verwaltungsintern abgestimmt. Diese Bereichsentwicklungsplanung Alt-Lichtenberg (Stand Juli 2004, aktualisiert Mai 2005) wurde dann von der Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg am 17. August 2005 beschlossen (Drucksache DS/1506/V).

Das beschlossene Nutzungskonzept aus der Bereichsentwicklungsplanung Alt-Lichtenberg sieht für den Bereich des Bebauungsplans XVII-17 eine Wohnbaufläche W 1 mit einer GFZ über 1,5 vor.

4.4 Sanierungsgebiet

Die östliche Hälfte des Baublocks 057 mit der historischen Altbebauung befindet sich innerhalb eines Gebietes der 10. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten, Senatsbeschluss Nr. 5337/94 vom 18. November 1994 (GVBl Nr. 64 vom 03. Dezember 1994, S. 472).

Der die Gebietsfestlegung bedingende große Sanierungsbedarf bezog sich nicht nur auf den Wohnungsbestand, sondern auch auf Einrichtungen im öffentlichen Bereich, etwa bei der Versorgung mit öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Das von der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen auf Grundlage des Senatsbeschlusses 2017/92 vom 21. Juni 1992 mit den vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB beauftragte Planungsbüro

kam in seinem Abschlussbericht vom Oktober 1993 zu Zielen für die städtebauliche Sanierung, die, da sie auch Auswirkungen auf die Zielsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan haben, sich wie folgt zusammenfassen lassen:

Es wurde festgestellt, dass die vorhandene Bausubstanz der zwischen 1872 und 1913 parzellierten und bebauten Siedlung „Victoriastadt“ schwere Mängel aufwies. Die Ausstattung der Wohnungen entsprach nicht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Es bestand ein erheblicher Mangel an Wohnfolgeeinrichtungen. Der stadträumlichen Gestalt wurden durch Kriegsschäden starke Defizite zugefügt.

Die Aufnahme und Bewertung der *Bausubstanz* ergab im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen, dass sich Anfang der 1990er Jahre 64 % der Wohnungen im potentiellen Sanierungsgebiet in Gebäuden mit mittleren bis schweren Bauschäden befanden. Für die Altbausubstanz im Geltungsbereich des Bebauungsplans XVII-17 wurde damals im Verhältnis aller Baublöcke der größte Sanierungsbedarf ermittelt.

Eine Konzentration von *Gewerbe* wurde u.a. im südlichen Bereich der Pfarrstraße sowie an der Kaskelstraße festgestellt. Die ansässigen Kleinbetriebe auf dem Sektor Handel / Dienstleistungen waren in ihrer Existenz durch steigende Gewerbemieten und wechselnde Grundstücksverhältnisse bedroht. Die durch Baugewerbe, Autohandel und Garagen genutzten Grundstücke wurden meistens zu flächenintensiv genutzt. Die von dort ausgehenden Emissionen stellten eine erheblich Beeinträchtigung der Wohnqualität dar. Erdgeschoßzonen und auch Obergeschosse wurden häufig zu gewerblichen Zwecken umgenutzt bzw. zweckentfremdet. Dies führte zu erheblichen, in denkmalgeschützten Bereichen unzulässigen Eingriffen in das Stadtbild (z.B. große Werbeanlagen).

Nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen von 1992 / 93 sowie nach den Bedarfszahlen des bezirklichen Jugendamtes vom 03. Februar 1997 bestand ein erheblicher Mangel an *Gemeinbedarfseinrichtungen*. Einem Angebot von damals 77 Plätzen in Kindertagesstätten stand seinerzeit ein Bedarf von 221 Plätzen gegenüber, der sich nach damaliger Prognose durch Neubaumaßnahmen und Leerstands-beseitigungen auf geschätzte 280 Plätze erhöhen könnte. Für den Gesamtfehlbedarf im Sanierungsgebiet in Höhe von 150 bis 180 Plätzen wurde der Neubau von zwei Kindertagesstätten während des Sanierungszeitraumes gefordert.

Die bestehende Grundschule in der Nöldnerstraße 44 („Grundschule an der Victoriastadt“) war nach späteren Aussagen der für die Volksbildung zuständigen Dienststellen ausreichend und in geringem Umfang sogar noch ausbau- und erweiterungsfähig. Der anfänglich angenommene Bedarf für eine zusätzliche 2-zügige Grundschule, die auf dem landeseigenen Grundstück Hauffstraße 13-20 errichtet werden sollte, wurde später durch die zuständige Fachabteilung aufgegeben. Damit wurde die Chance zur Erneuerung des dortigen Sportplatzes eröffnet.

Im Untersuchungsgebiet gab es in den 1990er Jahren keine ausreichenden öffentlichen Jugend- bzw. Seniorenfreizeiteinrichtungen.

Die vorbereitenden Untersuchungen machten bewusst, dass Baulückenschließungen das vorhandene Defizit an Grün- und Freiflächen vergrößern. Wohnungsnahе Grünflächen sind aufgrund der relativen Abgeschlossenheit des Gebietes von besonderer Bedeutung. Einem Bedarf von 2.500 m² Spielplatzfläche stand ein Angebot von 795 m² gegenüber.

Die *Umweltbedingungen* im gesamten Sanierungsverdachtsgebiet waren durch Luftverunreinigungen sowie Lärmimmissionen (S-Bahn, Autoverkehr) gekennzeichnet.

Die *Verkehrssituation* war durch die allgemeine Zunahme des Durchgangsverkehrs und des Stellplatzbedarfs bestimmt.

Als wesentliche Ziele der Sanierung wurden daraufhin die folgenden Maxime beschlossen:

- Sicherung, Instandsetzung und Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes und Neuschaffung von Wohnraum;
- Sicherung des Verbleibs der ortsansässigen Bevölkerung im Gebiet;
- Beseitigung von Wohnungsleerständen, Verhinderung der Zweckentfremdung von Wohnraum;
- Orientierung der Neubebauung am Bestand. Wiederherstellung des ursprünglichen Stadtraums (historische Blockstrukturen) durch Lückenschließungen und Eckausbildungen;
- Wiederherstellung der denkmalgeschützten Bauten, damit ihr historisches Erscheinungsbild in einem Ensemble wieder voll zur Geltung kommt;
- Verbesserung des Angebots an öffentlichen Einrichtungen (zwei neue Kindertagesstätten, eine (neue) Grundschule, eine Jugendfreizeiteinrichtung);
- Erneuerung und qualitative Verbesserung der öffentlichen und privaten Freiflächen;
- Reduzierung des Straßenverkehrs durch verkehrsberuhigende Maßnahmen- und Umgestaltung der Straßenräume. Herausnahme der ebenerdigen Stellplätze aus den Hofbereichen;
- Verbesserung der ökologischen Situation durch geeignete Maßnahmen im Bereich der Luftreinhaltung, Lärmreduzierung, Energie- und Wassereinsparung, Bodenentsiegelung und durch Verwendung umweltverträglicher Baustoffe;
- Erneuerung der technischen Infrastruktur, vor allem Anschluss der Wohnungen und Betriebe an das Fernwärme- und Gasnetz.

In den Jahren 1994 bis 2005 ist der Sanierungsprozess im Gebiet Kaskelstraße gut vorangeschritten. Die Wohnungssubstanz wurde weitgehend saniert. Die Höfe sind dabei im Regelfall begrünt worden. Stellplätze im Hofbereich wurden sanierungsrechtlich nicht genehmigt. Durch die steuernde Einflussnahme der Verwaltung konnte die Zweckentfremdung von Wohnraum und die damit einhergehende Verdrängung der Gebietsbevölkerung weitgehend gestoppt werden. Inzwischen ist die Victoriastadt zu einer bevorzugten Wohnlage im Bezirk Lichtenberg geworden.

Während der letzten zehn Jahre haben die Fortschritte im Sanierungsgebiet die Defizite an sozialer Infrastruktur weitgehend beseitigt. Eine Kindertagesstätte mit 85 Plätzen wurde auf dem Grundstück Pfarrstraße 91 eingerichtet. Auf dem Grundstück Kernhofer Straße 8 / 10 entstand ein neuer öffentlicher Kinderspielplatz. Die zweizügige Grundschule in der Nöldnerstraße 44 wird komplett renoviert. 2004 konnte eine bezirkseigene Jugendfreizeitstätte neben dem Sportfunktionsgebäude Hauffstraße 13 eingeweiht werden. 2006 wird nach Fertigstellung des „Stadthauses“ in der Türschmidtstraße 24-25 dort auch eine Seniorenbegegnungsstätte einziehen.

Nach gegenwärtiger Planung soll dieses Sanierungsgebiet zum Jahresende 2007 mittels Rechtsverordnung gemäß §§ 162 ff BauGB wieder entlassen werden. Bis dahin müssen alle erforderlichen Bauleitpläne im Gebiet festgesetzt sein.

4.5 Erhaltungsgebiet

Für das Gebiet „Kaskelstraße / Victoriastadt“ im Bezirk Lichtenberg von Berlin wurde am 24. September 1997 gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB eine Erhaltungsverordnung erlassen und am 04. November 1997 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 520 bekannt gegeben. Dem Plangebiet XVII-17 liegt die östliche Blockhälfte mit der Altbebauung in dieser Erhaltungsverordnung.

Die genannte Erhaltungsverordnung wurde durch die „Verordnung über die Erweiterung der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 BauGB für das Gebiet „Kaskelstraße / Victoriastadt“ im Bezirk Lichtenberg von Berlin“ vom 06. Dezember 2004, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 508, erweitert. Von dieser Erweiterung ist allerdings das Plangebiet XVII-17 nicht betroffen.

Konkret fordern die Verordnungen zwecks Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes, dass vor Abbruch, Änderung, Nutzungsänderung und Errichtung baulicher Anlagen eine spezielle erhaltungsrechtliche Genehmigung eingeholt werden muss. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Ziel der Verordnung ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes bedeutet Bewahrung des überlieferten Stadtgrundrisses und der historischen Bausubstanz sowie die behutsame Weiterentwicklung der nicht bebauten Bereiche. Zur Realisierung dieser Ziele besteht gemäß § 2 dieser Erhaltungsverordnung ein Genehmigungsvorbehalt. Diesem Genehmigungsvorbehalt unterliegen auch Vorhaben bzw. Maßnahmen, die nach der Bauordnung von Berlin genehmigungsfrei bzw. nicht zustimmungsbedürftig sind.

Beim Plangebiet XVII-17 bedeuten die 1997 erlassene Erhaltungsverordnungen, dass für die oben genannten Vorhaben auf den Grundstücken Hauffstraße 2 - 3, Hauffstraße 4 / Ecke Pfarrstraße 88, Pfarrstraße 90 / 112, Pfarrstraße 116 / Ecke Kaskelstraße 9 und Kaskelstraße 5 / 7 neben einer Baugenehmigung auch eine Genehmigung nach Erhaltungsverordnung gemäß § 173 BauGB einzuholen ist.

4.6 Denkmalschutz

Die Gebäude auf den Grundstücken Hauffstraße 2-3, Hauffstraße 4 / Ecke Pfarrstraße 88, Pfarrstraße 90 / 112, Pfarrstraße 116 / Ecke Kaskelstraße 9 und Kaskelstraße 5 / 7 sind Bestandteile eines Denkmalbereichs (Ensemble) im Sinne des § 2 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Berlin (DSchG Bln) vom 24. April 1995 in Verbindung mit der Denkmalliste nach § 4 DSchG Bln. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.7 Landschaftspläne

Für das Plangebiet XVII-17 liegen keine festgesetzten oder im Verfahren befindlichen Landschaftspläne gemäß § 8 NatSchGBln vor.

4.8 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß NatSchGBln

Innerhalb des Plangebietes XVII-17 unterliegen keine Flächen oder Objekte dem Schutz der §§ 19 bis 22 NatSchGBln (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile).

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

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

Eine UVP-Pflicht für das Plangebiet ist nicht gegeben, weil kein Vorhaben gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) planungsrechtlich zulässig sein soll.

6. Altlasten

Bezüglich der Altlastenfrage kann der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans XVII-17 nicht losgelöst vom übrigen Neuordnungsbereich am Ostkreuz gesehen werden. Da das gesamte Gelände mehr als 70 Jahre lang durch einen Industriebetrieb genutzt und nach der Wende durch einen Investor erworben wurde, sind die Untersuchungen über die Altlasten auch für das gesamte Areal durchgeführt und ein Gesamtbericht darüber erstellt worden. Die Aufteilung in die fünf Bebauungsplanbereiche erfolgte erst später.

Auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Knorr-Bremse-AG sind umfangreiche Altlastenerkundungen im Boden, in der Bodenluft und im Grundwasser durchgeführt worden. Die Untersuchungen führte das Büro *Terra Consult Darmstadt - Berlin* in enger Abstimmung mit der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz durch. Die Ergebnisse sind in einem detaillierten Bericht mit Datum vom 20. Januar 1992 dokumentiert worden und liegen seitdem den Fachbehörden vor. Danach ergaben sich im Wesentlichen zwei Schadensbereiche (siehe unten).

Die im Zuge der Neubepanung des Projektgeländes "Ostkreuz" erforderlichen umwelttechnischen Sanierungsmaßnahmen wurden seit Sommer 1992 in Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz und dem Projektbegleiter der Treuhandanstalt eingeleitet. Die Sanierung der ehemaligen GASAG Teilfläche an der Hauffstraße erfolgte unter Regie der Berliner Erdgas AG in Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung.

Im Plangebiet der Bebauungspläne XVII-17 und XVII-18 wurden am Standort eines früheren Spänelagers Kohlenwasserstoff (KW) - Belastungen des Bodens festgestellt. In Teilbereichen des ehemaligen GASAG - Geländes Hauffstraße 1 fanden sich Bodenverunreinigungen im Wesentlichen durch Cyanide. Des Weiteren sind lokal begrenzte Schadstoffnester, z.B. aufgrund erhöhter Schwermetall-Belastung gefunden worden.

Der erforderliche Bodenaushub im Bereich der Neubaufflächen ist bis Mitte der 1990er Jahre erfolgt. Besondere Auffälligkeiten ergaben sich im Zuge der Aushubmaßnahmen nicht. Stichprobenartig wurden über die Baufläche verteilt neun Bodenproben entnommen und auf relevante Schadstoffparameter chemisch analysiert. Mit Ausnahme einer geringfügigen Erhöhung der Bleikonzentration bzw. der PAK-Konzentration in einer Bodenprobe ergaben sich keine Befunde.

Im Bereich des ehemaligen GASAG-Geländes (Bebauungsplan XVII-17) wurde der belastete Boden abgetragen und entsorgt. Eine Abschlussbeurteilung des auf dem Projektgelände verbliebenen Bodens und 13 Analysen auf Cyanide haben keine Überschreitung der damals maßgeblichen Richtwerte der "Berliner Liste", Teil 1 (Eingreifwerte), ergeben.

Im Plangebiet der Bebauungspläne XVII-14 und XVII-15 ergaben die Untersuchungen, dass Teilflächen im Bereich der ehemaligen Produktionshallen südlich der Hirschberger Straße und der Kaskelstraße einschließlich

der Fläche der heutigen Schreiberhauer Straße mit Bodenluftverunreinigungen durch chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) belastet waren. Außerdem wurden CKW-Belastungen des Grundwassers auf der gesamten Höhe des Grundwasserträgers (bis ca. 65 m Tiefe unter Geländeoberkante) festgestellt. Weitere lokale, eng begrenzte Schadstoffnester sind bei Durchführung der Baumaßnahmen gefunden und sofort beseitigt worden.

Die Bodenluftsanierung wurde von September 1992 bis Oktober 1993 durchgeführt. Die anschließende Beprobung ergab eine Unterschreitung der Sanierungs-Zielwerte, so dass die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie den Erfolg dieser Maßnahme bescheinigen konnte.

Im Bereich der Neubauflächen ist der Boden ausgehoben und entsorgt worden, sofern Kontrollanalysen eine Belastung mit Schwermetallen und CKW aufwiesen. Seit August 1993 läuft eine Grundwassersanierung mit vier Tiefbrunnen westlich der Schreiberhauer Straße. Der Sanierungszeitraum wird sich voraussichtlich über 25 Jahre hinziehen.

Zusammenfassen lässt sich für das Plangebiet XVII-17 bezüglich der Altlasten feststellen, dass die vorhandenen Belastungen im Boden analysiert und entsorgt wurden. Die Fachbehörden konnten auf Basis der Gutachtenlage attestieren, dass die Neubebauung der ehemaligen Industriefläche mit Wohnungen unbedenklich ist.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Nach Aufgabe und Verkauf des Produktionsstandortes durch die Knorr-Bremse-AG wurde dem Bezirk Lichtenberg im November 1991 ein von einem privaten Investor erarbeitetes Projekt zur Neuordnung des Geländes vorgelegt. Dieses sah die Errichtung eines Büro- und Verwaltungskomplexes, genannt Dienstleistungszentrum "Ostkreuz", für maximal 10.000 Beschäftigte mit arrondierender Wohnbebauung vor.

Eine Überprüfung des Gesamtprojektes hinsichtlich seiner Zulässigkeit nach § 34 BauGB ergab, dass eine Planung dieser Größenordnung nicht spannungsfrei in die Eigenart der Umgebung eingefügt werden kann. Die planungsrechtliche Erhaltung und Absicherung der bestehenden und geplanten Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Herstellung von Erschließungsanlagen größeren Umfangs kann nur mittels des Instruments der Bebauungsplanung gewährleistet werden.

Nördlich der Hirschberger Straße befindet sich das historische und unter Denkmalschutz stehende ehemalige Verwaltungsgebäude der Knorr-Bremse, dessen Renovierung und Umnutzung zu einem Büro- und Verwaltungsgebäude für die BfA bereits 1993 abgeschlossen wurde (Bebauungsplanverfahren XVII-16).

Nördlich des Altbaus, im Bogen der Eisenbahn, entstand das so genannte „DLZ-Nord“ mit einer achtgeschossigen, kammartigen Bürobebauung, welche durch eine die Krümmung der Bahnkurve nachvollziehende 13-geschossige Scheibe eingefasst wird. Dieser Gebäudekomplex wurde 1994/95 errichtet. Die oberirdische Geschoßfläche beträgt rund 100.000 m² (Bebauungsplanverfahren XVII-18).

Südlich der Hirschberger Straße sollte das „DLZ-Süd“ mit einer oberirdischen Geschossfläche von rund 40.000 m² als achtgeschossiger Baublock mit drei Querriegeln und einer in die Südspitze eingelagerten Rotunde entstehen (Bebauungsplanverfahren XVII-14). Weil die Nachfrage auf dem Büroflächenmarkt in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre erheblich zurückging, wurde diese Planung aufgegeben und die Errichtung eines großflächigen Einzelhandels auf dieser Fläche durch den Investor vorangetrieben. Das „Victoria-Center“ mit großem Parkhaus und Sportclub entstand als Folge dieser Bemühungen in den Jahren 2000/2001.

Nach den Planungen von 1995/96 sollten auf den zwei großen damaligen Brachflächen östlich der Schreiberhauer Straße insgesamt rund 300 Wohnungen in sechsgeschossiger Blockrandbauweise zur Arrondierung der unvollständigen Altbaublöcke entlang der Pfarrstraße entstehen. Die Wohnbauprojekte tragen die Arbeitstitel „Wohnen-Süd“ (Bebauungsplanverfahren XVII-15) und „Wohnen-Nord“ (Bebauungsplanverfahren XVII-17).

2. Intention des Planes

Der Bebauungsplan XVII-17 soll nach den Vorgaben

- des Flächennutzungsplans Berlin - FNP (siehe Teil I, Kapitel 4.1),
- des Landschaftsprogramms Berlin (siehe Teil I, Kapitel 4.2),
- der Bereichsentwicklungsplanung (siehe Teil I, Kapitel 4.3),
- der Sanierungsrahmenplanung (siehe Teil I, Kapitel 4.4),
- der Erhaltungsverordnungen (siehe Teil I, Kapitel 4.5),
- und des Denkmalschutzes (siehe Teil I, Kapitel 4.6)

die rechtsverbindliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet herstellen. Er soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Das Planverfahren dient der Einordnung der Entwicklungsvorstellungen des Bezirksamtes Lichtenberg und des Investors in ein übergreifendes städtebauliches Konzept zur Erhaltung und Schaffung attraktiven Wohnraums. Das ortstypische Milieu soll erhalten bleiben. Außerdem sollen die Ziele einer behutsamen Stadtreparatur planungsrechtlich umgesetzt werden. Die städtebaulichen Auswirkungen auf die Erschließung des Planungsgebiets sowie die Entwicklung des Sanierungsgebiets müssen in der Planung berücksichtigt werden.

Im Einzelnen dient der Bebauungsplan XVII-17:

- der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Neuordnung;
- der Deckung des Wohnraumbedarfs unter Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse;
- der städtebaulich erforderlichen Verdichtung und Aufwertung im Raum Ostkreuz als einem der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte Berlins;
- der Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Industriebrache;
- der räumlichen Verflechtung von Wohnen und Arbeiten im Rahmen einer verträglichen Funktionszuordnung;
- der Sicherung der verkehrlichen Anbindung und inneren Erschließung;
- der Wahrung der Belange des Denkmalschutzes.

Mit der Verlegung von Verwaltung und Produktionsstätten der Knorr-Bremse-AG nach Berlin-Marzahn ergaben sich sowohl für den Bezirk Lichtenberg wie auch für den Industriebetrieb neue Perspektiven. Während Lichtenberg eine für die bezirkliche Entwicklung bedeutsame Fläche mit hoher Lagegunst zurück gewonnen hat, konnte der Betrieb ein unter ökonomischen und produktionstechnischen Gesichtspunkten leistungsfähigeres neues Werk an einem dafür geeigneteren Standort errichten.

3. Wesentlicher Inhalt

3.1 Überblick

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gegliedert in ein allgemeines Wohngebiet und Straßenverkehrsflächen. Er umfasst eine Fläche von rund 2,7 ha.

Das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet wird durch die Festsetzung der Baukörper bestimmt. Die Baukörperausweisungen sind relativ eng gefasst. Die überbaubare Grundstücksfläche wird an den Blockaußenkanten durch Baulinien, im Blockinnenbereich durch Baugrenzen definiert. Deshalb kann im Bebauungsplan auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschößflächenzahl (GFZ) verzichtet werden. Ebenso entfällt die Festsetzung der Bauweise.

3.2 Begründung einzelner Festsetzungen

3.2.1 Allgemeines Wohngebiet (zeichnerische Festsetzung)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Der gesamte Baublock im Plangebiet XVII-17 wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hierdurch wird langfristig sichergestellt, dass die dort zulässigen baulichen Anlagen vorwiegend dem Wohnen dienen. Das allgemeine Wohngebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 1,85 ha.

Die gründerzeitliche Bebauung auf der östlichen Hälfte des Baublocks soll als Teil des Denkmalensembles in ihrem Bestand festgesetzt werden. Bei der Abwägung hatte hier die Bestandsicherung Vorrang vor der Erfüllung des Postulats nach einer „aufgelockerten, gegliederten und durchlüfteten“ Stadtstruktur. Dabei wurde vom Plangeber der Fortbestand einer höheren baulichen Dichte auf den meisten Baugrundstücken in Kauf genommen, weil diese ein wesentliches Charakteristikum für den besonderen Charme der „Victoriastadt“ ist.

Um eine im Hinblick auf den Bestand einheitliche Höhenentwicklung zu gewährleisten, erfolgt für den Neubaubereich auf der westlichen Blockhälfte die zwingende Festsetzung von sechs Vollgeschossen sowie die Festsetzung einer Oberkante von 55,5 m über NHN als Höchstmaß.

Bei den vorhandenen baulichen Anlagen in der östlichen Blockhälfte werden für die Hauptnutzungen auf den Grundstücken im Denkmalensemble die bestehenden Baukörper sowie die vorgefundene Vollgeschosshöhe festgesetzt. Auf dem Grundstück Pfarrstraße 114, auf dem 1995 ein ans Denkmalensemble angepasster Wohnungsneubau errichtet wurde, wird eine Traufhöhe von 53,5 m über NHN als Höchstmaß festgesetzt, die mit den Traufhöhen der beiden angrenzenden Altbauten korrespondiert.

Nebenanlagen liegen nur dann in einem Baufeld, wenn sie Bestandteil des Denkmalensembles sind. Langfristig sollen sie zugunsten begrünter Hofbereiche abgerissen werden. Bis dahin genießen sie jedoch Bestandsschutz, in dessen Rahmen bauliche Erhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen möglich bleiben. Die meisten der in der Kartengrundlage dargestellten Nebenanlagen sind im Zuge der fortschreitenden Stadterneuerung bereits abgebrochen worden.

Anfang der 1990er Jahre wurde auf dem Grundstück Pfarrstraße 98/100 ein rückwärtiges Quergebäude genehmigt und errichtet. Dies geschah vor der Sanierungsgebietsfestlegung und vor dem Erlass der Erhaltungsverordnung sowie der denkmalrechtlichen Unterschutzstellung dieses Berei-

ches. Das Gebäude genießt einen baulichen Bestandsschutz; es soll aber nicht über eine Baukörperfestsetzung gesichert werden, weil es kein Bestandteil des Denkmalensembles und kein Ziel im sanierungsrechtlichen Rahmenplan ist.

Auf der momentan brach liegenden westlichen Blockhälfte können ca. 200 Wohnungen in sechsgeschossiger Blockrandbauweise errichtet werden. Die Neubebauung soll sich in Höhe und Dimension am angrenzenden denkmalgeschützten Bestand orientieren. Die Traufhöhe der vorhandenen fünfgeschossigen Altbauten liegt bei rund 19 m, die durchschnittliche Höhe des Baugrundstücks bei ca. 36,0 m über NHN. Hieraus errechnet sich das Maß für die Festsetzung der Gebäudeoberkante von 55,5 m über NHN. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass die Neubauten den Altbaubestand weder wesentlich überragen noch deutlich unter dessen Höhenentwicklung bleiben dürfen.

Auch bezüglich der zwingend festgesetzten Zahl von sechs Vollgeschossen wurde die in der „Victoriastadt“ vorgefundenen durchschnittliche Gebäudehöhen zugrunde gelegt. Da die einzelnen Geschosse in den denkmalgeschützten Altbauten jeweils höher als die heutige Norm sind, ist es möglich, im Neubau bei gleicher Gebäudehöhe ein Vollgeschosß mehr unterzubringen.

Die Geschossfläche der Neubauten liegt bei ca. 18.700 m². Bei einer Größe des Baugrundstücks von rund 0,88 ha ergeben sich rechnerisch eine GRZ von 0,7 (einschließlich zu bepflanzendes Garagengeschosß) sowie eine GFZ von 2,2.

Die errechnete GRZ sowie die errechnete GFZ überschreitet die nach § 17 Abs. 1 der BauNVO festgelegten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, die für die GRZ bei 0,4 und für die GFZ bei 1,2 liegen, deutlich. Diese Überschreitung ist jedoch aus den in der Abwägung unter der Nummer II 4.1 genannten städtebaulichen Gründen erforderlich.

Straßenseitig wird die städtebaulich gewünschte Bauflucht durch Baulinien festgesetzt. Diese orientieren sich an der denkmalgeschützten Altbebauung in der Hauffstraße und in der Kaskelstraße sowie an der westlichsten Ecke der Turnhalle im südlich liegenden Schulkomplex Marktstraße 2 - 3. Im rückwärtigen Bereich wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen definiert.

Der Plangeber hat sich für die Baulinie zur straßenseitigen Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen entschlossen, um den für die Stadtgestalt der „Victoriastadt“ prägenden Charakter des Bauens in einer Flucht ohne Rücksprünge auch im Neubaubereich fortzusetzen. Die Baulinie an der Schreiberhauer Straße berücksichtigt perspektivisch einen vierspurigen Straßenausbau. Sollte der vierspurige Ausbau auch langfristig unterbleiben, so entsteht hier eine glatte Abschlusskante für das Wohngebiet. Auf jeden Fall betont die Baulinie den historischen Baublock und seine Ergänzungen.

Im Denkmalschutzbereich an der Pfarrstraße sollen mögliche Ersatzneubauten, die die Lücke eines abgängigen Denkmals ausfüllen, später nicht aus der einheitlichen Flucht zurückspringen dürfen.

Die Neubebauung hält einen Abstand von rund 40 m zum Bürokomplex auf der Westseite der Schreiberhauer Straße. Dieser verhältnismäßig große Abstand ist ein wichtiger Faktor, um eine Verträglichkeit zwischen Wohnen und Kerngebietenutzung zu gewährleisten und die städtebauliche Wirkung des Baudenkmal der ehemaligen „Knorr-Bremse“ zu stärken.

Auf rückwärtigen Flächen des Denkmalbereichs werden drei Gebäude, die Bestandteil dieses Ensembles sind, festgesetzt. Es handelt sich um vor-

handene Hofgebäude. Hier sind die Abstandsflächen nach § 6 der Bauordnung für Berlin unterschritten. Diese Unterschreitung kann jedoch hingenommen werden, weil aufgrund der festzusetzenden Hofbegrünung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Die Lage der Gebäude gewährleistet die Ausrichtung eines Teils der Aufenthaltsräume nach Südosten bzw. Südwesten.

Im Bebauungsplan XVII-17 dürfen private Stellplätze, mit Ausnahme der notwendigen Behindertenstellplätze, nicht oberirdisch hergestellt werden. Sie sind nur in zu begrünenden Garagengeschossen zulässig. Trotz der Innenstadt Nähe und der relativ günstigen ÖPNV-Anbindung des Plangebietes erachtet der Plangeber die Ausweisung von Flächen für Stellplätze als notwendig, weil die Wohnungen an der Schreiberhauer Straße zukünftig höchstwahrscheinlich ohne eine öffentliche Wohnungsbauförderung errichtet werden. Freifinanzierte Wohnungen setzen ein bedarfsgerechtes, vermarktungsfähiges Stellplatzangebot voraus. Der Nachweis von Pkw-Stellplätzen in der künftigen Wohnanlage entspricht den Erfahrungen mit den Wünschen der potentiellen Verkäufer dieser Eigentumswohnungen an eine konventionelle „Auto-Mobilität“. Wer sich eine Eigentumswohnung zur Selbstnutzung zulegt, gehört in der Regel einer Einkommensschicht in der Bevölkerung an, in der auch mindestens ein Pkw selbstverständlich ist. Der eigene Pkw wird fast immer am Hauptwohnsitz abgestellt, auch dann, wenn der Nutzer für den Berufsweg öffentliche Verkehrsmittel nutzt.

3.2.2 Straßenverkehrsflächen (zeichnerische Festsetzung)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Durch den Bebauungsplan XVII-17 werden neben den am 03. Oktober 1990 öffentlich zugänglichen Straßen auch neue Straßenverkehrsflächen im Bereich der Schreiberhauer Straße festgesetzt. Insgesamt wird eine Fläche von rund 0,91 ha als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Die Schreiberhauer Straße wurde 1995 auf Grundlage eines Erschließungsvertrages gebaut. Im FNP ist die Schreiberhauer Straße nicht als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Der vom Bezirk Lichtenberg geplante zweispurige Ausbau ist inzwischen abgeschlossen. Im Zusammenhang mit gravierenden stadtstrukturellen Veränderungen im weiteren Umfeld des Plangebietes könnte jedoch ganz langfristig der Bedarf an einer leistungsfähigen Stadtstraßenverbindung Ostkreuz - Frankfurter Allee entstehen. Der Bebauungsplan trägt dieser denkbaren Entwicklung im Sinne einer vorausschauenden Planung Rechnung (vergleiche auch Teil II, Kap. 4.3).

Da ein Bebauungsplan immer eine Angebotsplanung darstellt, wird die Straßenverkehrsfläche in einer Breite festgesetzt, die der Option auf einen späteren vierspurigen Ausbau der Schreiberhauer Straße Rechnung trägt. Die Baulinie für den Wohnungsneubau, identisch mit der Straßenbegrenzungslinie, tritt im südlichen Abschnitt um ca. 6 bis 7 m hinter die jetzige östliche Begrenzung des Gehwegs an der Schreiberhauer Straße zurück. Die Fläche zwischen Gehweg und Gebäudekante kann bis zur Inanspruchnahme für die Straßenverbreiterung als Straßenbegleitgrün bepflanzt werden.

An der Einmündung der Hauffstraße vollzieht die Schreiberhauer Straße einen Bogen in westliche Richtung. Hier laufen die Baulinie und die Straßenbegrenzungslinie auseinander. Das festzusetzende Straßenland folgt der Flurstücksbildung, die auf der Grundlage des Erschließungsvertrages vom 10. Mai 1994 vollzogen wurde und dem heutigen Straßenausbau entspricht. Die Baulinie geht gerade in nördlicher Richtung weiter, damit eine Unterführung der Bahnanlagen in der Achse der Schreiberhauer Straße

nicht verbaut wird. Das allgemeine Wohngebiet an der genannten Einmündung kann so im privaten Eigentum verbleiben. Mit der Festsetzung des Bebauungsplans XVII-17 entsteht an dieser Stelle kein Planungsschaden (siehe Teil III, Kap. 8.).

Wegen der notwendigen Anpassung der Straßenverkehrsfläche müsste ggf. vor dem Bau einer neuen Eisenbahnunterführung nördlich der Hauffstraße ein Bebauungsplan- Änderungsverfahren durchgeführt werden, in welchem unter anderem die genannte Fläche als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden müsste. Da es bis jetzt keinerlei Vorentwürfe für eine solche Unterführung gibt, kann hier der Bebauungsplan XVII-17 auch keine Vorhalteplanung treffen.

3.3 Textliche Festsetzungen

Durch textliche Festsetzungen werden folgende Regelungen getroffen:

1. *Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1., 4. und 5. der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1. BauNVO]

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im festzusetzenden allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes dient dazu, alle Baugrundstücke im Plangebiet einer normalen Wohnnutzung zuzuführen. Der Bereich am S-Bahnhof Ostkreuz könnte langfristig eine erhöhte Lagegunst erhalten. Nachfolgend könnte ein Umnutzungsdruck auf die bestehenden Wohnungen ausgeübt werden, in dessen Folge die angestammte Gebietsbevölkerung durch die renditestärkere Nutzung verdrängt werden könnte. Dieses Risiko möchte der Plangeber durch die textliche Festsetzung abwenden.

Gartenbaubetriebe passen schlichtweg nicht in ein innenstadtnahes Wohnquartier. Sie wären auch nicht mit der angestrebten Blockrandschließung vereinbar.

Tankstellen sind in diesem Bereich städtebaulich nicht vertretbar. Darüber hinaus gehen von Tankstellen erhebliche Störwirkungen in Form von Lärm- und Geruchsemissionen aus, die zu Nachbarkonflikten führen könnten, und vor denen das dicht besiedelte Wohnquartier geschützt werden soll. Der Bezirk hat bereits Mitte der 1990er Jahre zur ausreichenden Bedarfsdeckung ein Standortkonzept für Tankstellen erarbeitet.

2. *Auf der Fläche A im allgemeinen Wohngebiet können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von jeweils 20 m² und einer Höhe von 3,0 m über der festgesetzten Gebäudeoberkante bis zu einer Höhe von 58,5 m über NHN zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme von technischen Einrichtungen und Treppenträumen dienen.*

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO]

Die Neubebauung auf den Grundstücken Hauffstraße 1 – 1 A Ecke Schreiberhauer Straße 1 / 23 Ecke Kaskelstraße 1 / 3 soll sich in Höhe und Dimension am Bestand orientieren. Die Traufhöhe der angrenzenden fünfgeschossigen Altbauten mit Satteldächern wie die der Neubauten mit Flachdächern bzw. mit Dächern, die nur eine geringe Neigung (unter 20°) aufweisen, liegt bei rund 19 m, die Geländehöhe bei ca. 36,0 m über NHN. Hieraus errechnet sich das Maß für die Festsetzung der Gebäudeoberkan-

te von 55,5 m über NHN. Notwendige technische Anlagen (beispielsweise Technikräume oberhalb von Aufzuganlagen) und Treppenträume (über die diese Technikräume erschlossen werden) dürfen dieses Maß ausnahmsweise überschreiten. Der städtebauliche Rahmen wird hierdurch nicht verändert. Die Größe dieser Aufbauten wird aus stadtgestalterischen Gründen auf 20 m² beschränkt.

3. *Für die baulichen Anlagen innerhalb der Fläche A im allgemeinen Wohngebiet kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone und Erker, vor die festgesetzte rückwärtige Baugrenze um bis zu 1,5 m zugelassen werden.*

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO]

Die Textfestsetzung wurde gewählt, da einerseits eine abwechslungsreiche Gliederung der Fassaden durch die genannten Gebäudeteile ermöglicht werden soll, andererseits soll die Bebauungstiefe mit Rücksicht auf den Bestand nicht generell über das Maß von 13,5 m hinaus ausgeweitet werden.

4. *Auf der Fläche B sind die Dachflächen des Garagengeschosses mit einer Erdschicht von mindestens 0,60 m zu überdecken; diese Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt nicht für Wege, Zufahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.*

Auf der Fläche B darf das Garagengeschoss einschließlich der begrünter Erdüberdeckung eine Höhe von 38,0 m über NHN nicht überschreiten.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 4 BauNVO]

Als Ausgleich für die Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO wird die Bepflanzung der Dachflächen der Garagengeschosse festgesetzt. Hierdurch wird der Grünanteil im dicht bebauten Blockinnenbereich erhöht. Die Festsetzung einer Mindestüberdeckung ist notwendig, um auch eine höherwertige, tiefwurzelnde Bepflanzung zu ermöglichen.

Aufgrund geringer Grundwasserflurabstände wäre der Bau einer reinen Tiefgarage (Deckenoberkante schließt mit Geländeoberfläche ab) problematisch und kostenintensiv. Daher setzt der Bebauungsplan ein Garagengeschoss fest. Durch die Textfestsetzung wird gewährleistet, dass das Garagengeschoss nicht so weit über die Geländeoberfläche hinausragt, dass extreme Niveauunterschiede bei der Höhenmodellierung der Hofflächen auftreten könnten.

5. *Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für die notwendigen Behindertenstellplätze und das Garagengeschoss im Bereich der Fläche B.*

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO]

Die nicht überbaubare Fläche im allgemeinen Wohngebiet soll soweit wie möglich von Versiegelung freigehalten werden, um begrünte Außenbereiche und Innenhöfe mit dem Ziel einer verbesserten Freiraumqualität zu schaffen. Daher sind oberirdische Stellplätze unzulässig. Stellplätze innerhalb bzw. unterhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die in die Gebäude integriert sind, sollen hingegen möglich sein, weil durch sie keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden.

6. *Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.*

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Diese Regelung verdeutlicht, dass die in der Plangrundlage zum Bebauungsplan dargestellte Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist.

7. *Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.*

Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, die notwendigen Behindertenstellplätze, Kinderspielplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 sowie Abs. 3 Nr. 1 NatSchGBIn]

Der Bebauungsplan XVII-17 ermöglicht die Versiegelung vieler Flächen in seinem räumlichen Geltungsbereich. Dadurch werden diese Flächen dem natürlichen Vegetationskreislauf entzogen und zu organisch toten Arealen. Hier soll ein Ausgleich geschaffen werden.

Die textliche Festsetzung begründet die Verpflichtung des jeweiligen Grundstückseigentümers, auf der von Bebauung freigehaltenen Grundstücksfläche Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Hierdurch wird ein Mindestanteil an Vegetation im Gebiet gesichert, mit dem Ziel, einen ökologischen Ausgleich für die hohe bauliche Verdichtung zu schaffen (siehe auch Teil II, Kap. 4.1). Da auf dem Neubaugrundstück ein großer Teil der nicht überbaubaren Fläche durch ein Garagengeschoss unterbaut wurde, wird der Eigentümer verpflichtet, die Dachfläche dieses Garagengeschosses als Teil der Hofffläche zu begrünen. Durch die Festsetzung einer Mindestüberdeckung des Garagengeschosses in der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird die Möglichkeit einer intensiven Begrünung sichergestellt.

8. *Auf der Fläche A sind die Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20° auszubilden und, soweit sie eine Ausdehnung von mehr als 20 m² aufweisen, zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.*

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25. Buchstabe a BauGB]

Als Ausgleich für die Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO wird die Bepflanzung der Dachflächen auf den Grundstücken Hauffstraße 1 – 1 A Ecke Schreiberhauer Straße 1 / 23 Ecke Kaskelstraße 1 / 3 festgesetzt. Durch Dachbegrünungen kann der Grünanteil im stark verdichteten Innenstadtbereich durch Schaffung einer zweiten Ebene für die Vegetation erhöht werden, was angesichts eines geringen Vegetationsflächenanteils sinnvoll ist. Da die Begrünung nur auf Dachflächen mit geringem Neigungswinkel (möglichst Flachdächern) möglich ist, wird hier ein maximaler Neigungswinkel festgesetzt. Die Festsetzung von flach geneigten Dächern erfolgt aus einer technischen und nicht aus einer gestalterischen Intention.

Bei den historischen, überwiegend denkmalgeschützten Altbauten wäre eine Dachbegrünung untypisch, daher sind diese von der Textfestsetzung ausgenommen.

9. *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 Betonierung sind unzulässig.*

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBln]

Die Einschränkung der Bodenversiegelung dient der Erhöhung der Versickerungsleistung für anfallendes Niederschlagswasser und der Bodendurchlüftung sowie der Vermehrung des nutzbaren Grundwasseraufkommens. Sie ist auch ein Ausgleich für die hohe städtebauliche Dichte (siehe Teil II, Kap. 4.1).

10. *Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.*

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB]

Da das Plangebiet nach dem FNP im Vorranggebiet für Luftreinhaltung liegt, wird die Beschränkung der zulässigen Brennstoffe textlich festgesetzt.

Wegen der hohen Belastung der Berliner Stadtluft durch Hausfeuerungsanlagen muss aus diesen Feuerstätten der Schadstoffauswurf stark gesenkt werden.

Es ist zu erwarten, dass Feuerstätten, die ausschließlich zur Raumheizung eingesetzt werden, nicht mit festen Brennstoffen betrieben werden. Andererseits ist es vorstellbar, dass, entgegen der geäußerten und aus einer langjährigen Praxis gewachsenen Erwartung, zukünftig doch wieder Feuerungsanlagen auf Basis fester Brennstoffe errichtet werden. In diesen Fällen ist durch den Bauherrn der Nachweis beizubringen, dass die neu eingebaute Wärmeversorgungsanlage mit den erforderlichen Zusatzeinrichtungen ausgerüstet ist, die die Einhaltung der Emissionen über die gesamte Betriebszeit sicherstellen. Anlagen mit einer Leistung von einem Megawatt und mehr für Feuerungen mit festen Brennstoffen sind ohnehin genehmigungspflichtig nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.

Obwohl Erdgas die geringsten Emissionen nach der Verfeuerung aufweist, wird Heizöl EL als Bezugs-Brennstoff gewählt, da zum einen die Qualität durch die Heizölqualitätsverordnung festgelegt ist, zum anderen der Schwefelgehalt nach der Verordnung über den Schwefelgehalt im leichten Heizöl und Dieselkraftstoff vorgeschrieben ist. Damit ist die Qualität für den Brennstoff hinreichend bestimmt. Heizöl-EL-Brenner neuerer Produktion weisen einen niedrigeren NO_x-Gehalt im Rauchgas auf als früher, so dass dieser mit dem aus Gasfeuerungen vergleichbar ist. Die Staubemission ist bei ausreichender Wartung tolerierbar. Eine regelmäßige Überwachung ist durch die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sichergestellt.

Wenn Feuerungen für feste Brennstoffe mit wirksamen Rauchgasreinigungsanlagen zur Begrenzung der Schwefeloxidemission betrieben werden, wird gleichzeitig auch der Staubauswurf begrenzt. Solche Anlagen dürfen dann auch in der Innenstadt betrieben werden.

Diese textliche Festsetzung wendet sich an die Errichtung von Neuanlagen und greift somit nicht in den Bestand ein. Dessen ungeachtet gilt die textli-

che Festsetzung jedoch auch für die Erstellung neuer Anlagen an alten Standorten.

11. Entlang den mit Wellenlinie gekennzeichneten Gebäudefronten müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 35 dB und bei Büroräumen von mindestens 30 dB aufweisen. Es können auch andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Das Plangebiet XVII-17 ist verschiedenen Schallimmissionen ausgesetzt, die aus Straßen- und Schienenverkehr herrühren. Aus den verkehrsbedingten Geräuschquellen sind die Anforderungen an den Schallschutz der Fassade und speziell der Fenster abzuleiten und der weiteren Planung zugrunde zu legen. Wegen der Geräuschemissionen entlang der nahen Lichtenberger Bahnkurve ist passiver Schallschutz für die Wohnnutzung und die ausnahmsweise zulässige Büronutzung an der Hauffstraße notwendig.

Die Anforderungswerte für den baulichen Schallschutz sind in der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau (Ausgabe 1989) - zusammengefasst. Dort werden in Abhängigkeit von der täglichen Fahrzeugfrequenz Lärmpegelbereiche festgelegt. Aus diesen wird in Abhängigkeit von der Nutzung (Wohnen bzw. Büroarbeitsplätze) die erforderliche Schalldämmung der Fassade abgeleitet. Daraus lässt sich von Fensterflächenanteil und Außenwandkonstruktion die erforderliche Schalldämmung der Fenster bestimmen. Konstruktionsbeispiele für die ermittelten Qualitäten schließen die Untersuchung ab.

Für den Bereich der fünf Bebauungspläne XVII-14 bis XVII-18 liegt ein „Gutachten zum Verkehrslärmschutz gegen Immissionen aus Straßen- und Schienenverkehr“ vor. Dieses Gutachten wurde im Auftrag der „GbR Dienstleistungszentrum Ostkreuz Berlin“ von der „DS-Plan Bauplanungs- und Ingenieurgesellschaft mbH“ in Leonberg erstellt und am 14. Juli 1992 abgeschlossen.

Darin prognostizieren die Gutachter den Schienenverkehr nördlich des Geltungsbereichs in Zusammenarbeit mit der damaligen Deutschen Reichsbahn bis zum Jahre 2010. Gleichfalls werden Prognosen für den neu entstehenden Verkehr auf der Schreiberhauer Straße als Anliegerstraße aufgestellt. Als Ergebnis werden die betroffenen Fassaden in einen Lärmpegelbereich eingestuft. Für den Bereich der Hauffstraße ist dies der Lärmpegelbereich III nach DIN 4109. Der Lärmpegelbereich III fordert für die Wohnnutzung eine Fassadenqualität von 35 dB und für die Büronutzung eine Fassadenqualität von 30 dB. Diese Werte werden von der textlichen Festsetzung übernommen.

Hinweis:

Die baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Grundstücken Hauffstraße 2-3, Hauffstraße 4 / Ecke Pfarrstraße 88, Pfarrstraße 90 / 112, Pfarrstraße 116 / Ecke Kaskelstraße 9 und Kaskelstraße 5 / 7 sind zugleich Bestandteil eines Denkmalbereichs (Ensemble) im Sinne des § 2 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Berlin (DSchG Bln) vom 24. April 1995 in Verbindung mit der Denkmalliste nach § 4 DSchG Bln.

Die Gebäude auf den Grundstücken Hauffstraße 2-3, Hauffstraße 4 / Ecke Pfarrstraße 88, Pfarrstraße 90 / 112, Pfarrstraße 116 / Ecke Kaskelstraße 9 und Kaskelstraße 5 / 7 sind zugleich Bestandteile eines Denkmalbereichs (Ensemble) im Sinne des § 2 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Berlin (DSchG Bln) vom 24. April 1995 (GVBl. S. 274, zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 29. September 2005 GVBl. S. 495) in Verbindung mit der Denkmalliste nach § 4 DSchG Bln. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

4. Abwägung

4.1 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

Die vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der Nutzung überschreiten die städtebaulichen Dichtewerte aus dem § 17 Abs. 1 BauNVO. Dort sind als Obergrenzen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl GFZ von 1,2 für allgemeine Wohngebiete vorgegeben, die nicht überschritten werden darf, auch wenn, wie im vorliegenden Fall, das Maß der baulichen Nutzung nicht explizit festgesetzt wird.

Für die neue Bebauung Hauffstraße 1 – 1 A / Ecke Schreiberhauer Straße 1 / 23 / Ecke Kaskelstraße 1 / 3 ergibt sich rechnerisch eine GRZ von 0,7 (bei Berücksichtigung des zu begründenden Garagengeschoßes) und eine GFZ von 2,2. Beide Werte sind nach dem FNP aufgrund der dort dargestellten Wohnbaufläche W 2 bis zu einer GFZ von 1,5 legitimiert (siehe Teil I, Kap. 4.1). Der darüber hinausgehende Wert soll an dieser Stelle dezidiert begründet werden.

Nach § 17 Abs. 3 BauNVO können in Gebieten, die am 01. August 1962 respektive (in Verbindung mit § 26 a Abs. 1 BauNVO für die im Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiete) am 01. Juli 1990 überwiegend bebaut waren, die Obergrenzen aus Absatz 1 überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Überschreitungen müssen durch Umstände oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Das Werksgelände der „Knorr-Bremse“ (westliche Blockhälfte) nebst dem angrenzenden heutigen Sanierungsgebiet „Victoriastadt“ (gründerzeitliche Wohnbebauung auf der östlichen Blockhälfte) war spätestens seit dem Ende des Ersten Weltkrieges und auch noch am 01. Juli 1990 überwiegend bebaut. Dies ist durch ältere amtliche Kartenwerke und durch historische Luftbilder belegbar.

Maß der Nutzung: GFZ und GRZ

Das höhere Nutzungsmaß ist aus folgenden städtebaulichen Gründen erforderlich:

- Nach dem „Erläuterungsplan Zentren“ zum FNP (aufgestellt durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz im Juli 1994) verläuft parallel zur Berliner Ringbahn auf beiden Seiten der „Innenstadtentlastungsbereich“. Nach diesem so genannten „Ringstadtkonzept“ sollen neben der Ringbahn und besonders an deren Kreuzungspunkten mit anderen Verkehrsträgern, u. a. am Bahnhof Ostkreuz, Hauptzentren in stark verdichteter Bauweise entstehen. Der Stadtraum um die Ringbahn gilt generell als durch den ÖPNV hochgeschlossen. Ziel dieses „Ringstadtkonzepts“ ist es, einen Teil des Entwicklungsdrucks von den Berliner Innenstadtbezirken zu nehmen und gleichzeitig den Landschaftsraum des Berliner Umlandes zu schützen, damit sich die Innenstadt als Wohnstandort behaupten kann und das Umland als zusammenhängender, siedlungsferner Erholungsraum für die Stadtbewohner erhalten bleibt.
- Diesem Ringstadtkonzept folgend hat der FNP die Blöcke westlich der Bebauungspläne XVII-15 und XVII-17 als Mischbaufläche M 1 dargestellt. Hier ist mittlerweile ein großes Verwaltungszentrum für die Bun-

desversicherungsanstalt für Angestellte BfA, mit derzeit ca. 6000 Mitarbeitern, entstanden. Der Wohnungsbau östlich der Schreiberhauer Straße rundet diesen Entwicklungsbereich durch Wohnungen ab. Gleichzeitig bildet er die „Klammer“ zum benachbarten gründerzeitlichen Wohnquartier „Victoriastadt / Kaskelstraße“, in dem das Maß der Nutzung seit jeher höher liegt, als dies die Obergrenzen aus § 17 Abs. 1 BauNVO zuließen.

- Die hohe GFZ für die neue Wohnbebauung an der Schreiberhauer Straße ist durch die sechsgeschossige Blockrandbebauung bedingt. Der Plangeber hat entschieden, hier die vorhandene und denkmalgeschützte Struktur der östlichen Blockhälfte zu komplettieren und dabei auch die in der „Victoriastadt“ vorgefundenen absoluten Gebäudehöhen zu übernehmen. Da die einzelnen Geschosse in den Altbauten jeweils höher sind, ist es möglich, im Neubau bei gleicher Gebäudehöhe ein Vollgeschoss mehr unterzubringen.
- Auch die hohe GRZ für die Neubauten an der Schreiberhauer Straße ist dem Leitbild eines zu komplettierenden Baublocks geschuldet. Zusätzlich darf hinter der potentiellen Wohnbebauung ein Garagengeschoss errichtet werden. Seine Dimensionierung ist nach dem Stellplatzschlüssel von 0,5 / WE ermittelt worden. Ziel war es, den Stellplatzbedarf zu wesentlichen Teilen auf dem eigenen Grundstück zu decken, um den Parkraumdruck im Altbauquartier nicht weiter zu erhöhen. Dabei wurde versucht, einen Großteil der Stellplätze unter dem sechsgeschossigen Gebäude unterzubringen. Dies gelang jedoch nicht vollständig, weil dort auch die Mieterkeller, die Technik- und Hausanschlussräume Platz finden müssen.
- Die Errichtung von Tiefgaragengeschossen innerhalb der Baufelder ist aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht möglich. In der Nähe des Rummelsburger Sees liegt der Grundwasserstand sehr hoch. Die Aufsichtsbehörde bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie hatte seinerzeit verfügt, dass die Sohle des Garagengeschosses nebst Kellerfundament mindestens 10 cm über dem höchstanzunehmenden Grundwasserstand liegen muss, damit der Grundwasserabfluss Richtung Spreeniederung nicht blockiert wird. Aus dieser Auflage resultiert auch die textlich festzusetzende Höhenlage für das Garagengeschoss einschließlich der zu begrünenden Erdüberdeckung.
- Die Anordnung des Wohnungsneubaus mit den gegenüberliegenden Arbeitsstätten ist günstig und trägt zur Verringerung des Verkehrsaufkommens bei.
- Die bauliche Konzentration ermöglicht im Zusammenhang mit der nahen ÖPNV-Anbindung eine gesamtstädtisch günstige Auslastung der Verkehrsinfrastruktur.
- Im Hinblick auf das gesetzliche Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine räumliche Konzentration am Standort städtebaulich erforderlich und vertretbar.
- Das Maß der Nutzung im zu entwickelnden Stadtquartier nordöstlich des Ostkreuzes ermöglicht erst die Umsetzung der durch den FNP geforderten gesamtstädtischen Nutzungsverteilung und die Umsetzung der durch das städtebauliche „Ringstadtkonzept“ postulierten Ziele, diesen Bereich auch im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Entwicklungsbereich Rummelsburger Bucht als Wohn- und Dienstleistungsschwerpunkt zu entwickeln. Die exzellente Lage am Innenstadtrand, neben dem Verkehrsknotenpunkt Ostkreuz und in der Nähe zum Entwicklungsbereich Rummelsburger Bucht mit seinen neu entstandenen Wohnquartieren und den vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten

ten, definiert eine im Berliner Stadtgebiet herausragende Standortqualität und macht die vorgesehene Bebauungsdichte tragfähig.

Sonstige öffentliche Belange, die der Nutzungsmaßüberschreitung entgegenstehen, sind nicht erkennbar.

Folgende Umstände und Maßnahmen gleichen die Überschreitung des nach § 17 Abs. 1 BauNVO höchstzulässigen Maßes der Nutzung aus:

- Durch das Festsetzen der Flächen im Blockinnenbereich als Flächen zum Anpflanzen ist ein Ausgleich für die hohe Dichte auf den Baugrundstücken gegeben.
- Daneben sind über eine textliche Festsetzung die Dachflächen in der westlichen Blockhälfte als Flachdach auszubilden und zu begrünen. Nach Abwägung mit den Belangen des Denkmalschutzes wurde auf die Forderung zur Dachbegrünung bei den Baudenkmalen verzichtet, weil deren Dächer im Bestand ausnahmslos geneigt sind.
- Oberirdische Stellplätze und Garagen sind im Plangebiet XVII-17 unzulässig, mit Ausnahme der Fläche B, auf der ein Garagengeschoss zulässig ist. Dies kommt dem Bodenschutz entgegen und wirkt gegen eine weitere Versiegelung.
- Die Dachflächen dieser Garage innerhalb der Fläche B müssen so begrünt werden, dass sie direkt für die Hausbewohner als Freiflächen nutzbar sind. Damit die Vegetation auch eine langfristige Überlebenschance hat, muss dieses Garagengeschoss vor der Bepflanzung mit einer mindestens 0,60 m starken Erdaufschüttung überdeckt werden.
- Eine weitere textliche Festsetzung schreibt vor, dass die Wege und Zufahrten in diesem allgemeinen Wohngebiet nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind, damit dort Niederschlagswasser versickern und auch Luft in den Boden gelangen kann.
- Aus der hohen baulichen Dichte könnte eine hohe Emissionsbelastung folgen, wenn die Gebäudeheizung auf der Basis üblicher örtlicher Verbrennungsprozesse erfolgen würde. Daher wird durch eine textliche Festsetzung die Verwendung von Brennstoffen, deren Emissionswerte höher als die von Erdgas oder Heizöl EL sind, im Plangebiet ausgeschlossen.

Diese Bestimmung wurde damit einhergehend aus dem Vorranggebiet für Luftreinhaltung im FNP entwickelt.

Die Einschränkung der natürlichen Funktion des Bodens wird durch die Verpflichtung zur Bepflanzung der Hofbereiche, auf einer Mindestabdeckung mit Mutterboden bzw. Pflanzsubstrat von 0,60 m über der Garage, eine Beschränkung der Bodenversiegelung bei Erschließungswegen und Zufahrten sowie durch die vorgeschriebene Dachbegrünung bei den Neubauten an der Schreiberhauer Straße kompensiert.

4.2 Belange an die soziale Infrastruktur

Nach langem Leerstand wurde das außerhalb des Plangebiets gelegene ehemalige Wohngebäude Pfarrstraße 91 im Rahmen der Stadterneuerung aus öffentlichen Fördermitteln zu einer Kindertagesstätte mit 85 Plätzen ausgebaut. Träger dieser Einrichtung ist die sozialdiakonische Jugendarbeit Lichtenberg. 2004 konnten die Freiflächen der Kindertagesstätte durch den Ankauf des Grundstücks Hauffstraße 6 vergrößert werden. Die Kindertagesstätte ist in der gesamten Region sehr gefragt und stets voll ausgelastet.

Eine zweite Kindertagesstätte für das Sanierungsgebiet Kaskelstraße mit ca. 60 Plätzen soll auf den Grundstücken Hauffstraße 21 – 25 entstehen. Der Grunderwerb hierzu ist abgeschlossen. Die Fläche befindet sich im Fachvermögen der Abteilung Jugend, Bildung und Sport Lichtenberg. Der den Standort sichernde Bebauungsplan 11-18 steht kurz vor der Festsetzung. Die Grundstücke werden momentan als öffentlicher Kinderspielplatz zwischengenutzt.

In den angrenzenden Sozialräumen gibt es freie Kapazitäten an Kindertagesstättenplätzen. In den letzten Jahren wurden im Bezirk Lichtenberg sehr viele aufgegeben und deshalb leerstehende öffentliche Kindertagesstätten abgerissen. Somit ist eine ausreichende Versorgung des Plangebietes XVII-17 mit Kindertagesstättenplätzen sichergestellt.

Auf dem Grundstück Hauffstraße 13 wurde Ende 2004 eine Jugendfreizeitanlage eröffnet. Sie ist im baulichen Zusammenhang mit dem dortigen Sportfunktionsgebäude aus öffentlichen Fördergeldern neu gebaut worden und sichert für das Sanierungsgebiet Kaskelstraße die ausreichende Versorgung durch Jugendangebote.

In der Nöldnerstraße 44 steht die „Grundschule an der Victoriastadt“. Sie wird ab 2006 mit Geldern aus dem Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ grundlegend saniert. Ca. zwei Mio. € sind hierfür bewilligt worden. 2004 und 2005 wurden als Startermaßnahme bereits die Sanitärtrakte erneuert. Auch hier ist langfristig die Grundschulversorgung für das gesamte Sanierungsgebiet sichergestellt.

2006 wird das „Stadthaus“ in der Türschmidtstraße 24-25 als soziokulturelles Zentrum fertig gestellt. Neben dem Lichtenberger Heimatmuseum und weiteren kulturellen Einrichtungen soll dort auch eine Seniorenbegegnungsstätte einziehen.

4.3 Belange des Verkehrs

Die Breite für den Ausbau der Schreiberhauer Straße ist seit Beginn des Aufstellungsverfahrens strittig (siehe auch Teil II, Kap. 3.2.2). Es wurden Ausführungsplanungen für einen zweispurigen provisorischen Ausbau, für einen zweispurigen endgültigen Ausbau und für einen vierspurigen endgültigen Ausbau erarbeitet. Das Land Berlin hat den Straßenbau per Erschließungsvertrag vom 10. Mai 1994 gemäß § 124 BauGB an den Wohnungsbauinvestor auf dem Grundstück Schreiberhauer Straße 25 / 37 / Ecke Kaskelstraße 2, der auch die gegenüberliegenden Bürogebäude für die BfA errichtet hat, übertragen. Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen hat in einem Schreiben vom 13. Januar 1994 als höhere Verwaltungsbehörde nach § 125 Abs. 2 BauGB einem zweispurigen Ausbau zugestimmt.

Dieser Ausbaustand ist mittlerweile abgeschlossen. Die Widmung der Schreiberhauer Straße nach § 3 des Berliner Straßengesetzes in einer Breite von ca. 28,70 m einschließlich aller Anschlüsse an das bestehende Straßennetz konnte am 06. September 1996 im Amtsblatt Nr. 46 auf Seite 3130 bekannt gegeben werden.

Der Bebauungsplan XVII-17 berücksichtigt den vierspurigen endgültigen Ausbau der Schreiberhauer Straße in einer durchschnittlichen Breite von 28,70 m. Er setzt die dazu benötigten und in seinem Geltungsbereich liegenden Flächen als Straßenverkehrsfläche fest. Über die Qualität des Straßenausbaustandards werden keine Festsetzungen getroffen. Aufgrund einer textlichen Festsetzung ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung.

4.4 **Belange des Umweltschutzes, des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege**

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege werden vom Bebauungsplan XVII-17 berücksichtigt. Dabei war insbesondere zu prüfen, ob aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Kernstück der Betrachtung ist hier der § 1 a BauGB. Der Angelpunkt der Bewertung ist die Prüfung; ob aufgrund des Bauleitplans ein Eingriff zu erwarten ist, der über das bereits bestehende Baurecht hinausgeht. Die tatsächliche Vegetationssituation vor Ort ist nicht entscheidend, Ebenso wenig die Frage, ob das bestehende Baurecht bereits ausgeschöpft wurde.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XVII-17 befanden sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese planungsrechtliche Einschätzung entbindet jedoch nicht von der Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB sowie der umweltschützenden Belange gemäß § 1 a BauGB.

Im Jahre 1991, also zu Beginn der Neuordnung dieses Innenbereichs, war das heutige Grundstück Hauffstraße 1 – 1 A / Ecke Schreiberhauer Straße 1 / 23 / Ecke Kaskelstraße 1 / 3 zweifellos eine gewerbliche Baufläche, auf der dicht gedrängt Lager- und Produktionshallen nebst dazu gehörenden Baracken und Nebengebäuden sowie im Norden am Bahndamm ein Gasmeter standen. Das Gelände war zu mehr als 70 % durch Gebäude überbaut. Weitere ca. 20 % der Fläche waren versiegelte Hof- und Verkehrsfläche, so dass in der Summe eine Bodenversiegelung von fast 100 % erreicht wurde. Die Grundstücke mit der Altbebauung an der Hauffstraße, Pfarrstraße und Kaskelstraße waren bereits in den heutigen Ausdehnungen überbaut.

Bei einer angedachten Weiterführung der industriellen / gewerblichen Nutzung an der heutigen Schreiberhauer Straße wäre nach der planungsrechtlichen Einschätzung des Fachbereichs Stadtplanung eine dem Nutzungszweck dienende zusätzliche bauliche Verdichtung auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässig gewesen, solange der dortige Betrieb existierte. Ebenso ist eine Bestandsentwicklung und bauliche Erweiterung auf den Wohnungsbaugrundstücken sowie auf dem Schulstandort auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässig.

Die aus der Baukörperfestsetzung für die westliche Blockhälfte im Plangebiet XVII-17 rechnerisch ermittelte GRZ von 0,7 entspricht genau dem Wert von ca. 0,7, der sich aus der ursprünglichen Bebauung ergibt. Bei dieser Betrachtung ist jedoch als positiver Faktor zu berücksichtigen, dass das Garagengeschoss im Hofbereich auf der Grundlage der textlichen Festsetzung Nr. 4. mit einer Erdschicht von mindestens 0,60 m zu überdecken und diese Fläche dann gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten ist. Zusätzlich muss die übrige Hoffläche als festzusetzende Fläche zum Anpflanzen in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 gärtnerisch angelegt und unterhalten werden. Die dortigen Bepflanzungen sind zu erhalten. Somit wird nach Festsetzung des Bebauungsplans XVII-17 die zulässige Bodenversiegelung auf den heutigen Grundstücken Hauffstraße 1 – 1 A / Ecke Schreiberhauer Straße 1 / 23 / Ecke Kaskelstraße 1 / 3 von ursprünglich fast 100 % auf ca. 70 % reduziert.

Auf den Wohnungsbaugrundstücken mit dem Altbaubestand Hauffstraße 2-3, Hauffstraße 4 / Ecke Pfarrstraße 88, Pfarrstraße 90 / 112, Pfarrstraße

116 / Ecke Kaskelstraße 9 und Kaskelstraße 5 / 7 ist die vorhandene Bebauung die Grundlage für die Baukörperfestsetzung. Da nicht für alle Hofgebäude und Nebenanlagen Baufelder vorgesehen sind, sondern nur für jene, die Teil des Denkmalensembles sind, reduziert sich die rechnerische GRZ auf den meisten dieser Grundstücke. Im Rahmen des Sanierungsfortschritts sind etliche Remisen und Hofgebäude abgebrochen worden. Die gewonnenen Freiflächen wurden anschließend bepflanzt. Im Bebauungsplan werden alle nicht überbaubaren Hofflächen als Flächen zum Anpflanzen festgesetzt. Somit wird nach Festsetzung des Bebauungsplans XVII-17 die zulässige Bodenversiegelung auf den Grundstücken mit Altbaubestand an der Hauffstraße, der Pfarrstraße und an der Kaskelstraße reduziert.

Oberirdische Stellplätze und Garagen, mit Ausnahme der Garagengeschosse im Bereich der Fläche B sowie der notwendigen Behindertenstellplätze, werden mittels der textlichen Festsetzung Nr. 5. in den zu begründenden Hofbereichen ausgeschlossen. Dies kommt dem Bodenschutz entgegen wird wirkt gegen eine weitere Versiegelung. Gleiches bewirkt die textliche Festsetzung Nr. 9., nach der die Wege und Zufahrten im Plangebiet nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind, damit dort Niederschlagswasser versickern und Sauerstoff in den Boden gelangen kann.

Die Abwägung ergab, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans wegen der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (einschließlich der Dachbegrünung) keine nachteiligen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes entstehen. Es ist kein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der §§ 18 und 21 BNatSchG zu erwarten.

Ein Eingriffsgutachten wurde nicht erstellt.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. flächenmäßige Auswirkungen

Im Bebauungsplan XVII-17 wird eine Fläche von ca. 18.500 m² als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Über eine Baukörperfestsetzung können insgesamt ca. 20.000 m² GF zusätzlich für den Wohnungsbau entstehen. Dies hat zur Folge, dass in dem betroffenen Baublock insgesamt ca. 200 Wohnungen neu errichtet werden können.

Straßenverkehrsflächen werden in einer Größenordnung von ca. 9.070 m² festgesetzt.

2. städtebauliche Auswirkungen

Die ehemals industriell geprägte und später brachgefallene Fläche im westlichen Teil des Geltungsbereichs XVII-17 wird zu einer Wohnbaufläche entwickelt. Durch die Verlagerung des Industriebetriebes konnte eine wertvolle, innenstadtnahe Fläche ihrer Bedeutung entsprechend umgenutzt und die Ausnutzung innerstädtischen Flächenpotentials erheblich verbessert werden. Die insgesamt vorhandene Infrastruktur wird besser ausgelastet.

Bestehende Konflikte zwischen dem Wohnen und der industriellen Nutzung wurden beseitigt. Das vorhandene Wohnquartier „Victoriastadt“ wird in baulicher und stadtstruktureller Hinsicht sinnvoll ergänzt und abgerundet. Die Neubebauung trägt zur Schaffung eines geschlossenen Stadtbildes bei.

3. verkehrliche Auswirkungen

Die Erschließung des Plangebiets ist gesichert. Durch die hinzugekommenen ca. 200 Wohnungen wird zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr verursacht, welcher jedoch ganz überwiegend über die neu gebaute Schreiberhauer Straße abgewickelt werden kann. Zusätzliche verkehrliche Belastungen des Altbauquartiers durch das Wohnungsbauvorhaben in Form von Liefer- oder Parksuchverkehren müssen nicht auftreten, da der Stellplatzbedarf der hinzugekommenen Bewohner überwiegend durch das Garageschoss abgedeckt wird.

Aufgrund der innenstadtnahen Lage und der relativ guten Anbindung durch öffentliche Verkehrsmittel sind günstige Voraussetzungen dafür gegeben, dass ein hoher Anteil der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Bevölkerung den öffentlichen Personennahverkehr regelmäßig nutzen kann.

4. soziale Auswirkungen / Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Der Bebauungsplan leistet einen Beitrag zur Schaffung gleichwertiger Wohn- und Arbeitsverhältnisse in beiden Teilen Berlins. Er trägt zur Verbesserung der Wohnungsversorgung der Berliner Bevölkerung bei.

Der Wohnungsbauinvestor hat am 11. November 1996 einen städtebaulichen Vertrag nach § 6 BauGB-MaßnahmenG mit dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Lichtenberg, abgeschlossen, in dem er sich verpflichtet, eine voll funktionsfähige Kindertagesstätte mit 60 Plätzen auf dem in der Nähe befindlichen Grundstück Hauffstraße 21, oder einem anderen geeigneten Grundstück, bis zur Schlussabnahme aller Wohnungen auf eigene Kosten zu errichten und die Einrichtung anschließend kostenfrei dem Land Berlin zu übertragen; allerdings mit der Einschränkung, dass die Er-

richtungsverpflichtung erst dann beginnt, sobald mindestens 100 Wohnungen fertig gestellt sind.

Die Erfüllung dieses städtebaulichen Vertrages konnte jedoch bislang nicht vom Bezirksamt Lichtenberg eingefordert werden, weil an der Schreiberhauer Straße 1996 / 97 nicht die erforderliche Mindestanzahl von 100 Wohnungen errichtet wurden, die dann den vertraglichen Kita-Bedarf auslösten. Auf dem Grundstück Kaskelstraße 2 Ecke Schreiberhauer Straße 25 / 37 (im Plangebiet XVII-15) sind damals nur ca. 80 Wohnungen gebaut worden. Die Wohnungsneubaufäche Hauffstraße 1 – 1 A Ecke Schreiberhauer Straße 1 / 23 Ecke Kaskelstraße 1 / 3 liegt bis heute brach.

Inzwischen wurde in der Pfarrstraße 91 durch einen gemeinnützigen Träger eine Kindertagesstätte für das Wohnquartier mit 85 Plätzen errichtet.

Auf den Grundstücken Hauffstraße 21 – 25 wird durch den Bebauungsplan 11-18 ein weiterer Kita-Standort planungsrechtlich gesichert. Der Bebauungsplan 11-18 steht unmittelbar vor seiner Festsetzung.

5. **ökologische Auswirkungen**

Bei der Realisierung der Planungen sind keine Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten.

Im Gegenteil, wegen der Umsetzung von Festsetzungen des Bebauungsplans wird es zu gewissen ökologischen Verbesserungen im Plangebiet XVII-17 kommen. Für die Grundstücke in der westlichen Hälfte des Plangebiets wird eine Dachbegrünung festgesetzt. Zusätzlich werden alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet als Flächen zum Anpflanzen festgesetzt.

Der Anteil der unversiegelten Fläche wird hierdurch zukünftig erhöht. Dies hat positive Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und trägt zur Entlastung der Regenwasserkanalisation bei. Die Anhebung des Vegetationsanteils wirkt sich günstig auf den Naturhaushalt, den Arten- und Bioschutz, das Mikroklima sowie auf das Ortsbild aus.

6. **Auswirkungen auf die technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung**

Der Ausbau der Schreiberhauer Straße nebst den notwendigen Anschlüssen an das bestehende Straßennetz erfolgte auf Grundlage des Erschließungsvertrages „Dienstleistungszentrum Ostkreuz“ vom 10. Mai 1994 durch den Investor des Wohnungsbauvorhabens, der als Person identisch ist mit dem Bauherren des BfA-Komplexes.

Die Widmung der Schreiberhauer Straße nach § 3 des Berliner Straßengesetzes in einer Breite von ca. 28,70 m einschließlich aller Anschlüsse an das bestehende Straßennetz wurde am 06. September 1996 im Amtsblatt Nr. 46 auf Seite 3130 bekannt gegeben. Das Tiefbauamt hat durch Schreiben vom 25. Oktober 1996 mitgeteilt, dass diese Widmung nunmehr Unanfechtbarkeit erlangt hat.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB ergab, dass in den seit Jahrzehnten ausgebauten und gewidmeten Straßenzügen Hauffstraße, Pfarrstraße und Kaskelstraße alle notwendigen unterirdischen Versorgungsleitungen vorhanden sind, so dass insgesamt von einer gesicherten Erschließung des Plangebiets ausgegangen werden kann.

7. Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung

Durch die städtebauliche Neuordnung entstehen dem Land Berlin keine Kosten.

Die ca. 200 Neubauwohnungen auf den Grundstücken Hauffstraße 1 – 1 A / Ecke Schreiberhauer Straße 1 / 23 / Ecke Kaskelstraße 1 / 3 werden voraussichtlich freifinanziert errichtet werden müssen, weil das Land Berlin keine öffentliche Wohnungsbauförderung mehr vergibt.

Nach § 8 Abs. 1 des Erschließungsvertrages „Dienstleistungszentrum Ostkreuz“ vom 11. Mai 1994 sind die mangelfreien Erschließungsanlagen in der Schreiberhauer Straße, der Hauffstraße und der Kaskelstraße nach Abschluss aller Bauarbeiten kosten- und lastenfrei dem Land Berlin zu übereignen, soweit sie sich im Erschließungsbereich befinden. Somit entstanden hier weder Grunderwerbs- noch Straßenausbaukosten.

Mittelbare finanzielle Auswirkungen hat das Land Berlin auch nicht über den genannten städtebaulichen Vertrag vom 11. November 1996 zwecks Errichtung der Kindertagesstätte zu erwarten. Die betroffenen Grundstücke Hauffstraße 21 bis 25 befinden sich vollständig im Fachvermögen der Abteilung Jugend, Bildung und Sport. Die Hauffstraße befindet sich im Fachvermögen des Amtes für Bauen und Verkehr Lichtenberg.

Für die Grundstücke Hauffstraße 21-25 und einen Abschnitt der Hauffstraße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg, wird vom Bezirksamt der Bebauungsplan 11-18 aufgestellt, mit dem Planungsziel der Festsetzung des Geländes als Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“. Das Bebauungsplanverfahren 11-18 steht kurz vor dem Abschluss.

8. Planungsschäden

Die Festsetzung des Bebauungsplanes XVII-17 lässt für das Land Berlin keine Planungsschäden erwarten.

Nach den §§ 39 bis 42 BauGB könnten mit der Festsetzung eines Bebauungsplanes als Rechtsverordnung möglicherweise Entschädigungsansprüche gegenüber Grundstückseigentümern entstehen, die durch einzelne Festsetzungen im Plan Einschränkungen oder Nachteile bei der baulichen Ausnutzung ihrer Grundstücke erleiden. Es könnte zu Ansprüchen auf Entschädigung in Geld oder durch Übernahme der Fläche kommen.

Folgende Flurstücke bzw. Teilflächen von Flurstücken privater Eigentümer befinden sich im festzusetzenden öffentlichen Straßenland der Kaskelstraße bzw. der Pfarrstraße:

LAGE		GRÖßE
Kaskelstraße 5	(Teilfläche des Flurstücks 1144)	ca. 36 m ²
Kaskelstraße 7	(Flurstück 1143)	ca. 33 m ²
Kaskelstraße 9 / Pfarrstraße 116	(Teilfläche des Flurstücks 1470)	ca. 126 m ²
Pfarrstraße 114	(Teilfläche des Flurstücks 1147)	ca. 39 m ²
Pfarrstraße 116	(Teilfläche des Flurstücks 1148)	ca. 54 m ²

Die genannten Flurstücke bzw. Teilflächen liegen vor der festzusetzenden Baulinie / Straßenbegrenzungslinie im Gehwegbereich der Kaskel- und Pfarrstraße. Sie sind abgepflastert und werden als Gehwegflächen genutzt. Nach Aussagen des Amtes für Bauen und Verkehr Lichtenberg wurden diese Flächen schon vor dem 08. Mai 1945 als Verkehrsflächen genutzt und waren zu diesem Zeitpunkt auch als solche hergerichtet.

Ansprüche im Rahmen des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes bestehen auf dieser Grundlage nicht. Durch die Festsetzung des Bebauungsplans erfolgt keine Qualitätsänderung des Bodens. Somit entsteht hier kein Planungsschaden.

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse wird für die Wertermittlung davon ausgegangen, dass die vor der Baulinie im Gehwegbereich liegenden privaten Grundstücksflächen auf der Grundlage geltenden Planungsrechts die Bodenqualität Straßenland besitzen, denn ihre Inanspruchnahme erfolgte vor dem 08. April 1945.

Bei einem Ankauf dieser Flächen durch das Land Berlin ist auf der Grundlage der Ausführungsvorschriften zum Erschließungsbeitrag (AVEB) vom 26. März 1996 (DBI. VI, S. 177), letztmalig geändert am 27. November 2003 (DBI. VI Nr. 3 / 30. Dezember 2003), zu verfahren:

Unter IV Punkt 12 „Erwerb der Flächen“ wird das Verfahren für die Ermittlung des Verkehrswertes für Erschließungsflächen bestimmt, die vor dem 08. Mai 1945 fertig gestellt wurden, sich aber noch in privatem Eigentum befinden. Danach ist der Verkehrswert mit der Bodenqualität zu bestimmen, den die Flächen hatten, bevor sie durch die Kommune als Straßenland in Anspruch genommen wurden. Für die Bewertung der Flächen ist auf heutiges Wertniveau abzustellen.

Die Bindungen zum Anpflanzen auf den Grundstücksteilflächen im allgemeinen Wohngebiet begründen keine Entschädigungsansprüche im Sinne des § 41 Abs. 2 BauGB, weil es sich hierbei um die zu begrünenden Hofflächen von grundsätzlich bebaubaren Grundstücken handelt. Die vorgeschriebenen Begrünungen bewegen sich im Rahmen einer ordnungsgemäßen Grundstücksbewirtschaftung.

IV. Verfahren

1. Information der Senatsverwaltungen

Der Bebauungsplan XVII-17 wurde vor der Beschlussfassung über den Berliner Flächennutzungsplan (Zustimmung des Abgeordnetenhauses am 23. Juni 1994) und vor Erlass der Ausführungsvorschriften zur Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3 a AGBauGB und § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (AV Mitteilung) aufgestellt. Mit Schreiben vom 24. März 1992 informierte das Bezirksamt Lichtenberg die damalige Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen über die beabsichtigte Aufstellung dieses Bebauungsplans. Gemäß Mitteilungsschreiben sollten durch die Aufstellung des Bebauungsplans XVII-17 die Maßnahmen der Sanierung und der Denkmalpflege flankiert und eine städtebauliche Ordnung für den Wohnstandort wieder hergestellt werden.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat mit Schreiben - II E 14-6142 - vom 15. Juli 1992 der Einleitung des vorzeitigen Bebauungsplans XVII-17 zugestimmt.

2. Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung

In der Sitzung am 05. Mai 1992 hat das Bezirksamt Lichtenberg die Aufstellung des Bebauungsplans XVII-17 für die Grundstücke Pfarrstraße 88 bis 116, Kaskelstraße 5 bis 9, Hauffstraße 2, 3, 4 sowie Teilflächen der Grundstücke an der verlängerten Kaskelstraße, der verlängerten Schreiberhauer Straße und an der verlängerten Hauffstraße auf dem Gelände der ehemaligen "Knorr-Bremse" im Bezirk Lichtenberg zusammen mit der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 AGBauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen (BA-Vorlage Nr. 049/92). Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22. Mai 1992 im Amtsblatt für Berlin Nr. 27 auf Seite 1521 bekannt gemacht.

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Unterrichtung der Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Erörterung gemäß § 6 Abs. 1 AGBauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer kleinen Ausstellung in den Räumen des Bezirksamtes statt. Dazu wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan XVII-17 in der Zeit vom 25. Mai 1992 bis zum einschließlich 19. Juni 1992 während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 9.00 Uhr bis 16.00 Uhr, am Donnerstag von 9.00 Uhr bis 18.00 Uhr und am Freitag von 9.00 Uhr bis 14.00 Uhr, vorgestellt. Die Ausstellungstafel war in den Fluren des Dienstgebäudes Magdalenenstraße 1, in räumlicher Nähe zum Stadtplanungsamt, aufgehängt. Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes standen während der genannten Zeiten für Auskünfte zur Verfügung. Darüber hinaus bestand für die Besucher die Möglichkeit, auch außerhalb der genannten Zeiten, nach telefonischer Vereinbarung mit der Behörde, Termine zur Erläuterung der Planungsziele auszumachen.

Am 18. Juni 1992 fand um 18:00 Uhr eine Erörterungsveranstaltung in der Aula des damaligen Oberstufenzentrums "Ilse-Stöbe-Schule", Marktstraße 2-3 statt.

Durch das Anschreiben vom 20. Mai 1992 wurde die bezirkliche Pressestelle gebeten, den Landespressedienst über die bevorstehende frühzeitige Bürgerbeteiligung zu unterrichten. Eine „amtliche Anzeige“ mit Planauschnitt zum Geltungsbereich des Bebauungsplans XVII-17 und kurzer Dar-

stellung der Planungsziele erschien in den Ausgaben der Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“, „Berliner Zeitung“ und „Der Tagesspiegel“ am 23. Mai 1992.

Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan XVII-17 im Stadtplanungsamt eingegangenen Äußerungen und der Bürger wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis fand Eingang in die weitere Erarbeitung des Bebauungsplans.

Zwei Bürger und eine Bürgerinitiative äußerten sich zum Bebauungsplanentwurf XVII-17. Diese drei Zuschriften enthalten Anregungen, die sich wie folgt verkürzt zusammenfassen lassen:

- Zwei Bürger wünschen sich neue Grünanlagen.
 - Das Planungsziel für den Bebauungsplan XVII-17 ist die Entwicklung des Baublocks zu einem Wohnstandort. Der Ankauf von Flächen zur Schaffung einer öffentlichen Parkanlage ist nicht vorgesehen und war auch nie haushaltsmäßig untersetzt. Die landeseigene Grünfläche Pfarrstraße Ecke Türschmidtstraße wurde grundlegend erneuert und steht den Bewohnern des Quartiers für die Naherholung zur Verfügung.
Keine Planänderung
- Ein Bürger fragt nach der späteren Wohnungsbelegung bei zu erwartenden hohen Mieten.
 - Der Bebauungsplan XVII-17 eröffnet ein Bauangebot. Sobald die Grundstücke wirtschaftlich bebaubar sind, erwartet die Plangeber auch die Realisierung der Planungsziele. Zur Mietenregulierung ist das Instrument der Bauleitplanung nicht geeignet.
Keine Planänderung
- Ein Bürger fragt, ob die gebauten Büroräume wirklich genutzt werden.
 - Im Plangebiet XVII-17 sind Büroräume nur in solchem Umfang zulässig, dass der Charakter eines allgemeinen Wohngebietes gewahrt bleibt. Auf den beiden Blöcken westlich der Schreiberhauer Straße - in den Plangebietern XVII-16 und XVII-18 - ist Mitte der 1990er Jahre ein Verwaltungszentrum für die BfA mit rund 6.000 Arbeitsplätzen entstanden. Mit einem baldigen Auszug der BfA rechnet der Plangeber nicht.
Keine Planänderung
- Eine Bürgerinitiative gab eine Unterschriftenliste mit 46 Unterzeichnern gegen Luxusmodernisierungen in der Victoriastadt ab.
 - Die angesprochenen Thematik betrifft die Durchführung der Sanierung und die sanierungsrechtlichen Genehmigungen (§ 144 ff BauGB). Sie ist nicht bebauungsplanrelevant.
Keine Planänderung

Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung war dann Gegenstand der Bezirksamtsvorlage Nr. 075/94 vom 12. April 1994. Es wurde anschließend der Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg in der 21. Tagung am 20. April 1994 als Drucksache Nr. 2/972 unterbreitet und führte in der Tagung am 21. September 1994 in Verbindung mit der Drucksache 2/1185 zum Beschluss der BVV Nr. II/545.

4. **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Fachämter des Bezirksamts**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Ämter und Dienststellen des Bezirksamtes Lichtenberg erfolgte gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB. Für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist der Entwurf des Bebauungsplans XVII-17 unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung weiterentwickelt worden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bzw. Ämter und Stellen des Bezirksamtes Lichtenberg fand in der Zeit vom 24. Januar bis zum 24. Februar 1995 statt. Insgesamt wurden 30 Träger und 12 Ämter und Stellen des Bezirksamtes mit Schreiben vom 23. Januar 1995 um die Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf vom 16. Januar 1995 gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis fand Eingang in die weitere Erarbeitung des Bebauungsplans.

Die vorgetragenen abwägungsrelevanten Belange wurden wie folgt behandelt und abgewogen:

- Der durch den Neubau von 300 WE ausgelöste Bedarf an Plätzen in Kindertagesstätten wird nicht berücksichtigt, und ein Nachweis für die Deckung des Bedarfs an Kita-Plätzen wird nicht erbracht.
 - Der Wohnungsbauinvestor hat am 11. November 1996 einen städtebaulichen Vertrag nach § 6 BauGB-MaßnahmenG mit dem Land Berlin abgeschlossen, in dem er sich verpflichtet, eine voll funktionsfähige Kindertagesstätte mit 60 Plätzen auf dem in der Nähe befindlichen Grundstück Hauffstraße 21, oder einem anderen geeigneten Grundstück, bis zur Schlussabnahme aller Wohnungen auf eigene Kosten zu errichten und die Einrichtung anschließend kostenfrei dem Land Berlin zu übertragen; allerdings mit der Einschränkung, dass die Errichtungsverpflichtung erst dann beginnt, sobald mindestens 100 Wohnungen fertig gestellt sind.
Inzwischen wurde in der Pfarrstraße 91 durch einen gemeinnützigen Träger eine Kindertagesstätte für das Wohnquartier mit 85 Plätzen errichtet. Außerdem wird den Grundstücken Hauffstraße 21 – 25 durch den Bebauungsplan 11-18 ein weiterer Kita-Standort planungsrechtlich gesichert. Der Bebauungsplan 11-18 steht unmittelbar vor seiner Festsetzung. Damit ist eine ausreichende Versorgung des Wohngebietes mit Kindertagesstättenplätzen sichergestellt.

Keine Planänderung

- Da die GFZ gegenüber den Ausweisungen des FNP 94 (W2, GFZ max. 1,5) deutlich überschritten wird, sollten als Ausgleich im B-Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB Flächen festgesetzt werden, auf denen ganz oder teilweise nur Wohnungen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden, zulässig sind.
 - Der Anregung ist der Plangeber nicht gefolgt. Seinerzeit war ohnehin vorgesehen, das Wohnungsbauvorhaben mit einer öffentlichen Wohnungsbauförderung zu realisieren. Entsprechende Vormerkungen und Zusagen der IBB lagen vor. Mittlerweile wurde die Wohnungsbauförderung im Lande Berlin vollständig eingestellt. Kein Bauherr kann mehr auf entsprechende staatliche Zuschüsse hoffen. Die angesprochene Festsetzung wäre aus heutiger Sicht sogar rechtswidrig, weil der Plangeber nichts fordern kann, was schlichtweg unmöglich geworden ist.

Keine Planänderung

- Der Nachweis der Bedarfsdeckung für die erforderlichen Grün- und Freiflächen fehlt noch.

→ Der Nachweis der Bedarfsdeckung an wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen ist im dicht besiedelten Innenstadtbereich generell problematisch. Bei einer zu erwartenden zusätzlichen Einwohnerzahl von ca. 250 Personen (ca. 100 WE mit angenommenen 2,5 Einwohnern je WE) entstünde gemäß LaPro 94 ein Bedarf von ca. 3.250 m² öffentlicher Grünfläche (Richtwert: 6 m² wohnungsnahe und 7 m² siedlungsnaher Grünfläche).

Auf dem Gelände der ursprünglich bebauten Blockspitze zwischen Pfarrstraße / Türschmidtstraße / Spittastraße ist in der Nachkriegszeit eine kleine öffentliche Grünanlage entstanden. Diese Grünfläche bot wenig Aufenthaltsqualität und wies erhebliche Verschleißerscheinungen auf. Sie wurde deshalb im Rahmen des Stadterneuerungsprozesses und mit ausdrücklicher Anwohnerbeteiligung im Abschnitt zwischen der Pfarrstraße und der Kernhofer Straße grunderneuert und völlig neu gestaltet. Die öffentliche Grünfläche konnte im Dezember 2004 übergeben werden. Somit ist die wohnungsnahe Grünversorgung des Plangebiets XVII-17 sichergestellt.

Keine Planänderung

- Da im Sanierungsgebiet ein hohes Defizit an öffentlichen Grün- und Freiflächen besteht, sollte in den Wohnhöfen ein Ausgleich dadurch geschaffen werden, dass die Freiflächen von allen Anliegern gemeinsam genutzt werden. Deshalb sollten die nicht überbaubaren Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB als Gemeinschaftsanlagen (Freizeit und Spielfläche) festgesetzt werden. Einfriedungen sollten per Textfestsetzung ausgeschlossen werden.

→ Der Anregung wurde nicht entsprochen. Die Schaffung einer Gemeinschaftsanlage im vorgeschlagenen Sinne ist nur realistisch, wenn alle oder mindestens ein größerer Teil der Grundstückseigentümer damit einverstanden sind. Dieses Einverständnis ist durch Festsetzungen im Bebauungsplan nicht zu erzwingen. Vorhandene Einfriedungen und Abgrenzungen genießen ohnehin Bestandsschutz und können ohne eine Zustimmung des Eigentümers nicht beseitigt werden.

Keine Planänderung

- Da sich das Plangebiet in direkter Nachbarschaft zum Wasserschutzgebiet Wuhlheide befindet, besitzt die Flächenentsiegelung in Hofbereichen besondere Priorität. Entsiegelte Flächen sollten so angelegt werden, dass eine Versickerung von Regenwasser dezentral auf den einzelnen Grundstücken möglich ist.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch Festsetzungen der Hofflächen als Flächen zum Anpflanzen in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen 7. und 9. wird erreicht, dass diese Flächen zum Anpflanzen gärtnerisch angelegt werden müssen und die dortigen Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen werden dürfen. Dies trägt dazu bei, die Freiflächenversiegelung so gering wie möglich zu halten und somit die Bedingungen für eine dezentrale Regenwasserversickerung zu verbessern.

Berücksichtigung

- In den textlichen Festsetzungen sollte ein Hinweis auf das Erhaltungsgebiet (§ 172 BauGB) enthalten sein.
- Der Anregung ist der Plangeber nicht gefolgt. Eine textliche Festsetzung, die lediglich einen Hinweis auf das Erhaltungsgebiet enthielte,

hätte keine planungsrechtlichen Folgen und wäre daher nicht festsetzungsfähig. Der Bebauungsplan enthält schon einen Hinweis auf das Denkmalensemble, das im Plangebiet XVII-17 mit dem Erhaltungsgebiet identisch ist.

Keine Planänderung

- Die Tiefgaragenzufahrten sollten an der Schreiberhauer Straße festgesetzt werden, um Verkehrsbelastungen für das Sanierungsgebiet zu vermeiden.
 - Der Anregung ist der Plangeber nicht gefolgt. Aufgrund der Baukörperstellung wird der Großteil des Ziel- und Quellverkehrs ohnehin über die Schreiberhauer Straße abgewickelt.

Keine Planänderung

5. Beschluss zur Änderung des Titels sowie zur öffentlichen Auslegung

Die Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB konnte wegen der unzureichenden Versorgung der künftigen Bewohner an der Schreiberhauer Straße mit Kindertagesstättenplätzen und Plätzen in Jugendfreizeiteinrichtungen, unter dem Aspekt einer mangelhaften Ausstattung an Infrastruktureinrichtungen im sozialen Bereich, nicht vollständig zu einem Abschluss geführt werden.

Um die Planverfahren XVII-15 und XVII-17 voranzutreiben und die zügige Realisierung des Wohnungsbaus zu erleichtern, hat das Bezirksamt dennoch in seiner Sitzung am 02. April 1996 mit den Bezirksamtsvorlagen Nr. 166/96 die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan XVII-17 in der Fassung vom 26. März 1996 gemäß § 4 Abs. 2 Satz 2 AGBauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Gleichzeitig war der räumliche Geltungsbereich / Titel für den Bebauungsplan XVII-17 an die zur Umsetzung des Erschließungsvertrages „Dienstleistungszentrum Ostkreuz“ vom 10. Mai 1994 vollzogenen Flurstücksbildungen sowie an den erfolgten Ausbau der Schreiberhauer Straße anzupassen. Deshalb wurde die Änderung des Titels für den Bebauungsplan XVII-17 in der Bezirksamtsvorlage Nr. 166/96 mit beschlossen. Der Titel des Bebauungsplans XVII-17 lautet seither: „Bebauungsplan XVII-17 für das Gelände zwischen Hauffstraße, Pfarrstraße, Kaskelstraße und Schreiberhauer Straße sowie für die Hauffstraße zwischen Schreiberhauer Straße und Pfarrstraße im Bezirk Lichtenberg“. Die Titeländerung wurde im Amtsblatt für Berlin vom 19. April 1996 auf Seite 1366 bekannt gegeben. Der Hinweis auf den Ortsteil Rummelsburg ergänzt seit der Bezirksfusion den Bebauungsplantitel.

6. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans XVII-17 in der Fassung vom 26. März 1996 fand gemäß § 6 Abs. 2 Satz 2 AGBauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29. April 1996 bis einschließlich 31. Mai 1996 in den Räumen des Stadtplanungsamtes statt. Dazu wurde der Bebauungsplan-Entwurf zusammen mit der Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 9.00 Uhr bis 15.00 Uhr, am Donnerstag von 9.00 Uhr bis 18.00 Uhr und am Freitag von 9.00 Uhr bis 14.00 Uhr ausgelegt. Zeitgleich wurde auch der Entwurf des Bebauungsplans XVII-15 öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 21 vom 19. April 1996 auf Seite 1366. Der Landespressedienst wurde über die bezirkliche Pressestelle

durch das Anschreiben des Stadtplanungsamtes vom 25. April 1996 von der anstehenden öffentlichen Auslegung informiert. Die Bürger sind außerdem am 27. April 1996 über Anzeigen in der Berliner Zeitung, Berliner Morgenpost und Der Tagesspiegel von der Auslegung in Kenntnis gesetzt worden

Als zusätzlicher Service der Beteiligung fand im Rahmen der öffentlichen Auslegung am Abend des 22. Mai 1996, um 19.00 Uhr, eine Erörterungsveranstaltung in den Räumen des Café „Drug Stop“ in der Pfarrstraße 107, 10365 Berlin, statt. Dieser Termin wurde vorwiegend von Anwohnern aus dem Sanierungsgebiet „Kaskelstraße“ wahrgenommen. Dort konnte auch der ausgelegte Entwurf zum Bebauungsplan XVII-17 in der Fassung vom 26. März 1996 mit der Begründung vom 26. März 1996 eingesehen werden. Der damalige Lichtenberger Baustadtrat nahm an der Erörterungsveranstaltung teil. Auf die Erörterungsveranstaltung wurde über die Betroffenenvertretung im Sanierungsgebiet „Kaskelstraße“ hingewiesen.

Die Träger öffentlicher Belange und die Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks sind mit Schreiben vom 23. September 1996 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden; insgesamt 42 Dienststellen wurden angeschrieben.

91 Bürger und Bürgerinnen haben während dieser Zeit Einsicht in die Planung genommen. Davon nahmen 16 interessierte Bürger an der Erörterungsveranstaltung am 22. Mai 1996 in den Räumen des Café „Drug Stop“ teil.

Sechs Bürger äußerten sich zum Bebauungsplanentwurf XVII-17. Diese sechs Bürgerschreiben enthalten teilweise recht umfangreiche Anregungen. Sie lassen sich wie folgt verkürzt zusammenfassen:

- Mehrere Mitglieder der Eigentümergemeinschaft „GbR Hauffstraße 2“ gaben zu bedenken, dass zum Grundstück Hauffstraße 2 ein Vorgarten gehörte. Durch den Ausbau der Hauffstraße ist diese Fläche dem öffentlichen Straßenland zugeschlagen worden. Der Vorbesitzer des Hauses Hauffstraße 2 und die (heutige) GbR hatten keine Zustimmung zu diesem Rückbau gegeben. Das Haus gehört zum Denkmalensemble und so ist es unverständlich, dass die Vorgärten in der Hauffstraße nicht unter Schutz fallen, zumal bei der ursprünglichen Konzeption des Hauses die Vorgärten den Einblick der Fußgänger in die hier relativ niedrigen Hochparterrefenster (Kopfhöhe) sinnvollerweise erschwerten. Die Mitglieder der Eigentümergemeinschaft gaben zu bedenken, dass die Hauffstraße nicht breit ist und so verkehrsarm, dass eine Wiederherstellung der Vorgärten möglich sein müsste. Am Beispiel der Spittastraße ist zu sehen, dass die ursprünglichen Vorgärten den ruhigen Charakter der Straße sehr angenehm unterstützen.
 - Als die Hauffstraße im Jahre 1995 neu gebaut wurde, lag von einigen Eigentümern die Zustimmung zur Inanspruchnahme der privaten Flurstücke mit den ehemaligen Vorgärten Hauffstraße 2-4 vor, so dass seitens des Bezirksamtes gänzlich auf eine Wiederherstellung der Vorgärten in der Hauffstraße verzichtet wurde. Nachdem bei sämtlichen betroffenen Grundstücken in der Folgezeit ein Eigentümerwechsel stattfand und die neuen Eigentümer auf die Wiederherstellung der Vorgärten bestanden, kam die Verwaltung diesem Wunsch nach. Seit 1998 sind die drei Vorgärten einschließlich der Einfriedungen unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Gesichtspunkte wieder angelegt worden. Entschädigungssummen für den Ankauf der betroffenen Flurstücke waren nie in den Bezirkshaushalt eingestellt worden.

Die im Jahr 2006 tatsächlich vorhandene Situation wird vom Bebauungsplan XVII-17 aufgegriffen und durch ein Deckblatt in den Plan eingefügt. Somit wird diesem Bürgereinwand entsprochen und die drei betroffenen Vorgärten werden als nicht überbaubare Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet - mit Bindungen zum Anpflanzen - festgesetzt. Die Straßenbegrenzungslinie wird entsprechend versetzt.

Planänderung durch das Deckblatt vom 09. Januar 2006

- Als nächsten Punkt sprachen die Vertreter der Eigentümergemeinschaft „GbR Hauffstraße 2“ die Vorhalteplanung für Verkehrsflächen auf der östlichen Seite der Schreiberhauer Straße an, wo im Hinblick auf eine später mögliche Straßenverbreiterung Straßenverkehrsflächen über den heutigen Ausbaustand hinaus festgesetzt werden sollen. Die Anwohner sahen hier einen Widerspruch zum Wegfall der Vorgärten in der Hauffstraße, weil dort auf einen Grünbereich verzichtet wird, während in der Schreiberhauer Straße eine „Schneise“ freigehalten wird, die sinnloserweise im Nichts endet (weil die Unterführung nicht gebaut wird). Durch die Vorhalteplanung wird der Gartenbereich zur Hofseite erheblich verkleinert, was durch die Zwischenbegrünung dieser Vorhalteflächen nicht auszugleichen ist, weil nach der Erfahrung der Eigentümergemeinschaft solche Flächen in Berlin „zu Hundeklos“ verkommen. Die Vorhaltefläche ist als Kinderspielplatz wegen der Straßennähe ungeeignet. Die Bürgerin bittet daher, diese Entscheidung zu überdenken.

→ Die Neubebauung hält einen Abstand von rund 40 m zum Bürokomplex auf der Westseite der Schreiberhauer Straße. Dieser verhältnismäßig große Abstand ist ein wichtiger Faktor, um eine Verträglichkeit zwischen der Wohn- und der Kerngebietenutzung zu gewährleisten und um die städtebauliche Wirkung des Baudenkmals der ehemaligen „Knorr-Bremse“ zu stärken.

Die Angebotsplanung für eine Verkehrsflächenverbreiterung in der Schreiberhauer Straße bleibt bestehen. Die Straßenbegrenzungslinie tritt um ca. 6 bis 7 m hinter die jetzige östliche Begrenzung des Gehwegs an der Schreiberhauer Straße zurück. Die Fläche zwischen Gehweg und Gebäudekante kann bis zur Inanspruchnahme für die Straßenverbreiterung als Straßenbegleitgrün bepflanzt werden.

Das Problem mit den „Hundeklos“ ist nicht durch die Bauleitplanung zu lösen

Keine Planänderung

- An einem andern Bürger wird die Wichtigkeit eines städtebaulichen Vertrages, mit dem der Großinvestor JSK sich auch an der Infrastruktur im Wohngebiet beteiligt (z.K. Kita), hervorgehoben.

→ Der angesprochene städtebauliche Vertrag wurde am 11. November 1996 unterzeichnet. Er konnte jedoch bislang nicht umgesetzt werden, weil an der Schreiberhauer Straße bislang nicht die erforderliche Mindestanzahl von 100 Wohnungen errichtet wurden, die dann den vertraglichen Kita-Bedarf auslösten.

Inzwischen wurde in der Pfarrstraße 91 durch einen gemeinnützigen Träger eine Kindertagesstätte für das Wohnquartier mit 85 Plätzen errichtet.

Auf den Grundstücken Hauffstraße 21 – 25 wird durch den Bebauungsplan 11-18 ein weiterer Kita-Standort planungsrechtlich gesichert. Der Bebauungsplan 11-18 steht unmittelbar vor seiner Festsetzung.

Keine Planänderung

- Ein Bürger kann das vorgegebene städtebauliche Konzept einer Blockrandbebauung nicht nachvollziehen. Es möchte, dass eine ehemals eigene Bautypologie des einstigen Industriestandortes ablesbar erhalten bleibt. Die Besonderheiten des Ortes, etwa die baulichen Lücken in den Straßenfronten, die der Kuhgraben hinterließ, findet er unzureichend im Bebauungsplan beachtet.
 - Das städtebauliche Konzept einer Blockrandbebauung ist ein Grundkonsens, der seit Beginn des Planverfahrens von fast allen Beteiligten mitgetragen wurde. Die Vervollständigung des Baublocks kommt dem bestehenden Denkmalschutz und der vorhandenen Erhaltungsverordnung am nächsten, weil hier eine Harmonie mit den Altbauten gesucht wird. Die Bautypologie des Industriestandortes wurde mit dem denkmalgeschützten Bau der „Knorr-Bremse“ von Alfred Grenander bewahrt, in dem die BfA eine neue Heimstatt gefunden hat. Bauliche Brüche gibt es am Ostkreuz genügend. Im Verlaufe des Sanierungsprozesses hat sich herausgestellt, dass der Kuhgraben nicht wieder geöffnet werden kann. Die historische schmale Baulücke für den Kuhgraben in der Pfarrstraße bleibt erhalten.

Keine Planänderung

- Ein Bürger wünscht sich für die erzielbare Wohnungsanzahl größere wohnungsnaher Freiflächen mit öffentlicher Durchwegung im Blockinnenbereich anstelle eines „halböffentlichen Boulevards“ mit der Schreiberhauer Straße. Der Kuhgraben sollte als Grünzug durch das Quartier, dass ein enormes wohnungsnahes Freiflächendefizit aufweist, gestaltet werden.
 - Im Verlaufe des Sanierungsprozesses hat sich herausgestellt, dass die in den vorbereitenden Untersuchungen geplanten blockinternen Durchwegungen nicht finanzierbar sind. Einen Grünzug auf dem Kuhgraben hat das zuständige Fachamt abgelehnt, weil die damit verbundenen Grundstücksbewirtschaftungs- und Pflegekosten nicht mehr im bezirklichen Globalhaushalt darstellbar sind.

Keine Planänderung

- In den nördlichen Wohnungsbaublock sollte eine Kindertagesstätte analog zum Vorbild an der Rummelsburger Bucht integriert werden.
 - Im Jahr 1999 wurde das nahe gelegene ehemalige Wohngebäude Pfarrstraße 91 zu einer Kindertagesstätte mit 85 Plätzen ausgebaut. Träger dieser Einrichtung ist die sozialdiakonische Jugendarbeit Lichtenberg. 2004 konnten die Freiflächen der Kindertagesstätte durch den Ankauf des Grundstücks Hauffstraße 6 vergrößert werden.

Keine Planänderung

- Der Bürger stellt abschließend fest, dass der Bebauungsplan zu spät kommt. Wegen des Umstandes, dass in der Pfarrstraße 98/100 ein Quergebäude neu errichtet werden konnte, liegt hier ein grobes Versäumnis der Behörde vor, das offensichtlich en passant durch die Aufnahme in den Bebauungsplan bereinigt werden soll.
 - Anfang der 1990er Jahre wurde ein rückwärtiges Gebäude auf dem genannten Grundstück genehmigt. Dies geschah vor der Sanierungsgebietsfestlegung und vor dem Erlass der Erhaltungsverordnung sowie der denkmalrechtlichen Unterschutzstellung dieses Bereiches. Das Gebäude genießt einen baulichen Bestandsschutz; es soll aber nicht über eine Baukörperfestsetzung gesichert werden, weil es kein Bestandteil des Denkmalensembles und kein Ziel im sanierungsrechtlichen Rahmenplan ist.

Keine Planänderung

- Ein Bürger kritisiert, dass die in den textlichen Erläuterungen aufgeführten Bodenuntersuchungen durchweg älteren -Datums sind und das Areal nicht vollständig erfassen.
Bis heute (Frühjahr 1995) ist nicht in der gesamten Brachfläche Bodenaustausch vorgenommen worden. Zum Teil sind noch alte Bodenplatten und Keller der Industrieanlagen vorhanden.

→ In den Jahren 1996/97 ist auf der gesamten unbebauten westlichen Blockhälfte an der Schreiberhauer Straße eine Tiefenberäumung als Vorbereitung für mögliche Neubaumaßnahmen durchgeführt worden. Dabei wurden die alten Fundamentreste beseitigt. Heute haben wir auf dieser Fläche einen prinzipiell baureifen Baugrund.

Bezüglich der Altlasten konnte für das Plangebiet XVII-17 festgestellt werden, dass die vorhandenen Belastungen im Boden analysiert und entsorgt wurden. Die Fachbehörden konnten auf Basis der Gutachtenlage attestieren, dass eine Neubebauung der ehemaligen Industriefläche mit Wohnungen unbedenklich ist.

Keine Planänderung

- Ein Bürger äußert die Befürchtung, dass die Vorhaltefläche für eine Verbreiterung der Schreiberhauer Straße längerfristig zu einer Stellplatzfläche entwickelt wird.

→ Zwischen der Hirschberger Straße, der Schreiberhauer Straße und der Krummhübler Straße wurde im Jahr 2000 das so genannte „Victoria Center“ errichtet. Über den 2 Verkaufsgeschossen mit Einzelhandel und Gastronomie wurden auf drei Ebenen jeweils ca. 200 Stellplätze angelegt. Planungsrechtlich wären dort sogar noch zwei weitere Parkebenen zulässig, so dass in diesem Block insgesamt 1000 Stellplätze zur Verfügung ständen. Damit sollte der Stadtraum um die Schreiberhauer Straße ausreichend versorgt sein.

Im Übrigen sind aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 5. im Geltungsbereich des Bebauungsplans XVII-17 oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig.

Keine Planänderung

- In den ausgelegten Bebauungsplänen wird die Blockinnenfläche durch Souterrainparkflächen mit Ein- und Ausfahrten großflächig verbraucht. Mit frei werdenden Geldern der Parkplatzschaffung könnte der Umbau des Ostkreuzes angeschoben werden.

→ Die Parkplätze im Garagengeschoss sollen von dem privaten Grundstückseigentümer errichtet werden. Hier können keine Gelder in die öffentliche Maßnahme Umbau des Bahnhofs Ostkreuz verschoben werden.

Weil die Wohnungen an der Schreiberhauer Straße freifinanziert errichtet werden sollen, setzt dies ein bedarfsgerechtes und vermarktungsfähiges Stellplatzangebot voraus. Der Nachweis von Pkw-Stellplätzen in der künftigen Wohnanlage entspricht den Erfahrungen mit den Wünschen der potentiellen Verkäufer dieser Eigentumswohnungen an eine konventionelle „Auto-Mobilität“. Wer sich eine Eigentumswohnung zur Selbstnutzung zulegt, gehört in der Regel einer Einkommensschicht in der Bevölkerung an, in der auch mindestens ein Pkw selbstverständlich ist. Der eigene Pkw wird fast immer am Hauptwohnsitz abgestellt, auch dann, wenn der Nutzer für den Berufsweg öffentliche Verkehrsmittel nutzt.

Keine Planänderung

- Ein Bürger wünscht sich einen Fußweg entlang des Bahndammes, weil dieser ungehindert realisierbar ist und fragt, warum er nicht Planinhalt ist.
 - Im Bebauungsplan XVII-17 wird entlang des Bahndammes die Straßenverkehrsfläche für die Hauffstraße festsetzt. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6. ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung.
Das schließt die Anlage eines Gehwegs entlang des Bahndammes in der Hauffstraße nicht aus. Ein solcher Gehweg ist in der Zwischenzeit auch längst gebaut worden.
Keine Planänderung
- Ein Bürger kritisiert, die Definition des Areals als WA mit sechs Geschossen ist nicht wünschenswert, solange nicht die Defizite an sozialer Infrastruktur und an Grünflächen im anschließenden Quartier abgebaut sind.
 - Während der letzten zehn Jahre haben die Fortschritte im Sanierungsgebiet die Defizite an sozialer Infrastruktur weitgehend beseitigt. Bestehende Grünanlagen wurden erneuert, aufgewertet und qualitativ verbessert. Inzwischen ist die Victoriastadt zu einer bevorzugten Wohnlage im Bezirk Lichtenberg geworden.
Keine Planänderung

7. **Bezirksamtsbeschlüsse zur Absicherung der sozialen Belange**

Zur Absicherung des Kindertagesstätten-Belanges hat das Bezirksamt mit der Vorlage Nr. 301/96 in seiner Sitzung am 28. Mai 1996 entschieden, die Entwürfe zu den Bebauungsplänen XVII-15 und XVII-17 erst der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung nach § 4 Abs. 3 AG-BauGB vorzulegen, nachdem ein städtebaulicher Vertrag über die finanzielle Beteiligung des Wohnungsbauinvestors an der Herstellung einer Kindertagesstätte und einer Jugendfreizeiteinrichtung zwischen diesem und dem Land Berlin abgeschlossen ist.

In einem Schreiben vom 25. März 1996 hat der Investor dem Bezirk Lichtenberg angeboten, Verhandlungen über eine finanzielle Beteiligung an einer Kindertagesstätte bzw. einer Jugendfreizeiteinrichtung aufzunehmen. Die Übernahme der Herstellungskosten für beide Einrichtungen ist für ihn ausgeschlossen. Durch Protokollbeschluss 3/576/96 hat das Bezirksamt am 22. Oktober 1996 auf der Grundlage der Bezirksamtsvorlage 611/96 beschlossen, einen städtebaulichen Vertrag nach § 6 BauGB-MaßnahmenG über den Bau einer Kindertagesstätte mit einer Kapazität von 60 Plätzen vom Bauherrn zu fordern. Die Errichtung einer Jugendfreizeiteinrichtung soll durch das Bezirksamt, vor allem durch Nutzung eigener Immobilien, erfolgen.

Der Wohnungsbauinvestor hat am 11. November 1996 einen städtebaulichen Vertrag nach § 6 BauGB-MaßnahmenG mit dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Lichtenberg abgeschlossen, in dem er sich verpflichtet, eine voll funktionsfähige Kindertagesstätte mit 60 Plätzen auf dem zum Wohnungsbauvorhaben nahe liegenden Grundstück Hauffstraße 21, oder einem anderen geeigneten Grundstück, bis zur Schlussabnahme aller Wohnungen auf eigene Kosten zu errichten und sie anschließend kostenfrei dem Land Berlin zu übertragen, allerdings mit der Einschränkung, dass die Errichtungsverpflichtung erst dann beginnt, sobald mindestens 100 Wohnungen fertig gestellt sind.

Die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr -Referat IV C- hatte in ihrem Schreiben vom 16. Oktober 1996 die Befugnis zum Vertragsab-

schluss gemäß der AV städtebauliche Verträge vom 08. Juni 1995 auf den Bezirk Lichtenberg übertragen.

8. Feststellung der Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB

Das Bezirksamt Lichtenberg hat in seiner Sitzung am Montag, dem 18. November 1996 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 687/96 beschlossen, „dass das eingereichte Bauvorhaben für einen Wohnungsneubau auf den Flurstücken 1359 und 1360 (östlich Schreiberhauer Straße zwischen Kaskelstraße und Hauffstraße) im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans XVII-17 nach dem ausgelegten Entwurf zum Bebauungsplan vom 26. März 1996 mit einem Deckblatt vom 15. November 1996 gemäß § 33 Abs. 1 BauGB zulässig ist“. Die Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg von Berlin hat nach Diskussion mit großer Mehrheit den gleichen Beschluss in ihrer Tagung am 20. November 1996 gefasst (BVV-Drucksache III/493).

Durch Schreiben vom 20. November 2006 hat das Bezirksamt Lichtenberg die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr über die bezirkliche Absicht, von § 33 Abs. 1 BauGB Gebrauch zu machen, informiert. In ihrer Antwort vom 12. Dezember 1996 teilte die Senatsverwaltung mit, dass der Bebauungsplan XVII-17 keine gesamtstädtischen Belange im Sinne von § 4 a Abs. 1 Nr. 2 und 4 AGBauGB (damalige Fassung) berührt und dass gegen die Absicht einer Planreifeerklärung keine Bedenken bestehen. Im Zusammenhang der Prüfung gab die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr einige Hinweise, die anschließend in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Am 20. Dezember 1996 konnte das Bezirksamt Lichtenberg für das Bauvorhaben Stadthäuser-Nord, heutiges Grundstück Hauffstraße 1 – 1 A Ecke Schreiberhauer Straße 1 / 23 Ecke Kaskelstraße 1 / 3 die Baugenehmigung 1619/96 erteilen.

9. Erneute öffentliche Auslegung

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans XVII-17 in der Fassung vom 26. März 1996 mit einem Deckblatt vom 15. November 1996 fand gemäß § 6 Abs. 2 Satz 2 AGBauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17. November 1997 bis einschließlich 19. Dezember 1997 in den Räumen des Stadtplanungsamtes statt. Dazu wurde der Bebauungsplan-Entwurf zusammen mit der Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr, am Donnerstag von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr und am Freitag von 8.00 Uhr bis 14.00 Uhr ausgelegt. Auch hier wurde zeitgleich der Entwurf des Bebauungsplans XVII-15 öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 54 vom 09. November 1997 auf Seite 4012. Der Landespressediens wurde über die bezirkliche Pressestelle durch das Anschreiben des Stadtplanungsamtes vom 25. Oktober 1997 von der anstehenden erneuten öffentlichen Auslegung informiert. Die Bürger sind außerdem am 14. November 1997 über Anzeigen in der Berliner Zeitung, Berliner Morgenpost und Der Tagesspiegel von der Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

Die Träger öffentlicher Belange und die Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks sind mit Schreiben vom 12. November 1997 von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden; insgesamt 38 Dienststellen wurden angeschrieben.

Die erneute öffentliche Auslegung in der Zeit vom 17. November 1997 bis 19. Dezember 1997 wurde von fünf Bürgern wahrgenommen. Es gingen keinerlei schriftliche Stellungnahmen zum ausgelegten Bebauungsplan-Entwurf ein. Es wurden auch keine Anregungen oder Bedenken mündlich oder zur Niederschrift geäußert.

Ergebnis der beiden öffentlichen Auslegungen:

Der Bebauungsplanentwurf XVII-17 kann in der Fassung vom 26. März 1996 und mit den Deckblättern vom 15. November 1996 und vom 09. Januar 2006 zur Festsetzung gelangen.

10. Gründe für die erneute öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan XVII-17 lag im Frühjahr 1996 lediglich 32 Stunden in der Woche öffentlich aus. Laut Rundschreiben der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr vom 07. Februar 1997 - also mehrere Monate nach Abschluss der ersten öffentlichen Auslegung - ist es erforderlich, dass die Zeiten zur Einsichtnahme bei der Auslegung der Bebauungsplanentwürfe die Wochenarbeitszeit nicht wesentlich unterschreiten. Das Rundschreiben fußt auf einer damals aktuellen Rechtsprechung, die auf alle noch nicht abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren Auswirkungen hat. Zur Orientierung bei öffentlichen Auslegungen wurde von der Senatsverwaltung eine Zeitvorgabe von 39,5 Stunden in der Woche erarbeitet, die im vorliegenden Fall unterschritten wurde. Daher sollte der Bebauungsplan XVII-17 erneut und uneingeschränkt mit dem damals bereits erarbeiteten Deckblatt gemäß § 6 Abs. 2 Satz 2 AGBauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB für 40 Wochenarbeitsstunden ausgelegt werden, damit er später nicht aus formalen Gründen gerichtlich angreifbar wird. Gemäß der Rechtsauffassung der Senatsbauverwaltung ist es rechtlich unbedenklich, einen durch ein Deckblatt korrigierten Bebauungsplanentwurf anstelle einer erneuten Reinzeichnung öffentlich auszulegen.

Im Zusammenhang mit einer Planreifebestimmung gemäß § 33 Abs. 1 BauGB für ein großes Wohnungsbauvorhaben im Bereich der Bebauungspläne XVII-15 und XVII-17 prüfte die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr im November 1996 den Bebauungsplan XVII-17 und machte einige Anmerkungen zu dessen beabsichtigten Festsetzungen. Als Resultat dieser Anmerkungen entstand das Deckblatt vom 15. November 1996 mittels dessen einige kleinere Änderungen in den Bebauungsplan XVII-17 eingearbeitet werden konnten. Die Änderungen betreffen in erster Linie einige Worte innerhalb der vorgesehenen textlichen Festsetzungen. In ihrer Stellungnahme zur Planreifeerklärung vom 12. Dezember 1996 stellte die Senatsverwaltung zum Abschluss ihrer Prüfung fest, dass die Modifizierung zweier textlicher Festsetzungen Einfluss auf die Planung haben könnte. Deshalb sollten die Deckblattänderungen in einer erneuten Bürgerbeteiligung den betroffenen Bürgern und Grundstückseigentümern vorgestellt werden. Dies erfolgte im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung.

Über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans XVII-17 in der Zeit vom 29. April 1996 bis einschließlich 31. Mai 1996 wurden die Träger öffentlicher Belange und die Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks erst mit Schreiben vom 23. September 1996 informiert. Damit diese späte Information nicht zu beanstanden ist, hat der Plangeber bei der erneuten öffentlichen Auslegung (in der Zeit vom 17. November 1997 bis einschließlich 19. Dezember 1997) die Träger öffentlicher Belange und die Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks mit Schreiben vom 12. November 1997, also vor Auslegungsbeginn, informiert und damit ein mögliches Informationsversäumnis geheilt.

11. Fortführung des Verfahrens auf der alten Rechtsgrundlage

Es wird von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht und das Bebauungsplanverfahren XVII-17 auf der Grundlage des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung zum Abschluss geführt.

12. Gründe für das Deckblatt vom 09. Januar 2006

Zwischen der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans XVII-17 im Winter 1997/98 und seiner jetzt beabsichtigten Festsetzung liegen etliche Jahre in denen die Entwicklung im Plangebiet voranschritt. Mit dem zweiten Deckblatt wird der Bebauungsplan an die Bezirksfusion mit Hohenschönhausen, die Bildung von Ortsteilen, die erfolgte Rechtschreibreform, die vorgenommene Grundstücksnummerierung, geänderte Rechtsvorschriften, auf die Bezug genommen werden muss und ähnliche Formalien angepasst.

In der textlichen Festsetzung Nr. 1. wird der zweite Absatz gestrichen, weil aufgrund der Sanierungserfolge ein besonders erhöhter Verdrängungsschutz für die Gebietsbevölkerung nicht mehr erforderlich ist. Das allgemeine Wohngebiet in der Pfarrstraße hat sich etabliert. Aus heutiger Sicht wird es als ausreichend erachtet, wenn dieses Wohngebiet nach der Legaldefinition vorwiegend dem Wohnen dient. Die ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe und die generell zulässigen freien Berufe müssen dort nicht dauerhaft ausgeschlossen werden.

Die gesamte textliche Festsetzung Nr. 7 wurde gestrichen, weil auf der Grundlage des Bauordnungsrechts, des Umgebungsschutzes für die Baudenkmale an der Schreiberhauer Straße und für das Denkmalensemble um die Pfarrstraße sowie der geltenden Erhaltungsverordnung störende Fremdwerbung versagt werden kann.

In der Hauffstraße werden die vorhandenen Vorgärten als Teil des allgemeinen Wohngebietes festgesetzt und mit Bindungen zum Anpflanzen belegt. Dazu muss sie Straßenbegrenzungslinie entsprechend verschoben werden.

Als die Hauffstraße im Jahre 1995 neu gebaut wurde, lag von einigen Eigentümern die Zustimmung zur Inanspruchnahme der privaten Flurstücke mit den ehemaligen Vorgärten Hauffstraße 2-4 vor, so dass seitens des Bezirksamtes gänzlich auf eine Wiederherstellung der Vorgärten in der Hauffstraße verzichtet wurde. Dieser Abstimmungsstand wurde auch mit dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 26. März 1996 abgebildet. Nachdem bei sämtlichen betroffenen Grundstücken in der Folgezeit ein Eigentümerwechsel stattfand und die neuen Eigentümer auf die Wiederherstellung der Vorgärten bestanden, kam die Verwaltung diesem Wunsch nach. Seit 1998 sind die drei Vorgärten einschließlich der Einfriedungen unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Gesichtspunkte wieder angelegt worden. Entschädigungssummen für den Ankauf der betroffenen Flurstücke waren nie in den Bezirkshaushalt eingestellt worden.

Die im Jahr 2006 tatsächlich vorhandene Situation wird nun vom Bebauungsplan XVII-17 aufgegriffen und durch das zweite Deckblatt in den Plan eingefügt. Somit wird diesem Bürgereinwand entsprochen.

An der Einmündung der Hauffstraße vollzieht die Schreiberhauer Straße einen Bogen in westliche Richtung. Hier laufen die Baulinie und die Straßenbegrenzungslinie auseinander. Das festzusetzende Straßenland folgt der Flurstücksbildung, die auf der Grundlage des Erschließungsvertrages vom 10. Mai 1994 vollzogen wurde und dem heutigen Straßenausbau entspricht. Die Baulinie geht gerade in nördlicher Richtung weiter, damit eine

Unterführung der Bahnanlagen in der Achse der Schreiberhauer Straße nicht verbaut wird. Das allgemeine Wohngebiet an der genannten Einmündung kann so im privaten Eigentum verbleiben. Mit der Festsetzung des Bebauungsplans XVII-17 entsteht somit an dieser Stelle kein Planungsschaden. Da es bis jetzt keinerlei Vorentwürfe für eine solche Unterführung gibt, kann hier der Bebauungsplan XVII-17 auch keine Vorhalteplanung treffen.

Nach der Wertermittlung des Fachbereichs Vermessung würde das festzusetzende Gehrecht über die Flurstücke des Kuhgrabens und durch die geplante Neubebauung nördlich der Kaskelstraße hohe Entschädigungsansprüche auslösen. Haushaltsmittel sind dafür nicht eingestellt. Da sich im Laufe des Sanierungsprozesses herausgestellt hat, dass der Grünzug auf dem Kuhgraben nicht finanzierbar ist und kein bezirkliches Fachvermögen die Flächen übernehmen will, wird das festzusetzende Wegerecht einschließlich der alten textlichen Festsetzung 13. aus dem Bebauungsplan gestrichen. Die Nebenzeichnung 1 wird hierdurch entbehrlich. Der Eigentümer der Fläche Kaskelstraße 3 muss nun auch im zwingend festgesetzten I. Vollgeschoss (= Erdgeschoss) ohne eine Lücke an die Altbebauung Kaskelstraße 5 anbauen und gewinnt so zusätzliche, vermietbare Geschossfläche.

13. Bezirksamtsbeschluss zum Ergebnis der Auswertung der beiden öffentlichen Auslegungen und zum Bebauungsplan XVII-17

Das Bezirksamt beschloss am 31. Januar 2006 (BA-Beschluss-Nr. 5/031/2006):

- a) das Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Bebauungsplanverfahren XVII-17, die in der Zeit vom 29. April 1996 bis einschließlich 31. Mai 1996 stattfand;
Anlage 1: räumlicher Geltungsbereich
Anlage 2: Auswertung und Ergebnis der Auslegung von 1996
- b) das Ergebnis der Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Bebauungsplanverfahren XVII-17, die in der Zeit vom 17. November 1997 bis einschließlich 19. Dezember 1997 stattfand;
Anlage 3: Auswertung und Ergebnis der erneuten Auslegung von 1997
- c) den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplanentwurf XVII-17 vom 26. März 1996 mit Deckblättern vom 15. November 1996 und vom 09. Januar 2006 für das Gelände zwischen Hauffstraße, Pfarrstraße, Kaskelstraße und Schreiberhauer Straße sowie für die Hauffstraße zwischen Schreiberhauer Straße und Pfarrstraße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg, einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB;
Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplanentwurf
- d) den Bebauungsplanentwurf XVII-17 einschließlich der Begründung der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen;
- e) den Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XVII-17 der Bezirksverordnetenversammlung zur Entscheidung vorzulegen.
Anlage 5: Entwurf der Rechtsverordnung

14. **Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplan XVII-17**

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 15. Februar 2006 (Drucksache: DS/1705/V) beschlossen:

- a) den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplanentwurf XVII-17 vom 26. März 1996 mit Deckblättern vom 15. November 1996 und vom 09. Januar 2006 für das Gelände zwischen Hauffstraße, Pfarrstraße, Kaskelstraße und Schreiberhauer Straße sowie für die Hauffstraße zwischen Schreiberhauer Straße und Pfarrstraße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg, einschließlich der Begründung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch;
Anlage 1: räumlicher Geltungsbereich
Anlage 2: Auswertung und Ergebnis der Auslegung von 1996
Anlage 3: Auswertung und Ergebnis der erneuten Auslegung von 1997
Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplanentwurf gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
- b) die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XVII-17 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg gemäß § 12 Abs. 4 BezVG.
Anlage 5: Entwurf der Rechtsverordnung

15. **Anzeige des Bebauungsplans gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB**

Mit dem Schreiben vom 24. Februar 2006 hat das Bezirksamt Lichtenberg den Bebauungsplan XVII-17 gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angezeigt.

Nach Prüfung des Plan-Entwurfes, der Begründung zum Bebauungsplan sowie der mit eingereichten Verfahrensakten konnte die Senatsverwaltung in Ihrem Schreiben vom 28. April 2006 feststellen, dass im Ergebnis des Anzeigeverfahrens der Bebauungsplan XVII-17 nicht zu beanstanden ist. Das Bezirksamt kann den Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB als Rechtsverordnung festsetzen.

Im Rahmen der Rechtskontrolle gab die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung folgende Hinweise:

Im Bereich der ehemaligen Nebenzeichnung ist die nun geltende Zahl der Vollgeschosse einzutragen. (Erübrigt sich in den Abzeichnungen, weil die gestrichene Nebenzeichnung dort nicht mehr dargestellt ist.)

Die Verfahrensvermerke anderer Bebauungspläne können gestrichen werden. (Verfahrensvermerke bleiben, weil sie nur Hinweischarakter haben.)

Es ist eine eindeutige Entscheidung zu treffen, ob der Tatbestand des § 17 Abs. 2 BauNVO oder § 17 Abs. 3 BauNVO (hier in Verbindung mit § 26 BauNVO) vorliegt. (Die Begründung reflektiert jetzt ausschließlich auf § 17 Abs. 3 BauNVO.)

Der Satz 1 zu Kapitel Teil III, 8. „Planungsschäden“ war missverständlich formuliert. (Es wurde eine eindeutige Formulierung gewählt.)

In Bezug auf die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan könnten Missverständnisse entstehen. (Diese Missverständnisse werden vom Plangeber nicht gesehen.)

Diesen Hinweisen der Senatsverwaltung ist das Bezirksamt gefolgt und hat die entsprechende Passage in der Begründung zum Bebauungsplan in den Kapiteln Teil III, 4.1 „Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse“, Teil III, 4.4 „Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ und Teil III, 8. „Planungsschäden“ überarbeitet.

16. Bezirksamtsbeschluss zur Festsetzung des Bebauungsplans XVII-17

Das Bezirksamt beschloss am 20. Juni 2006 (BA-Beschluss-Nr. 5/180/2006):

- a) die Festsetzung des Bebauungsplanes XVII-17 vom 26. März 1996 mit Deckblättern vom 15. November 1996 und vom 09. Januar 2006 für das Gelände zwischen Hauffstraße, Pfarrstraße, Kaskelstraße und Schreiberhauer Straße sowie für die Hauffstraße zwischen Schreiberhauer Straße und Pfarrstraße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg, als Rechtsverordnung;
- b) mit der Ausführung der notwendigen Schritte zur Veröffentlichung der Rechtsverordnung das Amt für Planen und Vermessen zu beauftragen;
- c) die Bezirksverordnetenversammlung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XVII-17 in Kenntnis zu setzen.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XVII-17 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg, ist dann am 07. Juli 2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 62. Jahrgang, Nr. 25, auf Seite 683 verkündet worden.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824), in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05. Mai 2004 (BGBl. I 718), zuletzt in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049 / 2076)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), geändert durch Anlage 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG**) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (**Berliner Naturschutzgesetz - NatSchGBln**) in der Fassung vom 28. Oktober 2003 (GVBl. S. 554), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. März 2005 (GVBl. S. 194)

Denkmalschutzgesetz Berlin - DSchG Bln - vom 24. April 1995 (GVBl. S. 274), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495)

Berliner Straßengesetz (BerlStrG) vom 13. Juli 1999 (GVBl. S. 380); zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 14. Dezember 2005 (GVBl. S. 754)

Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) in der Fassung vom 28. Februar 2001 (GVBl. S. 61), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juli 2005 (GVBl. S. 300)

Aufgestellt:

Berlin-Lichtenberg, den . Juni 2006

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung

Bezirksstadträtin
für Stadtentwicklung

Leiter des Amtes für
Planen und Vermessen