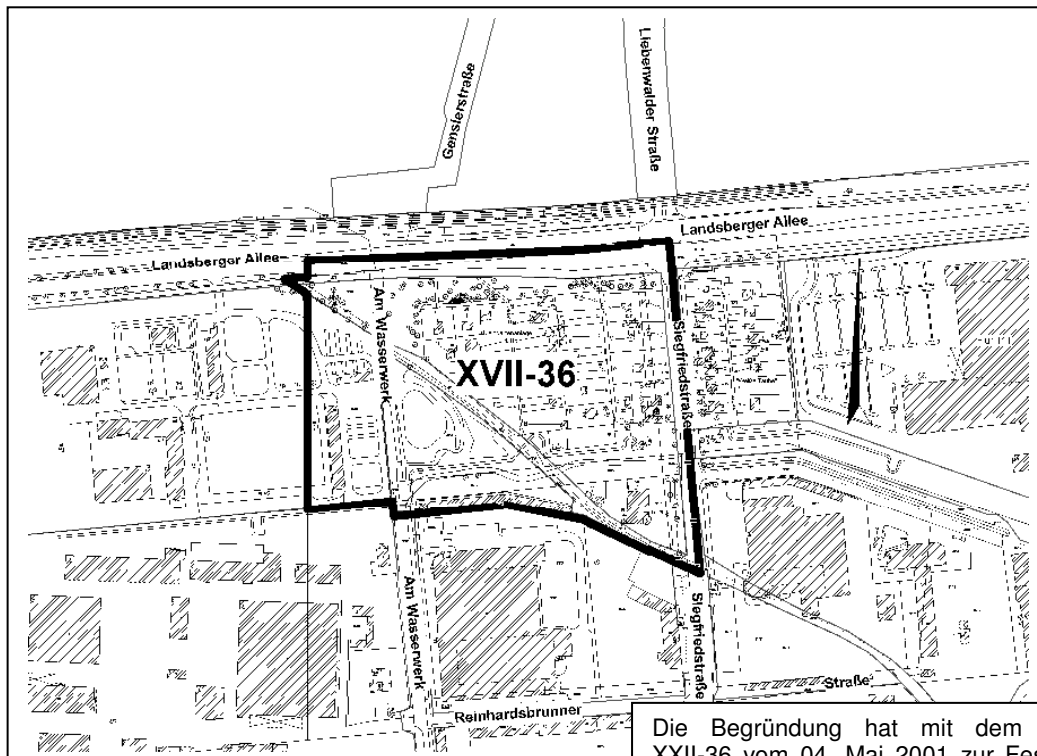


**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (\*) zum**

## **BEBAUUNGSPLAN XVII-36**

**für das Gelände zwischen Landsberger Allee, Siegfriedstraße,  
nördlicher Grenze der Grundstücke Siegfriedstraße 136, Am Was-  
serwerk 11 und der Straße Am Wasserwerk sowie für die westlich  
angrenzenden Flächen Gemarkung 110530, Flur 111, Flurstücke  
3003, 3004, 3005**

**(am Zwischenpumpwerk Lichtenberg)  
im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Lichtenberg**



**Maßstab 1 : 5000**

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan XXII-36 vom 04. Mai 2001 zur Festsetzung in der Sitzung des Bezirksamtes Lichtenberg am 27. Juni 2006 vorgelegen. Das Bezirksamt hat die Festsetzung des Bebauungsplanes XVII-36 als Rechtsverordnung beschlossen.

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

(\*) im Abschnitt V unter - Rechtsgrundlagen - näher erläutert

\_\_\_\_\_  
Leiter des Amtes für Planen und Vermessen

## Inhalt

<b>I.</b>	<b>Planungsgegenstand</b>	<b>5</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass und Erfordernis</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>6</b>
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
2.2	Bestehende Nutzungen im Plangebiet	6
2.3	Eigentumsverhältnisse	7
2.4	Erschließung	8
2.4.1	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	8
2.4.2	Industriebahn	9
2.4.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	10
2.5	Geologie und Boden	10
2.6	Altlasten	11
2.7	Naturhaushalt Wasser	12
2.8	Zusammenfassende Gebietseinstufung aus naturschutzrechtlicher Sicht (Flora und Fauna)	12
2.9	Landschaftsbild und Erholung	14
2.10	Sonstige Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	15
2.11	Denkmalschutz	15
<b>3.</b>	<b>Planerische Ausgangssituation</b>	<b>16</b>
3.1	Flächennutzungsplan	16
3.2	Landschaftsprogramm	17
3.3	Bereichsentwicklungsplanung	18
3.4	Bestehende Bebauungspläne	18
3.5	Landschaftsplan XVII-L-3 „Herzberge“	18
3.6	Gewerberahmenplan	20
3.7	Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich	21
<b>II.</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>22</b>
<b>1.</b>	<b>Entwicklung der Planungsüberlegungen</b>	<b>22</b>
<b>2</b>	<b>Intention des Plans</b>	<b>22</b>
<b>3</b>	<b>Wesentlicher Planinhalt</b>	<b>24</b>
3.1	Überblick, Art und Maß der Nutzung	24
3.2	Öffentliche Parkanlage und öffentliche naturnahe Parkanlage	24
3.3	Private Dauerkleingärten	24
3.4	Straßenverkehrsflächen	25
3.5	Versorgungsflächen	25
3.6	Gewerbegebiet	25
3.7	Textliche Festsetzungen	26

<b>4.</b>	<b>Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen</b>	<b>28</b>
4.1	Grundzüge der Abwägung	28
4.2	Belange des Naturschutzes, des Naturhaushalts und der Landschaftspflege	29
4.2.1	Vor Baubeginn prognostizierte potentielle Beeinträchtigungen durch den Ausbau der Straße Am Wasserwerk	29
4.2.2	Konfliktreduzierung durch planungstechnische Optimierung	30
4.2.2.1	Vermeidung / Minderung baubedingter Beeinträchtigungen	31
4.2.2.2	Vermeidung / Minderung anlagebedingter Beeinträchtigungen	31
4.2.2.3	Vermeidung / Minderung straßenbetriebsbedingter Beeinträchtigungen	33
4.2.3	Verbleibende unvermeidbare Beeinträchtigungen	33
4.2.3.1	Methodische Grundlagen der Eingriffsbeurteilung	34
4.2.3.2	Verbleibende unvermeidbare Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb	34
4.2.3.3	Verbleibende unvermeidbare anlagebedingte Beeinträchtigungen durch den Straßenkörper	34
4.2.3.4	Verbleibende unvermeidbare anlagebedingte Beeinträchtigungen durch den Straßenbetrieb	36
4.2.4	Ausgleichsmaßnahmen	37
4.2.4.1	Ausgleichsmaßnahme 1: Grünstreifen entlang der Mauer auf dem Gelände des Wasserwerkes	37
4.2.4.2	Ausgleichsmaßnahme 2: Ausbau des Plattenrundweges um das Kleingewässer	37
4.2.4.3	Ausgleichsmaßnahme 3: Sicherstellung des Oberflächenwasserzuflusses mit Reinigungsmulden	37
4.2.4.4	Ausgleichsmaßnahme 4: Herstellung eines Ausgleichslebensraumes im Bereich der derzeitigen Garagennutzung	38
4.2.5	Kompensationsnachweis	39
4.3	Belange des Verkehrs	40
4.3.1	Verkehrsbelastung im Hauptverkehrsnetz	40
4.3.2	Verkehrserzeugung durch die neue Nutzungsstruktur	41
4.3.3	Verkehrsverteilung	42
4.3.4	Wirkungsanalyse der Netzvarianten	43
4.3.4.1	Entwicklungsstufe 1 (Ist-Zustand 1998)	43
4.3.4.2	Entwicklungsstufe 2 (Ende 1999, Anfang 2000)	43
4.3.4.3	Entwicklungsstufe 3 (Auswirkung der Straßenanbindung, ca. 1999/2000)	43
4.3.4.4	Entwicklungsstufe 4 (langfristig bis 2010)	44
4.3.4.5	Entwicklungsstufe 5 (langfristig ab 2010)	44
4.3.5	Charakterisierung der neuen Gewerbestraße Am Wasserwerk	45
4.3.6	Zusammenfassung der verkehrlichen Auswirkungen	45

<b>III.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans</b>	<b>47</b>
1.	<b>Städtebauliche und flächenmäßige Auswirkungen</b>	<b>47</b>
2.	<b>Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse</b>	<b>47</b>
3.	<b>Auswirkungen auf den Umweltschutz, den Naturhaushalt und die Landschaftspflege sowie die Grünversorgung</b>	<b>47</b>
4.	<b>Auswirkungen auf den Verkehr</b>	<b>50</b>
5.	<b>Auswirkungen der neuen Straße Am Wasserwerk auf Lärm- und Luftschadstoffemissionen</b>	<b>50</b>
5.1	Lärmbelastung	50
5.2	Luftschadstoffbelastung	51
6.	<b>Auswirkungen auf die technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung</b>	<b>51</b>
7.	<b>Soziale Auswirkungen / Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur</b>	<b>51</b>
8.	<b>Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung</b>	<b>52</b>
9.	<b>Planungsschäden</b>	<b>52</b>
<b>IV.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>53</b>
1.	Mitteilung der Planungsabsicht	53
2.	Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung	53
3.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	56
4.	Beteiligung der betroffenen Fachämter des Bezirksamts	55
5.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	56
6.	Berücksichtigung von Äußerungen zum Bebauungsplan XVII-36, die über die förmlichen Beteiligungsverfahren hinaus bekannt wurden	57
7.	Anwendung des § 125 BauGB	58
8.	Abschluss zur Änderung des Geltungsbereichs einschließlich des Titels sowie zur öffentlichen Auslegung	59
9.	Öffentliche Auslegung	59
10.	Fortführung des Verfahrens auf der alten Rechtsgrundlage	61
11.	Bezirksamtsbeschluss zum Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung und zum Bebauungsplan XVII-36	61
12.	Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplan XVII-36	62
13.	Anzeige des Bebauungsplans gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB	62
14.	Bezirksamtsbeschluss zur Festsetzung des Bebauungsplans XVII-36	63
<b>V.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>64</b>

## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan XVII-36 vom 04. Mai 2001 für das Gelände zwischen Landsberger Allee, Siegfriedstraße, nördlicher Grenze der Grundstücke Siegfriedstraße 136, Am Wasserwerk 11 und der Straße Am Wasserwerk sowie für die westlich angrenzenden Flächen Gemarkung 110530, Flur 111, Flurstücke 3003, 3004, 3005 (am Zwischenpumpwerk Lichtenberg) im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Lichtenberg.

### **I. Planungsgegenstand**

#### **1. Anlass und Erfordernis**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans XVII-36 war der geplante Aus- und Neubau der Straße Am Wasserwerk. Durch den Straßenaus- und Neubau sind die gewerblich genutzten Anrainergrundstücke westlich und östlich der heutigen Straße Am Wasserwerk direkt an die Landsberger Allee angebunden worden. Somit erhielten sie eine kurze Verbindung zu einer Hauptverkehrsstraße.

Für den Aus- und Neubau der Straße Am Wasserwerk standen GA-Mittel zur Verfügung. Im Rahmen der Vorplanung des Straßenbauprojekts wurden Probleme der Umsetzung der Straßenbaumaßnahme im Bereich eines temporären Gewässers östlich des Zwischenpumpwerks Lichtenberg, das Laichgewässer geschützter Krötenarten ist, deutlich. Die Auswirkungen auf dieses temporäre Kleingewässer mit Verlandungsbereich, das als Biotop nach § 30 a Absatz 1 Nr. 1. NatSchGBln (in der Fassung vom 30. Januar 1979 (GVBl. S. 183), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes vom 04. Juli 1997 (GVBl. S. 376)) geschützt war (jetzt: § 26 a Abs. 1 Nr. 1. NatSchGBln in der Fassung vom 28. Oktober 2003 (GVBl. S. 554), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. März 2005 (GVBl. S. 194)), mussten vor Beginn der Straßenbauarbeiten geprüft werden.

Der § 125 Abs. 1 BauGB bestimmt, dass die Herstellung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB einen Bebauungsplan voraussetzt. Erschließungsanlagen im Sinne des Planungsrechts sind u.a. die öffentlichen und zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze, die öffentlichen und nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete, sofern sie zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind, nicht mit Kraftfahrzeugen befahrbare Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiet, Grün- und Parkflächen sowie Immissionsschutzanlagen. Folglich erforderte die Herstellung des geplanten Straßenneubaus die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Ziel des Planverfahrens XVII-36 ist die städtebauliche Neuordnung des räumlichen Geltungsbereichs auf der Grundlage der bezirklichen Planungen sowie unter Berücksichtigung des Gewerberahmenplanes „Herzbergstraße“ aus dem Jahre 1993. Der Bebauungsplan XVII-36 dient der planungsrechtlichen Sicherung von Grünflächen, Flächen für Versorgungsanlagen, der Sicherung eines drei Meter breiten Gewerbestreifens sowie von öffentlichen Verkehrsflächen.

## **2. Plangebiet**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans XVII-36 umfasst das Gelände zwischen Landsberger Allee, Siegfriedstraße, nördlicher Grenze der Grundstücke Siegfriedstraße 136, Am Wasserwerk 11 und der Straße Am Wasserwerk sowie die westlich angrenzenden Flächen Gemarkung 110530, Flur 111, Flurstücke 3003, 3004, 3005 im Bezirk Lichtenberg. Der Bebauungsplan XVII-36 erfasst somit einen östlichen Teil des Blocks 001, den ganzen Block 002 und den nördlichen Teil des Blocks 003 im statistischen Gebiet 151 sowie das an diese Blöcke grenzende Straßenland.

Als der Bebauungsplan XVII-36 am 05. September 1995 aufgestellt wurde, war seine östliche Geltungsbereichsgrenze nicht der katastermäßigen örtlichen Situation des Pumpwerksgeländes angepasst. Sein Titel lautete damals: „Bebauungsplan XVII-36 für das Gelände zwischen Landsberger Allee, Siegfriedstraße, nördlicher Grenze des Grundstücks Siegfriedstraße 136 und östlich des Zwischenpumpwerks Lichtenberg im Bezirk Lichtenberg“. Nach Vorliegen einer aktuellen Bestandskarte des Fachbereichs Vermessung wurden die westliche und nördliche Geltungsbereichsgrenze sowie der Titel angepasst.

An das Plangebiet XVII-36 grenzt im Norden das Wohngebiet an der Genslerstraße. Östlich liegen weitere Parzellen der Kleingartenanlage „Weiße Taube“. Im Süden und Westen grenzt das Gewerbegebiet Herzbergstraße an den vorliegenden Bebauungsplan.

### **2.2 Bestehende Nutzungen im Plangebiet**

Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan XVII-36 wird bestimmt durch öffentlich zugängliche Grün- und Freiräume am nördlichen Rand des Gewerbegebietes Herzberge, die Kleingartenanlage „Weiße Taube“, Teile des Frischwasserpumpwerks Lichtenberg sowie eine Garagenanlage.

Die Kleingartenanlage „Weiße Taube“ wird durch die Siegfriedstraße zweigeteilt. Nur der westliche Teil befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans XVII-36. Die Kleingartenanlage wurde 1918 gegründet, hat eine Gesamtfläche von 3,9 ha und umfasst etwa 50 Parzellen von unterschiedlicher Größe und unterschiedlichem Zuschnitt. Sie ist Teil übergeordneter Grünverbindungen und wird somit auch im Flächennutzungsplan Berlin dargestellt. Eine fuß- und radwegerechte Durchwegung des Kleingartengeländes ist schon heute möglich. Das vorhandene Wegenetz ist zur Erschließung der Kleingärten ausreichend.

Im Bereich des Flurstücks 3012, östlich der Straße Am Wasserwerk, befindet sich ein temporäres Kleingewässer, das als Biotop nach § 30 a Absatz 1 Nr. 1. NatSchGBIn (in der Fassung vom 30. Januar 1979 (GVBl. S. 183), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes vom 04. Juli 1997 (GVBl. S. 376)) geschützt war. Weil mit Inkrafttreten der Novelle zum BauGB in Verbindung mit § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes in der ab 01.01.1998 geltenden Fassung ein Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb der Bauleitplanung abschließend bewältigt werden musste, und an dieser Stelle von einem solchen Eingriff ausgegangen wurde, hat der Plangeber den zu erwartenden Eingriff für das Bebauungsplangebiet anhand eines Eingriffs-

gutachtens bewertet<sup>1</sup>, auf das im späteren Teil dieser Begründung eingegangen wird (siehe Teil III, Kap. 3.).

Das Frischwasserpumpwerk Lichtenberg ist ein Baustein des Berliner Wasserversorgungssystems. Seit der Mitte des 19. Jahrhunderts wurde in der damaligen Reichshauptstadt unter der Führung von Prof. Rudolf Virchow durch den Magistrat und die Stadtverordneten an der Planung einer zentralen Wasserversorgung und einer Stadtentwässerung gearbeitet. 1871 legte der aus Stettin berufene Baurat James Hobrecht ein generelles Projekt für die Kanalisation Berlins vor, das anfänglich nur den heutigen Stadtbereich, etwa innerhalb des S-Bahn-Ringes, umfasste. Mit den Stadterweiterungen musste auch das Wasserversorgungsnetz ausgebaut werden. Am Ende der 80er Jahre des 19. Jahrhunderts wurde das Wasserwerk am Müggelsee in Friedrichshagen erbaut, das die Stadt Berlin mit sauberem Trinkwasser zu versorgen hatte. Da die Rohrleitung bis in das Berliner Stadtzentrum sehr weit war, musste ein Pumpwerk etwa in der Mitte des Leitungsweges eingebaut werden, um einen gleichbleibenden Wasserdruck sicherzustellen. 1889 bis 1893 wurde daher das Zwischenpumpwerk Lichtenberg errichtet und um 1900 sowie 1925 bis 1928 erweitert. Es ist bis heute, wenn auch modernisiert, in Betrieb.

Südlich des Plangebietes XVII-36 wurde in den Jahren 1993/95 auf dem Grundstück Straße Am Wasserwerk 11 ein Druckhaus für die G + J Zeitungsdruck GmbH (Gruner und Jahr) errichtet. Es liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs XVII-36. Dort wird u.a. täglich die „Berliner Zeitung“ gedruckt. Aufgrund des morgendlichen Erscheinens der Tageszeitungen muss der Druckvorgang in den Nachtstunden abgewickelt werden. Daher kam als Standort für das Druckhaus nur eine Lage außerhalb von Wohngebieten in Betracht. Das Druckhaus ist bis heute in Funktion.

Die Garagenanlage auf dem Flurstück 3089 nördlich des Druckhausgeländes ist noch in Nutzung. Sie soll als Ausgleichsmaßnahme für den Straßenneubau mittelfristig abgerissen und ihre Grundfläche renaturiert werden (siehe Teil III, Kap. 3. und 8.).

Der im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festzusetzende Geländestreifen (Flurstück 3087) ist schon jetzt durch das Druckhaus angemietet worden und dient zum Teil als Wenderadius.

## 2.3 Eigentumsverhältnisse

Der weitaus größte Teil der Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans XVII-36 ist landeseigen. Dem Land Berlin gehört das öffentliche Straßenland der Landsberger Allee und der Siegfriedstraße sowie das Flurstück 3008, auf dem die Straße Am Wasserwerk verlängert wurde. Im Landesgrundbesitzvermögen befindet sich auch die Kleingartenanlage „Weiße Taube“ sowie das Flurstück 3012 mit dem temporären Kleingewässer und die Flurstücke 3003 und 3004, auf denen an der Ecke Landsberger Allee Am Wasserwerk eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt werden soll. Das Flurstück 3089 (Siegfriedstraße 136), auf dessen westlichem Appendix (Anhängsel) die Garagenanlage am südlichen Rand des räumlichen Geltungsbereichs XVII-36 steht, einschließlich des drei Meter breiten Flurstücks 3087 südlich dieser Garagen, gehört dem Land Berlin. Bei den Flurstücken 3011 und 3017, die noch Eigentum des Volkes sind und über die das Anschlussgleis zum Gelände des Zwischenpumpwerks verlief, liegt die Verfügungsbefugnis beim Land Berlin.

<sup>1</sup> Eingriffsgutachten mit Regelungen zur Kompensation zum Bebauungsplan XVII-36 im Bezirk Lichtenberg, Büro Landschaft, Planen & Bauen im Auftrag des Bezirksamts Lichtenberg, Berlin, Oktober 1998

Das Zwischenpumpwerk Lichtenberg ist Eigentum der Berliner Wasserbetriebe. Gleichfalls ist den Berliner Wasserbetrieben das Eigentum an den Flurstücken 3013, 3014 und 3015 übertragen worden, weil unter diesen Flächen fünf groß Rohrleitungen für die Trinkwasserversorgung in Ost-West-Richtung verlaufen.

Privates Grundeigentum natürlicher oder juristischer Personen ist vom Planverfahren XVII-36 nicht betroffen.

## 2.4 Erschließung

Der Untersuchungsraum für die Ermittlung der verkehrlichen Erschließung musste zwangsläufig größer ausfallen als der räumliche Geltungsbereich XVII-36, da verkehrliche Auswirkungen globaler sind. Der Untersuchungsbereich umfasste daher das gesamte Gewerbegebiet um die Herzberge<sup>2</sup>.

Der Untersuchungsbereich zum Bebauungsplanverfahren XVII-36 wird gegenwärtig durch die Verkehrsträger

- motorisierter Individualverkehr (MIV)
- öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und
- Industriebahn

verkehrlich erschlossen; deren derzeitige Situation wird nachfolgend kurz analysiert.

Die unmittelbare Erschließung des Plangebiets XVII-36 erfolgt über die Anfang der 90er Jahre ausgebaute Siegfriedstraße sowie über die am Beginn der 80er Jahre ausgebaute Landsberger Allee. Als neue Erschließungsstraße kam 2001 die Straße Am Wasserwerk hinzu.

Die Landsberger Allee, die ehemalige Leninallee, ist Teil der alten Landstraße Richtung Nordosten und eine der wichtigsten Hauptverkehrsstraße Berlins, die das Stadtzentrum mit dem Berliner Außenring BAB 10 verbindet.

### 2.4.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Gewerbestandorte rund um die Straße Am Wasserwerk sind allseitig verkehrsinfrastrukturell erschlossen. Gemäß Stadtentwicklungsplan Verkehr [StEP (V)] werden diese Straßenabschnitte wie folgt eingestuft:

- Landsberger Allee übergeordnete Straßenverbindung, Stufe II  
(Planung 2015: großräumige Straßenverbindung, Stufe I)
- Weißenseer Weg übergeordnete Straßenverbindung, Stufe II
- Siegfriedstraße örtliche Straßenverbindung, Stufe III
- Herzbergstraße Ergänzungsstraße mit besonderer Bedeutung, Straßenbahnlinie und hohe Verkehrsbelastung

Entsprechend ihrer Lage im Berliner Straßennetz bilden die Siegfried- und Vulkanstraße als tangentielle Ringverbindung zwischen der Frankfurter Allee und der Landsberger Allee eine Verteilfunktion zwischen den einzelnen Bezirksschwerpunkten.

Die Hauptlast der Erschließung des Gewerbegebietes um die Herzbergstraße liegt auf der Vulkan- und Siegfriedstraße, die sich westlich und östlich in Randlage zum Gewerbegebiet befinden. Auf eine Reihe von Knotenpunkten verteilt sich der Verkehr von der Rusche- / Vulkanstraße. Von

<sup>2</sup> Verkehrsprognose für die Straße „Am Wasserwerk“ (ehemals Straße 19 a) und Ermittlung der ökologischen Auswirkungen auf das städtische Umfeld, Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH (GRI) im Auftrag des Bezirksamts Lichtenberg, Berlin, November 1998



dieser Tangente aus erschließt u. a. die Herzbergstraße das Areal in Ost-West-Richtung (Leitersystem, Herzbergstraße bildet eine Sprosse).

Im Osten mündet die Herzbergstraße in die Siegfriedstraße, die verglichen mit der Rusche- / Vulkanstraße keine direkte Verbindung zwischen Frankfurter Allee und Landsberger Allee ermöglicht. Von Süden (Frankfurter Allee) her lässt sich die Siegfriedstraße nur über „Umwege“ (Atzpodienstraße / Rüdigerstraße) erreichen. In östlicher Richtung besteht von der Siegfriedstraße, abgesehen von der Straßenbahnführung vorbei am Fachkrankenhaus „Königin-Elisabeth-Herzberge“, keine Verbindung.

Die nachfolgende Tabelle führt die Querschnittsmerkmale der Straßen im Untersuchungsgebiet auf.

Straße	Breite in Metern	Anzahl Fahrspuren pro Richtung	Belag	Parkanordnung	Sonstiges
Landsberger Allee	10.25	3	Bitumen	kein Parken	
Siegfriedstraße	10.70	2	Bitumen	beidseitig am Fahrbahnrand	
Herzbergstraße	12.00	2	Bitumen/Pflaster (Gleisbereich)	beidseitig am Fahrbahnrand	Straßenbahngleise in Fahrbahnmitte; niveaugleich
Vulkanstraße	11.10	2	Pflaster	beidseitig am Fahrbahnrand	
Reinhardtbrunner Straße	6	1	Bitumen	einseitig am Fahrbahnrand	
Straße Am Wasserwerk (vor dem Ausbau)	7	2	Betonplatten	kein Parken	

Tabelle 1: Querschnittsmerkmale der Straßen im Untersuchungsgebiet

Laut Beschilderung ist die Durchfahrt durch die Reinhardtbrunner Straße verboten. Zusätzlich ist es den Fahrzeugen des Druckhauses von G+J aufgrund einer Vereinbarung mit dem Bezirksamt Lichtenberg verwehrt, die Reinhardtbrunner Straße zu benutzen. Der Straßenquerschnitt wird zudem durch einseitiges Anwohnerparken eingeengt. Dieser Sachverhalt führte bei allen Überlegungen zur Verkehrsfrage dazu, die Reinhardtbrunner Straße als zusätzlichen Erschließungszug unberücksichtigt zu lassen, wengleich bekannt ist, dass sich im täglichen Verkehrsgeschehen ein gewisser illegaler Durchgangsverkehr nicht ausschließen lässt.

## 2.4.2 Industriebahn

Das Gewerbegebiet wird von vier Gleisanlagen in Ost-West-Richtung durchzogen, die bis Anfang der 90er Jahre die bahnseitige Versorgung der Industrieflächen sicherstellten. Heute werden diese Gleisanlagen größtenteils überhaupt nicht mehr genutzt und sind dementsprechend von Vegetation überwuchert.

Es ist davon auszugehen, dass die Gleise auch zukünftig im Regelfall nicht mehr benötigt werden, obwohl noch Entwicklungspotentiale im Gewerbegebiet vorhanden sind.

Von einigen Interessenten wurde im Rahmen ihrer Ansiedlungsabsichten eine Reaktivierung einiger Gleisanlagen erwogen, tatsächlich ist es jedoch nie dazu gekommen.

### 2.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Erschließung des Gewerbegebietes um die Herzbergstraße kann als recht günstig angesehen werden. Der Untersuchungsraum wird insgesamt von zwei Bus- und sieben Straßenbahnlinien gequert bzw. tangiert.

Das ÖPNV-Angebot konzentriert sich demnach insbesondere auf die Straßenzüge Landsberger Allee, Siegfriedstraße und Herzbergstraße. In der Siegfried- und Herzbergstraße verkehrt die Straßenbahn bündig in der Fahrbahn und schränkt so die Leistungsfähigkeit der Straße für den Individualverkehr ein.

Die Anbindung des räumlichen Geltungsbereichs XVII-36 an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über drei Straßenbahnlinien, die ihren Gleiskörper nördlich der beiden Richtungsfahrbahnen in der Achse der Landsberger Allee haben. Eine Haltestelle liegt unmittelbar an der Kreuzung mit der Siegfriedstraße / Liebenwalder Straße. Nächstgelegener Schnellbahnhof ist der S-Bahnhof „Landsberger Allee“ an der Berliner Ringbahn, in ca. zwei Kilometer Entfernung, der umsteigefrei nach sechs Zwischenhaltestellen mit den Straßenbahnlinien erreicht werden kann.

## 2.5 Geologie und Boden

Der Stadtraum mit dem Gewerbegebiet Herzbergstraße, in dem auch der Bebauungsplan XVII-36 liegt, wurde wesentlich durch die letzte Eiszeit (Weichseleiszeit) geprägt. Die flachwellige Grundmoränenlandschaft mit Pfuhlen und Dünenkuppen am Rande der Barnim-Hochfläche wurde stark anthropogen überformt. So wurden die für das Gebiet namensgebenden Herzberge größtenteils eingeebnet. Die höchste Erhebung im näheren Umfeld bildet heute die Aschehalde (60,3 m über NHN) auf dem östlich liegenden Krankenhausgelände für das Fachkrankenhaus „Königin-Elisabeth-Herzberge“.

Die vorherrschende Bodenart im Untersuchungsgebiet (Herzberge) bilden Parabraunerden. Auf den Dünensanden haben sich Rostbraunerden entwickelt, entlang von Gräben mehr oder weniger nährstoffarme Braunerden. Im Bereich der Bauten sind die Bodenverhältnisse durch Kompostzufuhr und damit verbundenen Ausbildungen von Hortisolen weitgehend nivelliert. Der allgemeine Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 10 m, die Verschmutzungsempfindlichkeit ist als gering anzusehen.

Aufgrund des hohen Anteils an unversiegelten und bewachsenen Flächen besitzt der Geltungsbereich eine Funktion als stadtklimatischer Ausgleichsraum. Der Versiegelungsgrad in der Kleingartenkolonie „Weiße Taube“ liegt unter 20 %. Dem Erhalt und der Verbesserung dieser Qualitäten kommt gerade unter Berücksichtigung des benachbarten Industriegebietes um die Herzbergstraße und des Gewerbegebietes zwischen Landsberger Allee und dem Krankenhausgelände eine besondere Bedeutung zu. Die durch diese Belastungsschwerpunkte bei austauscharmen Wetterlagen verursachten erhöhten Temperaturen und Schadstoffkonzentrationen werden durch die klimatische Ausgleichfunktion des Geltungsbereichs (Kaltluftentstehung) gemindert.

Im Baugrundgutachten zum Neu- und Ausbau der Straße Am Wasserwerk<sup>3</sup> werden die geologische Situation und die Baugrundsichtung erläutert. Danach folgen unter anthropogen bedingten Auffüllungen teilweise Decke über einem mehrere Meter mächtigen Geschiebelehm-/mergelkomplex.

<sup>3</sup> Baugrundgutachten und orientierende Altlastenuntersuchung als Anlage 2 zu den Bauplanungsunterlagen (BPU) für den Straßenbau in der Reinhardtsbrunner Straße, Büro Emch + Berger GmbH im Auftrag der LBB Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin, 31. August 1995

Für den Bereich des temporären Kleingewässers wurde in einem 2. Teil des Baugrundgutachtens die Schichtenabfolge näher dargelegt. Die unmittelbare Geländeoberfläche um das Kleingewässer mit jahreszeitlich schwankenden Wasserständen lag zum Untersuchungszeitpunkt im Mai 1995 bei Ordinaten um 56 m über NHN. Die oben genannte Abfolge mit Auffüllung, Decksand und Geschiebekomplex wurde in drei Sondierungen unmittelbar in Kleingewässernähe prinzipiell bestätigt. Danach folgt der Auffüllung mit wechselnder Zusammensetzung Geschiebelehm/-mergel, der in einer Sondierung von einer geringmächtigen Decksandschicht überlagert wird.

Die Auffüllungen im B-Plangebiet sind erfahrungsgemäß sehr inhomogen. Für den Bereich des temporären Kleingewässers wird sie jedoch durch den Baugrundgutachter einer höheren Homogenität zugeordnet, da man hier in den Sondierungen umgelagerte Geschiebemergel angetroffen hat, die im Zuge einer Baustellentätigkeit auf dem Gelände entstanden sein müssen. Diese umgelagerten Geschiebe sind bei einem  $k_f$  - Wert von ca.  $< 10^{-8}$  praktisch undurchlässig und bilden mit dem darunter anstehenden Geschiebemergel eine stauende Schicht. Bei den drei Sondierungen wurde die oberste Schicht als schwachschluffige und schluffige Sande (Schwimmsande) angesprochen mit  $k_f$ -Werten zwischen  $10^{-5}$  bis  $< 10^{-7}$ . Diese Schicht ist zwischen 0,70 m und 1,00 m mächtig und schließt direkt über dem oben geschriebenen, umgelagerten Geschiebemergel an.

## 2.6 Altlasten

Das Altlastenverdachtsflächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung weist für den räumlichen Geltungsbereich XVII-36 keine Fläche als Altlastenverdachtsfläche aus.

Nördlich des Plangebiets befindet sich bereits die

- Fläche Nr. 6770, Landsberger Allee / Ecke Gensler Straße, Ölkabeldefekt / EBAG, defekt. Ölkabel;

südlich des Plangebiets liegt auf dem Gelände des heutigen Druckhauses Am Wasserwerk 11 die

- Fläche Nr. 6838, Siegfriedstraße 146, BVB / ehem. MfS-Gelände, ehem. Tankstelle.

Beide genannten Flächen sind nicht im Bebauungsplan XVII-36 als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet, weil sie außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs liegen. Im Jahre 1994 wurde beim Bau des Druckhauses das betroffene Gelände beräumt und der Boden gereinigt.

Im Rahmen der Erstellung der Bauplanungsunterlagen für den Bau der Straße Am Wasserwerk <sup>(siehe Fußnote 3)</sup> führte der Baugrundgutachter auch eine orientierende Altlastenuntersuchung durch. Bei der Wasserprobe wurden keine außergewöhnlichen Werte für ein temporäres Gewässer dieser Art ermittelt. Einzige Auffälligkeit war die geringe Leitfähigkeit des Wassers, die erheblich kleiner ist als jene, die Grundwasser erfahrungsgemäß aufweist. Dies wurde dahingehend interpretiert, dass das Kleingewässer durch direkt zufließendes Regenwasser gespeist wird.

Die Analysewerte der Wasserprobe zeigten bei Kupfer eine Überschreitung des Einleitwertes. Der Eingreifwert wurde nicht erreicht. Die geländenah am Randbereich zum Kleingewässer entnommenen Bodenproben zeigten Überschreitungen der Einbauwerte für Arsen (geringfügig), Chrom und PAK. Auch hier wurden die Eingreifwerte nicht erreicht. Zur Feststellung der Mobilität für die genannten Schwermetalle wurden zusätzliche Eluatun-

tersuchungen durchgeführt, die im Ergebnis eine so geringe Wasserlöslichkeit der in der Bodenprobe vorgefundenen Arsen- und Chromverbindungen anzeigten, dass Chrom und Arsen im Eluat nicht nachgewiesen werden konnten.

Die Überschreitung der Einbauwerte wurde aufgrund der Lage der Untersuchungsfläche zum innerstädtischen Bereich und der Nähe zu Industriestandorten nicht als außergewöhnlich eingeschätzt. Im Ergebnis der Begutachtung lag keine Kontamination vor, so dass eine Sanierung nicht erforderlich war.

Aus diesen Gründen müssen im vorliegenden Bebauungsplan XVII-36 auch keine Flächen gekennzeichnet werden, weil keine Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

## **2.7 Naturhaushalt Wasser**

Das Hauptgrundwasserstockwerk im Planungsgebiet ist erst in größeren Tiefen in den Sanden unterhalb des Geschiebelehms-/mergels zu erwarten.

Für die Eingriffsbeurteilung waren die bestehenden, oberflächennahen Wasserverhältnisse von Bedeutung. Dabei handelt es sich um oberes Grund- und Schichtenwasser, das sich in den sandigen Schichten oberhalb des Geschiebekomplexes ausbildet. Im Bereich des Kleingewässers bildet sich dieses Schichtenwasser in einer 0,70 m bis 1,00 m mächtigen Schicht der Auffüllung, die durch schwach schluffige und schluffige Sande (Schwimmsande) oberhalb des schwer wasserdurchlässigen umgelagerten Geschiebelehms-/mergels gekennzeichnet sind. Das Schichtenwasser ist stark von den jahreszeitlichen Bedingungen abhängig und kann vor allem im Winterhalbjahr örtlich bis zur Oberkante des Geländes auftreten. Seine Ergiebigkeit ist unmittelbar von der Niederschlagsmenge und der jahreszeitlich unterschiedlichen Verdunstungsgröße sowie den (geringen) Abflussmöglichkeiten in den Untergrund abhängig.

Der Wasserspiegel des Kleingewässers lag zum Zeitpunkt der Baugrundsondierungen am 23.05.1995 bei 56,0 m über NHN und damit 0,1 m bis 0,2 m über den in unmittelbarer Nähe gemessenen Grundwasserspiegeln. Der Baugrundgutachter leitet aus der oben beschriebenen Situation ab, dass es sich bei dem Wasser des Kleingewässers ebenfalls um oberes Grundwasser handelt, das sich aufgrund der hier entstandenen, günstigen geologischen Bedingungen mit einem oberflächennahen Wasserstauer in der künstlich geschaffenen Vertiefung zu freiem Oberflächenwasser ausbilden konnte. Aufgrund der Geländemorphologie ist eine Korrespondenz des freien Wassers nur zum auftretenden Schichtenwasser in der unmittelbaren Umgebung des Tümpels wahrscheinlich, das heißt, dass dieses Kleingewässer nur geringe Reserven aus dem Schichtenwasser des direkten Nahbereiches besitzt. Es dürfte nahezu ausnahmslos von Regenwasser gespeist werden. Die in der Untersuchung des freien Wassers festgestellte geringe Leitfähigkeit untersetzt sehr deutlich die Wahrscheinlichkeit seines Ursprungs aus Regenwasser.

## **2.8 Zusammenfassende Gebietseinstufung aus naturschutzrechtlicher Sicht (Flora und Fauna)**

Der Vegetationsbestand wurde während zweier Termine im Früh- und Hochsommer 1998 durch vom Bezirk beauftragte Fachgutachter aufge-

nommen<sup>4</sup>. Im Hinblick auf Entwicklungsmaßnahmen sowie eine eventuelle Schutzwürdigkeit beschränkte sich die Kartierung auf den öffentlichen Raum und das Gelände des Wasserwerkes. Eine differenzierte Aufnahme der Kleingärten erschien nicht sinnvoll, da die private Nutzung nur bedingte Konstanz erwarten ließ und Struktur und Nutzung nicht wesentlich von vergleichbaren Kleingartenkolonien abweichen. Eine höhere Priorität von Einzelstrukturen unter Naturschutzgesichtspunkten war in den Kleingärten nicht erkennbar.

Die faunistische Einschätzung des Gebietes erfolgte auf der Grundlage von Erfassungen der Fledermäuse, Vögel (Brutvögel und Nahrungsgäste), Amphibien, Libellen und Laufkäfern im Frühjahr und Sommer 1998. Zusätzlich wurden Zufallsbeobachtungen weiterer Säugetiere und Ergebnisse einer Untersuchung aus dem Jahr 1995<sup>5</sup> berücksichtigt.

Die Ergebnisse der Sondererhebungen zur Vegetationsstruktur und zum faunistischen Potential spiegeln die differenzierten Nutzungen des Gebietes wider. So wurde das Untersuchungsgebiet hinsichtlich seiner Biotopausstattung als ein sehr heterogener Raum eingestuft, was sich auch im faunistischen Artenspektrum ausdrückte. In enger Verzahnung finden sich Kleingärten, eine von artenarmen Parkrasen und Einzelbäumen dominierte Grünanlage, lineare Gehölzbestände entlang des ehemaligen Bahndammes sowie eine als Stadtbrache zu klassifizierende Fläche mit einem Kleingewässer und mit typischen ruderalen Sekundärbiotopen, die unterschiedliche Stadien der Eigenentwicklung aufweisen. Der westliche Teil des Bebauungsplangebietes wird durch die abgrenzende Mauer des Wasserwerksgeländes und den dahinter liegenden intensiv genutzten Lagerflächen mit hohem Versiegelungsgrad gekennzeichnet.

Mit den Erhebungen zum faunistischen Bestand wurde diese heterogene Biotopstruktur nachgezeichnet. Während sich die Brutvogelgemeinschaft vor allem aus Gebüsch- und Baumbrütern zusammensetzten, fand sich bei anderen Artengruppen eine typische Fauna der genannten ruderalen Sekundärbiotope. Hierbei kommt dem Kleingewässer innerhalb der Stadtbrache eine zentrale Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz zu. An den Lebensraum sind u.a. eine über 150 Individuen zählende Wechselkrötenpopulation und 14 nachgewiesene Libellenarten gebunden. Vor dem Hintergrund dieses zentralen Punktes waren die angrenzenden Biotopflächen zu beurteilen und das Gebiet im städtischen Kontext einzuordnen. Dabei wurden die Funktionsüberlagerungen und die räumlichen Wechselbezüge mitbetrachtet.

Das Kleingewässer selbst ist Reproduktionsraum für die vorgefundenen Amphibien und Libellen. Es stellt gleichzeitig ein wichtiges Trinkwasserreservoir für Fledermäuse und Vögel dar. Die im Stadtteil angesiedelte Mehlschwalbenpopulation kann ohne den Uferlehm als Nestbaumaterial nicht fortbestehen.

Das Vorkommen der Wechselkröte in dieser Stadtlage und in der nachgewiesenen Populationsgröße ist ohne die angrenzenden Landlebensräume nicht vorstellbar. Wesentlich für die wärmeliebende Art sind die trockenen Sukzessionsflächen im Nahbereich des Kleingewässers, insbesondere entlang der Fernheizungstrasse, sowie in den Gebüschern entlang der ehemaligen Bahntrasse und auf dem Gelände der Kleingärten. Der Zugang zum Wasserwerksgelände und den dort westlich des B-Plan-Gebietes liegenden Vegetationsflächen ist wesentlich für die Größe der Population. Hier ist der Landlebensraum mit Nahrungshabitaten von etwa 40 % der Wechsel-

<sup>4</sup> Eingriffsgutachten mit Regelungen zur Kompensation zum Bebauungsplan XVII-36 im Bezirk Lichtenberg, Büro Landschaft, Planen & Bauen im Auftrag des Bezirksamts Lichtenberg, Berlin, Oktober 1998

<sup>5</sup> Faunistische Begutachtung des Kleingewässers an der Kleingartenanlage „Weiße Taube“ in Berlin Lichtenberg, Dipl.-Biologe Klaus-Detlef Kühnel im Auftrag des Bezirksamts Lichtenberg, Rangsdorf 1995

kröten anzusiedeln. Das Wasserwerksgelände können die Amphibien über Aussparungen in der Wasserwerksmauer erreichen.

Im städtischen Kontext betrachtet sind die Biotopverbindungen nach Osten ausgerichtet über die Kleingartenanlagen und die Ruderalflächen der Fernheizungstrasse zu den Teichen und Grünflächen am Krankenhaus Herzberge und weiter bis zur Wuhlheide hin. Dagegen sind westliche Verbindungen über das Wasserwerksgelände hinaus aufgrund des verdichteten Stadtraumes nicht gegeben. Damit wurde die Einschätzung der Gutachter zum Tierartenbestand, dass es sich bei dem Gebiet des Kleingewässers am Wasserwerk um den westlichsten Vorbereitungsraum der Leitart Wechselkröte im Bezirk Lichtenberg handelt, unterlegt. Ebenso waren die Einzelfunde des Feldhasen, einer offenen Landart, einzustufen. Die Hasen müssen einen Bezug zu den östlich angrenzenden Grünflächen haben. Im Gebiet isoliert wären sie als Population nicht überlebensfähig, weiter westlich bieten sich ihnen keine Lebensräume.

Vor diesem Gesamthintergrund hatte eine Gebietseinstufung stattzufinden, bei der sich eine Einzelbewertung von Biotoptypen aufgrund des Vorkommens besonders geschützter Tierarten einer komplexen Einordnung für den Biotop- und Artenschutz unterordnen musste. Das Kleingewässer ohne die beschriebenen Umgebungsräume bietet nur geringe Entwicklungspotentiale, die ruderalen Sukzessionsflächen wären ohne Bezug zum Kleingewässer von untergeordneter Bedeutung.

Insofern ist eine zu konstatierende sehr hohe Bedeutung des Kleingewässers nur im Zusammenhang mit den Biotopflächenpotentialen der Umgebung, der Zugänglichkeit zum Wasserwerksgelände und der breiten Grünverbindung nach Osten hin gerechtfertigt. Dieser Gebietszusammenhang hat dann eine insgesamt hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

Eine Flächeninanspruchnahme des Kleingewässers verbot sich vor diesem Hintergrund. Eine Inanspruchnahme von Teilen der umliegenden Biotopflächen konnte nur dann ohne Bedeutungsverlust für das Gesamtgebiet und seiner Teilflächen bewertet werden, wenn die Größenordnung des Umgebungspotentials aufrechterhalten wird, die breite Grünverbindung nach Osten im Bestand gesichert wird und eine tiergerechte Zugänglichkeit zum Wasserwerksgelände gewährleistet bleibt.

## 2.9 Landschaftsbild und Erholung

Das Untersuchungsgebiet ist im Kontext zu den angrenzenden Räumen als stark städtisch geprägter Bereich zu bezeichnen, der soweit anthropogen überformt ist, dass keine natürlichen Landschaftsbildstrukturen mehr vorhanden sind. Das Nebeneinander von Industrie- und Gewerbeflächen, Verkehrswegen, Kleingärten, einer Parkanlage im Randbereich zur Landsberger Allee und die Stadtbrache mit Kleingewässer und Ruderalflächen unterschiedlicher Entwicklungsstufen sind vollständig auf das Wirken des Menschen bzw. im Falle der Stadtbrache auf die teilweise Nutzungsaufgabe und -rücknahme zurückzuführen. Hierbei stellen gerade der ehemalige Eisenbahndamm, der heute als Fußweg nutzbar ist, und die fortgeschrittene Sukzession am Kleingewässer Erlebnisräume im engen Verbund mit den erholungswirksamen Kleingärten dar. Am Gewässer sind Röhrichbestände und Tierarten zu sehen, die im Stadtraum selten anzutreffen sind. Obwohl auf eine anthropogene Nutzung zurückzuführen, haben sich Vegetationsstrukturen entwickelt, die einen sehr naturnahen Eindruck vermitteln. Stark überlagert wird diese Erlebnissituation durch die Verkehrsgerausche, insbesondere der Landsberger Allee. Durch die Vorbelastung ist dem Gebiet weniger ein Ruhe- und Erholungswert zuzuordnen als vielmehr ein Naturerlebniswert. Da das Gewässer gut zugänglich und überschaubar ist,

haben die Bewohner der angrenzenden Wohnsiedlungen die Möglichkeit, in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft im Stadtgebiet seltene Tierarten zu beobachten.

## **2.10 Sonstige Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

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, da kein Vorhaben gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2005 (BGBl. I S.1796), planungsrechtlich zulässig sein soll.

## **2.11 Denkmalschutz**

Das Zwischenpumpwerk Lichtenberg ist als Denkmalbereich (Gesamtanlage) gemäß § 2 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Berlin (DSchG Bln) in Verbindung mit der Denkmalliste nach § 4 Denkmalschutzgesetz Berlin eingetragen:

- „*Landsberger Allee 230, Zwischenpumpwerk Lichtenberg*, 1889 - 93 von Henry Gill und Richard Schultze, Erweiterungen um 1900 und 1925 - 28 (D), Vulkanstraße“

Dies hat zur Folge, dass auch die Umfassungsmauer an der Straße Am Wasserwerk zur Gesamtanlage gehört und entsprechend als Teil des Baudenkmals geschützt ist, wenngleich sie sich von ihrer Bau- und Materialqualität sowie ihrem äußeren Erscheinungsbild nicht von den übrigen Trennmauern an den Grundstücksgrenzen im Gewerbegebiet Herzbergstraße unterscheidet.

Da diese Mauer nicht planungsrechtlich darstellbar und zu sichern ist, hier fehlt die rechtliche Ermächtigung nach § 9 Abs. 6 BauGB, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan XVII-36 aufgenommen.

### **3 Planerische Ausgangssituation**

#### **3.1 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-36 als Grünfläche mit dem Lagesymbol für Kleingärten dar. Die nördlich tangierende Landsberger Allee ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Westlich der Straße Am Wasserwerk und südlich der Landsberger Allee wird eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen der Wasserwirtschaft mit hohem Grünanteil im FNP dargestellt. Südlich des Bebauungsplans XVII-36 wird im FNP eine gewerbliche Baufläche dargestellt.

Das Plangebiet XVII-36 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-36 beabsichtigten und im Teil II dieser Begründung dargestellten Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan Berlin entwickelbar:

Die Festsetzung einer Grünfläche im Bebauungsplan ist der Regelfall für die Entwicklung aus einer Grünfläche im FNP. Der Bebauungsplan XVII-36 hat zum Ziel, den Teilblock in seinem Geltungsbereich als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „private Dauerkleingärten“, „Öffentliche naturnahe Parkanlage“ sowie „Öffentliche Parkanlage“ festzusetzen. Somit ist die Art der Nutzung im Bebauungsplan XVII-36 problemlos aus dem FNP 94 entwickelbar.

Das Gelände des Zwischenpumpwerks Lichtenberg Landsberger Allee 230 ist im Flächennutzungsplan Berlin als Ver- und Entsorgungsanlage zugunsten der Wasserwirtschaft und als Fläche mit einem hohen Grünanteil dargestellt. Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans XVII-36 liegenden Teilflächen des Zwischenpumpwerks sollen als Flächen für die Trinkwasserversorgung mit der Zweckbestimmung „Anlagen der Wasserversorgung“ festgesetzt werden. Somit ist auch hier die Entwicklungsfähigkeit sichergestellt.

Die in Ost-West-Richtung unter den Flurstücken 3013, 3014 und 3015 verlaufende Rohrleitungstrasse soll ebenfalls als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Wasser- und Fernwärmeleitung“ festgesetzt werden. Die genannten Flächen befinden sich im Eigentum der Berliner Wasserbetriebe. Dem im FNP postulierten hohen Grünanteil wird unter anderem durch das Festsetzen von Flächen zum Anpflanzen auf diesem Gelände Rechnung getragen.

Die vom räumlichen Geltungsbereich XVII-36 erfassten Abschnitte der Landsberger Allee sollen als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Damit ist dem Entwicklungsgebot für diese übergeordnete Hauptverkehrsstraße entsprochen.

Das Festsetzen von Straßenverkehrsflächen für die Siegfriedstraße und für die Straße Am Wasserwerk ist innerhalb der Grünflächendarstellung im FNP statthaft, weil es sich bei beiden Straßen lediglich um erschließende Industriesammelstraßen von örtlicher Bedeutung handelt.

Der schmale, drei Meter breite Streifen für ein festzusetzendes Gewerbegebiet an der südlichen Geltungsbereichsgrenze entwickelt sich aus der Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan Berlin.



### 3.2 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.

- **Naturhaushalt / Umweltschutz**

Im Teilplan „*Naturhaushalt / Umweltschutz*“ ist der Geltungsbereich XVII-36 hauptsächlich als Kleingartenbereich am Rande von Industrie und Gewerbe dargestellt. Südlich der Kleingärten verläuft die Grenze zum Vorranggebiet Klimaschutz, das das gesamte Gewerbegebiet Herzberge einschließt. Im Vorranggebiet Klimaschutz sind die klimatisch wirksamen Freiräume zu erhalten, der Luftaustausch zu sichern und zu verbessern und Bodenversiegelungen zu vermeiden bzw. auszugleichen. In den Kleingärten sind die Schadstoffgehalte von Böden und Pflanzen beim Nahrungsmittelanbau zu überwachen und die Düngemittel- und Pestizidanwendung einzuschränken. Die klimatischen Ausgleichsfunktionen der Kleingärten (Kaltluftentstehung) müssen erhalten und entwickelt werden. Das Plangebiet XVII-36 liegt außerdem im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

Der Bebauungsplan XVII-36 will die Kleingärten als Kaltluftentstehungsgebiet erhalten. In allen festzusetzenden Grünflächen kann Regenwasser versickern. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird im II. Teil dieser Begründung, im Rahmen der Abwägung der Belange des Umweltschutzes, eingegangen.

- **Biotop- und Artenschutz**

Das LaPro 94 stellt in seinem Teilplan „*Biotop- und Artenschutz*“ den Geltungsbereich 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. Die Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen soll extensiviert werden. Der gebietstypische Baumbestand (insbesondere großkronige Parkbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten) soll entwickelt werden. Wertvolle Biotope sind zu erhalten und örtliche Biotopverbindungen zu entwickeln.

Der Bebauungsplan XVII-36 setzt große Areale in seinem räumlichen Geltungsbereich als Grünflächen fest. Dadurch wird die Kleingartenanlage „Weiße Taube“ dauerhaft gesichert. Das geschützte temporäre Kleingewässer an der Straße Am Wasserwerk ist innerhalb einer festzusetzenden öffentlichen naturnahen Parkanlage fortwährend zu erhalten. Die übrigen bestehenden Grünflächen werden als öffentliche Parkanlage planungsrechtlich gesichert.

- **Landschaftsbild**

Der Teilplan „*Landschaftsbild*“ stellt das Plangebiet XVII-36 als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen dar. Die prägenden oder gliedernden Grün- und Freiflächen sollen erhalten und entwickelt werden. Markante Landschafts- und Grünstrukturen sollen zur Verbesserung der Stadtgliederung berücksichtigt, geschützt und erhalten werden.

Der Bebauungsplan XVII-36 setzt die vorhandenen Grünflächen einschließlich temporärer Gewässer als solche fest, um sie vor einer Überformung durch andere Nutzungsinteressen zu bewahren.

- **Erholung und Freiraumnutzung**

Der Teilplan „*Erholung und Freiraumnutzung*“ definiert den o.g. räumlichen Geltungsbereich als Grünfläche. Die dortige Zielstellung ist eine Entwicklung und Neuanlage vielfältiger Nutzungsmöglichkeiten, eine Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen und eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

Der Bebauungsplan XVII-36 entspricht genau den Entwicklungszielen dieses Teilplans, indem er Grünflächen festsetzt.

### **3.3 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-36 vorrangig eine Grünfläche vor. Parallel zur Landsberger Allee führt südlich des Wasserwerksgeländes eine Grünvernetzung von der Ruschestraße bis zur Rheinstraße. Die Kleingartenanlage Weiße Taube wird durch das Lagesymbol für Dauerkleingärten dargestellt. Das Wasserwerksgelände ist als Versorgungsanlage mit gewerblichem Charakter dargestellt. Die Straße Am Wasserwerk, einschließlich des neuen Regenwasserrückhaltebeckens südlich der Reinhardsbrunner Straße, hat Eingang in die Bereichsentwicklungsplanung gefunden. Die Fläche des Druckhauses ist im Nutzungskonzept als Gewerbegebiet dargestellt.

### **3.4 Bestehende Bebauungspläne**

Für das Plangebiet gibt es bislang keinen festgesetzten Bebauungsplan. Da es im unbepflanzten Innenbereich liegt und die Erschließung prinzipiell gesichert ist, musste bislang die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB geprüft werden, weil die Eigenart der näheren Umgebung keinem Baugebiet aus der BauNVO entspricht.

### **3.5 Landschaftsplan XVII-L-3 „Herzberge“**

Das Bezirksamt Lichtenberg hat am 17. August 1993 die Aufstellung des Landschaftsplans XVII-L-3 „Herzberge“ beschlossen (BA-Vorlage Nr. 151/93). Das Plangebiet ist ca. 120 ha groß und wird im Norden durch die Fernwärmetrasse südlich des Gewerbegebietes Landsberger Allee, im Westen durch die stillgelegten Gleisanlagen der Industriebahn, im Süden durch die Gotlindestraße und im Osten durch den Zentralfriedhof begrenzt.

Vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans XVII-36 werden die festzusetzenden Grünflächen östlich der Straße Am Wasserwerk auch durch den Landschaftsplan XVII-L-3 überplant. Das Gelände des Zwischenpumpwerks Lichtenberg liegt nicht mehr im Bereich dieses Landschaftsplans.

Die Planungsziele für den Landschaftsplan XVII-L-3 sind die Sicherung und Aufwertung der Grünflächen im Bereich des Herzbergparks aus Gründen

der Erholung, des Biotop- und Artenschutzes, des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Folgende Teilziele sollen durch den Landschaftsplan verwirklicht werden:

- Die überörtliche, bedeutende Funktion des Gebietes als ökologischer Ausgleichsraum (Kaltluftentstehungsgebiet, Retentionsraum für den Schutz des Grundwassers) ist nachhaltig zu sichern. Alle Nutzungen, die zu einer Beeinträchtigung dieser Funktionen führen, müssen aus landschaftsplanerischer Sicht ausgeschlossen werden. Vorhandene Nutzungen, die als unverträglich bezüglich der Empfindsamkeit des Raumes bewertet werden, sind durch umweltverträglichere Nutzungen zu ersetzen.
- Die große Bedeutung des Gebietes für den Arten- und Biotopschutz, hervorgerufen durch die Vielfalt der vorhandenen Lebensräume, ist zu stabilisieren. Einer Verarmung der Lebensgemeinschaften ist durch ein gezieltes Biotopmanagement entgegenzusteuern. Besonders wertvolle Lebensräume müssen als Vorrangflächen für den Arten- und Biotopschutz ausgegrenzt werden. Bauliche Veränderungen und Veränderungen der Nutzungsstruktur müssen mit der Anforderung der Lebensraumsicherung und -entwicklung in Einklang gebracht werden.
- Durch interne und externe Verbesserung der Erschließungsstruktur ist das Untersuchungsgebiet für den Bezirk Lichtenberg und dessen Bewohner besser anzubinden und aus seiner räumlichen Isolation zu befreien. Stadträumliche und funktionale Barrieren sind z.B. durch bessere Überquerungsmöglichkeiten von Hauptverkehrsstraßen und Gleiskörpern sowie den Ausbau eines effizienten Wegesystems aufzuheben.
- Neben der Erreichbarkeit über eine Vielzahl von Anknüpfungspunkten mit überregionalen Grünverbindungen sind die Aufenthalts- und Gestaltungsqualität über klein- und großräumige, extensiv bis intensiv nutzbare, landschaftlich oder parkartig gestaltete Aufenthaltsflächen zu verbessern. Dabei ist auf eine Entflechtung intensiver Erholungsbereiche und empfindlicher Entwicklungsbereiche für den Arten- und Biotopschutz bzw. sensible Nutzungen hinzuwirken.
- Historisch bedeutsame Strukturen, insbesondere die baulichen Elemente und Freiflächenstrukturen (Wege, Vegetationsflächen, Alleen, Gewässer) des Fachkrankenhauses für Neurologie und Psychiatrie „Königin-Elisabeth-Herzberge“, sind für die Nachwelt zu erhalten und angemessen in eine zukünftige Gestaltung einzubeziehen.

Speziell für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans XVII-36 sieht der Landschaftsplan XVII-L-3 vor, die Parzellen der Kleingartenanlage „Weiße Taube“ einschließlich des Grünstreifens südlich der Landsberger Allee als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ festzusetzen. Die übrigen Flächen sollen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ festgesetzt werden. Dies gilt auch für den Garagenstandort nördlich des Druckhauses einschließlich des drei Meter breiten Flurstücks 3087, welches nach dem Bebauungsplan XVII-36 als Gewerbegebiet festgesetzt werden soll.

In der öffentlichen naturnahen Parkanlage verläuft auf dem ehemaligen Bahngelände (Flurstück 3011) nach dem Landschaftsplan XVII-L-3 eine Grünverbindung als Fuß- und Radweg mit Anbindung zur Landsberger Allee. Der dortige Eingangsbereich ist ein Gestaltungsschwerpunkt, ebenso das Ende des in West-Ost-Richtung verlaufenden Fußweges an der Siegfriedstraße.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 11 Abs. 2 des Berliner Naturschutzgesetzes wurde zum Landschaftsplan XVII-L-3 in der Zeit vom 04. Mai 1995 bis 31. Mai 1995 durchgeführt.

Schlussfolgernd ist festzustellen, dass die Entwicklungskonzeption für den Bebauungsplan XVII-36, bis auf marginale und von der Landschaftsplanung ausräumbare Aspekte, im Einklang mit den beabsichtigten Festsetzungen des Landschaftsplans XVII-L-3 steht.

### 3.6 Gewerberahmenplan Herzbergstraße

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans XVII-36 befindet sich am Rande des überwiegend gewerblich geprägten Gebietes zwischen der Landsberger Allee und der Frankfurter Allee. Auf der Grundlage der ersten planerischen Gebietskartierung im Sommer 1991 wurde im Frühjahr 1992 das Büro für Stadt- und Regionalplanung GmbH - Baasner, Möller, Langwald - mit dem Gutachten zum „Gewerberahmenplan Herzbergstraße, Berlin-Lichtenberg“ beauftragt.

Das Ziel bestand darin, in relativ kurzer Zeit, auf Grundlage einer groben, problemorientierten Bestandsanalyse, Entwicklungsziele für das wichtigste Gewerbegebiet Lichtenbergs zu formulieren. Weiterhin sollte geprüft werden, welche Maßnahmen für eine Steuerung des Umstrukturierungsprozesses vorzunehmen sind und welche planungsrechtlichen Instrumente sich dafür eignen.

Im Rahmenplan wurde ein Leitbild erarbeitet, das teilweise im Dissens zu den bezirklichen Entwicklungsabsichten stand. Darum hat das Bezirksamt Lichtenberg den Gewerberahmenplan in eigener Regie überarbeitet. Dabei standen die folgenden bezirklichen Vorstellungen im Vordergrund:

- Herstellen einer internen Zonierung als Grundlage für die Konfliktbewältigung mit den umliegenden Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen.
- Gliederung des Gebietes hinsichtlich des Störungsgrades der Betriebe, um einerseits den Schutz nach außen zu gewährleisten, andererseits auch Gewerbetreibenden mit höherem Störungsgrad eine Ansiedlungschance zu geben.
- Die Aufwertung des Gebietes durch Verbesserung der ökologischen Situation im weitesten Sinne. Dazu gehören die Durchdringung mit Grün in Form von Grünvernetzungen und Schaffen einer Mindestbegrünung auf den Grundstücken sowie die Begrenzung von Emissionen.
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität mit gestalterischen Mitteln, wie Definition von Straßenräumen.

Hinsichtlich der Verkehrserschließung des Gewerbegebietes um die Herzbergstraße schlug erstmalig der Gewerberahmenplan vor, die Straße Am Wasserwerk als interne Erschließungsstraße zu nutzen und auszubauen. Die Trasse der Straße Am Wasserwerk sollte nach dem Konzept sowohl Erschließungsfunktionen übernehmen als auch zur Grünverbindung genutzt werden. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Gewerberahmenplans leitete sich für den Bezirk Lichtenberg die Notwendigkeit zum Erhalt dieser Straße sehr stark von der Entwicklung des zu erschließenden Teilbereiches im Gewerbegebiet ab. Die angestrebte Entwicklung machte durch Verdichtung und Neuordnung der Parzellen weitere Erschließungsangebote sinnvoll.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans XVII-36 sieht der Gewerberahmenplan den Fortbestand des Standortes für das Zwischenpumpwerk Lichtenberg, die Straßenverkehrsflächen für die Straße Am Wasserwerk, die Landsberger Allee und die Siegfriedstraße und den Erhalt der Kleingartenanlage „Weiße Taube“ einschließlich aller öffentlichen und öffentlichen naturnahen Grünflächen vor. Das Gelände des südlich liegenden Druckhauses sollte zum Gewerbegebiet werden.

Somit steht die Entwicklungskonzeption des Bebauungsplanes XVII-36 auch im Einklang mit dem Gewerberahmenplan.

### **3.7 Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich**

Der Geltungsbereich XVII-36 befindet sich in Randlage außerhalb der Gebietskulisse des vom Berliner Senat am 07. September 2004 beschlossenen Entwicklungskonzepts für den für den produktionsgeprägten Bereich. Die Gebietskulisse umfasst u.a. das Gebiet Herzbergstraße.

## II. Planinhalt

### 1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans XVII-36 ist die Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung am nördlichen Ende der Straße Am Wasserwerk. Mit dem Bebauungsplan sollen Freiflächen und ein Biotop gesichert sowie die Erschließung des Gewerbegebiets Herzberge verbessert werden, indem die Straße Am Wasserwerk zu einer Industriesammelstraße ausgebaut wurde und eine Direktanbindung an die Landsberger Allee erhielt.

Für den Ausbau der Straße Am Wasserwerk standen GA-Mittel zur Verfügung, und in diesem Zusammenhang wurde eine Genehmigungs- und Ausführungsplanung erarbeitet. Im Rahmen der Abstimmung wurden Probleme der Umsetzung der Straßenbaumaßnahme im Bereich eines temporären Gewässers, das Laichgewässer geschützter Krötenarten ist, deutlich. Die Auswirkungen auf dieses temporäre Kleingewässer mit Verlandungsbereich, das nach § 30 a NatSchGBln (in der Fassung vom 30. Januar 1979 (GVBl. S. 183), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes vom 04. Juli 1997 (GVBl. S. 376)) zu behandeln war, mussten geprüft werden. Zudem handelte es sich um eine Lebensstätte nach BundesartenschutzVO besonders geschützter und im Bestand gefährdeter Tierarten von landesweiter Bedeutung.

Die Trassenführung sollte so gewählt werden, dass das Gewässer nicht beeinträchtigt wird. Ein Verschwenk der Trasse über das Gelände des Zwischenpumpwerks Lichtenberg erwies sich im Vorfeld als nicht möglich.

Der Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 a BNatSchG alter Fassung, jetzt: § 21 BNatSchG, ist daraufhin geprüft worden (siehe Teil I, Kapitel 2.5 bis 2.9 und Teil III, Kapitel 3.).

Eine Überprüfung der Straßenbaumaßnahme hinsichtlich einer möglichen Zulässigkeit auf der Grundlage des § 125 Abs. 1 BauGB durch die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr ergab, dass eine Planung dieser Größenordnung ohne Bebauungsplan nicht spannungsfrei in die Eigenart der Umgebung eingefügt werden konnte. Die planungsrechtliche Abwägung des geplanten Vorhabens war nur mittels des Instruments der Bebauungsplanung zu gewährleisten.

### 2. Intention des Planes

Der Bebauungsplan XVII-36 soll nach den Vorgaben des

- Flächennutzungsplans Berlin - FNP (siehe Teil I, Kapitel 3.1),
- Landschaftsprogramms Berlin (siehe Teil I, Kapitel 3.2),
- Gewerbeberahmenplans (siehe Teil I, Kapitel 3.6),
- Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (siehe Teil I, Kapitel 3.7),

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 Bezirks Lichtenberg in ein übergreifendes städtebauliches Konzept zur Erhaltung und Schaffung eines attraktiven Gewerbegebietes. Die Ortstypik soll erhalten bleiben und die Ziele eines behutsamen Umgangs mit den

Ressourcen sollen planungsrechtlich umgesetzt werden. Die vielfältigen Auswirkungen auf das Planungsgebiet, insbesondere der Eingriff in Natur und Landschaft, wurden bei der Planung berücksichtigt (siehe Teil III dieser Begründung).

Im Einzelnen dient der Bebauungsplan XVII-36:

- der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Neuordnung;
- der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse;
- der städtebaulich gewünschten Aufwertung des Gewerbegebietes Herzbergstraße;
- der Reaktivierung einer innerstädtischen Industriebrache für die Ansprüche des produzierenden Gewerbes;
- der räumlichen Verflechtung von Grünbereichen und Arbeiten im Rahmen einer verträglichen Funktionenzuordnung;
- der Sicherung der verkehrlichen Anbindung und inneren Erschließung;
- der Wahrung der Belange des Denkmalschutzes;
- der Sicherung einer Straßenverkehrsfläche innerhalb von Straßenbegrenzungslinien für die Direktanbindung der Straße Am Wasserwerk an die Landsberger Allee;
- dem Festsetzen von öffentlichen Grünflächen für eine überregionale öffentliche Gründurchwegung in West-Ost-Richtung;
- der dauerhaften Sicherung des westlichen Teils der Kleingartenkolonie „Weiße Taube“ als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“;
- der Sicherung des Wasserversorgungsstandortes durch das Festsetzen einer Ver- und Entsorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen der Wasserversorgung“ für das Zwischenpumpwerk Lichtenberg einschließlich der Sicherung in Ost - West - Richtung verlaufenden Rohrleitungstrassen der Berliner Versorgungsträger;
- dem Festsetzen von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- dem Festsetzen eines Gewerbegebietes auf dem Flurstück 3087.

### **3. Wesentlicher Planinhalt**

#### **3.1 Überblick, Art und Maß der Nutzung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans XVII-36 umfasst eine Fläche von rd. 6 ha und ist gegliedert in mehrere Grünflächen, zwei Flächen für Versorgungsanlagen sowie Straßenverkehrsflächen und einen schmalen Streifen Gewerbegebiet (GE).

Das Maß der baulichen Nutzung muss nicht bestimmt werden, weil im Bereich des Bebauungsplans XVII-36 keine Gebäude vorgesehen sind, mit Ausnahme der Lauben sowie des Vereinshauses innerhalb der privaten Dauerkleingärten. Damit entfällt auch eine Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Angaben zur beabsichtigten Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie zur Bauweise.

#### **3.2 Öffentliche Parkanlage und öffentliche naturnahe Parkanlage** (zeichnerische Festsetzung)

*[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]*

Die landeseigenen Grünflächen im Fachvermögen des Amtes für Natur und Umwelt sollen als öffentliche Parkanlage bzw. im Bereich des temporären Kleingewässers als öffentliche naturnahe Parkanlage festgesetzt werden. Damit wird dem tatsächlichen Bestand an öffentlichen Grünflächen in diesem Gebiet Rechnung getragen. Die Festsetzung als öffentliche naturnahe Parkanlage betrifft speziell den Uferbereich des Kleingewässers und steht im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. 4. Wegen seiner besonderen Bedeutung ist dieses Gewässer einschließlich seiner Ufervegetation naturnah zu erhalten (siehe Teil I, Kapitel 2.7 bis 2.8.3).

#### **3.3 Private Dauerkleingärten** (zeichnerische Festsetzung)

*[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]*

Mit dem Bebauungsplan XVII-36 soll der westlich der Siegfriedstraße liegende Teil der Kleingartenanlage „Weiße Taube“ als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ festgesetzt werden. Wie bereits im Teil I dieser Begründung beschrieben, nutzt der 1918 gegründete Kleingartenverein eine Gesamtfläche von ca. 3,9 ha. Aufgrund des hohen Alters der vorhandenen Gehölzstruktur und zahlreicher hochstämmiger älterer Obstbäume ist der Biotopwert dieser Fläche als wertvoll zu bezeichnen. Die Kleingartenanlage ist Bestandteil eines Grünvernetzungssystems und übernimmt in diesem Zusammenhang eine wichtige Aufgabe bei der Biotopvernetzung und leistet einen Beitrag zur Naherholung. Die „Weiße Taube“ wird in der vorbereitenden Bauleitplanung (siehe Teil I, Kapitel 3.1 und 3.2), im Landschaftsplan XVII-L-3 (siehe Teil I, Kapitel 3.5) als auch im Gewerbeberahmenplan Herzbergstraße (siehe Teil I, Kapitel 3.6) als Kleingartenanlage dargestellt.

Die Kleingartenanlage „Weiße Taube“ ist Bestandteil des vom Senat beschlossenen Kleingartenentwicklungsplanes. In diesem Entwicklungsplan ist die Kleingartenanlage als solche grafisch ausgewiesen und flächenmäßig in der tabellarischen Übersicht enthalten. In der Karte „Darstellung des Bestandes und der Sicherungsstufen“ wird die gesamte Kleingartenanlage unter der Rubrik „dauerhaft gesichert“ als gesicherte Kleingartenanlage im FNP-Grünfläche geführt.

Die kleingärtnerische Nutzung der „Weißen Taube“ soll nach allen bezirklichen Planungen langfristig erhalten bleiben. Die Lichtenberger Kleingartenanlagen werden vom Bezirksamt als wichtige Bestandteile von übergeordneten Grünvernetzungen betrachtet.



Da es sich bei der Kleingartenanlage um eine landeseigene Fläche handelt, die vom Bezirksamt verwaltet wird, kann auf das Festsetzen eines Wegerechts zugunsten der Allgemeinheit durch die Kleingärten verzichtet werden.

### **3.4 Straßenverkehrsflächen** (zeichnerische Festsetzung)

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

Durch den Bebauungsplan wird neben den bestehenden Straßenzügen Landsberger Allee im Norden und Siegfriedstraße im Osten des räumlichen Geltungsbereichs auch die Straßenverkehrsfläche für die Anbindung der Straße Am Wasserwerk an die Landsberger Allee festgesetzt. Insgesamt wird hier eine Fläche von 1.500 m<sup>2</sup> als Straßenverkehrsfläche zusätzlich zum Bestand festgesetzt.

Im Zusammenhang mit gravierenden stadtstrukturellen Veränderungen im weiteren Umfeld des Plangebiets entsteht längerfristig der Bedarf an einer leistungsfähigen Erschließungsstraßenanbindung des Gewerbegebietes an die Landsberger Allee (siehe Abwägung zu den Belangen des Verkehrs im Teil II, Kapitel 4. dieser Begründung). Der Bebauungsplan trägt dieser Entwicklung im Sinne einer vorausschauenden Planung Rechnung.

### **3.5 Versorgungsflächen** (zeichnerische Festsetzung)

*[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB]*

Die Flächen im Eigentum der Berliner Wasserbetriebe werden als Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt, damit der Versorgungsträger auch weiterhin seinen Versorgungsaufgaben für das städtische Gemeinwesen nachkommen kann.

Die in Ost-West-Richtung ausgerichtete Versorgungsfläche für Wasser- und Fernwärmeleitungen ist mit Bindungen zum Anpflanzen belegt, damit die Fläche, die heute bewachsen ist, nach einem möglicherweise notwendigen Austausch der dort entlang führenden unterirdischen Versorgungsleitungen nach Abschluss der Tiefbaumaßnahmen erneut zu begrünen ist. Der dort befindliche öffentliche Fußweg ist Gegenstand einer Vereinbarung zwischen den Berliner Wasserbetrieben und dem Land Berlin, vertreten durch das Amt für Umwelt und Natur Lichtenberg. Er bedarf keiner zusätzlichen planungsrechtlichen Absicherung.

Die zwei Meter tiefe Fläche zum Anpflanzen entlang der Mauer des Zwischenpumpwerks hat ihre Begründung in der Eingriffsregelung nach § 21 BNatSchG. Dort soll die Ausgleichsmaßnahme 1 (siehe Teil II, Kap. 3.4.1) greifen.

### **3.6 Gewerbegebiet** (zeichnerische Festsetzung)

*[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO]*

Das Flurstück 3087 am südlichen Rand des räumlichen Geltungsbereichs XVII-36 soll als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Es hat eine Breite von 3 Metern und befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. An dieser Stelle gibt es Ankaufabsichten des südlich angrenzenden Druckhauses, welches die Fläche bereits heute angemietet hat und nutzt. Das Areal dient in kleinen Teilen als Wendemöglichkeit für den Lkw-Verkehr auf dem Druckhausgelände. Der übrige Teil kann in räumlichem Zusammenhang mit der nördlich davon liegenden naturnahen Grünfläche von privater Hand begrünt werden. Er erhöht somit den Grünflächenanteil auf dem Gelände des Druckhauses.

### 3.6 Textliche Festsetzungen

Durch textliche Festsetzungen werden folgende Regelungen getroffen:

1. 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.

2. In den Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen — wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz — 24 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung in Einklang steht, kann zugelassen werden.

*[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BKleingG]*

Die textliche Festsetzung übernimmt eine Regelung aus dem Bundeskleingartengesetz und bestimmt, dass auch in der Kleingartenanlage „Weiße Taube“ nicht dauerhaft gewohnt werden darf.

3. Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für notwendige Wege und Zufahrten.

*[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-36 ermöglicht die Versiegelung vormals offener Böden zwecks Anbindung der Straße Am Wasserwerk an die Landsberger Allee. Dadurch wurde das Gelände östlich der Wasserwerksmauer dem natürlichen Vegetationskreislauf entzogen und zu einer versiegelten Fläche. Hier ist ein Ausgleich notwendig.

Die textliche Festsetzung begründet die Verpflichtung für den Träger der beiden Versorgungsflächen bzw. den Eigentümer des Gewerbegebietes an der südlichen Geltungsbereichsgrenze, auf den von Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Hierdurch wird der Vegetationsanteil im Gebiet gesichert, mit dem Ziel, einen ökologischen Ausgleich für den Eingriff durch den Straßenbau zu schaffen (siehe weiter dazu in Teil III, Kapitel 3.3).

4. Auf der Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandene Vegetation und das vorhandene temporäre Gewässer zu erhalten. Die vorhandene Vegetation ist bei Abgang nachzupflanzen.

*[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 und Abs. 3 Nr. 9 sowie § 26 a Abs. 1 NatSchGBIn]*

Auf die Bedeutung des dortigen Naturraumes mit seinem temporären Gewässer wird in den Kapiteln I 2.7 bis 2.8.3 und unter III 3. begründend eingegangen.

5. Auf den Versorgungsflächen ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

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

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 den durch den Straßenneubau entstandenen Eingriff (siehe Teil III, Kapitel 3.4).

6. Die öffentlichen Parkanlagen und die Versorgungsfläche für Wasser- und Fernwärmeleitungen dürfen zur Erhaltung der unterirdischen Leitungen nur mit flachwurzelnenden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

*[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO]*

Unter der öffentlichen Parkanlage, besonders im Bereich südlich der Landsberger Allee, sowie unter der Versorgungsfläche für Wasser- und Fernwärmeleitungen liegen zahlreiche Rohrleitungen, die turnusmäßig ausgetauscht werden müssen, weil die Materialermüdung ihre Versorgungsaufgabe nicht unbegrenzt lange zulässt. Damit bei einem solchen notwendigen Austausch die Arbeiten nicht durch kräftige Wurzeln, die zerstörend in die Leitungen eindringen könnten, behindert werden, ist die textliche Festsetzung zugunsten der Versorgungsunternehmen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

### **Hinweise:**

1. Das temporäre Gewässer innerhalb der Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist ein Biotop im Sinne des § 26 a Abs. 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin.

*[keine Rechtsgrundlage notwendig]*

Siehe Begründung im Teil I, Kapitel 2.7.

2. Die Umfassungsmauer des Zwischenpumpwerks Lichtenberg, Landsberger Allee 230, ist Bestandteil eines Denkmalbereichs (Gesamtanlage) im Sinne des § 2 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Berlin (DSchG Bln) vom 24. April 1995 in Verbindung mit der Denkmalliste nach § 4 DSchG Bln.

*[keine Rechtsgrundlage notwendig]*

Siehe Begründung im Teil I, Kapitel 2.10.

## **4. Abwägung; Begründung einzelner Festsetzungen**

### **4.1 Grundzüge der Abwägung**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans XVII-36 wurden die Grundsätze der Bauleitplanung, die in § 1 des Baugesetzbuchs dargelegt sind, beachtet und unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden miteinander und untereinander in Einklang gebracht. Die nachstehenden Aspekte wurden bei der Abwägung besonders gewichtet:

- die Darstellungen des Flächennutzungsplans 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), (siehe Teil I, Kap. 3.1);
- die Darstellungen des Landschaftsprogramms Berlin - LaPro 94 - vom 23. Juni 1994 (Amtsblatt S. 2331), (siehe Teil I, Kap. 3.2);
- die Darstellungen aus dem Nutzungskonzept der Bereichsentwicklungsplanung für den Altbezirk Lichtenberg gemäß BVV-Beschluss vom 17. August 2005, (siehe Teil I, Kap. 3.3);
- die Vorschläge des Gewerberahmenplans Herzbergstraße (siehe Teil I, Kap. 3.6);
- die Schwerpunkte des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (siehe Teil I, Kap. 3.7);
- die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im November und Dezember 1997, (siehe Teil IV, Kap. 3.);
- die Ergebnisse der Beteiligung der betroffenen Fachämter des Bezirksamts und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Dezember 1998 bis Februar 1999, (Teil IV, Kap. 4. und 5.);
- die Ergebnisse der Beteiligung der Umweltverbände gemäß § 39 a NatSchG Bln, die in der Zeit vom 28. Dezember 1998 bis 29. Januar 1999 vom bezirklichen Naturschutz- und Grünflächenamt durchgeführt wurde, (siehe Teil IV, Kap. 6.);
- die Ergebnisse des „Eingriffsgutachtens mit Regelungen zur Kompensation zum Bebauungsplan XVII-36 in Berlin Lichtenberg“, Büro Landschaft, Planen & Bauen im Auftrag des Bezirksamts Lichtenberg, Berlin Oktober 1998, (siehe Teil II, Kap. 4.3);
- die Ergebnisse der „Verkehrsprognose für die Straße Am Wasserwerk (ehemals Straße 19 a) und Ermittlung der ökologischen Auswirkungen auf das städtische Umfeld“, Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH (GRI) im Auftrag des Bezirksamts Lichtenberg, Berlin, November 1998, (siehe Teil II, Kap. 4.4.);

## 4.2 Belange des Umweltschutzes, des Naturhaushalts und der Landschaftspflege

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturhaushalts und der Landschaftspflege werden beim Aufstellungsverfahren XVII-36 berücksichtigt. Dabei wurde anfänglich geprüft, ob überhaupt durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Da der Bebauungsplan XVII-36 den Neubau einer Straße innerhalb eines Grünbereichs rechtlich ermöglicht, war davon auszugehen, dass diese Neubauoption einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des BauGB darstellt.

Das Bezirksamt Lichtenberg hat daher ein Landschaftsplanungsbüro beauftragt, das notwendige Eingriffsgutachten für den Bebauungsplan XVII-36 zu erarbeiten. Aufgrund der besonderen naturschutzfachlichen Bedeutung des temporären Kleingewässers wurden zusätzliche Sondererhebungen zum Vegetationsbestand und zum Vorkommen einzelner Tiergruppen erforderlich. Diese Kartierungen sind im Anhang des Eingriffsgutachtens zusammengestellt worden.<sup>6</sup>

Die Bestandsanalyse des Eingriffsgutachtens ist in die Aussagen zu den als Folge des Bebauungsplans XVII-36 zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Teil III, Kapitel 3. dieser Begründung eingeflossen.

### 4.2.1 Vor Baubeginn prognostizierte potentielle Beeinträchtigungen durch den Ausbau der Straße Am Wasserwerk

Im Vorfeld der konkreten Analyse der Beeinträchtigungen, die man mit dem Ausbau der Straße "Am Wasserwerk" erwartete, wurden alle potentiellen Beeinträchtigungen aufgelistet. Ziel war hierbei aus der Sicht des vorsorgenden Umweltschutzes Hinweise für eine planungstechnische Optimierung zu geben und damit Eingriffswirkungen bereits durch die eingesetzte Bautechnik und die Art der Straßenanlage zu vermeiden oder zumindest zu reduzieren.

#### Potentielle baubedingte Beeinträchtigungen

- Flächeninanspruchnahme durch den Baubetrieb  
*Verlust von Biotopflächen, Veränderung der Bodenstruktur*
- Abgrabungen / Baugruben für den Leitungsbau  
*Anschnitt der schichtenwasserführenden Bodenbereiche, Reduzierung des Wassermengenhaushaltes des Kleingewässers*
- Lärm- und Schadstoffemissionen der Baumaschinen  
*Schadstoff- und Nährstoffeintrag in das Kleingewässer mit möglicher Wassertrübung, Algenförderung, Erschütterungen, Störung lärmempfindlicher Tiere, Störung der Erholungsfunktion insbesondere der Kleingärten*
- Zerschneidung des Lebensraumkomplexes durch intensive Bautätigkeit  
*Verluste von Tierindividuen, Austauschunterbindung*

<sup>6</sup> Eingriffsgutachten mit Regelungen zur Kompensation zum Bebauungsplan XVII-36 im Bezirk Lichtenberg, Büro Landschaft, Planen & Bauen im Auftrag des Bezirksamts Lichtenberg, Berlin, Oktober 1998

Potentielle anlagebedingte Beeinträchtigungen

- Flächeninanspruchnahme durch die Straßenanlage  
*Verlust von Biotopflächen, Flächenversiegelung mit Verlust von Regenwasserzufluß zum Schichtenwasser/Kleingewässer*
- Abgrabungen zur Herstellung des Straßenunterbaues  
*Anschnitt des schichtenwasserführenden Bodenbereiches, beim Einbau von gut wasserführenden Trag- und Frostschuttschichten Gefahr der Entwässerung des Kleingewässers*
- Zerschneidung des Lebensraumkomplexes  
*Verlust von Tierindividuen, Unterbindung von Austauschbeziehungen*
- Erhöhte Erwärmung der Straßenoberfläche  
*Veränderung der kleinklimatischen Bedingungen entlang der Straße, Anziehung von kaltblütigen Arten wie Amphibien*
- Reduzierung der Ausbreitungsverhältnisse des Kleingewässers  
*Begrenzende Wirkung auf die Ausbreitungspotentiale der jahreszeitlich wechselnden Wasserstände mit Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten von Flora und Fauna*
- Landschaftbildveränderung  
*Landschaftliche Veränderung eines heterogenen Raumes, teilweise einer Stadtbrache mit naturnahen Landschaftsbildelementen hin zu einem deutlich städtisch geprägten Raum mit hoher Straßennutzung*

Potentielle straßenbetriebsbedingte Beeinträchtigungen

- Lärm- und Schadstoffemissionen des Straßenverkehrs  
*Schadstoff- und Nährstoffeintrag in das Kleingewässer mit möglicher Wassertrübung, Algenförderung, Störung lärmempfindlicher Tiere*
- Zerschneidung des Lebensraumkomplexes  
*Verlust von Tierindividuen durch Autoschlag, Unterbindung von Austauschbeziehungen*
- Fahrzeugbewegungen - Scheinwerferlicht - Beleuchtungstechnik  
*Fluchtreaktionen aufgrund von Bewegungsreizen, Lichtreflexen und Blendungen führen zu erhöhten Stressbedingungen und können populationsbeeinträchtigende Wirkungen nach sich ziehen. Durch eine nächtliche Ausleuchtung der Straße werden der Tagesrythmus einzelner Arten beeinflusst und insbesondere Insekten angezogen.*
- Landschaftsbildveränderungen  
*Mit den Verkehrsbewegungen auf der neuen Straße wird ein eher unruhiges Bild mit erhöhter Lärmbelastung in einen Raum hineingetragen, der derzeit einen Eindruck abseits vom intensiven städtischen Geschehen vermittelt.*

**4.2.2 Konfliktreduzierung durch planungstechnische Optimierung**

In Kenntnis der oben aufgeführten potentiellen Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben wurden in einem interaktiven Prozess zwischen Stadt-, Landschafts- und Straßenplanung die Möglichkeiten planungstechnischer Optimierung behandelt, die im Ergebnis die Randbedingungen für einen Straßenentwurf und seine bautechnische Umsetzung formulieren. Da die Notwendigkeit für das Straßenbauvorhaben vorausgesetzt wurde, waren diese Randbedingungen in den weiteren Phasen der Straßenkonzeption zwingend umzusetzen, um die dem Gesetz entsprechende größtmögliche Vermeidung und Reduzierung von Beeinträchtigungspotentialen zu realisieren.

#### 4.2.2.1 Vermeidung / Minderung baubedingter Beeinträchtigungen

Im Folgenden sind die Maßnahmen aufgelistet, die im Zuge der Bautätigkeit zwingend zu realisieren waren, um die baubedingten Beeinträchtigungspotentiale auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren.

- Errichtung eines festen Bauzaunes mit Kleintier-/Amphibiensperre. Entsprechend der Verortung im Maßnahmenplan zum Eingriffsgutachten wurde ein fester Bauzaun installiert.
- Die Baustelleneinrichtung mit Bauzufahrten, Baugerätschaften und Bauweisen wurde nach dem Stand der Technik ausgerichtet und die Schutzvorkehrungen für den Naturhaushalt gemäß DIN 18920 eingerichtet.
- Baustelleneinrichtungen mit Materiallagerplatz, Maschinenpark, Baucontainern und Versorgungseinrichtungen wurden außerhalb des sensiblen Bauabschnittes angelegt.
- Die Straße wurde in einer Vor-Kopf-Bauweise realisiert. Der fest installierte Bauzaun wurde in keinem Fall versetzt.
- Der Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen erfolgte sachgerecht und ordnungsgemäß.
- Die Wasserver- und -entsorgung erfolgte unterirdisch, um tiefe Abgrabungen mit dem Risiko des Anschlittes des schichtenwasserführenden, oberen Bodenhorizontes zu vermeiden.
- Der Straßenbau wurde außerhalb des Hauptaktivitätszeitraumes der Fauna durchgeführt.

Mit den genannten Maßnahmen zur Begrenzung der baubedingten Beeinträchtigungspotentiale wurden wesentliche, mögliche Belastungen, die mit einer irreversiblen Schädigung des Kleingewässerkomplexes verbunden wären, soweit reduziert, dass eine naturschutzfachliche Sicherung des Gewässerlebensraumes nach Abschluss der Bautätigkeit möglich war.

Die kontinuierliche Überprüfung der festgelegten Maßnahmen während der Bauzeit sowie des vorgeschriebenen Höchstmaßes von Flächeninanspruchnahmen war durch eine naturschutzfachlich ausgerichtete Beratung und Kontrolle der Bauleitung sichergestellt. Dieser Fachkontrolle oblag gleichzeitig die Beobachtung des Kleingewässers mit dem Auslösen von Handlungsbedarf zur Gefahrenabwehr.

#### 4.2.2.2 Vermeidung / Minderung anlagebedingter Beeinträchtigungen

Im Folgenden sind die Maßnahmen aufgelistet, die bei der Planung der Straßenlage die zwingend erforderlichen Randbedingungen bildeten, um die Beeinträchtigungspotentiale durch den Straßenkörper auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren.

- Beschränkung der Kronenbreite der Straße einschließlich Fußweg und Seitenstreifen auf 10,00 m.

Mit dieser Kronenbreite der Straße wurde die Flächeninanspruchnahme auf das Mindestmaß herabgesetzt. Die vormals flächenintensivere Planung mit 14,00 m Kronenbreite ist hiermit zurückgenommen worden.

- Anhebung der Straßengradienten

Der Höhenverlauf der Straße wurde von der Landsberger Allee (Station 0+000,0) bis etwa im mittleren Bereich des Kleingewässers (Station 0+112,5) auf eine Höhe von 57,10 m über NHN (Fahrbahnmitte) heraufgezogen. Heute liegt die Straße damit bei Station 0+112,5 um 1,07 m über dem ursprünglichen Geländeniveau (56,03 m über NHN). Mit dieser Planungsoptimierung konnten wesentliche anlagebedingte Beeinträchtigungspotentiale vermieden bzw. stark reduziert werden:

- der notwendige Straßenunterbau mit Frostschutz- und Tragschichten konnte im sensiblen Nahbereich zum Gewässer ohne Geländeabgrabungen hergestellt werden. Somit erfolgte auch kein Anschnitt der schichtenwasserführenden, oberen Bodenhorizonte. Das vormals herausgestellte potentielle ökologische Risiko einer Entwässerung des Kleingewässers über Schichtenwasseranschnitte wurde durch diese Bauvariante umgangen.
- mit der Anhebung der Gradienten bestand die Möglichkeit, ein Amphibiendurchlassbauwerk zum Wasserwerksgelände auf dem ursprünglichen Geländeniveau vorzusehen. Dies hatte den großen Vorteil, dass ein solches Bauwerk nicht "gedükert" werden musste und somit eine für Kröten wichtige wasserfreie Passage dauerhaft möglich bleibt. Darüber hinaus ist "Licht am Ende des Tunnels" erkennbar, womit ein ökologisches Risiko, ob derartige Bauwerke angenommen werden, deutlich reduziert wird.
- durch die angehobene Gradienten im Bereich des Kleingewässers bestand kein Bedarf, den Straßenkörper bei hohen Wasserständen vor seitlich zutretendem Wasser mit Überläufen zu schützen. Insofern war bei dieser Straßenvariante keine technische Vorrichtung zur Wasserstandsregulierung des Kleingewässers notwendig. Die jahreszeitlich schwankenden Ausbreitungsbedingungen konnten so erhalten bleiben.
- Mit der angehobenen Gradienten war eine höhere Flächeninanspruchnahme verbunden, da das Bauwerk Straße zum Kleingewässer hin mit einer Böschung auszustatten war. Diese Böschung wurde bei flächensparsamer Ausführung mit einem Neigungsverhältnis von 1:1,5 angelegt.
- Amphibienleiteinrichtung und Amphibiendurchlassbauwerke  
In der Planungsoptimierung wurde der angehobene Gradientenverlauf eng mit dem Bau einer Amphibienleiteinrichtung und zweier Amphibiendurchlassbauwerke verbunden. In den Böschungsfuß des Gewässers zugewandten Teils des Straßenkörpers wurde ein aufkragendes, für Kleintiere und Amphibien nicht zu überwindendes Winkelelement integriert, das zu den beiden Durchlassbauwerken lenkt. Die Durchlässe sind etwa in mittlerer Höhe des Kleingewässers und in Höhe des ehemaligen Schienenweges ins Wasserwerksgelände angeordnet. Das Durchlassbauwerk in Höhe des Kleingewässers wurde auf dem ursprünglichen Geländeniveau angeordnet und steigt zum Wasserwerk hin an, damit sich keine Wasserflächen innerhalb der Tunnelröhre bilden können. Es wurde ein Bauwerkstyp gewählt, der mit der Straßenoberfläche bündig abschließt und dort über Schlitze einen Lichteinfall gewährleistet.

Mit diesen technischen Maßnahmen zur Begrenzung anlagebedingter Beeinträchtigungspotentiale wurden wesentliche prognostizierte Belastungen, die sonst zu einer irreversiblen Schädigung des Kleingewässerkomplexes hätten führen können, soweit reduziert, dass eine naturschutzfachliche Sicherung des Gewässerlebensraumes im räumlichen Anschluss an die Straßenanlage möglich blieb.

Bezogen auf die Zerschneidungswirkung des Straßenneubaus war die Bestandssituation mit der vorgelegten Planungsoptimierung zu vergleichen. Die bestehende Wasserwerksmauer stellte zu Beginn der Planungen eine räumliche Barriere für Amphibien dar und trennte den Kleingewässerlebensraum und seine Umgebung vom Wasserwerksgelände. Diese Barriere wurde von den Wechselkröten in Höhe der Mauerdurchlässe am ehemaligen Schienenweg überwunden. Ca. 40 % der Krötenpopulation nutzten



nach Erhebungen von 1995 die Vegetationsflächen des Zwischenpumpwerkes als Sommerlebensraum.

Mit der gebauten Amphibienleiteinrichtung wurde die Barrierewirkung der Wasserwerksmauer nach Osten verschoben. Die Mauerdurchlässe wurden durch zwei Durchlassbauwerke mit Lichtschlitzen ersetzt. Damit war ein Höchstmaß zur Vermeidung von Beeinträchtigungen in die Planung eingestellt worden.

#### **4.2.2.3 Vermeidung / Minderung straßenbetriebsbedingter Beeinträchtigungen**

Im Folgenden sind die Maßnahmen aufgelistet, die bei der Planung der Straßenanlage im Hinblick auf den Betrieb die zwingend erforderlichen Randbedingungen bildeten, um die Beeinträchtigungspotentiale durch den Straßenbetrieb auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren.

- Errichtung eines stabilen Schutzzaunes und Schutzgehölzpflanzung  
Aufgrund der angehobenen Gradienten war aus Sicherheitserfordernissen auf der gewässerzugewandten Seite des Gehweges eine feste Straßenbegrenzung herzustellen. Damit diese Begrenzung auch Schutzfunktionen für den angrenzenden Gewässerlebensraum übernimmt, wurde die Errichtung eines stabilen, nicht transparenten Schutzzaunes vorgesehen. Hinter dem Zaun entwickelten sich auf der Böschung oberhalb der Amphibienleiteinrichtung standortheimische Gehölze mit einer dichten, breitbuschigen Wuchsform. Mit dem Zaun und den dahinter aufragenden Schutzgehölzen werden
  - die Sicht auf Fahrzeugbewegungen und Lichtreflexe versperrt, Blendungen unterbunden und damit Fluchtbewegungen und Stressreaktionen der Fauna begrenzt;
  - Lärmtransmissionen abgeschwächt;
  - die Ausbreitung staub- und gasförmiger Schadstoffe gehemmt;
  - der Eintrag von Spritzwasser und aufgewirbelten, belasteten Sprühnebel weitgehend unterbunden.
- Einsatz von Natrium-Hochdruck- bzw. Niederdrucklampen  
Da konventionelle Lichtquellen einen großen Anziehungseffekt auf Tiere, insbesondere Insekten, darstellen, wurde die Straße mit einer tierfreundlichen Straßenbeleuchtung ausgestattet. Es kamen Natrium-Hochdruck- oder Niederdrucklampen zum Einsatz. Diese Lichtquellen zeichnen sich durch eine vom Menschen kaum wahrnehmbare andere Lichtfarbe aus, die den Anziehungseffekt für Tiere reduziert und damit eine Verringerung der Verluste nach sich zieht.

Mit den vorgesehenen technischen Maßnahmen zur Begrenzung der straßenbetriebsbedingten Beeinträchtigungspotentiale sowie mit der Schutzpflanzung wurden wesentliche mögliche Belastungen soweit reduziert, dass eine naturschutzfachliche Sicherung des Gewässerlebensraumes im engeren Anschluss an den Straßenbetrieb ermöglicht wurde.

#### **4.2.3 Verbleibende unvermeidbare Beeinträchtigungen**

Durch die vorgestellte planungstechnische Optimierung wurden, wie dargestellt, wesentliche Beeinträchtigungsaspekte vermieden bzw. reduziert. Dieser mit Maßnahme des vorsorgenden Umweltschutzes erweiterte Straßenentwurf wurde zur Grundlage der Eingriffsbeurteilung.

#### 4.2.3.1 Methodische Grundlagen der Eingriffsbeurteilung

Methodisch wurde die Eingriffsbeurteilung in zwei Schritten durchgeführt. In einem ersten Schritt wurden die nach der Realisierung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleibenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen analysiert, soweit möglich quantifiziert und in Wert gesetzt. In einem zweiten Schritt wurden die herausgestellten Beeinträchtigungsdimensionen auf ihre Kompensationsfähigkeit überprüft und im Ergebnis eine Ausgleichbarkeit oder Ersatzpflicht aufgezeigt.

Nach der Herausstellung der Teilaspekte des Eingriffstatbestandes war die Kompensation abzuleiten.

Unter Berücksichtigung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege im Planungsraum war die Wiederherstellung betroffener Wert- und Funktionselemente im betroffenen Funktionsraum als Ausgleich anzurechnen, wenn die Wiederherstellbarkeit in einer bestimmten Entwicklungszeit gewährleistet bleibt. Ist das Ausgleichsziel nicht in einem überschaubaren und kontrollierbaren Zeitraum von ca. 25 Jahren zu erreichen, so ist die zugrunde liegende Beeinträchtigung nicht ausgleichbar. Es ist deshalb ein Ersatz zu schaffen.

#### 4.2.3.2 Verbleibende unvermeidbare Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb

- Die Flächeninanspruchnahme wurde durch Bauzäune und die Maßgabe einer Vor-Kopf-Bauweise auf die Trassenbreite beschränkt. Die Beeinträchtigung durch Biotopflächeninanspruchnahme ist damit den anlagebedingten Belastungen gleichzusetzen.
- Die Gradientenanhebung erforderte keinen bauzeitlichen Anschnitt der oberen, wasserführenden Schicht. Der Kabel- und Leitungsbau im Nahbereich zur Wasserwerksmauer bedingte keine tiefgründigen Arbeiten, sondern wurde oberflächennah durchgeführt. Die Lärm- und Schadstoffbelastungen durch den Einsatz von Baumaschinen stellten eine zeitlich beschränkte Zusatzbelastung dar. Der Zusatzbelastung von der Straße Am Wasserwerk, die deutlich durch das Verkehrsaufkommen auf der Landsberger Allee überlagert wird, wurde bei Durchführung aller Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen eine geringe Beeinträchtigungsintensität zugeordnet. Der Konflikt war damit nicht erheblich und aufgrund der geringen Zeitdauer nicht nachhaltig.

#### 4.2.3.3 Verbleibende unvermeidbare anlagebedingte Beeinträchtigungen durch den Straßenkörper

- Die Flächeninanspruchnahme wurde durch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen räumlich auf den Trassenkörper beschränkt. Die verbleibende, unvermeidbare Beeinträchtigung umfasste folgende Biotopflächen:
- |   |                    |
|---|--------------------|
| • artenreiche, ruderales Halbtrockenrasen                 | 320 m <sup>2</sup> |
| • artenreiche, kurzlebige ruderales Kraut- und Grasfluren | 75 m <sup>2</sup>  |
| • artenreiche, ruderales Staudenfluren                    | 75 m <sup>2</sup>  |
| • Bocksdom und bocksdorndominierte Gebüsche               | 95 m <sup>2</sup>  |
| • Gebüsche des Japanischen Staudenknöterichs              | 15 m <sup>2</sup>  |
| • lückige Trittrassen                                     | 150 m <sup>2</sup> |
| • geschlossene Trittrassen                                | 420 m <sup>2</sup> |
| • artenarme Parkrasen                                     | 15 m <sup>2</sup>  |
| • artenarme, ruderales Halbtrockenrasen                   | 30 m <sup>2</sup>  |
| • artenarme, kurz., ruderales Kraut- und Grasfluren       | 15 m <sup>2</sup>  |
| • artenarme, ruderales Staudenfluren                      | 10 m <sup>2</sup>  |
| • Flutrasen/Zwergbinsenflur                               | 50 m <sup>2</sup>  |

- Gliederbinsenbestand

15 m<sup>2</sup>  
1.285 m<sup>2</sup>

Die Beeinträchtigungsintensität für diesen Lebensraumverlust war biotypenbezogen betrachtet als gering bis mittel einzustufen, da nur im geringen Umfang höherwertige Biotop in Anspruch genommen wurden. Hier war jedoch mit in die Analyse einzustellen, dass das kleinteilige Lebensraummosaik im Nahbereich zum Kleingewässer als Nahrungs- und Umgebungslebensraum im engeren Wechselbezug zum geschützten Gewässerbiotop steht. Insofern wurde die Inanspruchnahme des Vegetationsmosaiks als mittel bis hoch bewertet. Der Verlust mit Bezug zu besonders bedeutsamer Substanz für Natur und Landschaft war per se erheblich, aufgrund der dauerhaften Überbauung gleichzeitig als nachhaltig einzustufen.

Bei Bereitstellung eines entsprechenden Flächenpotentials konnte die Beeinträchtigung als ausgleichbar bezeichnet werden, da sich die in Anspruch genommenen Biotoptypen meist noch in einem früheren Sukzessionsstadium befanden und in einem planerisch überschaubaren Zeitraum wieder hergestellt werden konnten. Ein Ausgleich war allerdings nur dann gegeben, wenn ein Flächenpotential in direktem Nahbereich zum Kleingewässer angeboten werden konnte und sich somit auch der beschriebene Wechselbezug wieder einstellt.

- Als zweiter Aspekt der anlagebedingten Flächeninanspruchnahme stand die Neuversiegelung, die sich räumlich mit Inanspruchnahme von Biotopflächen überlagerte. Im Plangebiet wurden mit der Baumaßnahme 1.470 m<sup>2</sup> neu versiegelt. Mit dieser Versiegelung waren folgende Beeinträchtigungen verbunden:
  - Verlust von Boden, im vorliegenden Fall stark anthropogen überformte Bodentypen
  - Verlust von Flächen für die natürliche Grund- und Oberflächenwasseranreicherung.

Die Beeinträchtigungsintensität wurde bei Inanspruchnahme von stark anthropogen überformten Böden als mittel, der Flächenverlust für eine natürliche Grund- und Oberflächenwasseranreicherung als sehr hoch eingestuft. Letzteres begründete sich damit, dass das Wassereinzugsgebiet des Kleingewässers beeinflusst wurde. Dies stand in einem äußerst sensiblen, dynamischen Verhältnis von Wasserzulauf und Verdunstung, das sich in einem jahreszeitlich stark schwankenden Wasserspiegel und in einem räumlich wechselnden Ausbreitungsumfang ausdrückte. Jeder Flächenentzug der potentiellen Wasserzuführung konnte somit zur Unterschreitung einer kritischen Mindestwasserführung und damit eine irreversible Schädigung des Lebensraumes nach sich ziehen. Die Versiegelung eines Teilbereiches des Wassereinzugsgebietes wäre somit einer direkten Zerstörung gleichgekommen. Die Beeinträchtigungen waren bei Wirkung auf eine für Natur und Landschaft besondere Substanz erheblich, aufgrund der dauerhaften Überbauung zusätzlich nachhaltig. Damit zählten sie zum Eingriffstatbestand.

Den Beeinträchtigungen des Bodens konnte durch Entsiegelung direkt entgegengewirkt werden. Während Entsiegelungen in der Regel kein Ausgleich im naturschutzrechtlichen Sinn herstellen, da entsiegelte Böden einen sehr langen Zeitraum zur Eigenentwicklung benötigen, konnte im vorliegenden Fall dennoch der Ausgleich konstatiert werden. Dies begründete sich damit, dass stark anthropogen überformte Böden beansprucht wurden und im Gegenzug durch die Rücknahme von Überbauungen stark anthropogen überformte Böden wieder hergestellt wurden. In einem planerisch überschaubaren Zeitraum wurden alle spezifischen Bodenfunktionen gleichwertig wieder hergestellt.

Dem Flächenentzug zur Grund- und Oberflächenwasserspeisung musste planungstechnisch entgegengewirkt werden. Eine Sammlung der Niederschläge auf der Straße und eine Überleitung in biologisch gestützte Reinigungsmulden mit anschließender Überführung des Wassers in die oberflächennahe Grundwasserschicht bzw. in das Gewässer waren technisch möglich und zwingend erforderlich. Durch die Umsetzung der Maßnahme wurde der Ausgleich hergestellt.

- Der anlagebedingten Zerschneidungswirkung wurde mit der Errichtung von Amphibien- und Kleintierdurchlässen soweit entgegengewirkt, dass nach dem Straßenbau eine vergleichbare Situation zum Bestand hergestellt blieb. Die ursprüngliche Barriere Wasserwerksmauer mit Amphibiendurchlässen ist mit der Barriere Amphibienleiteinrichtung und Amphibientunnel gleichwertig in die Konfliktanalyse eingestellt worden. Im Ergebnis stand bei Annahme der neuen Leiteinrichtungen und der Durchlässe die Feststellung, dass nach Beendigung des Bauvorhabens keine Beeinträchtigung mehr verbleibt. Ein Eingriffstatbestand ist bezogen auf die Zerschneidungswirkung nicht gegeben.
- Mit dem Straßenneubau war eine landschaftliche Veränderung des heterogenen Betrachtungsraumes verbunden. Der ursprünglichen Stadtbrache mit naturnahen Landschaftsbildelementen wurde eine Straße und damit ein technisches Element beigefügt. Die unter dem Kapitel Vermeidung und Minderung aufgeführte Abgrenzung der Straße zum Kleingewässer einschließlich Böschungsbepflanzungen vermochte eine Einbindung des Verkehrsweges herzustellen. Damit ist das Landschaftsbild dem Gesetz entsprechend wiederhergestellt bzw. im direkten Nahbereich zum Eingriffsort neu gestaltet. Die Beeinträchtigung ist ausgeglichen.

#### **4.2.3.4 Verbleibende unvermeidbare anlagebedingte Beeinträchtigungen durch den Straßenbetrieb**

Die potentiellen Beeinträchtigungen durch den Straßenbetrieb wurden durch die aufgeführten planungstechnischen Optimierungen deutlich reduziert. Die verbleibenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind im Folgenden aufgeführt.

- Die Lärm- und Schadstoffemissionen von der neuen Straße Am Wasserwerk werden durch die Begrenzungswand auf der Ostseite und die daran anschließende Böschungsbepflanzung abgeschwächt. Die verbleibende Belastung tritt hinter die bestehende Beeinträchtigung, die durch die hohe Verkehrslast auf der Landsberger Allee bewirkt wird, deutlich zurück. Bezieht man in die Analyse ein, dass die Straße direkt am Kleingewässer entlang geführt wird, so lässt sich die zusätzliche Schadstofflast der Beeinträchtigungsintensität gering bis mittel, die erhöhte Lärmbelastigung der Beeinträchtigungsintensität mittel zuordnen. Die Auswirkungen auf Flora und Fauna sind hierbei als nachrangig und ohne ermittelbare Veränderungen auf das Lebensraum- und Naturhaushaltsgefüge einzustufen.
- Durch den Einsatz tierfreundlicher Lichtquellen und Kleintiersperren wird eine Beeinträchtigung insbesondere der Insektenfauna deutlich reduziert. Diese nicht quantifizierbare Belastung ist als eine geringe bis mittlere Beeinträchtigungsintensität einzustufen. Es handelt sich dabei um einen untergeordneten Teilaspekt des Eingriffstatbestandes. Mit dem nach Abschluss des Bauvorhabens und Umsetzung aller Ausgleichsmaßnahmen zu konstatierenden höheren Grünvolumen im Vergleich zum Bestand zu Beginn der Planungen wird gerade der Insektenfauna ein erhöhtes Lebensraumpotential angeboten, womit eine leicht erhöhte

Verluste an Lichtquellen durch gesteigerte Bruterfolge kompensiert wird.

#### **4.2.4 Ausgleichsmaßnahmen**

Im Anschluss an die Darlegung der Eingriffstatbestandteile und ihrer möglichen Kompensation werden die Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt, die zur naturschutzrechtlichen Regelung des Eingriffes Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes XVII-36 fanden.

##### **4.2.4.1 Ausgleichsmaßnahme 1: Grünstreifen entlang der Mauer auf dem Gelände des Wasserwerkes**

Auf der Westseite der Wasserwerksmauer wurde vom Amphibiendurchlass nach Süden hin ein zwei Meter breiter Streifen entsiegelt und begrünt. Die Maßnahme begründet sich wie folgt:

- Schaffung von Ausgleichsflächen zur Wiederherstellung von Vegetationslebensräumen;
- Leitung und Lenkung von Kleintieren, insbesondere Amphibien zum Durchlassbauwerk;
- Herstellung eines Verbundes mit den Gehölz- und Rasenflächen am Südrand des Wasserwerksgeländes.

Die Maßnahme beinhaltet:

- Die Entsiegelung einschließlich Ausbau von Trag- und Frostschichten;
- Die höhengleiche Einfassung der verbleibenden Verkehrsflächen;
- Die erdbautechnische Angleichung an den Zugang zum Amphibiendurchlass;
- Die Auffüllung der Entsiegelungsfläche mit vegetationstauglichem Füll- und Oberboden;
- Die Herstellung einer Gehölzfläche mit standortheimischen Arten einschließlich Mulchen und einer Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über insgesamt 5 Jahre;

Maßnahmenfläche: ca. 120 m<sup>2</sup>.

##### **4.2.4.2 Ausgleichsmaßnahme 2: Ausbau des Plattenrundweges um das Kleingewässer**

Der das Kleingewässer umgrenzende Plattenweg wurde aufgenommen und als „Bauschutt“ abgefahren. Als Ausgleichsfläche wird der östliche, nicht durch die Straße Am Wasserwerk überbaute Teil angerechnet. Die Maßnahme begründet sich wie folgt:

- Gegenmaßnahme zur Versiegelung durch den Straßenneubau;
- Bereitstellung eines Flächenpotentials im direkten Randbereich des Gewässers für die Eigenentwicklung von Flutrasen bzw. Gliederbinsenbeständen;

Maßnahmenfläche: ca. 250 m<sup>2</sup>.

##### **4.2.4.3 Ausgleichsmaßnahme 3: Sicherstellung des Oberflächenwasserzuflusses mit Reinigungsmulden**

Die technische Lösung zum Straßenbau wurde in den anschließenden Phasen zur Straßenplanung so weitergeführt, dass eine Sammlung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers und eine Zulei-

tung zum Kleingewässer erfolgen konnten. Der Gehwegbereich konnte dabei über die bewachsene Böschung entwässert werden. Durch den Hochpunkt der Straßengradiente etwa in mittlerer Höhe des Kleingewässers wurden zwei Zulaufbereiche im Norden und Süden des Gewässers vorgesehen. Hier wird das Wasser von der Straße in ein Muldensystem mit mehreren hintereinander geschalteten Kammern geleitet, wobei die Kammerunterteilungen aus einem wasserdurchlässigen Bodensubstrat aufgebaut sind. Über die bewachsenen Mulden und durch die Bodenpassage findet ein Filter- und Reinigungsprozess statt, bevor die Niederschläge dem oberflächennahen Grundwasser bzw. dem Oberflächenwasser zugeleitet werden. Die Maßnahme begründet sich wie folgt:

- Der potentielle Verlust eines Teils des Einzugsgebietes des Kleingewässers wäre mit irreversiblen Störungen des Gewässerlebensraumes verbunden, dem mit künstlichen Wassergaben nur unzureichend begegnet werden kann. Um die bisher typischen Schwankungen der Wasserstände und die daran adaptierte Pflanzen- und Tierwelt zu sichern, ist eine weiterhin an die Witterung gebundene Wasserspende aufrechtzuerhalten.

Die Maßnahme umfasste unabhängig von den straßenbautechnischen Lösungen:

- die erdbautechnische Herstellung der Reinigungsmulden einschließlich Kammerung und ingenieurbioologischen Sicherungsbauweisen;
- eine adäquate Ansaat und Bepflanzung der Mulden zur Initialisierung der biologisch gestützten Reinigungswirkung einschließlich einer Fertigstellung- und Entwicklungspflege über einen Zeitraum von insgesamt 5 Jahren.

Die Maßnahmenfläche wurde im Zuge einer landschaftspflegerischen Ausführungsplanung den Erfordernissen aus den wassertechnischen Berechnungen entsprechend festgelegt.

#### **4.2.4.4 Ausgleichsmaßnahme 4: Herstellung eines Ausgleichslebensraumes im Bereich der derzeitigen Garagennutzung**

Eine wesentliche Maßnahme, ohne die ein Ausgleich für das durchgeführte Straßenbauvorhaben nicht hergestellt werden kann, stellt der Rückbau der Garagen im südlichen Teilbereich des räumlichen Geltungsbereiches XVII-36 dar. Diese Maßnahmenfläche ist aufgrund ihres Raumbezuges zum Kleingewässer, ihres heutigen Zustandes und der Entwicklungsmöglichkeiten dazu geeignet, eine Stärkung genau der Funktionsbereiche des Naturhaushaltes zu erzielen, die durch das Bauvorhaben beeinträchtigt wurden. Dazu ist es erforderlich, die Garagen einschließlich der Fundamentunterbauten abzureißen, die verdichteten Bodenbereiche der Garagenzufahrt tief zu lockern und die Flächen zu einer naturnahen Parkanlage zu entwickeln. Diese Parkanlage ist ohne Ausstattung für einen Aufenthalt vorzusehen.

Die Maßnahme begründet sich wie folgt:

- Entgegenwirken zum Versiegelungsanteil im B-Plan-Gebiet XVII-36 durch Entsiegelung und Lockerung verfestigter Bodenbereiche;
- Bereitstellung eines Flächenpotentials im Nahbereich des Gewässers zur Weiterentwicklung eines kleinteiligen Vegetationsmosaiks;
- Bereitstellung eines Lebensraumpotentials für die Fauna im Gegenzug zu den Flächenverlusten durch die Straße und Wiederherstellung eines Wechselbezuges vom Gewässer zu Landlebensräumen;
- Bereitstellung von Ausweichräumen zur Abfederung zusätzlicher ökologischer Risiken.



### 4.3 Belange des Verkehrs

Der Bebauungsplan XVII-36 schafft das Planungsrecht für den nördlichen Abschnitt der Straße Am Wasserwerk einschließlich der Straßeneinmündung in die Landsberger Allee.

Da aufgrund der frühzeitigen Beteiligung der Umweltverbände an der Bauleitplanung nach § 4 Abs. 2 AGBauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB erkennbar wurde, dass der Bebauungsplan XVII-36 rechtlich einen Eingriff in Natur und Landschaft auslöst, der gemäß § 1 a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG innerhalb der Bauleitplanung abschließend bewältigt werden muss, hat, wie oben in Teil II, Kap. 3.1.2 dargestellt, das Bezirksamt Lichtenberg im Frühjahr 1998 ein Eingriffsgutachten über vier Vegetationsperioden in Auftrag gegeben, das Anfang Oktober 1998 abgeschlossen wurde.

Dem gegenüber fehlten am Beginn des Planungsprozesses dem Bezirksamt Lichtenberg die Argumente aus der Sicht der Verkehrsplanung, die den erwarteten Eingriff in Natur und Landschaft rechtfertigen. Eine Prognose zum künftigen Verkehrsaufkommen auf der Straße Am Wasserwerk, einschließlich der dadurch zu erwartenden ökologischen Auswirkungen (Lärm und Luft), wurde im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durch die Umweltverbände und die Bürger gefordert.

Zwar wurde am Anfang der 90er Jahre, im Rahmen der Erarbeitung des „Gewerberahmenplans Herzbergstraße“ (siehe Teil I, Kap. 3.6), durch das Büro Hoffmann und Leichter<sup>7</sup> eine verkehrliche Untersuchung zum Projekt Gewerberahmenplan Berlin-Lichtenberg erarbeitet und die Verkehrsuntersuchung im Juli 1992 abgeschlossen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen bezogen sich aber schwerpunktmäßig auf den straßengebundenen Verkehr und auf die Nutzung der Industriebahn. Aufgrund des wirtschaftlichen Niedergangs im Sektor des produzierenden Gewerbes in Berlin, der gleichermaßen im Gewerbegebiet um die Herzbergstraße seinen Niederschlag fand, waren die Daten aus einer Phase, mit angenommenem äußerst günstigem Wirtschaftswachstum, jedoch schon im Jahre 1998 veraltet.

Daher beauftragte das Bezirksamt Lichtenberg ein Verkehrsplanungsbüro mit der Erarbeitung einer Verkehrsprognose zur Überprüfung der Notwendigkeit der Straßenbaumaßnahme und mit der Erarbeitung einer Analyse der künftigen Lärm- und Luftschadstoffbelastung durch die neue Straße<sup>8</sup>.

Die Verkehrsprognosen sowie die Analysen zu den künftigen Lärm- und Luftschadstoffemissionen aufgrund des Straßenneubaus sind in die Aussagen zu den Auswirkungen des Bebauungsplans XVII-36 in den Teil III, Kap. 4. bzw. Teil III, Kap. 5. dieser Begründung eingeflossen.

#### 4.3.1 Verkehrsbelastung im Hauptverkehrsnetz

Nach der Personenverkehrsprognose für das Jahr 2010<sup>9</sup> steigt unter Zugrundelegung des Basisszenario „H“ (Wirtschaftliche und ordnungspolitische Rahmenbedingungen für die Verkehrsprognose) die Anzahl der Personenfahrten von 1988 bis 2010 um 26,6 %. Für das Basisjahr 1995 besteht bis zum Jahr 2010 bei linearer Hochrechnung eine Reststeigerung

<sup>7</sup> Verkehrliche Untersuchung zum Projekt Gewerberahmenplan Herzbergstraße, Büro Hoffmann / Leichter im Auftrag des Landes Berlin, Berlin, Juli 1992

<sup>8</sup> Verkehrsprognose für die Straße „Am Wasserwerk“ (ehemals Straße 19 a) und Ermittlung der ökologischen Auswirkungen auf das städtische Umfeld, Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH (GRI) im Auftrag des Bezirksamts Lichtenberg, Berlin, November 1998

<sup>9</sup> BMV/Intraplan-Consult 1991: Personenverkehrsprognose 2010 für Deutschland, Heilbronn/München



von 19,4 % (Steigerungsfaktor 1,194). 90 % aller Kfz-Fahrten in Berlin dienen durchschnittlich dem Personenverkehr, d.h. nur 90 % aller Fahrten werden mit dem Faktor 1,194 multipliziert.

Nach der Güterverkehrsprognose für das Jahr 2010<sup>10</sup> steigt die Verkehrsleistung des Güterverkehrs von 1988 bis 2010 (Basisszenario „H“) um 95,1 %. Für das Basisjahr 1995 besteht eine Reststeigerung von 54,0 % (Steigerungsfaktor 1,54).

Unter der Annahme, dass zum Prognosezeitraum 2010 insgesamt 10 % aller Fahrten in Berlin dem Güterverkehr dienen, wird dieser Anteil mit dem Faktor 1,54 multipliziert.

Unter Zugrundelegung beider Faktoren wird die Fahrtenmatrix von 1995 mit dem Pauschalfaktor 1,4 hochgerechnet, wobei die Fahrtenaufteilung konstant bleibt.

Dieser Wert erhebt keinen Anspruch auf konkrete Genauigkeit, sondern soll ausschließlich den allgemeinen Trend dokumentieren.

### 4.3.2 Verkehrserzeugung durch die neue Nutzungsstruktur

Zusätzlich zur Verkehrsmengenprognose wurde die Verkehrserzeugung für die geplanten Gewerbegebiete in die Fahrtenmatrix mit eingerechnet. Die Ermittlung des Personen- und Güterverkehrsaufkommens im Gewerbegebiet erfolgte mit einem nutzungsabhängigen Verkehrserzeugungsmodell. Die Berechnung basierte dabei auf siedlungsstrukturellen Ausgangsdaten entsprechend dem Entwurf des Bezirksamtes Lichtenberg.

Da konkrete Investitionsmaßnahmen zum Zeitpunkt des Straßenneubaues Ende der 1990er Jahre noch nicht bekannt waren, erfolgte die Abschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens über den Flächenansatz und vergleichbare Verkehrsaufkommen. Es wurde bei der Verkehrsmengenprognose von folgenden Strukturdaten und Annahmen ausgegangen:

- Gewerbeneuansiedlungen finden auf einer Gesamtfläche von 34 ha (südlich der Herzbergstraße sowie um den Knotenpunkt Herzbergstraße/ Siegfriedstraße) statt.
- Diese werden zu 70 % bebaut sein.
- Das zukünftige Bemaßungsmaß des Gewerbegebietes soll nicht festgelegt werden. Um potentielle Investoren nicht zu hemmen, sollen keine Bindungen durch ein Nutzungsmaß erfolgen. Für die Verkehrsprognose sollte mit dem laut § 17 Baunutzungsverordnung maximalen Wert (GFZ 2,4) operiert werden.
- Da die potentiellen Investoren noch nicht feststehen und daher über die statistischen Ämter keine Angaben zu einer Beschäftigtenzahl je Standortfläche mitgeteilt werden konnten, wurden Gewerbestandorte im Berliner Umland zur Art der Bebauung und Verkehrskennwerten konsultiert.
- Das große, teilweise beräumte Gelände der ehemaligen Elektrokohle Lichtenberg AG wird neu parzelliert.
- Für die Ermittlung des neuen Verkehrsaufkommens jener Flächen, für die noch kein Investor feststeht, wurde mit der Verkehrskennzahl (20 Kfz/ha) operiert.
- Als Modal Split (motorisierter Individualverkehr [MIV] / öffentlicher Personennahverkehr [ÖPNV]) wurde ein Verhältnis von 50/50 angesetzt.

<sup>10</sup>BMV/Kessel+Partner 1991: Güterverkehrsprognose 2010 für Deutschland, Freiburg i.Br.

- Ferner wurde von einer festen Arbeitszeit ausgegangen. Es wurde angenommen, dass der überwiegende Teil der Beschäftigten versucht, möglichst zur gleichen, d.h. durch Arbeitsbeginn und -ende festgelegten Zeit, die Arbeitsstätte zu erreichen oder zu verlassen. Für die verkehrstechnische Berechnung wurde zugrunde gelegt, dass 70 % aller Arbeitnehmer in der Spitzenstunde ankommen bzw. den Betrieb verlassen.

Für die Gesamtfläche der geplanten Neuansiedlungen ergibt sich danach ein MIV-Verkehrsaufkommen von ca. 480-500 Kfz in der Spitzenstunde<sup>11</sup>.

### 4.3.3 Verkehrsverteilung

In diesem Arbeitsschritt war zu ermitteln, wie sich der Quell- und Zielverkehr des Untersuchungsgebietes (= der Summe des Verkehrsaufkommens aller internen Einspeisungen) räumlich verteilt. Damit konnte das Verkehrsaufkommen, das im Untersuchungsgebiet entsteht bzw. sein Ziel hat, den äußeren Zu- bzw. Abfahrten (= externe Einspeisungen) zugeordnet werden. Hierzu wurde ein Schlüssel entwickelt, der auf einer Untersuchung des Büros Hoffmann/ Leichter<sup>12</sup> zum Gewerberahmenplan Herzbergstraße basiert. Danach ergab sich folgende räumliche Aufteilung des Quell- und Zielverkehrs:

Anteil vom Quell- und Zielverkehr [%]	Zuordnung zum externen Einspeisepunkt Nummer
34.2	1 (Landsberger Allee - Ost)
13.4	2 (Liebenwalder Straße)
12.7	3 (Landsberger Allee - West)
17.5	4 (Herzbergstraße - West)
3	5 (Vulkanstraße - Süd)
19	6 (Siegfriedstraße)

Tabelle 2: Aufteilung des Quell- und Zielverkehrs

Auf Grundlage dieses Schlüssels wurde das Verkehrsaufkommen des Untersuchungsgebietes (Quell- und Zielverkehr) verteilt.

Bei der Bestimmung des Verteilungsschlüssels fand ebenso der Sachverhalt der Schließung des mittleren Stadtautobahnringes (BAB A 100) Berücksichtigung. Laut Mitteilung der zuständigen Senatsverwaltung ist die Linienführung des mittleren Stadtautobahnringes entlang des Bahninnenringes am 17. Mai 1996 vom Bundesministerium für Verkehr bestimmt worden. Der Untersuchungsraum ist somit nicht unmittelbar von dieser neuen Trasse betroffen.

Bei der Verkehrsverteilung würde dieser Planungsabsicht entsprechend ca. ein Drittel des Quell- und Zielverkehrs des Untersuchungsraumes aus westlicher Richtung den Gewerbestandort erreichen bzw. ihn dorthin verlassen.

<sup>11</sup> ha-Fläche \* 70 % Bebauung \* 20 Kfz/ha= Kfz/Tag, 70 % davon erreichen/verlassen den Standort in der Spitzenstunde

<sup>12</sup>Anhang des Gewerberahmenplans Herzbergstraße, B. Lichtenberg; Teil I (verkehrliche Untersuchung) von Büro Hoffmann/ Leichter vom Juli 1992

#### **4.3.4 Wirkungsanalyse der Netzvarianten**

##### **4.3.4.1 Entwicklungsstufe 1 (Ist-Zustand 1998)**

Das Szenario 1 spiegelte die Verkehrssituation vor Beginn der Straßenbaumaßnahme im Untersuchungsraum wider und berücksichtigte den Durchgangsverkehr, Quell- und Zielverkehr der im Untersuchungsraum vorhandenen gewerblichen und Wohnnutzungen entlang der Siegfried-, Herzberg- und Vulkanstraße. Das Verkehrsaufkommen der Nutzungen basiert auf Unterlagen des Amtes für Wirtschaftsförderung, G+J Berliner Zeitungsdruck GmbH und Befragungen. Die damals vorhandene Verkehrsinfrastruktur war entsprechend den seinerzeitigen Anforderungen dimensioniert und leistungsfähig. Defizite traten nur an den Zufahrten / Abbiegebeziehungen zur Landsberger Allee auf. Wesentliche Überschreitungen der theoretischen Leistungsfähigkeit ergaben sich vor allem bei folgenden Abbiegebeziehungen:

- Rechtsabbieger aus der Siegfriedstraße in die Landsberger Allee sowie in der Gegenrichtung die Linksabbieger aus der Landsberger Allee in die Siegfriedstraße
- Rechtsabbieger aus der Vulkanstraße in die Landsberger Allee.

##### **4.3.4.2 Entwicklungsstufe 2 (Ende 1999, Anfang 2000)**

In diesem Szenario wurde die Verkehrsentwicklung während der Baumaßnahmen für die Straße Am Wasserwerk durchgespielt. Die Straße Am Wasserwerk stand zwischen der Herzbergstraße und der Reinhardtsbrunner Straße lediglich für eine Fahrtrichtung und nördlich des Druckhauses überhaupt nicht für den Verkehr zur Verfügung.

Im Resultat änderte sich das Verkehrsaufkommen im Vergleich zum Ausgangsszenario 1 nur geringfügig. Dementsprechend sind auch die Umlegungsergebnisse mit denen vom Szenario 1 vergleichbar.

##### **4.3.4.3 Entwicklungsstufe 3 (Auswirkung der Straßenanbindung, ca. 1999/2000)**

In diesem Szenario wurde erstmalig die geplante Verlängerung der Straße Am Wasserwerk mit Anschluss an die „Landsberger Allee“ berücksichtigt. Es wurde angenommen, dass die nun durchgängige Straße am Wasserwerk in der Spitzenstunde durch ca. 280 bis 300 Kfz befahren wird. Das Verkehrsaufkommen sollte dem von Szenario 2 entsprechen. Es beinhaltete erste Gewerbeansiedlungen südlich des Wasserwerksgeländes, das Druckhaus G+J, die Wohnbebauung an der Vulkan- und Siegfriedstraße, die Diskothek „Tollhaus“, die Gewerbeansiedlungen südlich der Herzbergstraße sowie östlich der Siegfriedstraße.

Im Rahmen der Umlegung sollte überprüft werden, inwiefern der Anschluss an die Landsberger Allee die benachbarte Siegfried- und Vulkanstraße vom Verkehr entlastet.

Da der neue Anschluss der Straße Am Wasserwerk als Einmündung nur in die südliche Richtungsfahrbahn der Landsberger Allee (rechts rein und rechts raus) ausgebildet wird, ist die Inanspruchnahme der Straße Am Wasserwerk und damit die Entlastungseffekte für die benachbarten Knotenpunkte der Vulkan- und Siegfriedstraße mit der Landsberger Allee gering.

Das Ergebnis der Umlegung zeigte, dass die Straße Am Wasserwerk eine relevante Entlastung im Vergleich zu Szenario 2 nur in der Abbiegebezie-

hung Rechtsabbieger aus der Siegfriedstraße in die Landsberger Allee bringt.

Insbesondere die Verkehrsteilnehmer aus Richtung Weißenseer Weg, Herzberg-/Vulkanstraße, die über die Landsberger Allee in stadtauswärtiger Richtung unterwegs sind, biegen von der Herzbergstraße in die Straße Am Wasserwerk ab und wirken so entlastend auf das Verkehrsgeschehen der Siegfriedstraße.

Dieses Verkehrsaufkommen mündet ca. 210 Meter vor dem Knotenpunkt Landsberger Allee/Siegfriedstraße/Liebenwalder Straße in die Landsberger Allee ein. Dieses Aufkommen muss nunmehr zusätzlich über die Freigabezeit der westlichen Zufahrt am Knotenpunkt Landsberger Allee/ Siegfriedstraße bewältigt werden. Der Rückstau in der Zufahrt Landsberger Allee (West) nimmt zu.

Der Entlastungseffekt für den Rechtsabbieger aus der Siegfriedstraße wird mit einer Rückstauzunahme in der Landsberger Allee kompensiert.

#### **4.3.4.4 Entwicklungsstufe 4 (langfristig bis 2010)**

Diesem Szenario lag eine Matrix zugrunde, die die Entwicklung bis zum Jahr 2010 berücksichtigt. Dazu wurde die Matrix von Szenario 2 mit dem Faktor 1,4 (vgl. Teil III, Kap. 4.1) hochgerechnet. Außerdem wurde davon ausgegangen, dass die geplanten Gewerboneuansiedlungen an Siegfried- und Herzbergstraße in vollem Umfang (Auslastung 100%) verwirklicht sind.

Die Prognose zur Verkehrsentwicklung nahm an, dass es aufgrund der allgemeinen Motorisierungsentwicklung und Auslastung der neuen Gewerbestandorte in den nachfolgenden Straßen zu folgenden Verkehrszuwächsen in der Spitzenstunde kommen würde:

Herzbergstraße	ca. 300 Kfz / Sph im Querschnitt
Vulkanstraße	ca. 500 Kfz / Sph im Querschnitt
Siegfriedstraße	ca. 600 Kfz / Sph im Querschnitt

Die Reinhardsbrunner Straße wurde weiterhin als reine Anliegerstraße gewertet, in der nach der Straßenverkehrsordnung ein Durchgangsverkehr ausgeschlossen bleibt.

Aufgrund der fehlenden Verbindung des Gewerbestandortes mit der südlich des Untersuchungsraumes verlaufenden B 1 / 5 „Frankfurter Allee“ und der gegenwärtig bereits feststellbaren Orientierung der Verkehrsteilnehmer Richtung Landsberger Allee kommt es speziell an den beiden Knotenpunkten Landsberger Allee/Vulkanstraße und Landsberger Allee/Siegfriedstraße zu Überlastungs-/Rückstauerscheinungen.

#### **4.3.4.5 Entwicklungsstufe 5 (langfristig ab 2010)**

Im Szenario 5 wurde die Straße Am Wasserwerk bis an die Landsberger Allee verlängert und ihre Inanspruchnahme mit dem prognostizierten Verkehrsaufkommen bei Vollauslastung untersucht.

Der Vergleich der Umlegungsergebnisse bei den Szenarien 4 und 5 zeigt, dass vor allem bei den Abbiegebeziehungen Vulkanstraße / Herzbergstraße, Landsberger Allee / Vulkanstraße, Siegfriedstraße / Landsberger Allee sowie Herzbergstraße / Siegfriedstraße Entlastungseffekte durch die Verlängerung der Straße Am Wasserwerk erreicht werden können.

Da die Straße Am Wasserwerk nur als Einmündung in die südliche Richtungsfahrbahn der Landsberger Allee ausgebildet wird, sind die Entlastungseffekte für das benachbarte öffentliche Straßennetz einseitig / asymmetrisch.

Entlastungseffekte treten hauptsächlich in diagonaler Richtung auf, d.h. rechts abbiegende Verkehrsströme von der Vulkanstraße / Landsberger Allee und das Verkehrsaufkommen der Gewerbestandorte unmittelbar an der Straße Am Wasserwerk nutzen die neue Straße und entlasten so die Siegfriedstraße mit den angrenzenden Knotenpunkten.

Gemäß den Umlegungsergebnissen wird die neue Straße langfristig mit ca. 300 - 400 Kraftfahrzeugen in der Spitzenstunde im Querschnitt belastet.

#### **4.3.5 Charakterisierung der neuen Gewerbestraße Am Wasserwerk**

Gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85 / 95 wird für die Erschließung von Industrie- und Gewerbegebieten ein Fahrbahnquerschnitt von 6,50 m empfohlen.<sup>13</sup>

Die neue Straße Am Wasserwerk hat im Bereich des temporären Gewässers eine Fahrbahnbreite von 7,00 m erhalten und erfüllt somit diese Anforderungen. Bezüglich der prognostizierten Verkehrsbelastung bestehen bei diesem Querschnitt noch Kapazitätsreserven. Der 10,0 m breite Straßenquerschnitt kann das induzierte Verkehrsaufkommen aus den neuen Nutzungen bewältigen.

#### **4.3.6 Zusammenfassung der verkehrlichen Auswirkungen**

Im Bereich des Gewerbestandortes Herzbergstraße wurde die Straße Am Wasserwerk in nördlicher Richtung so weit verlängert, dass sie heute in die südliche Richtungsfahrbahn der Landsberger Allee einmündet. Weil kein Vollknoten an der Einmündung ausgebildet wurde, kann der Kraftfahrer dort nur rechts einbiegen und in der Gegenrichtung rechts ausbiegen.

Um die Auswirkungen dieser Neuanbindung und mögliche Entlastungseffekte im übrigen Straßennetz beurteilen zu können, wurden diverse Entwicklungsstufen untersucht.

Von dem gegenwärtigen Verkehrsaufkommen des Untersuchungsraumes und dem Aufkommen nach Realisierung erster Gewerbeansiedlungen im Einzugsbereich der neuen Gewerbestraße haben in der Spitzenstunde ca. 270-300 Kfz im Durchschnitt einen zeitlichen Vorteil bei Nutzung der neuen Erschließungsstraße und nutzen diese.

Im Hauptnetz nehmen hauptsächlich die Rechtsabbieger aus der Siegfriedstraße und Vulkanstraße in die Landsberger Allee ab. Kompensiert wird diese Abnahme mit einer Zunahme des Rückstaus an der westlichen Zufahrt der südlichen Richtungsfahrbahn der Landsberger Allee. Da die Entlastungseffekte minimal sind, wird es in den benachbarten Straßen (Siegfriedstraße, Vulkanstraße) auch nicht wahrnehmbar ruhiger.

Für den Prognosehorizont 2010 wurde unter Zugrundelegen einer hundertprozentigen Auslastung des neuen Gewerbestandortes „Herzbergstraße“ die Inanspruchnahme der Straße Am Wasserwerk untersucht. In der Spitzenstunde ist dann mit ca. 300 - 400 Kfz im Durchschnitt auf der neuen Straße zu rechnen. Die Entlastung gleicht proportional dem oben beschriebenen Sachverhalt.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann die Verlängerung der Straße Am Wasserwerk als Angebot für die zukünftige Entwicklung verstanden werden, um einen Anreiz für die Erschließung der gegenwärtig brachliegenden Industrieflächen zu schaffen.

<sup>13</sup>EAE 85/95, Beispiel 13, maßgebender Begegnungsfall Lastzug/Lastzug, Verkehrsstärke ca. 1400 Kfz/Spitzenstunde

Langfristig wird die Straße Am Wasserwerk zur Sicherung der Gewerbestandorte um die Herzbergstraße benötigt. Spätestens nachdem dieses Gewebegebiet entsprechend der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung voll ausgenutzt ist und ein adäquates Verkehrsaufkommen an motorisiertem Individualverkehr und Wirtschaftsverkehr erzeugt, wird die Straße Am Wasserwerk unverzichtbar sein. Dabei ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Industriegleise nicht wieder aktiviert werden. Bei Neuansiedlungen ist darauf zu achten, dass die Herzbergstraße nicht weiter belastet wird und die neuen Standorte ihre Erschließung über die Straße Am Wasserwerk absichern. Dies kann u.a. durch ein neues Erschließungssystem im Bereich der ehemaligen Elektrokohle AG ermöglicht werden.

Ein Vollknoten an der Einmündung der Straße Am Wasserwerk zur Landsberger Allee bewirkt eine höhere Inanspruchnahme der Straße Am Wasserwerk, da an der Landsberger Allee dann alle Abbiegebeziehungen möglich sind. Gemäß Abstimmungen mit der Straßenverkehrsbehörde bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und dem heutigen Amt für Bauen und Verkehr Lichtenberg findet ein Vollknoten aufgrund des geringen Abstandes (ca. 210 m) zum Knotenpunkt Landsberger Allee / Liebenwalder Straße / Siegfriedstraße keine Zustimmung.

Die Reinhardsbrunner Straße sollte, solange sie durch Wohnbebauung flankiert wird, nach wie vor für den Durchgangsverkehr von der Siegfriedstraße zur Straße Am Wasserwerk und umgekehrt gesperrt bleiben, da eine Öffnung sofort eine erhöhte Inanspruchnahme dieser Straße und erhebliche Verkehrszunahme mit allen Begleiterscheinungen bewirkt.

### **III. Auswirkungen des Bebauungsplans**

#### **1. Städtebauliche und flächenmäßige Auswirkungen**

Der Bebauungsplan XVII-36 überplant eine Fläche von etwas mehr als 6 ha. Durch den Bebauungsplan werden ca. 1.500 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche für den Neubau der Straße am Wasserwerk zusätzlich zum Verkehrsflächenbestand festgesetzt.

Durch das hauptsächliche Festsetzen von vorhandenen Grünräumen als Grünflächen bzw. nicht überbaubare Versorgungsflächen werden keine städtebaulichen Auswirkungen durch das Bebauungsplanverfahren XVII-36 gesehen. Der Bebauungsplan XVII-36 ermöglicht in seinem räumlichen Geltungsbereich keine neuen baulichen Anlagen, mit Ausnahme von Gartenlauben und einem Vereinshaus in der Kleingartenanlage „Weiße Taube“, die mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 im Einklang stehen.

Auf eventuelle städtebauliche Auswirkungen durch den Neubau der Straße Am Wasserwerk wird in den Kapiteln zur Verkehrsproblematik gesondert eingegangen.

#### **2. Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse**

Im Verwaltungsbezirk Lichtenberg fehlen ca. 35 ha wohnungsnaher Grünanlagen und ca. 120 ha siedlungsnaher Grünanlagen. Besonders die dem Geltungsbereich benachbarten Wohnblöcke südlich der Reinhardsbrunner Straße sowie das nördlich der Landsberger Allee liegende Neubaugebiet müssen in Bezug auf wohnungs- und siedlungsnahes Grün als nicht ausreichend versorgt eingestuft werden. Daher ist dem Potential zur Entwicklung von zusammenhängenden, öffentlich zugänglichen Freiflächen und Grünverbindungen als Zielstellung von Bebauungsplanverfahren eine besondere Bedeutung beizumessen.

#### **3. Auswirkungen auf den Umweltschutz, den Naturhaushalt und die Landschaftspflege sowie die Grünversorgung**

Wegen des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft hat das Bezirksamt Lichtenberg ein fachkompetentes Landschaftsplanungsbüro beauftragt, das erforderliche Eingriffsgutachten für den Bebauungsplan XVII-36 zu erarbeiten. Die Bestandsanalyse und die Prognosen zu den Folgen für den Naturraum am temporären Gewässer im Eingriffsgutachten sind als zu erwartende Auswirkungen auf Natur und Landschaft in die Abwägung zum Bebauungsplan XVII-36 eingeflossen.

Das Eingriffsgutachten listet zusammenfassend die folgenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen einschließlich planungstechnischer Optimierungen sowie der Ausgleichsmaßnahmen auf:

- Errichtung eines festen Bauzaunes mit Kleintier-/Amphibiensperre
- Einhaltung der Schutzvorkehrungen der DIN 18920
- Verlagerung von Baustelleneinrichtungen außerhalb des Gewässereinzugsbereiches
- Baudurchführung in "Vor-Kopf-Bauweise"
- Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen außerhalb des Gewässereinzugsbereiches
- Sanierung tief liegender Leitungen in unterirdischer Bauweise
- Bauzeitbeschränkung auf den Zeitraum Oktober bis Januar

- Beschränkung der Kronenbreite der Straße auf 10.00 m
- Anhebung der Straßengradiente
- Einbau einer Amphibienleiteinrichtung und zweier Amphibiendurchlassbauwerke
- Errichtung eines stabilen Schutzzaunes mit Blendschutzwirkung
- Entwicklung eines Gehölzstreifens zwischen Straße und Kleingewässer mit Schutz vor Staub- und Sprühnebeleintrag
- Einsatz tierfreundlicher Lichtquellen zur Straßenbeleuchtung (Natrium-Hochdruck- bzw. Niederdruck-Lampen)
- Ausgleichsmaßnahme A 1:  
Grünstreifen entlang der Mauer auf dem Wasserwerksgelände
- Ausgleichsmaßnahme A 2:  
Ausbau des Plattenrundweges um das Kleingewässer
- Ausgleichsmaßnahme A 3:  
Sicherstellung des Oberflächenwasserzuflusses mit Reinigungsmulden
- Ausgleichsmaßnahme A 4:  
Herstellung eines Ausgleichslebensraumes im Bereich der derzeitigen Garagennutzung

Das Bezirksamt Lichtenberg hat sich den Ergebnissen des Eingriffsgutachtens angeschlossen.

Bezüglich der vier vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen sind bei der zukünftigen Realisierung die folgenden Probleme vorhersehbar, die nachstehend kurz angerissen werden sollen:

Zur Ausgleichsmaßnahme 1. (Grünstreifen entlang der Mauer auf dem Wasserwerksgelände):

Diese Ausgleichsmaßnahme soll im Bebauungsplan XVII-36 mittels einer Verpflichtung zum Anpflanzen für die Betreiber des Pumpwerks festgesetzt werden. Die Fläche zum Anpflanzen hat eine Tiefe von 2 m und erstreckt sich durchgehend entlang der Grundstücksmauer. Sie verpflichtet zukünftig, eine Bepflanzung vorzunehmen und die Bepflanzung zu pflegen und zu erhalten.

Nach Rücksprache mit den Berliner Wasserbetrieben (BWB) bestanden von deren Seite keine Einwände gegen die Entsiegelung des 2 m breiten Streifens an der Werksmauer. Die BWB können keine Forderungen zur Übernahme des Geländes im Sinne des § 40 Abs. 2 BauGB stellen, weil die Anpflanzflächen nur einen unwesentlichen Teil des Werksgeländes ausmachen, das Pumpwerk auch weiterhin technisch uneingeschränkt betrieben werden kann und die vorgeschriebene Entsiegelung mit Begrünung keine außergewöhnlichen Aufwendungen, die über das ordnungsgemäße, zur Grundstücksbewirtschaftung erforderliche Maß hinausgehen, erfordern (siehe auch die Ausführungen zu den Planungsschäden im Teil III, Kap. 9.).

Im Zuge der Straßenbaumaßnahme wurde diese Ausgleichsmaßnahme realisiert.

Zur Ausgleichsmaßnahme 2. (Ausbau des Plattenweges um das temporäre Gewässer):

Nach dem Bebauungsplan XVII-36 soll das Gelände um das temporäre Gewässer einschließlich der Wasserfläche als festzusetzende öffentliche naturnahe Parkanlage erhalten werden. Die dort vorhandenen Pflanzungen sind über das Festsetzen einer Fläche für Bepflanzungen und Erhaltung zu bewahren. Mittels Randsignatur wird festgesetzt, dass in diesem Bereich



Ausgleichsmaßnahmen stattfinden müssen. Dabei ist es nur möglich, die Tatsache des Ausgleichs festzusetzen, nicht jedoch seine Art. Hätte sich im Laufe der Bauausführung herausgestellt, dass eine Maßnahme undurchführbar ist, so sollte es rechtlich zulässig bleiben, die Maßnahme inhaltlich zu verändern.

Im Zuge der Straßenbaumaßnahme wurde diese Ausgleichsmaßnahme wie vorgesehen realisiert.

Zur Ausgleichsmaßnahme 3. (Sicherstellung des Oberflächenwasserzuflusses mit Reinigungsmulden):

Das Kleingewässer wird überwiegend durch Niederschläge gespeist. Durch den Straßenneubau fielen Flächen weg, über die Niederschlagswasser dem Tümpel zufließt. Da in Mitteleuropa die Verdunstung höher ist, als die Niederschläge, hätte dieser Verlust am Wassereinzugsbereich zum vorzeitigen Trockenfallen des Kleingewässers führen können.

Um dies zu verhindern, schlugen die Gutachter im Eingriffsgutachten vor, die Straßenentwässerung dem Teich zuzuführen. Das möglicherweise verunreinigte Wasser sollte zuvor durch Reinigungsmulden geklärt und vorgeeignet werden. Die Reinigungsmulden (Mulden / Rigolen, Bodenfilter) mussten ausreichend groß dimensioniert und entsprechend tief eingegraben sein, damit die Bodenpassage des durch Staub, Reifenabrieb, Mineralöle usw. verunreinigten Niederschlagswasseres in horizontaler und vertikaler Richtung möglich ist.

Zusätzlich wird eine Frischwasserleitung mit Unterflurhydrant für einen Standrohranschluss vorgehalten, damit im Bedarfsfall eine Zusatzbewässerungsmöglichkeit zur Verfügung steht.

Im Zuge der Straßenbaumaßnahme wurde diese Ausgleichsmaßnahme realisiert.

Zur Ausgleichsmaßnahme 4. (Herstellung eines Ausgleichslebensraumes im Bereich der derzeitigen Garagennutzung):

Im Bebauungsplan XVII-36 soll das Flurstück 3087 mit der Garagenanlage in einer Größe von ca. 2000 m<sup>2</sup> zukünftig als öffentliche naturnahe Parkanlage festgesetzt werden. Es wird damit planungsrechtlich zu einer Grünfläche. In Parkanlagen sind auf die Nutzung bezogene Zubehöre, wie Schutzhütten, Pavillons oder Brunnen, als bauliche Anlagen zulässig. Eine Garagenanlage fällt nicht darunter. Sie genießt aber erst einmal Bestandschutz.

Das Garagengrundstück selber ist Landesgrundbesitzvermögen und wird als allgemeines Finanzvermögen momentan noch vom Bezirksamt Lichtenberg verwaltet. Die Bauwerke darauf, also die Garagen, sind als Besitzgaragen Privateigentum unterschiedlicher natürlicher Personen.

Der Bezirk Lichtenberg wird sich bemühen, hier zügig zu einer Lösung mit der Eigentümergemeinschaft zu kommen. Die Restnutzungsdauer der Garagen ist absehbar. Nach der heutigen Rechtslage entfällt am 31.12.2006 die Entschädigungspflicht für Besitzgaragen, d.h. ab dem 01.01.2007 kann das Land Berlin als Grundstückseigentümer den Garagenbesitzern kündigen ohne deren vermögensrechtliche Ansprüche auf Ersatz von Gebäuderestwerten begleichen zu müssen. Theoretisch müssen die Garagenbesitzer von diesem Zeitpunkt an sogar die Beräumung der Garagen und ggf. eine Altlastenbeseitigung bezahlen. Realistischerweise sollten hier jedoch Abriss- und Renaturierungskosten in den bezirklichen Globalhaushalt eingestellt werden (siehe Teil III, Kap. 8. Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung).

Die Realisierung dieser Ausgleichsmaßnahme steht noch aus.

#### **4. Auswirkungen auf den Verkehr**

Zur Feststellung der verkehrsmäßigen Notwendigkeit der Straße Am Wasserwerk hat das Bezirksamt Lichtenberg ein Verkehrsplanungsbüro mit der Erarbeitung einer Verkehrsprognose zur Überprüfung der Notwendigkeit der Straßenbaumaßnahme und mit der Erarbeitung einer Analyse der künftigen Lärm- und Luftschadstoffbelastung durch die neue Straße beauftragt (siehe Teil II, Kap. 4.3).

Um die Auswirkungen dieser Neuanbindung und mögliche Entlastungseffekte im übrigen Straßennetz beurteilen zu können, wurden vom Verkehrsgutachter diverse Entwicklungsstufen untersucht.

Gemäß prognostiziertem Verkehrsaufkommen haben seit der Anbindung der Straße Am Wasserwerk an die Landsberger Allee in der Spitzenstunde im Durchschnitt ca. 270-300 Kfz einen zeitlichen Vorteil von dieser Maßnahme.

Im Hauptnetz nehmen hauptsächlich die Rechtsabbieger aus der Siegfriedstraße und Vulkanstraße in die Landsberger Allee ab. Kompensiert wird diese Abnahme mit einer Zunahme des Rückstaus an der westlichen Zufahrt der südlichen Richtungsfahrbahn der Landsberger Allee. Da die Entlastungseffekte minimal sind, wird es in den benachbarten Straßen (Siegfriedstraße, Vulkanstraße) auch nicht wahrnehmbar ruhiger.

Für den Prognosehorizont 2010 wurde unter Zugrundelegen einer hundertprozentigen Auslastung des neuen Gewerbestandortes „Herzbergstraße“ die Inanspruchnahme der Straße Am Wasserwerk untersucht. In der Spitzenstunde ist dann mit ca. 300 - 400 Kfz im Durchschnitt auf der neuen Straße zu rechnen. Die Entlastung gleicht proportional dem oben beschriebenen Sachverhalt.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann die ausgeführte Verlängerung der Straße Am Wasserwerk als Angebot für die zukünftige Entwicklung des Gewerbegebietes verstanden werden, um einen Anreiz für die Entwicklung der gegenwärtig brach liegenden, aber gut erschlossenen Industrieflächen zu schaffen.

Das Bezirksamt Lichtenberg hat sich den Ergebnissen der Verkehrsprognose angeschlossen.

#### **5. Auswirkungen der neuen Straße Am Wasserwerk auf Lärm- und Luftschadstoffemissionen**

##### **5.1 Lärmbelastung**

Für die schalltechnische Berechnung der zu erwartenden Immissionsbelastung im Gewerbegebiet „Herzbergstraße“ wurden die in der Tabelle enthaltenen Ausgangsdaten verwendet, für die Berechnung mit „Soundplan“ aufgearbeitet und der Mittelungspegel, tags berechnet.

Da für das südlich angrenzende Gewerbegebiet kein festgesetzter Bebauungsplan vorliegt und somit die Stellung von Baukörpern nach einer Gewerbeneuansiedlung nicht vorhersehbar ist (Branchenmix, Lage, Zeitraum der Realisierung), konnten diese auch nicht für Pegelminderung durch Abschirmung berücksichtigt werden.

Entsprechend der ermittelten Mittelungspegel, tags nimmt der Verkehrslärm durch den induzierten Neuverkehr im Untersuchungsraum

auf der Landsberger Allee	um ca. 1,5 dB[A]
auf der Siegfriedstraße	um ca. 1,0 dB[A]
auf der Herzbergstraße	um ca. 0,5 dB[A]
auf der Vulkanstraße	um ca. 1,8 dB[A]

zu.

Die Belastungseffekte durch die neue Straße Am Wasserwerk sind schalltechnisch minimal und mit dem menschlichen Gehör nicht wahrnehmbar, da die Zu- bzw. Abnahme des Verkehrslärms im 1-Dezibel-Bereich liegt.

## 5.2 Luftschadstoffbelastung

Die Berechnung des CO-Jahresmittelwertes für die einzelnen Entwicklungsstufen und Straßenabschnitte erfolgte mittels des Merkblattes für Luftverunreinigung an Straßen, Teil: Straßen ohne oder mit lockerer Randbebauung (MLuS-92).

Der CO-Jahresmittelwert nimmt proportional mit dem Verkehrswachstum zu.

Entlastungseffekte durch die Straße Am Wasserwerk bewirken eine Abnahme der Schadstoffbelastung im angrenzenden Straßennetz.

Entsprechend der ermittelten CO-Jahresmittelwerte nimmt die Schadstoffbelastung durch den induzierten Neuverkehr im Untersuchungsraum

auf der Landsberger Allee	um ca. 0,041 mg/m <sup>3</sup>
auf der Siegfriedstraße	um ca. 0,015 mg/m <sup>3</sup>
auf der Herzbergstraße	um ca. 0,017 mg/m <sup>3</sup>
auf der Vulkanstraße	um ca. 0,013 mg/m <sup>3</sup>

zu.

Der Jahresmittelwert in der neuen Straße Am Wasserwerk beträgt ca. 0,007 mg/m<sup>3</sup>.

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

Die Beteiligung der Leitungsverwaltungen ergab, dass in den vorhandenen öffentlichen Straßen im räumlichen Geltungsbereich XVII-36 alle notwendigen Medien unterirdisch vorhanden sind. Vor Beginn der eigentlichen Straßenbaumaßnahme wurden in der Straße Am Wasserwerk alle erforderlichen Leitungen erneuert.

Die festzusetzenden Versorgungsflächen sichern die bestehende Nutzung durch die Berliner Wasserbetriebe. Die entsprechenden Flächen können als solche auch in Zukunft weitergenutzt werden.

## 7. Soziale Auswirkungen / Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Der Bebauungsplan leistet einen Beitrag zur Sicherung von Grünflächen. Er trägt damit zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit siedlungsnahen Erholungsräumen, Grün- und Freiflächen bei. Mit negativen sozialen Auswirkungen oder Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur ist nicht zu rechnen.

## 8. Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung

Für den Neubau der Straße am Wasserwerk standen GA-Mittel zur Verfügung. Die Baukosten für den im räumlichen Geltungsbereich XVII-36 liegenden Abschnitt der Straße am Wasserwerk betragen ca. 4,8 Mio. DM (das entspricht etwa 2,45 Mio. €). In dieser Summe waren die Kosten der Tiefbaumaßnahme einschließlich aller notwendigen Leitungsarbeiten enthalten.

Die Ausgleichsmaßnahmen A 1 (Grünstreifen entlang der Mauer auf dem Wasserwerksgelände), A 2 (Ausbau des Plattenrundweges um das Kleingewässer) und A 3 (Sicherstellung des Oberflächenwasserzuflusses mit Reinigungsmulden) wurden aus dem Straßenbauetat finanziert. Die Ausgleichsmaßnahme A 4 (Abbruch der Garagen und Renaturierung des Geländes zur Herstellung eines Ausgleichslebensraumes) ist bislang finanziell nicht abgesichert, da diese Maßnahme nicht im zeitlichen Zusammenhang mit dem Straßenneubau ausgeführt wurde.

Das Landschaftsplanungsbüro, welches das „Eingriffsgutachten mit Regelungen zur Kompensation zum Bebauungsplan XVII-36 in Berlin Lichtenberg“ erarbeitet hat, führte 1998 im Auftrag des Bezirksamts Lichtenberg eine Kostenschätzung zu den im Eingriffsgutachten vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen durch. Das Büro schätzte 1998 die Kosten der Maßnahme A 4 (Garagenabbruch und Renaturierung des Geländes) auf netto 200.000,- DM (das entspricht heute etwa 103.000,- €). Dazu muss die Umsatzsteuer in Höhe von momentan 16 % bzw. ggf. zukünftig 19 % aufgeschlagen werden.

## 9. Planungsschäden

Planungsschäden sind nach Festsetzung des Bebauungsplans XVII-36 ausgeschlossen, weil sich fast alle Flächen im Eigentum des Landes Berlin befinden und die derzeitigen Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden sollen. Die Flurstücke der Berliner Wasserbetriebe werden als Versorgungsflächen für Anlagen der Wasserversorgung bzw. als Flächen für Wasserleitungen festgesetzt.

Die festzusetzenden Flächen zum Anpflanzen auf den Flurstücken der Berliner Wasserbetriebe begründen keine Entschädigungsansprüche im Sinne des § 41 Abs. 2 BauGB, weil infolge dieser Festsetzungen keine besonderen Aufwendungen notwendig sind, die über das ordnungsgemäße, zur Bewirtschaftung erforderliche Maß hinausgehen, und keine wesentliche Wertminderung des Grundstücks eintreten kann. Die Berliner Wasserbetriebe können, bei unveränderter Nutzung der Flächen, ihre bislang durchgeführte Grundstücksbewirtschaftung fortsetzen.

## **IV. Verfahren**

### **1. Mitteilung der Planungsabsicht**

Das Bezirksamt Lichtenberg hat durch Anschreiben vom 20. Juli 1995 nach Maßgabe der Ausführungsvorschriften zur Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3 a AGBauGB und § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (AV Mitteilung) vom 15. August 1994 die zuständigen Senatsverwaltungen über die Absicht informiert, den Bebauungsplan XVII-36 aufzustellen.

In ihrer Antwort vom 10. August 1995 teilte federführend die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen mit, dass gegen die Absicht, den o.g. Bebauungsplan aufzustellen, keine Bedenken bestehen. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 4 a AGBauGB durchgeführt, da es mit der Landsberger Allee (Verbindungsfunktionsstufe II, langfristig sogar Stufe I) und der Siegfriedstraße (Verbindungsfunktionsstufe III) gemäß Abs. 1 Nummer 2 Belange von gesamtstädtischer Bedeutung berührt. Die geplante Anbindung der Straße Am Wasserwerk an die Landsberger Allee hat Konsequenzen für diesen Straßenzug.

### **2. Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung**

In der Sitzung am 05. September 1995 hat dann das Bezirksamt Lichtenberg die Aufstellung des Bebauungsplans XVII-36 für das Gelände zwischen Landsberger Allee, Siegfriedstraße, nördlicher Grenze des Grundstücks Siegfriedstraße 136 und östlich des Zwischenpumpwerks Lichtenberg 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. 441/95). Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13. Oktober 1995 im Amtsblatt für Berlin Nr. 52 auf Seite 4109 bekannt gemacht.

### **3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die Unterrichtung der Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Erörterung gemäß § 4 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-36 in der Zeit vom 17. November 1997 bis einschließlich 12. Dezember 1997, 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, vorgestellt. Die Ausstellungstafeln waren in den Fluren des Dienstgebäudes Frankfurter Allee 187 in räumlicher Nähe zur Abteilung Bau- und Wohnungswesen - Stadtplanungs- und Vermessungsamt -, 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.

Ort und Dauer der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan XVII-36 wurden dem Landespressedienst über die bezirkliche Pressestelle durch das Anschreiben des Stadtplanungsamtes vom 07. November 1997 übermittelt. Der Hinweis erschien dann im Landespressedienst am 12. November 1997. Eine „amtliche Anzeige“ mit Planausschnitt zum Geltungsbereich des Bebauungsplans und kurzer Darstellung der Planungsziele erschien in den Ausgaben der Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“, „Berliner Zeitung“ und „Der Tagesspiegel“ am Samstag, dem 15. November 1997.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung informierten sich etwa 58 Besucher über die Planungsziele des Bezirks Lichtenberg beim Bebauungsplans XVII-36. Für die schriftlichen Äußerungen der Bürger wurden vom Stadtplanungs- und Vermessungsamt vorgefertigte Beteiligungsbögen bereitgehalten.

Zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung XVII-36 gingen schließlich elf schriftliche Stellungnahmen mit Äußerungen von Bürgern und Umweltschutzverbänden ein. Die eingegangenen Äußerungen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis fand Eingang in die weitere Erarbeitung des Bebauungsplans XVII-36.

Die vorgetragenen abwägungsrelevanten Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden wie folgt behandelt und abgewogen:

- Grundsätzliche Bedenken gegen die Planinhalte insgesamt!
  - Die Notwendigkeit des Aus- und Neubaus der Straße Am Wasserwerk als Industriesammelstraße mit direkter Anbindung an die Landsberger Allee bestand, weil der Straßenbau für die Erschließung des Gewerbegebietes nördlich der Herzbergstraße erforderlich ist. Der ohne Zweifel stattfindende Eingriff in Natur und Landschaft ist fachgutachterlich untersucht worden. Er konnte minimiert und ausgeglichen werden.
- Sorge um den Erhalt des temporären Gewässers!
  - Es bleibt das erklärte Ziel des Bezirksamts Lichtenberg, das temporäre Gewässer mit seiner floristischen und faunistischen Vielfalt zu erhalten und in seinem Fortbestehen zu schützen. Die erforderlichen Maßnahmen wurden bei der Tiefbauplanung berücksichtigt und während der Bauphase realisiert.
- Furcht vor Eingriffen in Natur und Landschaft durch den Straßenbau und vor dem Entstehen von Konfliktpotentialen mit dem vorhandenen Biotop!
  - Da diese Konfliktpotentiale vom Plangeber erkannt wurden, ist ein Eingriffsgutachten zum Bebauungsplan XVII-36 erarbeitet worden. Nach den Vorschlägen dieses Eingriffsgutachtens konnte der Eingriff insgesamt ausgeglichen werden.
- Der Bau der Krötenleiteinrichtung und der Krötentunnel wird für den Fall der Realisierung der Straße als unabdingbar angesehen!
  - Die Krötenleiteinrichtung und zwei Krötentunnel wurden beim Straßenneubau realisiert.
- Forderung zur Erstellung eines Eingriffsgutachtens!
  - Das Eingriffsgutachten liegt seit dem 15. Oktober 1998 vor.
- Forderung zur Erstellung eines Verkehrsgutachtens!
  - Die Verkehrsprognose liegt seit dem 12. Dezember 1998 vor.
- Es wird gefordert, auf den Bau der Straße an dieser Stelle zu verzichten außerdem werden Zweifel an der Erforderlichkeit der Straße „Am Wasserwerk“ im Bereich des Biotops erhoben!
  - Die beauftragte Verkehrsprognose stellt auf Grundlage einer Verkehrserhebung, einer Verkehrsanalyse und mathematisch gestützter Modellrechnungen für den Zeithorizont 2010 den Bedarf der Straße Am Wasserwerk fest.

- Die Straße Am Wasserwerk ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar!
  - Bei der Straße „Am Wasserwerk“ handelt es sich um eine Industriesammelstraße. Eine solche Straße ist nach der Darstellungssystematik des Flächennutzungsplans Berlin nicht im FNP darstellbar. Die Entwicklungsfähigkeit der Straße Am Wasserwerk aus dem Flächennutzungsplan wurde durch die Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie vom 01. Februar 1999 bestätigt.
- Anlage eines Wendehammers anstelle der Anbindung an die Landsberger Allee!
  - Nach dem Verkehrsgutachten ist gerade die Direktanbindung des Gewerbegebietes an die Landsberger Allee erforderlich, um die Wohnbebauung an der Reinhardtsbrunner Straße vom gewerblichen Durchgangsverkehr zu entlasten.
- Befürchtung von Altlasten sowie von zusätzlichen Lärm- und Luftbelastungen!
  - Nach Bestätigung durch die Fachämter sind im Plangebiet keine Altlasten zu erwarten. Auch bezüglich der prognostizierten zusätzlichen Verkehrslärmbelastung sowie zum Immissionsschutz sind wegen der nahen Landsberger Allee keine wesentlichen Erhöhungen der Grundbelastungen zu erwarten.
- Es wird ein Lärmgutachten mit Auswirkungen auf die Kleingartenanlage gefordert!
  - Die Lärmprognose war Teil der beauftragten Verkehrsprognose und wurde vom Gutachter am 12. Dezember 1998 fertig gestellt.
- Es wird ein Gutachten zur Überprüfung der Zielentwicklungen des Gewerbebestandes gefordert!
  - Ein Bebauungsplanverfahren mit relativ kleinem Geltungsbereich kann nur partielle Anstoßwirkungen auf das große Gewerbegebiet Herzberge entfachen. Generelle Aussagen zur allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung auf dem produzierenden Sektor im Lande Berlin im generellen und Aussagen zur globalen Entwicklung des Gewerbegebietes um die Herzbergstraße im Spezielleren übersteigen den Planungshorizont und die Möglichkeiten eines Bebauungsplanverfahrens.
- Androhung, gegen die Planung Rechtsmittel einzulegen!
  - Das Anrufen der ordentlichen Gerichte ist ein grundgesetzlich verbrieftes Recht jedes Staatsbürgers. Die Androhung einer Klage kann jedoch nicht den Plangeber davon abhalten, notwendige Planverfahren durchzuführen und auch zu einem Abschluss zu bringen. Die Möglichkeit des Einlegens von Rechtsmitteln darf nicht als Drohgebärde missbraucht werden.

#### **4. Beteiligung der betroffenen Fachämter des Bezirksamts**

Der Ämterumlauf zur Sammlung der Stellungnahmen der betroffenen Fachämter im Bezirksamt wurde zusammen mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 AGBauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf für den Bebauungsplan XVII-36 in der Fassung vom 14. Dezember 1998 durchgeführt.

Für die Beteiligung der Ämter im Bezirksamt Lichtenberg ist der Entwurf des Bebauungsplans XVII-36 unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus

der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 AGBauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB weiterentwickelt worden.

Das Stadtplanungs- und Vermessungsamt hat 13 Ämter und Stellen innerhalb des Bezirksamtes Lichtenberg mit Schreiben vom 18. Dezember 1998 um Stellungnahme gebeten. Für die Abgabe der Stellungnahmen wurde eine Frist bis zum 29. Januar 1999 gesetzt, was einem Zeitraum von sechs Wochen entspricht und wegen des berührten Weihnachtsfestes einschließlich Jahreswechsel ein angemessener Bearbeitungszeitraum ist.

Von den 13 beteiligten Abteilungen und Ämtern gingen 10 Schreiben mit Stellungnahmen ein. Drei Dienststellen haben auf das Stellungnahmeersuchen nicht reagiert. Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der Abwägung berücksichtigt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis fand Eingang in die weitere Erarbeitung des Bebauungsplans XVII-36.

Die Abwägung wird, weil zusammen mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt, am Ende des folgenden Kapitels wiedergegeben.

## 5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurde zusammen mit dem Ämterumlauf gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 AGBauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf für den Bebauungsplan XVII-36 in der Fassung vom 14. Dezember 1998 durchgeführt.

Für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist der Entwurf des Bebauungsplans XVII-36 unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 AGBauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB weiterentwickelt worden.

Das Stadtplanungs- und Vermessungsamt hat 21 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, mit Schreiben vom 18. Dezember 1998 um Stellungnahme gebeten. Für die Abgabe der Stellungnahmen wurde eine Frist bis zum 29. Januar 1999 gesetzt, was einem Zeitraum von sechs Wochen entspricht und wegen des berührten Weihnachtsfestes einschließlich Jahreswechsel ein angemessener Bearbeitungszeitraum ist.

Von den 21 beteiligten Behörden gingen 27 Schreiben mit Stellungnahmen ein, weil sich bei einigen Beteiligten mehrere Referate unabhängig voneinander äußerten. Ein Träger öffentlicher Belange hat auf das Stellungnahmeersuchen nicht reagiert. Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der Abwägung berücksichtigt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis fand Eingang in die weitere Erarbeitung des Bebauungsplans XVII-36.

Die vorgetragenen abwägungsrelevanten Belange wurden wie folgt behandelt und abgewogen:

- Furcht vor Eingriffen in Natur und Landschaft durch den Straßenbau!
  - Zum Projekt Straße Am Wasserwerk liegt ein Eingriffsgutachten vor, dem sich die Abteilung Bau- und Wohnungswesen im Bezirksamt Lichtenberg angeschlossen hat. Der Eingriff konnte minimiert (Maßnahmen während des Baubetriebes) und in großen Teilen ausgeglichen (vier Ausgleichsmaßnahmen) werden. Detailfragen bezüglich einzelner Ausgleichsmaßnahmen, die nicht die beabsichtigten Festsetzungen betreffen, wurden während des Bauablaufs zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und dem bezirklichen Tiefbauamt als Träger der Straßenbaumaßnahme abgestimmt.



- Sorge um den Erhalt des temporären Gewässers!  
→ Es bleibt das erklärte Ziel des Bezirksamts Lichtenberg, das temporäre Gewässer mit seiner floristischen und faunistischen Vielfalt zu erhalten und in seinem Fortbestehen zu schützen. Die erforderlichen Maßnahmen wurden bei der Tiefbauplanung berücksichtigt und während der Bauphase realisiert.
- Zweifel an der Erforderlichkeit der Straße „Am Wasserwerk“ im Bereich des Biotops!  
→ Da durch ein Verkehrsgutachten der Nachweis erbracht worden ist, dass die an die Landsberger Allee angebundene Straße Am Wasserwerk zur Entwicklung des Gewerbegebietes erforderlich ist, hat sich das Bezirksamt Lichtenberg dieser Auffassung angeschlossen und den Straßenneubau zum Abschluss geführt.
- Fälschliche Darstellung des Zwischenpumpwerks Lichtenberg als Abwasserstandort!  
→ Ziel des Bebauungsplanverfahrens war es seit Aufstellungsbeschluss, die tatsächliche Nutzungsart zu sichern. Die Zweckbestimmung der Versorgungsfläche im Bebauungsplan wird in „Anlagen der Wasserversorgung“ geändert. Alle diesbezüglichen Passagen in der Begründung zum Bebauungsplan sind überarbeitet worden.
- Forderung der Sicherung von Leitungsrechten!  
→ Zur Absicherung der vorhandenen Leitungen wurde die folgende textliche Festsetzung zusätzlich in den Bebauungsplan aufgenommen:  
„Die öffentlichen Parkanlagen und die Versorgungsfläche für Wasser- und Fernwärmeleitungen dürfen zur Erhaltung der unterirdischen Leitungen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.“  
  
Zusätzlich wurden die Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung auf der Versorgungsfläche für „Wasser- und Fernwärmeleitung“ in Bindungen zum Anpflanzen abgeändert, da die vorhandenen Bepflanzungen bei einem periodisch notwendigen Austausch der unterirdischen Rohrleitungen nicht zu erhalten sind und nach Abschluss der jeweiligen Baumaßnahmen durch Neuanpflanzungen ersetzt werden müssen.
- Formale Kritik an der Plangrafik!  
→ Die Anmerkungen des Vermessungsamtes wurden in den Reinplan zum Bebauungsplan XVII-36, der zur öffentlichen Auslegung gelangte, eingearbeitet.

## 6. Berücksichtigung von Äußerungen zum Bebauungsplan XVII-36, die über die förmlichen Beteiligungsverfahren hinaus bekannt wurden

Außerhalb der drei benannten offiziellen Beteiligungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans XVII-36 gingen noch weitere Stellungnahmen mit Äußerungen von Bürgern und Fachverbänden im Bezirksamt ein. Auch diese sind, soweit sie dem planaufstellenden Stadtplanungs- und Vermessungsamt zur Kenntnis gelangten, in die Abwägung eingeflossen. Dabei ist besonders die Beteiligung der Naturschutzverbände gemäß § 39 a NatSchG Bln hervorzuheben, die in der Zeit vom 28. Dezember 1998 bis 29. Januar 1999 vom bezirklichen Naturschutz- und Grünflächenamt durchgeführt wurde.

Wegen der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft am temporären Kleingewässer haben sich insgesamt sechs Naturschutzverbände in Stellungnahmen zum vorliegenden Eingriffsgutachten mitsamt den vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen sowie zum vorliegenden Verkehrsgutachten geäußert. Da dieses Beteiligungsverfahren nicht auf Grundlage des Bauplanungsrechts sondern des Landesnaturschutzgesetzes durchgeführt wurde, hatte das Naturschutz- und Grünflächenamtes die Auswertung und die Abwägung dieser Stellungnahmen vorgenommen.

Die Ergebnisse der Abwägung der Unteren Naturschutzbehörde (Stellungnahmen des Naturschutz- und Grünflächenamtes vom 26. Februar 1999) sowie der Obersten Naturschutzbehörde (Stellungnahme der Abteilung III bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz vom 17. März 1999) sind als abschließende Abwägungen der für den Naturschutz zuständigen Fachbehörden in die Abwägung zum Bebauungsplan XVII-36 eingeflossen.

## **7. Anwendung des § 125 BauGB**

Vom Grundsatz setzt die Herstellung von Erschließungsanlagen einen als Rechtsverordnung festgesetzten Bebauungsplan voraus (§ 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 Straße Am Wasserwerk im Jahre 1999 noch kein festgesetzter Bebauungsplan vorlag, die bereitgestellten Fördergelder aber im Jahre 2000 verbaut werden mussten, hat das Bezirksamt Lichtenberg während seiner Sitzung am 17. August 1999 mit der Vorlage 177/99 den Beschluss gefasst, dass es dem Ergebnis des Prüfvermerks vom 22. Juli 1999 zustimmt und die Straße Am Wasserwerk gemäß § 125 Abs. 2 BauGB ohne in Kraft getretenen Bebauungsplan XVII-36 hergestellt werden darf, weil das Vorhaben den planungsrechtlichen Anforderungen des § 1 Abs. 4 bis 6 BauGB entspricht.

Die Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg hat in der gleichen Angelegenheit während der Tagung am 25. August 1999 gemäß § 4 AGBauGB in Verbindung mit § 12 BezVG beschlossen, „dass die Herstellung der Erschließungsanlage „Am Wasserwerk“ den planungsrechtlichen Anforderungen des § 1 Abs. 4 bis 6 BauGB entspricht, zuzustimmen.

Die Erschließungsanlage wird gemäß § 125 Abs. 2 BauGB ohne in Kraft getretenen Bebauungsplan XVII-36 hergestellt.“ (BVV-Beschluss III/1240).

Desweiteren hat das Stadtplanungs- und Vermessungsamt die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Referat II E, als Fachaufsicht durch ein Anschreiben vom 23. Juli 1999 gemäß den Ausführungsvorschriften zu § 4 a Abs. 1 AGBauGB (AV Unterrichtsverpflichtung) vom 30. Juni 1994 über die Absicht unterrichten, im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs XVII-36 eine Entscheidung nach § 125 Abs. 2 BauGB zu treffen.

In ihrer Antwort vom 31. August 1999 kam die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr nach Prüfung des Sachverhalts zum Ergebnis, dass der Ausbau der Straße Am Wasserwerk für den Abschnitt am Kleingewässer entsprechend den vorgelegten Unterlagen mit den berührten gesamtstädtischen Verkehrsbelangen vereinbar ist. Insoweit bestanden im Rahmen der Zuständigkeiten der Senatsverwaltung keine Bedenken.

Ergänzend erteilte die Senatsverwaltung in der Stellungnahme vom 31. August 1999 die Auflage, eine Betroffenenbeteiligung hinsichtlich des Straßenbaus durchzuführen, zu der die Eigentümer aller Grundstücke entlang der gesamten Straße Am Wasserwerk gehört werden. Dieser Auflage ist das Bezirksamt Lichtenberg mit der Steuerungsrunde am 01. Oktober

1999 nachgekommen. Die Einladung dazu ging am 13. September 1999 an die betroffenen Eigentümer.

Im Ergebnis der Betroffenenbeteiligung waren alle erschienenen Vertreter der Grundstückseigentümer an der Straße Am Wasserwerk mit dem vorgesehenen Aus- und Neubau der Industriesammelstraße in der vorgestellten Ausführung grundsätzlich einverstanden. Noch anstehende kleinerer Probleme technischer Art konnten im bilateralen Benehmen mit dem Tiefbauamt Lichtenberg gelöst werden. Die Bedenken durch zusätzliche Verkehrsbelastungen auf der neuen Straße wurden von den Grundstückseigentümern nicht geteilt. Gegen den beabsichtigten Straßenbau standen keine Einwände.

Allen Beteiligten ist eine Kopie des Protokolls am 07. Oktober 1999 zugeschickt worden, dem nicht widersprochen wurde.

Somit sprachen keine Belange mehr gegen einen vorgezogenen Straßenneubau, sofern der betroffene Ausbauabschnitt in einer maximalen Breite von 10 Metern ausgeführt wird und die in dieser Begründung genannten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Anwendung kommen.

## **8. Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs einschließlich des Titels sowie zur öffentlichen Auslegung**

Das Bezirksamt Lichtenberg hat in seiner Sitzung am 28. September 1999 mit der Bezirksamtsvorlage Nr. 232/99 beschlossen, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans XVII-36 an der westlichen Seite, im Gelände des Zwischenpumpwerks Lichtenberg, im nördlichen Abschnitt etwas zu reduzieren und im südlichen Abschnitt geringfügig zu erweitern. Dementsprechend wurde der Titel für den Bebauungsplan XVII-36 angepasst. Der Geltungsbereich / Titel lautet nunmehr wie folgt:

„Bebauungsplan XVII-36 für das Gelände zwischen Landsberger Allee, Siegfriedstraße, nördlicher Grenze der Grundstücke Siegfriedstraße 136, Am Wasserwerk 11 und der Straße Am Wasserwerk sowie für die westlich angrenzenden Flächen Gemarkung 110530, Flur 111, Flurstücke 3003, 3004, 3005 (am Zwischenpumpwerk Lichtenberg) im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Lichtenberg“

Desweiteren hat das Bezirksamt beschlossen, die Änderung des Geltungsbereichs / Titels im Amtsblatt für Berlin bekannt zu geben.

Mit der gleichen Bezirksamtsvorlage wurde beschlossen, der Entwurf des Bebauungsplans XVII-36 in der Fassung vom 22. Juli 1999 wird zusammen mit der Begründung vom 28. September 1999 in der vorliegenden Form gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplans XVII-36 in der Fassung vom 22. Juli 1999 wird zusammen mit der Begründung vom 28. September 1999 gemäß § 4 Abs. 2 Satz 2 AGBauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Zeit und Ort der öffentlichen Auslegung werden in den Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“, „Berliner Zeitung“ und „Der Tagesspiegel“ sowie im Amtsblatt für Berlin veröffentlicht. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

Der später zur Auslegung gelangte Reinplan vom 04. Mai 2001 entspricht inhaltlich dem Entwurf des Bebauungsplans XVII-36 in der Fassung vom 22. Juli 1999.

## **9. Öffentliche Auslegung**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 6 Abs. 2 Satz 2 AGBauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans XVII-36 in

der Fassung vom 04. Mai 2001 fand in der Zeit vom 10. Dezember 2001 bis einschließlich 18. Januar 2002 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung 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. Die ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 64 vom 30. November 2001 auf Seite 5227. Die Bürger sind außerdem am 07. November 2001 über Anzeigen in der Berliner Zeitung, Berliner Morgenpost, Der Tagesspiegel, Berliner Kurier und Neues Deutschland davon in Kenntnis gesetzt worden. Des Weiteren ist die Pressestelle informiert worden und es erfolgte in allen Bürgerämtern ein entsprechender Aushang.

Die Träger öffentlicher Belange, die Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks, die Nachbarbezirke sowie die Telekom AG sind mit Schreiben vom 14. Dezember 2001 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden; insgesamt 26 Dienststellen wurden angeschrieben.

Zehn Bürger und Bürgerinnen haben während dieser Zeit Einsicht in die Planung genommen; weitere vier Bürger ließen sich telefonisch über die Planung informieren. Es gab keine mündlichen Anregungen. Auch gingen seitens der Bürger keine schriftlichen Anregungen zum Bebauungsplanentwurf XVII-36 ein.

Drei Träger öffentlicher Belange - zwei Leitungsverwaltungen und ein Naturschutzverband - äußerten sich zum Bebauungsplanentwurf XVII-36. Davon hatten folgende Dienststellen keine Anregungen:

1. Landesbetrieb für Informationstechnik (LIT)
2. Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung

Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. gab die folgende Stellungnahme ab:

- Die Berliner Arbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. ist ein nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz anerkannter Verband.  
Die BLN stellt fest, die Planung für die Straße Am Wasserwerk hat einen langen Vorlauf, in dessen Verlauf die BLN mehrfach durch Stellungnahmen Position bezogen hat. Nach ihrer Ansicht war der Straßendurchbruch unnötig.  
→ Die Berliner Arbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. hat sich an der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan XVII-36 beteiligt. Ihre Stellungnahme vom Dezember 1997 ist seinerzeit im Vermerk über die Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan XVII-36 unter der laufenden Nummer 6. abgewogen worden.

#### **Keine Planänderung**

- Da das Bauvorhaben inzwischen jedoch realisiert worden ist, verbleibt der BLN nur die Auseinandersetzung mit den festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Diese sind in ihrer Gesamtheit sinnvoll und sollten unbedingt umgesetzt werden. Hier ist ein kritischer Punkt zu erkennen. Nach den Ausführungen ist die Maßnahme 4 – Abriss der Garagen – erst „in ferner Zukunft“ möglich, wenn die Miet- und Pachtverhältnisse ausgelaufen sind. Die BLN hofft, dass die Umsetzung dieser Maßnahmen nicht auf den St. Nimmerleinstag verschoben wird, und wird zu gegebener Zeit nachfragen, ob diese Maßnahme bzw. warum sie noch nicht realisiert worden ist.  
Vielleicht kann das Bezirksamt den Gesprächspartnern bei der Suche nach Ersatz behilflich sein.

Es wird angeregt, die Entwicklung der Krötenpopulation auch künftig durch qualitative Untersuchungen zu begleiten.

→ Der Plangeber hält ebenfalls die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für sinnvoll und forciert aus diesem Grunde die Festsetzung des Bebauungsplans XVII-36

Nach den Recherchen des Fachbereichs Stadtplanung stellt sich die Rechtslage zur Entschädigung von Besitzgaragen momentan wie folgt dar:

Durch ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts hat sich die Möglichkeit, Besitzgaragen zu kündigen, entschieden verbessert.

Besitzgaragen sind seit dem 01.01.2003 ohne besonderen Grund kündbar, wenn die Nutzer am 03.10.1990 schon über 60 Jahre alt waren.

Kündigt der Grundstückseigentümer, ist eine Entschädigung zum Zeitwert der Garage fällig. Der Eigentümer hat die Abrisskosten, ggf. gemindert um die Kosten einer Altlastenbeseitigung, selber zu tragen.

Die genannten Entschädigungsansprüche gelten nur für solche Nutzungsverhältnisse, die vor dem 03.10.1990 begründet waren. Ist die Nutzung inzwischen an einen Rechtsnachfolger übergegangen, so gilt das Nutzungsverhältnis als übertragen, wenn der Eigentümer mehrfach widerspruchslos dafür Nutzungsentgelte entgegengenommen hat.

Die Kündigung muss bis zum dritten eines Monats mit Wirkung zum Ende des übernächsten Monats erfolgen. Eine Kündigung verpflichtet den Nutzer zur Räumung, auch wenn die Entschädigung noch strittig ist. Es kommt auch eine Kündigung und anschließende Vermietung der Garage an den ehemaligen Nutzer in Betracht. Das Recht auf außerordentliche Kündigung, etwa bei Mietrückständen, bleibt unberührt.

Sieben Jahre nach Beendigung der Kündigungsschutzfristen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes (31.12.1999 + 7 Jahre = 31.12.2006) entfallen die Entschädigungsansprüche.

#### **Keine Planänderung**

#### Ergebnis der öffentlichen Auslegung:

Der Bebauungsplanentwurf XVII-36 konnte ohne Änderungen zur Festsetzung gelangen. Aus formalen Gründen erfolgen lediglich geringfügige Berichtigungen des ausgelegten Reinplan-Dokumentes.

### **10. Fortführung des Verfahrens auf der alten Rechtsgrundlage**

Es wird von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht und das Bebauungsplanverfahren XVII-36 auf der Grundlage des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung zum Abschluss geführt.

### **11. Bezirksamtsbeschluss zum Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung und zum Bebauungsplan XVII-36**

Das Bezirksamt beschloss am 17. Januar 2006 (BA-Beschluss-Nr. 5/015//2006):

a) das Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Bebauungsplanverfahren XVII-36;

Anlage 1: räumlicher Geltungsbereich

Anlage 2: Auswertung und Ergebnis

- b) den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplanentwurf XVII-36 vom 04. Mai 2001 für das Gelände zwischen Landsberger Allee, Siegfriedstraße, nördlicher Grenze der Grundstücke Siegfriedstraße 136, Am Wasserwerk 11 und der Straße Am Wasserwerk sowie für die westlich angrenzenden Flächen Gemarkung 110530, Flur 111, Flurstücke 3003, 3004, 3005 (am Zwischenpumpwerk Lichtenberg) im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Lichtenberg, einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB;  
Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplanentwurf
- c) den Bebauungsplanentwurf XVII-36 einschließlich der Begründung der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen;
- d) den Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XVII-36 der Bezirksverordnetenversammlung zur Entscheidung vorzulegen.  
Anlage 4: Entwurf der Rechtsverordnung

## 12. **Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplan XVII-36**

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 15. Februar 2006 (Drucksache: DS/1699/V) beschlossen:

- a) den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplan XVII-36 vom 04. Mai 2001 für das Gelände zwischen Landsberger Allee, Siegfriedstraße, nördlicher Grenze der Grundstücke Siegfriedstraße 136, Am Wasserwerk 11 und der Straße Am Wasserwerk sowie für die westlich angrenzenden Flächen Gemarkung 110530, Flur 111, Flurstücke 3003, 3004, 3005 (am Zwischenpumpwerk Lichtenberg) im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Lichtenberg, einschließlich der Begründung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch;  
Anlage 1: räumlicher Geltungsbereich  
Anlage 2: Auswertung und Ergebnis  
Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplanentwurf gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
- b) die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XVII-36 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Lichtenberg gemäß § 12 Abs. 4 BezVG.  
Anlage 4: Entwurf der Rechtsverordnung

## 13. **Anzeige des Bebauungsplans gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB**

Mit dem Schreiben vom 23. Februar 2006 hat das Bezirksamt Lichtenberg den Bebauungsplan XVII-36 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 04. Mai 2006 feststellen, dass der Bebauungsplan XVII-36 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 einige dringende Hinweise.

Die Hinweise der Senatsverwaltung führten zur Änderung eines Wortes in der textlichen Festsetzung Nr. 3., zur kompletten Streichung der textliche Festsetzung Nr. 7. sowie zu geringfügigen Überarbeitungen in der Begründung zum Bebauungsplan. Diese Änderungen oder Ergänzungen erfolgten aus redaktionellen oder Gründen der Rechtssicherheit, die den beschlossenen planerischen Inhalt nicht abändern. Die Festsetzung Nr. 7. konnte mangels Planerfordernis redaktionell gestrichen werden.

**14. Bezirksamtsbeschluss zur Festsetzung des Bebauungsplans XVII-36**

Das Bezirksamt beschloss am 27. Juni 2006 (BA-Beschluss-Nr. 5/190/2006):

- a) die Festsetzung des Bebauungsplanes XVII-36 vom 04. Mai 2001 für das Gelände zwischen Landsberger Allee, Siegfriedstraße, nördlicher Grenze der Grundstücke Siegfriedstraße 136, Am Wasserwerk 11 und der Straße Am Wasserwerk sowie für die westlich angrenzenden Flächen Gemarkung 110530, Flur 111, Flurstücke 3003, 3004, 3005 (am Zwischenpumpwerk Lichtenberg) im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Lichtenberg, 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-36 in Kenntnis zu setzen.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XVII-36 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Lichtenberg, ist dann am 07. Juli 2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 62. Jahrgang, Nr. 25, auf Seite 706 verkündet worden.

## V. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

**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 Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 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)

**Bundeskleingartengesetz (BKleingG)** vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149, 1169)

**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