

Begründung

Bebauungsplan Nr. XXII-1a

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

für das Gelände zwischen

Pablo-Picasso-Straße, Seehausener Straße, Vincent-van-Gogh-Straße, südöstlicher Grenze
der Grundstücke Vincent-van-Gogh-Straße 43 / 47, westlicher Begrenzung der Falkenberger
Krugwiesen und der Bezirksgrenze an der Hohenschönhauser Straße

im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Neu-Hohenschönhausen

Inhaltsverzeichnis

I.	Planungsgegenstand.....	5
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	5
2.	Plangebiet	7
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches	7
2.2	Bestandsbeschreibung	7
2.3	Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation	14
II.	Planinhalt	17
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	17
2.	Intention des Plans.....	19
3.	Wesentlicher Planinhalt	20
3.1	Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen	21
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	21
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2.1 und GE 2.2	25
3.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	26
3.1.4	Flächen für Sportanlagen.....	26
3.1.5	Flächen für den Gemeinbedarf	27
3.1.6	Flächen für Versorgungsanlagen.....	27
3.1.7	Verkehrsflächen	29
3.1.8	Weitere Arten der Nutzung	30
3.1.9	Immissionsschutz.....	31
3.1.10	Grünfestsetzungen.....	31
III.	Auswirkungen des Planes.....	37
1.	Auswirkungen auf bestehende Nutzungsrechte	37
2.	Finanzielle Auswirkungen	37
3.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	37
3.1	Konfliktanalyse	38
3.2	Beschreibung des Eingriffes	39
3.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	41
3.4	Fazit	44
3.5	Kostenschätzung.....	45
IV.	Verfahren.....	47
V.	Anhang	56



I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war die Absicht mehrerer Interessenten, sich mit ihren Betrieben auf dem Gelände niederzulassen. Konkret lag ein Antrag zum Erwerb einer Teilfläche des Flurstückes 374 aus dem Landesvermögen vor, mit dem Ziel, das darauf befindliche Gebäude auszubauen und einen metallverarbeitenden Betrieb einzurichten. Maßnahmen zur Weiterentwicklung standen somit unmittelbar bevor. Gleichzeitig ergab sich - durch die beabsichtigte Verlagerung des Werkhofes des Tiefbauamtes - die Notwendigkeit zur Sicherung eines Ersatzstandortes auf bezirkseigenen Flächen.

Die Umgebung des Geltungsbereiches ist durch unterschiedliche Nutzungsstrukturen gekennzeichnet. Das Plangebiet selbst ist nur teilweise baulich genutzt, es existieren in erheblichem Umfang Brachflächen. Südlich der Seehausener Straße wurde zur Abdeckung des Spitzenbedarfes ein provisorischer Grundschulstandort eingerichtet, der im Jahr 2004 geräumt wurde. Aufgrund der rückläufigen Schülerzahlen ist aus Sicht der Fachbehörden eine langfristige Vorhaltung von Flächen für eine schulische Nutzung nicht mehr erforderlich. Im Gegenzug sollten zum Abbau des Defizits an Sportflächen in der Großsiedlung und an den verbleibenden Schulstandorten im 4. Wohngebiet umfangreiche zusätzliche Sportanlagen gesichert werden (vgl. Kap. II.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend seiner Struktur entlang der Straßen, im Bereich der vorhandenen Gebäude und der ehemals bebauten Flächen (die Bauruinen wurden zwischenzeitlich abgerissen) ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB). Da eine verbindliche Bauleitplanung nicht existiert, werden Bauvorhaben gegenwärtig nach § 34 BauGB beurteilt. Die Freiflächen zwischen den bebauten bzw. ehemals bebauten Flächen sind als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB anzusehen (vgl. Karte im Anhang – Darstellung des Außenbereiches).

Ein Teil des Geltungsbereiches ist Bestandteil der durch Senatsbeschluss vom 10.11.1992 gesicherten Schwerpunktbereiche für die Entwicklung und Sicherung des produzierenden Gewerbes in Berlin im Industrieflächensicherungskonzept, welches mit Senatsbeschluss vom 07.09.1999 durch das 'Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin (EpB)' ersetzt wurde.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist aus folgenden Gründen erforderlich:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur im Bereich der vorhandenen Straßen, der bestehenden Gebäude und der ehemals bebauten Flächen ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des BauGB. Die angestrebte städtebauliche Neustrukturierung kann folglich nicht ausschließlich auf Basis des § 34 BauGB erreicht werden. Durch die Planaufstellung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes entsprechend § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB vorbereitet und sichergestellt werden.
- Die städtebauliche Zielsetzung für die Grundstücke im Geltungsbereich hat sich mehrfach verändert. Mit dem Bebauungsplan sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftig angestrebte Nutzung verbindlich festgelegt werden.
- Der Bebauungsplan soll die Grundlage bilden für eine zukünftige Grundstücksneubildung unter Sicherstellung der öffentlichen Erschließung. Im Zusammenhang mit dem Verkauf von Gewerbeflächen ist eine ungehinderte Expansion der Gewerbeflächen zu verhindern, um öffentliche Grün-

flächen in ausreichender Größe zur Schaffung von zusammenhängenden Spielflächen angrenzend an das Wohngebiet sowie zur Erweiterung der Parkanlage planungsrechtlich zu sichern.

- Gleichzeitig sollen mit dem Bebauungsplan die Voraussetzungen geschaffen werden, um städtebaulichen Fehlentwicklungen - insbesondere durch unverträgliche Gewerbeansiedlungen (sowohl für die Wohnnutzung als auch für den Klimaschutz) - entgegenzuwirken.
- Mit dem Bebauungsplan werden im Sinne des § 1a BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die zu einer Veränderung der Gestalt und Nutzung der Grundflächen führen und dadurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigen. In dem Bebauungsplan muss daher eine vorsorgende Bewältigung der aufgeworfenen Konflikte erfolgen. Der Bebauungsplan enthält die maßgeblichen fachlichen Aussagen zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung.
- Durch den Bebauungsplan soll die für das Stadtklima notwendige Verbindung des Landschaftsschutzgebietes mit den Flächen westlich des Plangebietes entsprechend den Aussagen des Landschaftsprogramms gesichert werden.

2. Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXII-1a umfasst das Gelände zwischen Pablo-Picasso-Straße, Seehausener Straße, Vincent-van-Gogh-Straße, südöstlicher Grenze der Grundstücke Vincent-van-Gogh-Straße 43/ 47, westlicher Begrenzung der Falkenberger Krugwiesen und der Bezirksgrenze an der Hohenschönhauser Straße.

Die Geltungsbereichsgrenze wurde auf Anregung des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf im Bereich der Hohenschönhauser Straße von der Straßenmitte an die Bezirksgrenze verlegt, um die aneinander grenzenden Bebauungsplanbereiche XXII-1a und XXI-21a (Klärwerk Falkenberg in Marzahn) aufeinander abzustimmen.

2.2 Bestandsbeschreibung

Stadträumliche Einordnung

Das Plangebiet umfasst den Block 002 im Statistischen Gebiet 174 im Ortsteil Neu-Hohenschönhausen und hat eine Gesamtfläche von ca. 20,3 ha.

Die Umgebung des Plangebietes wird im Norden und Osten durch das 4. Wohngebiet der Großsiedlung Hohenschönhausen sowie das Landschaftsschutzgebiet „Falkenberger Krugwiesen“ gebildet. Im Süden überwiegen gewerblich genutzte Flächen und im Westen Brachflächen. Der nördlich angrenzende Großsiedlungsbereich ist gegenüber dem Geltungsbereich klar abgegrenzt.

Aufgrund seiner Randlage im direkten Wohnumfeld und der bestehenden Eigentumsverhältnisse ist das Plangebiet für öffentliche und private Freizeitnutzungen (Spiel, Sport, Erholung) prädestiniert.

Für die Entwicklung von produzierendem und produktorientiertem Gewerbe sind durch die Anbindung an die Pablo-Picasso-Straße und die Hohenschönhauser Straße (Verkehrsstraßen der Verbindungsfunktionsstufe III) attraktive Standortbedingungen gegeben und eine kurze Anbindung an das überörtliche Netz gewährleistet.

Naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet gehört der naturräumlichen Großeinheit der Ostbrandenburgischen Platte an. Dabei ist hier spezifiziert von der naturräumlichen Einheit des Westbarnim zu sprechen. Es handelt sich um mit Sandeinlagerungen durchsetzte wellig-flachhügelige, lehmige Grundmoränenablagerungen. Diese sind während der letzten Eiszeit (Weichseleiszeit) entstanden. Der sich zurückziehende Gletscher kam auf der Barnimplatte zum Stehen, wobei das Schmelzwasser in Richtung Berliner Urstromtal abfloss und die Gesteinsmassen als flache Ablagerungen auf der Barnimplatte zurückließ. In den entstehenden Rinnen bildeten sich Seen oder kleinere Pfuhe. Talsande wurden abgelagert.

Eigentumsverhältnisse

Der Großteil der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im allgemeinen Finanzvermögen des Landes Berlin. Es ist beabsichtigt, diese Flächen zu verkaufen oder im Erbbau-recht zu verpachten. Das Flurstück 190/132, Hohenschönhauser Straße 5, wurde an den Liegen-

schaftsfonds übertragen. Die Grundstücksneubildung und Privatisierung erfolgte bisher nur für Teilflächen. Das Flurstück Pablo-Picasso-Straße 45 (126/87) wurde aus dem Besitz der TLG Treuhandliegenschaftsgesellschaft mbH an das Land Berlin rückübertragen. Die Flurstücke 118/87, 192/132 der Gemarkung Wartenberg (Gut), die Flurstücke 313, 315, 316 und 420 der Gemarkung Falkenberg (Gut) sind im Besitz der Bewag. Die Bewag hat Teilflächen im Landschaftsschutzgebiet an das Land Berlin verkauft, um im Gegenzug Flächen zwischen dem Umspannwerk und der Heizleitung aus dem städtischen Besitz zu erwerben.

Der Grundstückszuschnitt an der Pablo-Picasso-Straße berücksichtigt den geplanten Ausbau der Straße (Stand: Vorentwurfsplanung 06/2001).

Realnutzung und Bebauungsstruktur

Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden im Zusammenhang mit der Entstehung des 4. Wohngebietes (WG) der Großsiedlung in der 2. Hälfte der 80er Jahre für die komplexe Ansiedlung von Gewerbebetrieben verplant. Aufgrund von Bauverzögerungen wurde nur auf einer Teilfläche mit dem Bau begonnen. Im Plangebiet befanden sich mehrere rohbaufertige Baukörper, die zwischenzeitlich abgeräumt wurden. Ein Gebäude wird durch das Amt für Umwelt und Natur genutzt und wurde saniert.

Auf einem Teil des Flurstückes 190/132, Hohenschönhauser Straße/ Ecke Pablo-Picasso-Straße befinden sich Behelfsbauten mit provisorischem Charakter, die durch einen Recyclingbetrieb genutzt werden. Auf der östlich angrenzenden Fläche befindet sich ein Autoreparaturbetrieb.

Südlich der Seehausener Straße wurden zur Abdeckung des Spitzenbedarfs im Grundschulbereich mobile Unterrichtsräume (MUR) errichtet. Der Standort wurde durch eine Sporthalle ergänzt. Im Jahr 2004 wurden die Container abgeräumt. Die Fläche ist seitdem ungenutzt. Auf dem benachbarten Grundstück Vincent-van-Gogh-Straße 36 (Flurstücke 369, 372) wurde 1998 ein Jugendfreizeitheim eröffnet. Angrenzend befindet sich ein Bolzplatz.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Umspannwerk der Bewag. Die Zufahrt erfolgt über betriebseigene Flächen von der Hohenschönhauser Straße (westlich angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet). Nordwestlich des Umspannwerkes (außerhalb des Landschaftsschutzgebietes) wurden durch die Bewag zusätzliche Flächen für Lager-, Verkehrs- und Freiflächen für den Betrieb des Umspannwerkes sowie zur Sicherung der Zugänglichkeit zu den Kabelstraßen erworben (zur Konfliktbewältigung Fläche für Versorgungsanlagen im LSG, siehe Kap. II.3.1.6).

Der Großteil der Flächen im Geltungsbereich sind Brachflächen. Das Plangebiet weist lediglich im Bereich der bestehenden Gebäude und deren Zufahrten versiegelte Bereiche auf. Auf den übrigen Flächen hat sich eine Spontanvegetation, größtenteils ohne Baum- oder Gehölzbestand, entwickelt. Durch den Wohnungsbau des 4. WG wurden die natürlichen Wasserverhältnisse im Einzugsbereich gestört und bestehende Verbindungen unterbrochen. Die Folge ist eine temporäre Vernässung auf Teilflächen.

Das ehemalige Wildschutzgebiet wurde mit der Landschaftsschutzgebietsverordnung vom 04.10.1995, veröffentlicht am 16.12.1995 im GVBl S. 802, 51. Jahrgang Nr. 72, als Landschaftsschutzgebiet „Falkenberger Krugwiesen“ gesichert.

Eine Nutzung für Erholungssuchende ist innerhalb des Gebietes nur begrenzt möglich. Die Flächen sind durch Umzäunungen und oberirdisch verlaufende Heiztrassen nur schwer zugänglich. Es bestehen Wegeverbindungen vom Wohngebiet zur Pablo-Picasso-Straße und zur Hohenschönhauser Straße.

Naturhaushalt, Biotop, Landschaftsbild (vgl. Büro Schrickel, Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan XXII-1a, 1998)

- Boden

Die Entstehung der Böden des Untersuchungsgebietes erfolgte im Alluvium. Der größte Teil des Gebietes besteht aus Geschiebemergel und Geschiebelehm (geologische Karte, 1880). Diese Böden haben einen sehr hohen Anteil bindiger Bildungen (80 %) und somit ein hohes Regenerations- und Reinigungsvermögen. Im Berliner Umweltatlas (Bodengesellschaften – Konzeptionskarte; SENSUT, 1997) ist der Bereich des Bebauungsplanes als Industrie auf Aufschüttungs- und Abgrabungsflächen, bestehend aus Lockersyrosem, Regosol und Pararendzina, dargestellt.

- Grundwasser

Der Geltungsbereich befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone. Der Grundwasserflurabstand beträgt im gesamten Gebiet mehr als 10 m. Der oberste Grundwasserleiter liegt unter einer schlecht durchlässigen Schicht aus Mergel und Lehm (vgl. Boden) und drückt gegen diese Schicht. Daher ist das Gebiet in einem Bereich mit gespanntem Grundwasser (Umweltatlas, Karte 02.07). Sofern kiesig-sandige Einlagerungen vorhanden sind, kann dort mit lokal begrenzt auftretendem, schwebendem Grundwasser gerechnet werden. Der Anteil bindiger Bildungen liegt bei über 80 % (Umweltatlas, Karte 02.05).

- Klima

Das Plangebiet befindet sich im städtischen Raum. Das städtische Klima und insbesondere die Luftqualität und Schwülebelastung sind wesentlich von der Zufuhr weniger belasteter Luftmassen aus Kaltluftentstehungsgebieten abhängig. Das Plangebiet, das sich im nordöstlichen Stadtgebiet Berlins befindet, gehört großklimatisch betrachtet zur Zone des gemäßigten Kontinentalklimas. Es herrschen südliche und nordwestliche Winde vor. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge beträgt 575 mm pro Jahr.

Bei einer Betrachtung über das unmittelbare Plangebiet hinaus, zeigen sich in den angrenzenden Bereichen unterschiedliche klimatische Qualitäten. Während das Plangebiet innerhalb der stadtklimatischen Zone 2 (Zone mit geringen Veränderungen im Vergleich zu Freilandverhältnissen) liegt, ist das angrenzende Großsiedlungsgebiet und das Marzahner Gewerbegebiet der stadtklimatischen Zone 3 (mäßige Veränderungen) zugeordnet. Das Wohngebiet wird darüber hinaus als Gebiet mit besonders turbulenten Windverhältnissen bezeichnet (Umweltatlas, Karte 04.05 „Stadtklimatische Zonen“).

Eine ähnliche Situation ergibt sich bei der Betrachtung der klimatischen Funktionen des Raumes. Während der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im 'Übergangsbereich' (Bereich 3) liegt, befindet sich das Großsiedlungsgebiet und das Marzahner Gewerbegebiet im 'Belastungsbereich' (Bereich 4a/ Umweltatlas, K. 04.07 „Klimafunktionen“, „Stadtklimatische Zonen“). Es besteht in beiden Bereichen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen.

- Biotop- und Artenschutz

Faunistischer Bestand

Grundlage für die faunistische Bewertung bilden die durch das Büro Litsche erfolgten ornithologischen Bestandserfassungen innerhalb des Untersuchungsgebietes (UG) im Jahre 1994 und 1995. Es erfolgte eine Einschätzung der Flächen im Zusammenhang mit dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Falkenberger Krugwiesen“ und der ursprünglich zum UG zählenden Fläche zwischen der S-Bahn und der Pablo-Picasso-Straße (Biotopverbindungsfunktion) sowie des Potenziales der Freiflächen.

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Ruderalflächen sind Lebensräume für verschiedene Arten der Wirbellosenfauna. Neben Insekten (insbesondere Käfer, Heuschrecken, Libellen und Schmetterlinge) sind hier Spinnen und Schnecken zu nennen. Weiterhin sind die vorhandenen Strukturen für das Vorkommen von Amphibien und Reptilien sowie für Kleinsäuger von Bedeutung. Das Untersuchungsgebiet bietet darüber hinaus im Zusammenhang mit seinen benachbarten Flächen eine Vielzahl von Nahrungs- und Bruthabitaten für die einheimische Avifauna. Durch den Gehölzstreifen entlang der Hohenschönhauser Straße besteht eine Verbindung zwischen den außerhalb des Bebauungsplans gelegenen Brachen an der S-Bahn und dem Landschaftsschutzgebiet (Biotopverbund).

Die faunistische Erfassung im Landschaftsschutzgebiet „Falkenberger Krugwiesen“ konnte den Nachweis des Vorkommens gefährdeter Arten an den feuchten und nassen Standorten erbringen (s. Gutachten von Kielhorn und Tennhardt, 1992).

Im Landschaftsschutzgebiet sind sechs verschiedene Arten Amphibien nachgewiesen worden. Bei der Ortsbegehung 1994 sind außerhalb des B-Plangebietes, in der Nähe des S-Bahnhofes Gehrenseestraße Amphibien in temporären Kleingewässern (größere Pfützen auf den Wegen parallel der S-Bahn) vorgefunden worden. Dabei handelte es sich um Kaulquappen der Wechselkröte, die zu den wichtigsten Vorkommen im Landschaftsschutzgebiet gehört.

Bei einer Geländebegehung des Plangebietes im Frühjahr 1997 konnten in dem eutrophen Gewässer im Bereich der ehemaligen Bauruinen Teichfrösche sowie nicht näher bestimmbar Molche beobachtet werden. Das Untersuchungsgebiet hat somit zumindest in Teilbereichen Bedeutung für diese Tierartengruppe. Amphibien sind als Zeigerarten für die Belastung von Ökosystemen geeignet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden 1995 insgesamt 54 Reviere von 19 Brutvogelarten nachgewiesen. Davon sind 3 Arten in der Roten Liste der Brutvögel Berlins (Witt 1991) und zwei Arten in der Roten Liste Deutschlands (DDA & DSIRV 1991) verzeichnet. Es sind die Haubenlerche, Steinschmätzer und Bluthänfling. Die Arten- und Brutzahlen sowie Diversität liegen in mittleren Größenordnungen und weisen das Gebiet als mittelwertig in bezug auf die Avifauna aus.

Notwendige Beseitigungen von Gehölzen sind daher in der Zeit vom 01.10. bis 29.02. durchzuführen, so dass eine Beeinträchtigung während der Vogelbrutzeit vermieden wird (vgl. Kap. III.3.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen).

Nach § 42 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten besonders geschützter Tiere zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Insbesondere dürfen Niststätten bodenbrütender Vogelarten nicht während der Brutzeit beschädigt bzw. das Brutgeschehen gestört werden.

Die an das Landschaftsschutzgebiet angrenzenden Flächen im Bereich der Hohenschönhauser Straße und der Vincent-van-Gogh-Straße sind als Pufferzonen für das Schutzgebiet bedeutsam. Auch wenn keine besondere Artenvielfalt im Rahmen der Untersuchungen für das vorliegende Gutachten nachzuweisen war, sind diese Flächen für den faunistischen Bestand (potenziell) bedeutsam.

Floristischer Bestand

Innerhalb des Untersuchungsgebietes (inkl. der Fläche zwischen der S-Bahntrasse und der Pablo-Picasso-Straße) wurden insgesamt 182 Gefäßpflanzenarten nachgewiesen. Einheimische Arten machen dabei insgesamt mehr als die Hälfte aus. Darunter auch Arten der relevanten Roten Liste und erstmals aufgetretene Pflanzen im Berliner Gebiet. Die Artenvielfalt mit 182 Arten auf 30 ha entspricht einem Artenreichtum von 15 % der insgesamt in Berlin wachsenden Farn- und Blütenpflanzen (Sukopp, 1990, S. 75). Der Anteil von Archäophyten ist hier höher als der von Neophyten. Dieser Zustand ist in der Regel innerhalb unterschiedlicher Zonen einer Großstadt großflächig nicht anzutreffen (Sukopp (Hg.) 1990, S. 47 ff.).

Im Rahmen der Kartierung im Juli 1994 konnten 7 Arten der Roten Listen und geschützte Pflanzen sowie 3 auf der alten Roten Liste Brandenburg (1978) verzeichnete Arten nachgewiesen werden.

Biotoptypen

Im Untersuchungsgebiet konnten über das Bebauungsplangebiet hinaus, von den 156 Berliner Biotoptypen, insgesamt 26 Typen nachgewiesen werden. Die Ziffern (Biotoptyp-Nummer) entsprechen dem Zahlenschlüssel gem. Auhagen & Partner [1993]. Die Bewertung der einzelnen Biotoptypen sieht wie folgt aus (vgl. Konfliktplan zum Eingriffsgutachten):

Biotoptyp-Nr.	Biotoptyp	Hemerobie	Vorkommen gefährdeter Arten	Seltenheit / Gefährdung des Biotoptyps	Vielfalt an Arten und Strukturen	Dauer der Wiederherstellbarkeit	Risiko / Ungewissheit der Wiederherstellbarkeit	Biotoptyp-Wert gesamt
2	Gewässer							
2.5.2.2	eutropher Teich	mittel	überdurchschnittlich	selten bzw. gefährdet	überdurchschnittlich	mittel	geringes Risiko	mittel bis hoch
2.7.2	Pfütze, Lache, Fahrrinne	hoch	überdurchschnittlich	zertreut	durchschnittlich	kurz	geringes Risiko	mittel
4	Felsen, Block- und Schutthalden, Geröllfelder, offene Bereiche							
4.4	vegetationsarme, bis -freie Sand- oder Schotterfläche	hoch	weit überdurchschnittlich	selten bzw. gefährdet	überdurchschnittlich	mittel	geringes Risiko	mittels bis hoch
4.5.2	in Betrieb befindliche Abraumhalde	sehr hoch	unterdurchschnittlich	regelmäßig bis häufig	unterdurchschnittlich	sehr kurz	geringes Risiko	gering
6	Halbtrockenrasen und Grünland trockener bis frischer Standorte							
6.1.3.2	artenarmer ruderaler Halbtrockenrasen	hoch	durchschnittlich	regelmäßig bis häufig	durchschnittlich	kurz	geringes Risiko	gering
6.3.4	ruderales Wiese, artenreich	hoch	überdurchschnittlich	zertreut	überdurchschnittlich	mittel	hohes Risiko	hoch
6.5.2	artenarmer Trittrrasen	hoch	unterdurchschnittlich	regelmäßig bis häufig	unterdurchschnittlich	kurz	geringes Risiko	gering
7	Grünland nasser bis feuchter Standorte							
7.2.3	Flutrasen	mittel	durchschnittlich	regelmäßig bis häufig	durchschnittlich	mittel	hohes Risiko	mittel
10	Röhricht							
10	Röhricht	gering	überdurchschnittlich	selten bzw. gefährdet	überdurchschnittlich	lang	hohes Risiko	hoch
11	Staudenfluren, Ufer- und Waldsäume							
11.7.1.1	artenreiche ruderales Fluren kurzlebiger Krautarten	hoch	durchschnittlich	regelmäßig bis häufig	überdurchschnittlich	kurz	geringes Risiko	mittel bis gering
11.7.1.2	artenarme, ruderales Krautflur aus überwiegend ein-, zweijährigen Arten	hoch	unterdurchschnittlich	regelmäßig bis häufig	durchschnittlich	kurz	geringes Risiko	mittel bis gering
11.7.2.1	ruderales Staudenflur, artenreich	hoch	durchschnittlich	regelmäßig bis häufig	überdurchschnittlich	mittel	hohes Risiko	mittel
11.7.2.2	ruderales Staudenflur, artenarm	hoch	unterdurchschnittlich	regelmäßig bis häufig	durchschnittlich	kurz	geringes Risiko	mittel bis gering
13	Feldgehölze, Gebüsche, Hecken und Gehölzstrukturen							
13.4.2	Gebüsch aus überwiegend heimischen are-	hoch	durchschnittlich	zertreut	durchschnittlich	mittel	geringes Risiko	mittel

Biotop-typ-Nr.	Biototyp	Hemerobie	Vorkommen gefährdeter Arten	Seltenheit / Gefährdung des Biototyps	Vielfalt an Arten und Strukturen	Dauer der Wiederherstellbarkeit	Risiko / Ungewissheit der Wiederherstellbarkeit	Biotop-Wert gesamt
	algerechten Arten							
13.5	Gebüsch aus überwiegend nicht heimischen arealgerechten Arten	hoch	durchschnittlich	regelmäßig bis häufig	durchschnittlich	mittel	hohes Risiko	mittel
13.8.2	mehrschichtiger Gehölzbestand aus überwiegend nicht autochthonen Arten, maximal 80 Jahre alt	hoch	durchschnittlich	regelmäßig bis häufig	überdurchschnittlich	lang	geringes Risiko	mittel bis hoch
13.9.2	Allee bzw. Baumreihe aus überwiegend nicht autochthonen Arten	hoch	durchschnittlich	regelmäßig bis häufig	durchschnittlich	sehr lang	geringes Risiko	mittel bis hoch
13.12.2	Einzelbaum - Obstbaum, maximal 80 Jahre alt	mittel	durchschnittlich	regelmäßig bis häufig	durchschnittlich	lang	geringes Risiko	mittel bis hoch
17	Unbefestigte Freiflächen des besiedelten Bereiches							
17.1	vegetationsfreie Fläche, verdichtet	sehr hoch	unterdurchschnittlich	regelmäßig bis häufig	unterdurchschnittlich	sehr kurz	geringes Risiko	gering
17.2.2	Anpflanzungen von sommergrünen Stauden	hoch	unterdurchschnittlich	regelmäßig bis häufig	durchschnittlich	kurz	geringes Risiko	mittel bis gering
18	Verkehrsanlagen und Plätze							
18.1.1/2	versiegelte und teilversiegelte Fläche	sehr hoch	unterdurchschnittlich	regelmäßig bis häufig	unterdurchschnittlich	sehr kurz	geringes Risiko	gering
18.1.5	unbefestigte Straßen	hoch	unterdurchschnittlich	regelmäßig bis häufig	durchschnittlich	kurz	geringes Risiko	gering
19	Bauwerke							
19.1.1	Gebäude von gefährdeten Wirbeltieren besiedelbar	sehr hoch	überdurchschnittlich	sehr selten bzw. stark gefährdet	durchschnittlich	mittel	geringes Risiko	mittel
19.1.2.2	sonstige Gebäude, ohne Fassadenbegrünung	sehr hoch	unterdurchschnittlich	regelmäßig bis häufig	unterdurchschnittlich	sehr kurz	geringes Risiko	gering

- Landschaftsbild

Kennzeichnend für das Untersuchungsgebiet sind das ebene Relief sowie der große Anteil an nicht überbauten Flächen, wodurch in vielen Bereichen ein weiter Einblick in das Gelände gegeben ist. Aus diesem Grunde kommen die vorhandenen visuellen Beeinträchtigungen des Gebietes durch Licht- und Hochspannungsmasten, Versorgungsleitungen in einem hohen Maß zum Tragen. Das Zusammenwirken der genannten beeinträchtigenden bzw. störenden Ortsbildelemente führt besonders im zentralen Bereich des Plangebietes zu einem verwahrlosten, desolaten Erscheinungsbild. Lediglich im Osten und Südosten sind mit den größeren Ruderalflächen und einigen Baumbeständen natürliche Landschaftselemente vorhanden.

Erschließung

Das Plangebiet ist in erheblichem Maß von tangentialem Durchgangsverkehr belastet. Die das Gebiet begrenzenden, stark befahrenen Straßen (Pablo-Picasso- und Hohenschönhauser Straße) sind überörtliche Verbindungsstraßen. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Die Stichstraße zur inneren Erschließung des Gebietes wurde im Mai 2003 fertiggestellt.

In der Pablo-Picasso-Straße und der Seehausener Straße befinden sich Haltestellen der Buslinien 154 und 359.

Versorgungsleitungen

Das Plangebiet kann vollständig an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden. Die unterirdisch verlaufende Abwasserdruckrohrleitung ist nach Schließung der Kläranlage Falkenberg und Fertigstellung der neuen Druckrohrleitungen parallel zur Bahntrasse funktionslos geworden.

Durch das Plangebiet verlaufen in Nordost-Südwest- und Nordwest-Südost-Richtung sowie im südlichen Abschnitt der Pablo-Picasso-Straße oberirdische Fernwärmeleitungen, die nicht überwindbare Barrieren darstellen. Zwischen Pablo-Picasso-Straße und Umspannwerk befinden sich zwei oberirdische 110 kV-Hochspannungsleitungen. Durch die Bewag ist, aufgrund des großen Kostenaufwandes, in absehbarer Zeit nicht beabsichtigt, die Fernwärme- und die Hochspannungsleitungen unter die Erde zu verlegen. Über die Flurstücke 126/87 (Pablo-Picasso-Straße 45), 421 (Pablo-Picasso-Straße 39, 48), 190/132 (Hohenschönhauser Straße 5), verlaufen unterirdische Leitungen der Bewag. Nach Aussage der Bewag ist auch nach dem Abriss der Trafo-Station südlich der Stichstraße ein Zugriff auf die Leitungen erforderlich.

Zur Herstellung der erforderlichen Abbiegespuren im Kreuzungsbereich Pablo-Picasso-Straße / Seehausener Straße sowie zur Neuanlage eines Geh- und Radweges erfolgte eine Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in diesem Bereich. Die Entwässerungsleitung im Kreuzungsbereich befindet sich damit innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Die Sicherung eines Zugriffsrechts auf privaten Flächen ist überflüssig, da mit dem Grundbuchbereinigungsgesetz für Leitungsträger Möglichkeiten geschaffen wurden, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten auf privaten Grundstücken zu begründen (vgl. II.3.1.6 Versorgungsleitungen). Der öffentliche Eigentümer wird grundsätzlich bereit sein, die erforderliche Inanspruchnahme zum Wohl der Allgemeinheit zu ermöglichen.

Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde 1997 vom Amt für Umwelt und Natur eine orientierte Bodenuntersuchung in Auftrag gegeben. Die Untersuchung ergab keine nennenswerten Schadstoffbelastungen. Bei den 1997 durchgeführten Untersuchungen wurden in den Bereichen der Spiel- und Bewegungsfläche sowie der Parkanlage keine Prüfwertüberschreitungen für den Pfad Boden – menschliche Gesundheit festgestellt. Die Bewertungen im Gutachten wurden auf der damaligen Rechtgrundlage durchgeführt und sind für die aktuelle Beurteilung gegenstandslos. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan ist nach Aussage des Amtes für Umwelt und Natur dennoch nicht erforderlich, da keine schädlichen Bodenverunreinigungen vorliegen.

Entgegen der Aussage von SenStadt (ggf. sind weitergehende Untersuchungen aufgrund des geringen Umfangs des Untersuchungsprogramms im Rahmen der Baugenehmigung – in Abhängigkeit von der Vornutzung – notwendig) sind nach Aussage des Amtes für Umwelt und Natur im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Bauausführung weitergehende Erkundungen nicht erforderlich, den geplanten

Nutzungen steht grundsätzlich nichts entgegen. Bei Bauarbeiten anfallender Bodenaushub ist jedoch auf seine Verwertungseigenschaft zu prüfen. Insbesondere ein Einbau in sensible Nutzungsbereiche bzw. die Verwendung zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist nach den bisherigen Ergebnissen nicht möglich und kann erst nach einer Deklarationsanalyse abschließend beurteilt werden.

2.3 Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für Berlin vom Juli 1994 stellte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, außerhalb des Landschaftsschutzgebietes, Gewerbeflächen und südlich der Seehausener Straße Grünfläche dar. Im Erläuterungsplan „Arbeitsstätten“ sind die gewerblichen Bauflächen als vorrangig zu entwickelnde Wachstumsreserve gekennzeichnet. Im Erläuterungsplan „Freiflächen“ ist die Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‘Sport’ dargestellt. Das Landschaftsschutzgebiet ist als Grünfläche ausgewiesen. Die Pablo-Picasso-Straße ist als neue übergeordnete Hauptverkehrsstraße (tangente Verbindung Nord - TVN) dargestellt. Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Flächen mit schadstoffbelasteten Böden gekennzeichnet.

Für die Flächen südlich der Seehausener Straße wurde 1998 ein umfassendes Planänderungsverfahren durchgeführt. Der FNP weist seitdem Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil der Zweckbestimmung ‘Schule’ aus. Mittig des Plangebietes wurde, ausgehend vom Landschaftsschutzgebiet, eine übergeordnete Grünverbindung mit Anbindung an den Grünzug parallel zur S-Bahn-Trasse aufgenommen.

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm vom Juli 1994 stellt in der Grundlagenkarte ein Grünverbindungspotenzial zwischen Landschaftsschutzgebiet und den Flächen westlich des Geltungsbereiches dar. Im Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“ ist der Geltungsbereich als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren und südlich der Seehausener Straße als zu entwickelnde und neu anzulegende Grünfläche mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten dargestellt. Im Teilplan „Naturhaushalt/ Umweltschutz“ wird der Geltungsbereich als Vorranggebiet Klimaschutz mit dem Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume gekennzeichnet, in welchem bei Neuansiedlung emissionsarme Technologien und flächensparende Bauweisen zu fördern sind. Dach- und Wandflächen sind zu begrünen.

Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr)

Im Stadtentwicklungsplan Verkehr (Übergeordnetes Straßennetz – Planung 2015) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Stand Juli 2003, sind die Pablo-Picasso-Straße als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II und die Hohenschönhausener Straße als örtliche Straßenverbindung der Stufe III dargestellt.

Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin (EpB)

Die im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche ist Bestandteil des „Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich“ (EpB), das am 07.09.1999 durch den Senat be-

geschlossen wurde. Es ersetzt das 1992 beschlossene Konzept zur Sicherung von Gewerbe- und Industrieflächen. In beiden Konzepten werden die Flächen nordwestlich und südöstlich der Hohenschönhauser Straße sowie nordöstlich und südwestlich der Pablo-Picasso-Straße als ein zusammenhängender Gewerbebereich betrachtet. Die Flächen sind Teil der gewerblichen Entwicklungsachse Ost.

Die Flächen innerhalb des EpB sind produzierenden bzw. produktorientierten Unternehmen vorzuhalten. Grundsätzlich ausgeschlossen werden sollten: Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, die nicht den produktionsgeprägten Zwecken dienen.

Bereichsentwicklungsplanung Ortsteil Neu-Hohenschönhausen

Aufgrund geänderter städtebaulicher Rahmenbedingungen, vor allem aber vor dem Hintergrund der erheblich veränderten Bedarfsprognose für soziale Infrastruktureinrichtungen, wurde die vorliegende städtebauliche Rahmenplanung aus dem Jahr 1995 überarbeitet. Die im März 2004 beschlossene Bereichsentwicklungsplanung für den Ortsteil Neu-Hohenschönhausen übernimmt die zum damaligen Zeitpunkt diskutierten Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das Nutzungskonzept sieht für den Geltungsbereich überwiegend Gewerbegebiet, bzw. südlich der Seehausener Straße Flächen mit gewerblichem Charakter für kommerzielle Sportnutzungen vor. Das Jugendfreizeitheim ist als Fläche für Gemeinbedarf, ergänzt durch einen pädagogisch betreuten Spielplatz, dargestellt.

Die Flächen zwischen dem Gewerbegebiet und dem Landschaftsschutzgebiet sind als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' ausgewiesen. Die Vernetzung der Grünflächen im Geltungsbereich mit dem geplanten Grünzug parallel zur S-Bahn-Trasse erfolgt über Grünverbindungen nördlich der Hohenschönhauser Straße und südlich der Seehausener Straße (Verkehrsrün).

Schulentwicklungsplan

Die derzeit vorhandene Kapazität von 5 Grundschulen, 5 Oberschulen und 4 Sonderschulen im Ortsteil gewährleistet eine ausreichende Versorgung. Die Vorhaltung von Reservestandorten ist auf absehbare Zeit nicht notwendig. Sollte dennoch eine unvorhergesehene Zunahme der Schülerzahlen erfolgen, stehen Potenziale zur Wiedereinrichtung von Schulen zur Verfügung.

Die Sporthalle Seehausener Straße soll auch nach Aufgabe der schulischen Nutzungen erhalten bleiben.

Gegenwärtiges Planungsrecht

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXII-1a bestimmt sich teilweise nach § 34 BauGB. Für die Flächen südlich der Seehausener Straße wird überwiegend ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil definiert, der sich entlang der Pablo-Picasso-Straße, der Hohenschönhauser Straße sowie um die Stichstraße fortsetzt.

Die Brachflächen zwischen dem Werkhof des Amtes für Umwelt und Natur und dem Landschaftsschutzgebiet sowie die Flächen zwischen der Sporthalle und den ehemaligen Bauruinen sind dem Außenbereich zuzuordnen (vgl. Karte im Anhang – Darstellung des Außenbereiches). Eine Bebauung dieser Flächen, deren Nutzung für Sport- und Spielzwecke macht Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Nachrichtliche Übernahmen

Im Bebauungsplan wird die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Falkenberger Krugwiesen“ nachrichtlich übernommen.

Auf die angrenzenden Bebauungspläne wird in der Planzeichnung hingewiesen:

- Bebauungsplan XXII-1b im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Neu-Hohenschönhausen
- Bebauungsplan XXII-38 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Neu-Hohenschönhausen
- Bebauungsplan XXI-11 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn
- Bebauungsplan XXI-21a im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Geltungsbereich war Bestandteil des Bebauungsplanes XXII-1, dessen Aufstellung am 28.01.1992 vom Bezirksamt Hohenschönhausen beschlossen wurde. Der Bebauungsplan XXII-1 umfasste mit ca. 74 ha einen riesigen Planungsbereich, bei dem sich aufgrund unterschiedlicher Problematik eine schwerpunktmäßige Aufteilung in zwei Einzelpläne erforderlich machte. Durch eine Konzentration auf wesentliche Planungsziele in den Einzelbereichen sollte eine Vereinfachung und Beschleunigung des Verfahrens erreicht werden. So wurde das künftige Gewerbegebiet an der Pablo-Picasso-Straße mit dem Gemeinbedarfsstandort südlich der Seehausener Straße (XXII-1a) und der größte Teil des Landschaftsschutzgebiet mit den bestehenden gewerblichen Nutzungen (XXII-1b) zusammengefasst.

Die Aufteilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXII-1 in die Geltungsbereiche XXII-1a und XXII-1b wurde am 10.12.1996 durch das Bezirksamt beschlossen.

Die Geltungsbereichsgrenze im Bereich der Pablo-Picasso-Straße orientiert sich an der geplanten Trassenverbreiterung der tangentialen Verbindung Nord (Vorentwurfsplanung 06/2001). Die Straßenverkehrsfläche der Pablo-Picasso-Straße wurde nicht in den Geltungsbereich einbezogen, da zur Umsetzung der Straßenplanung weitere Planungen parallel zum Bebauungsplan XXII-1a erfolgen müssten, die das Planverfahren erheblich verzögern würden (sie ist Bestandteil des Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplanes XXII-38).

Insbesondere die Randlage, die bestehenden verkehrlichen Anbindungen und die Eigentumsverhältnisse verleihen der Fläche besondere Lagequalitäten sowohl für die Sport- und Freizeitnutzung als auch für die Gewerbeentwicklung.

Innerhalb der Großsiedlung stehen keine zusammenhängenden Flächen für verarbeitende oder produzierende Gewerbebetriebe zur Verfügung. Mit der Festsetzung von Gewerbeflächen sollen daher neuen Betrieben Ansiedlungsmöglichkeiten eröffnet und wohnungsnah Arbeitsplätze geschaffen werden. Im Kreuzungsbereich Pablo-Picasso-Straße / Seehausener Straße wurde die Festsetzung eines Mischgebietes im Vorfeld der Planung geprüft und aufgrund der daraus resultierenden Einschränkungen für die angrenzenden Gewerbegebiete sowie der hohen Belastung für eine Wohnnutzung, hauptsächlich ausgehend von der Pablo-Picasso-Straße, wieder verworfen.

Die Neuanlage von umfangreichen Sport-, Spiel und Erholungsflächen kann zur Weiterentwicklung des Wohngebietes für Bewohner verschiedener Altersgruppen und Interessen beitragen. In diesem Sinne wird eine Ergänzung der vorhandenen Strukturen und Nutzungen im Stadtteil angestrebt. Ein erster Schritt in Richtung Gestaltung eines qualitätvollen Wohnumfeldes erfolgte mit dem Abriss der Bauruinen.

Der Ansatz zur Sicherung von Schulflächen südlich der Seehausener Straße aus dem Flächennutzungsplan wird nicht weiterverfolgt. In einem Vorgespräch mit den Fachbehörden wurde deutlich, dass die weitere Vorhaltung von Flächen aufgrund drastisch gesunkener Schülerzahlen in der Großsiedlung nicht mehr erforderlich ist. Im Gegensatz dazu, stellte sich zunächst die Versorgung mit gedeckten und ungedeckten Sportanlagen an den verbliebenen Schulstandorten problematisch dar.

Gleichzeitig wurde bei Mieterbefragungen und Bewohnerveranstaltungen durch die Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE die mangelnde Ausstattung der Großsiedlung mit Sport- und Freizeitangeboten als ein Bereich mit großem Handlungsbedarf ermittelt und immer wieder benannt (vgl. Städtebauliche Rahmenplanung 1995).

Zur Sicherstellung des Schulsports und zur Qualifizierung des Wohngebietes wurden daher zunächst umfangreiche Gemeinbedarfsflächen für gedeckte und ungedeckte Sportanlagen innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Nach der öffentlichen Auslegung wurde durch die Abt. Jugend, Bildung

und Sport eingeschätzt, dass die geplanten öffentlichen Sportanlagen aufgrund des vorhandenen Versorgungsgrades (Stand: 2004) und der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung nicht mehr notwendig sind. Hohenschönhausen Nord ist mit 68,2 % überdurchschnittlich mit ungedeckten Sportanlagen versorgt (gesamtbezirklicher Durchschnitt 54,4 %). Bei den gedeckten Sportanlagen weist Hohenschönhausen Nord mit 107,5 % Überkapazitäten auf. Diese Überkapazität kompensiert zum Teil das Defizit an ungedeckter Sportfläche. Eine weitere Flächenvorhaltung ist daher nicht mehr erforderlich.

Auch die Sicherung einer Fläche für die Neuanlage eines pädagogisch betreuten Spielplatzes ist aufgrund der stagnierenden bzw. rückläufigen Kinderzahlen nicht mehr notwendig.

Im Gegenzug hat sich das Amt für Umwelt und Natur zur Übernahme eines Großteils der ehemaligen Gemeinbedarfsflächen bereit erklärt. Neben der Erweiterung der öffentlichen naturnahen Parkanlage ist beabsichtigt, Spiel- und Bewegungsflächen für Kinder und Jugendliche, abgeschirmt von der Wohnbebauung, zu errichten. Durch die Schaffung neuer Spielmöglichkeiten im Randbereich zur Wohnsiedlung sollen das wachsende Defizit an intensiv zu nutzenden Bewegungsmöglichkeiten innerhalb des Stadtteils reduziert und gleichzeitig Nutzungskonflikte im Wohngebiet und Landschaftsschutzgebiet vermieden werden. Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Falkenberger Krugwiesen“ besteht ein immenser Nutzungsdruck, so dass eine Verlagerung der Spiel- und Aufenthaltsflächen an den Rand auch naturschutzrechtlichen Belangen gerecht wird. Gleichzeitig kann auf 6 kleinere, im unmittelbaren Wohnumfeld liegende, mit Lärmkonflikten verbundene und für größere Kinder nicht geeignete Spielflächen verzichtet werden.

Die Fortführung der bisher geplanten Grünverbindung zwischen dem Landschaftsschutzgebiet bis an die Bahntrasse ist westlich der Pablo-Picasso-Straße an dieser Stelle aufgrund von Einsprüchen der Fachämter nicht mehr sichergestellt (oberirdische Leitungen zerschneiden die Fläche). Auf die bisherige Festsetzung wird daher verzichtet. Eine Anbindung an die Pablo-Picasso-Straße ist durch die erweiterte Parkanlage über die Stichstraße gegeben. Die örtliche Vernetzung der Grünflächen ist durch die vorhandenen, fahrbahnbegleitenden Grünverbindungen (Hohenschönhauser Straße, Vincent-van-Gogh-Straße, Seehausener Straße) sichergestellt. Hier setzt sich der Grünzug auch westlich der Pablo-Picasso-Straße bis an die Bahntrasse fort.

Ein Nachholbedarf besteht nach wie vor bei den gewerblichen Sportanlagen, die derzeit nur in Form kleinteiliger Angebote im Bestand vorhanden sind. Da Sport- und Freizeitnutzungen wesentlich zur Qualität eines Wohngebietes beitragen, wird entlang der Seehausener Straße an der Festsetzung gedeckter Sportanlagen (gewerblich betrieben) festgehalten.

Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist südlich der Seehausener Straße Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil der Zweckbestimmung 'Schule' aus. Das Planzeichen 'Schule' schließt zugehörige Sportanlagen ein. Der vorgesehene Nutzungszweck 'Schule' einschließlich öffentlicher Sportflächen wird aufgrund der stagnierenden bzw. rückläufigen Bevölkerungsentwicklung nicht weiter verfolgt.

Gemäß den Richtlinien zum Darstellungsumfang (RL-FNP) können aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans andere Baugebiete und Flächen (u.a. Grünflächen) kleiner als drei Hektar entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben (Entwicklungsgrundsatz 1).

Zudem können auf dargestellten Standorten für ungedeckte Sportanlagen (das Planzeichen 'Schule' schließt zugehörige Sportanlagen ein) im Bebauungsplan bauliche Anlagen, die mit der Zweckbe-

stimmung im Einklang stehen, festgesetzt werden, wenn die Vereinbarkeit mit der Umgebung gewährleistet ist (Entwicklungsgrundsatz 7).

Der Bebauungsplan sieht südlich der Seehausener Straße die Entwicklung gewerblicher Sportflächen, öffentlicher Spielflächen und die Erweiterung der naturnahen Parkanlage vor. Die festgesetzten Sport- und Spielflächen wurden unter Anwendung der 3 ha-Regel aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dem liegt die Einschätzung zugrunde, dass Flächen unterhalb einer Größe von 3 ha in der Regel nicht von übergeordneter stadtstruktureller Bedeutung sind. Die Festsetzung von gewerblichen Sportflächen schließt öffentliche Sportnutzungen ein und entspricht damit, zumindest in Teilen, den bislang verfolgten Planungszielen des Flächennutzungsplans. Die Wertigkeit der Flächen für den Gemeinbedarf ist auch bei der Festsetzung von kommerziellen Sportflächen grundsätzlich gegeben.

Der Forderung nach einem hohen Grünanteil bei einer baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von öffentlicher Grünfläche entsprochen. Die geplanten Nutzungen südlich der Seehausener Straße sollen den Bewohnern des Stadtteils, insbesondere Kindern und Jugendlichen, zur Verfügung stehen. Hinsichtlich der Anforderungen des Immissionsschutzes sind die Auswirkungen mit der bisher beabsichtigten Nutzung (Großspielfeld, Kleinspielfelder) vergleichbar bzw. bleiben darunter.

Grünzüge von übergeordneter Bedeutung sind im Flächennutzungsplan in einheitlicher Breite dargestellt, wenn übergeordnete Freiflächen durch sie miteinander verbunden werden sollen und der Grünzug noch nicht oder nur in Teilstücken vorhanden ist. Die Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplans lässt es zu, Veränderungen der örtlichen Bedürfnisse und Situationen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen, ohne die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans in Frage zu stellen. Entscheidend ist die Umsetzung des Planungsgrundsatzes, eine funktionsfähige öffentlich zugängliche Verbindung herzustellen.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünverbindung mittig des Plangebietes findet ihre Umsetzung im Bebauungsplan durch die Erweiterung der öffentlichen Grünfläche mit Anbindung an die Pablo-Picasso-Straße und wird ergänzt durch die Grünverbindungen in den öffentlichen Straßenräumen Hohenschönhauser Straße, Seehausener Straße, Vincent-van-Gogh-Straße und in der Straße Zu den Krugwiesen. Die geplante Grünvernetzung orientiert sich an den bestehenden Wegeverbindungen.

Im Zusammenhang mit den beabsichtigten Änderungen haben Abstimmungen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Ref. I B, I E sowie Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Sport, Ref. IV C stattgefunden. Von diesen zuständigen Senatsverwaltungen liegen positive Stellungnahmen bezüglich der beabsichtigten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches vor.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen südlich der Seehausener Straße: 'Fläche für Sportanlagen' und 'öffentliche Grünfläche' sind mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans vereinbar.

2. Intention des Plans

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes XXII-1a besteht darin, die Voraussetzungen für eine geordnete, standortgerechte und städtebaulich auf die Umgebung abgestimmte Entwicklung zu schaffen, die neben den baulichen und nutzungsstrukturellen Anforderungen insbesondere die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt.

Ziel ist es, innerhalb des Geltungsbereiches gewerbliche Bauflächen, Flächen für die Sportversorgung sowie zusammenhängende öffentliche Grünflächen nachzuweisen und planungsrechtlich zu sichern. Die Nachbesserung und hohe Qualität bei der Gestaltung der Sport- und Freizeitnutzungen soll zur Imagesteigerung und Verbesserung der Wohnqualität in der Großsiedlung beitragen. Die Landschaft soll als Naherholungsraum für die Bewohner des Stadtteils nutzbar gemacht, gestaltet und erschlossen.

sen werden. Durch die Konzentration der Sport- und Spielflächen in Randlage und die Erweiterung der naturnahen Parkanlage als Puffer zum Landschaftsschutzgebiet kann der Nutzungsdruck auf die Flächen des LSG reduziert werden.

Mit dem Bebauungsplan soll einer planlosen Ausdehnung des Gewerbegebietes in Richtung Großsiedlung entgegengewirkt werden. Es soll ein Gewerbegebiet entwickelt werden, das der Nähe zum Wohngebiet und den geplanten Freiraumnutzungen gerecht wird. Voraussetzung für die bauliche und gewerbliche Verdichtung ist die innere Erschließung der nördlichen Gewerbefläche über eine Stichstraße, die bereits 2003 realisiert wurde.

Teilflächen des Plangebietes sind Bestandteil des Vorranggebietes für den Klimaschutz. Ziel ist der Erhalt der klimatisch wirksamen Freiräume zur Sicherung des Luftaustausches und die Vermeidung bzw. der Ausgleich von Bodenversiegelungen. Weiterhin soll durch geeignete Festsetzungen sichergestellt werden, dass der landschaftliche Charakter auch bei einer gewerblichen Entwicklung weiterentwickelt und gestärkt wird.

3. Wesentlicher Planinhalt

Städtebauliche Struktur

Die städtebauliche Erschließung und Entwicklung knüpft an den Bestand und die bereits vorhandene Entwicklung an. Aufgrund der Wertigkeit der umgebenden Landschaft wird der Siedlungsgrundriss weitgehend auf die vorhandenen Grün- und Freiraumstrukturen abgestimmt. Die Bebauung im Bereich der Gewerbe- und Sportflächen wird auf die bebauten bzw. ehemals bebauten/ versiegelten Flächen beschränkt. Auf den dazwischen liegenden Flächen ist die Errichtung von ungedeckten Sportanlagen bzw. die Anlage öffentlicher Grünflächen vorgesehen.

Das geplante Siedlungsareal gliedert sich in unabhängig voneinander zu entwickelnde Teilbereiche mit folgenden Nutzungen:

- im Norden, südlich der Seehausener Straße: Entwicklung von Sport- und Spielflächen
- in der Mitte des Plangebietes: Schaffung eines Gewerbegebietes, welches mit der Freiraum- und Wohnnutzung verträglich ist
- im Süden, nördlich der Hohenschönhauser Straße: Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzung, Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen und Sicherung des Bewag-Standortes
- angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet „Falkenberger Krugwiesen“: Erweiterung der öffentlichen Grünfläche als Puffer zum LSG.

Das umlaufende Erschließungssystem bildet das Grundgerüst für die bestehende und zukünftige Bebauung. Die innenliegenden gewerblichen Bauflächen werden über die bereits realisierte Stichstraße erschlossen. Diese sparsame Erschließung stellt die Anbindung an das Hauptstraßennetz sicher und ermöglicht die Parzellierung der Fläche. Da es sich bei den angrenzenden Straßen überwiegend um übergeordnete Verkehrsstraßen handelt, ist kein Schleichverkehr durch das Wohngebiet zu erwarten.

Die geringe Größe des Gewerbegebietes (< 3 ha), die Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung und die gestaffelten Höhen sichern die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild. Lediglich entlang der Pablo-Picasso-Straße werden zur Betonung des Straßenraumes dominanterer Baukörper zugelassen.

Die zulässigen Nutzungen in den Gewerbegebieten werden unter Berücksichtigung der benachbarten Wohnnutzung und der geplanten Erholungsnutzung gegliedert. Die Regelung erfolgt durch textliche Festsetzungen.

Angrenzend an die bestehende Sporthalle werden überbaubare Flächen ausgewiesen, auf denen weitere gedeckte Sportanlagen realisiert werden können. Die klare Stadtkante des 4. Wohngebietes ist dabei zu erhalten. Eine rückwärtige Bebauung ist nicht zulässig.

Für die Teilflächen des Plangebietes, die als Vorranggebiet für den Klimaschutz im Landschaftsplan dargestellt sind, gelten hinsichtlich Bebauungsstruktur und Versiegelungsgrad besondere Anforderungen, die sich in den textlichen Festsetzungen und in der künftigen Höhenentwicklung wiederfinden.

Grün- und Freiraumstruktur

Das Angebot an zusammenhängenden größeren Freiflächen im Innern des Stadtteils ist begrenzt. Der Gestaltung der landschaftlichen Räume im Umfeld der Siedlung mit wohnungs- und siedlungsnahen, öffentlichen Freiflächen kommt daher großräumig eine besondere Bedeutung zu. Dazu dienen weitere Begrünungsmaßnahmen, aber auch eine Nutzungs- und Pflegedifferenzierung, die sich in der Gliederung der öffentlichen Grünflächen wiederfindet.

Einen Schwerpunkt bildet die Sicherung und Entwicklung des Landschaftsschutzgebietes. Hinsichtlich der Gestaltung des Landschaftsschutzgebietes liegt der Schwerpunkt auf der Bewahrung und Entwicklung der Strukturmerkmale der früheren Kulturlandschaft, während in den übrigen Bereichen eine Neugestaltung der Grünflächen entsprechend ökologischer und nutzungsorientierter Anforderungen erfolgen kann. Im Kontext von Naturschutz und Erholungsnutzung sollen wertvolle Biotop innerhalb des Geltungsbereiches gesichert und entwickelt werden. Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünverbindungen entlang/ innerhalb der Straßenverkehrsflächen (Hohenschönhauser Straße, Seehausener Straße, Vincent-van-Gogh-Straße) werden die Voraussetzungen für die Freiraumvernetzung und den Erhalt der klimatisch gesamtstädtisch wirksamen Belüftungsbahn geschaffen.

Aufgrund der Versiegelung der Baufelder soll durch die großzügigen Grünfestsetzungen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbessert werden. Die privat zu bepflanzenden Flächen stellen hierbei eine wesentliche Ergänzung für das zukünftig zu schaffende Freiraumgerüst dar. Mit der Ausweisung von Flächen zur Bepflanzung erfolgt gleichzeitig eine eindeutige Abgrenzung zwischen Baufeldern unterschiedlicher Nutzung sowie öffentlichen und privaten Flächen.

3.1 Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen an dem Standort u.a. Gewerbeflächen zu entwickeln, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet' gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Die Entwicklung von Gewerbeflächen trägt zur Nutzungsmischung des Stadtteils und damit zur Weiterentwicklung und Stabilisierung bei. Die Verkehrsgunst des Plangebietes durch die überbezirklichen Straßenverbindungen begünstigt die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen.

Die Abgrenzung der gewerblichen Bauflächen orientiert sich an den bereits bebauten bzw. ehemals bebauten Flächen. Die Gewerbefläche GE 2.1, Teilfläche östlich des Wendehammers, wurde zu Gunsten der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'öffentliche naturnahe Parkanlage' reduziert. Durch den Verzicht kann die barrierefreie Biotopverbindung zwischen dem Gewässer und dem Hohenschönhauser See sowie die bestehende Wegeverbindung zwischen dem Wohngebiet und

der Pablo-Picasso-Straße gesichert werden. Die Anforderungen des Biotop- und Artenschutzes (Vorkommen von besonders geschützten und streng geschützten Leitarten) rechtfertigen hier das Voranstellen der Belange von Natur und Landschaft. Das Gewerbegebiet GE 2.1 (Teilfläche südlich der Straße Zu den Krugwiesen) wird stattdessen nach Süden bis an die Fläche des Umspannwerkes erweitert.

Die gewerblichen Bauflächen sind aufgrund der unterschiedlichen Nachbarschaften und der Bedeutung der Flächen für die Stadtgestalt und Raumbildung hinsichtlich der zulässigen Nutzungen gegliedert.

Im Gewerbegebiet GE 1 wird insbesondere die Ansiedlung von Handwerksbetrieben sowie die Errichtung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden angestrebt. Zulässig sind generell nur Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Aus diesem Grund werden auch Lagerhäuser und Lagerplätze ausgeschlossen (ausgenommen sind betriebsabhängige Lagerhäuser und Lagerplätze). Diese Einschränkung nach den Kriterien des allgemeinen Störgrades ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung (ca. 70 m) erforderlich. Darüber hinaus sollen gleichzeitig die Voraussetzungen für die angestrebte baulich räumliche Fassung der Pablo-Picasso-Straße im Kreuzungsbeereich Seehausener Straße geschaffen werden.

Der Gebietscharakter eines Gewerbegebietes im GE 1 bleibt dennoch gewahrt, da die Hauptnutzung 'Gewerbebetriebe' nicht ausgeschlossen, sondern lediglich einer differenzierten Regelung unterworfen ist. Der wesentliche Unterschied zum Mischgebiet bleibt - durch die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von (Betriebs-)Wohnungen - bestehen.

In den Gewerbegebieten GE 2.1 und GE 2.2 sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude unzulässig, um einer Verdrängung produzierender Gewerbebetriebe, auch im Interesse einer möglichst großen Nutzungsvielfalt innerhalb der Gewerbegebiete, entgegen zu wirken. Von den Regelungen nicht betroffen sind betriebsabhängige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Läden und Einzelhandelsbetriebe (Ausnahme sind Verkaufsstellen, die einem ansässigen Betrieb zugehörig sind), Schank- und Speisewirtschaften sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2.1 und GE 2.2 generell nicht zulässig.

Durch den Ausschluss der o.g. Nutzungen ist u.a. beabsichtigt, Gewerbegebiete zu entwickeln, die den Zielen des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) gerecht werden (produzierende und produktorientierte Unternehmen), aber auch in Stadtrandlage verträglich integrierbar sind.

Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt außerdem aus städtebaulichen Gründen, weil sie sich aufgrund ihres erheblichen Flächenverbrauchs und ihres Betriebsablaufes mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr nicht in die Gewerbebebauung einfügen. In der näheren Umgebung befinden sich bereits zwei Tankstellen (Pablo-Picasso-Straße/ Gehrenseestraße und Bitterfelder Straße/ Gehrenseestraße).

Mit dem Ausschluss von Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke im Gewerbegebiet soll einer in den letzten Jahren zu beobachtenden Entwicklung entgegengewirkt werden, wonach im Besonderen versucht wird, das Freizeitbedürfnis der Bevölkerung in solchen Bereichen auszunutzen, die hinsichtlich der städtebaulichen Zuordnung produzierenden Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben sollen. Mit den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Sport- und Spielanlagen stehen umfangreiche Flächen für sportliche Zwecke zur Verfügung. Entwicklungspotenziale für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke befinden sich entlang der Falkenberger Chaussee. Ziel ist die Stärkung städtebaulich integrierter Standorte mit guter ÖPNV-Erschließung, die eine qualitätvolle Versorgung

der Bevölkerung sichern und die nach Möglichkeit positive Impulse auf benachbarte Stadträume ausstrahlen.

Der Ausschluss von Ausnahmen für Vergnügungsstätten soll ebenfalls einer Verdrängung der im Gewerbegebiet erwünschten Nutzungen entgegenwirken. Dieser städtebaulichen und arbeitsstrukturellen Zielsetzung widersprechen Diskotheken, Nachtbars, Spielhallen u.ä. Unternehmen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann zudem zu einem Imageverlust des Gebietes führen. Sowohl die Nutzung selber als auch die stadtgestalterischen Begleiterscheinungen (reißerische Werbung mit Lichtreklamen u.ä.) sind mit der geplanten Nutzung und dem angrenzenden Wohngebiet nicht vereinbar. Hinzu kommt, dass entsprechende Nutzungen in der Regel von Unruhe - v.a. in den Abend- und Nachtstunden - geprägt und deshalb als Störfaktor für die benachbarte Wohnnutzung zu betrachten sind.

Läden und Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung des Wohngebietes sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig, um eine zu erwartende Bestandsgefährdung der bestehenden, städtebaulich in die Wohngebiete integrierten Nahversorgungszentren zu verhindern. Flächen für deren Unterbringung befinden sich u.a. in den Zentren Welse- und Randowstraße, die gemäß den Erläuterungen der Bereichsentwicklungsplanung für die Großsiedlung zu stärken sind.

„Angestrebt ist ein in die Siedlung integriertes Netz von Zentren und Nebenzentren mit einer Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen. Diese sollen wichtige Funktionen für die Wohnquartiere über die reine Versorgung hinaus übernehmen, z.B. hinsichtlich der Imagewirkung und der Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnquartier und zur Belebung des öffentlichen Raumes. Zur dauerhaften Sicherung einer wohnungsnahen Einzelhandelsversorgung und zur Vermeidung nachteiliger städtebaulicher Auswirkungen ist es vor dem Hintergrund stagnierender Kaufkraft und zurückgehender Einwohnerzahlen notwendig, die bestehende Zentrenstruktur in den städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandorten zu sichern und ihre Gefährdung durch Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelseinrichtungen in Randlagen oder im Gewerbegebiet zu unterbinden. Mit der durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vollzogenen Ergänzung des § 34 Baugesetzbuch ist hinsichtlich der Ergänzung durch Einzelhandel eine weitere Zulässigkeitsvoraussetzung geschaffen worden, die nachteilige Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche verhindern soll.“¹

Zulässig sind lediglich Einzelhandelsnutzungen, sofern es sich um Verkaufsstellen handelt, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb zugehörig und diesem in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind. Die Festsetzung trägt zur Steigerung der Standortattraktivität der Gewerbebetriebe für produzierendes Gewerbe bei. Gleichzeitig ist durch die Einschränkung der Zulässigkeit der Verkaufsfläche auf vor Ort ansässige Gewerbebetriebe in einer untergeordneten Größenordnung eine Einzelhandelskonzentration, die den Zielen der Bereichsentwicklungsplanung entgegensteht, nicht zu befürchten.

Innerhalb des Gewerbegebietes GE 2.1 (Teilfläche südlich der Straße Zu den Krugwiesen) befindet sich der Werkhof des Amtes für Umwelt und Natur. Die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf unterbleibt, da die Nutzung im Gewerbegebiet generell zulässig ist.

Zulässige Betriebe und Anlagen im Gewerbegebiet GE 1 (TF 1)

Im Gewerbegebiet GE 1 sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie ausnahmsweise die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung zulässig; die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Läden und Einzelhandelsbetriebe sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Davon ausgenommen sind Verkaufsstellen, die einem Gewerbebetrieb der in Satz 1 be-

¹ BA Lichtenberg, Planergemeinschaft Dubach, Kohlbrenner; Bereichsentwicklungsplanung Ortsteil Neu-Hohenschönhausen; Febr. 2005

zeichneten Art zugeordnet und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5, 6, 8 und 9 BauNVO)

Zulässige Betriebe und Anlagen in den Gewerbegebieten GE 2.1 und GE 2.2 (TF 2)

In den Gewerbegebieten GE 2.1 und GE 2.2 sind nur Gewerbebetriebe, öffentliche Betriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie ausnahmsweise die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung zulässig; die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung, Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden und Einzelhandelsbetriebe sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Davon ausgenommen sind Verkaufsstellen, die einem Gewerbebetrieb der in Satz 1 bezeichneten Art zugeordnet und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5, 6, 8 und 9 BauNVO)

~~*Ausschluss von Betrieben und Anlagen in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 (TF 3)*~~

~~**In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Anlagen, die nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Spalte 1 und 2 Nr. 8 – Verwertung und Beseitigung von Reststoffen und Abfällen – genehmigungspflichtig sind, nicht zulässig.**~~

~~(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5, 6, 8 und 9 BauNVO)~~

~~*Zulässige Betriebe und Anlagen im Gewerbegebiet GE 3 (TF 4)*~~

~~**Im Gewerbegebiet GE 3 sind nur Gewerbebetriebe, öffentliche Betriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie betriebsabhängige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig; die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung, Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden und Einzelhandelsbetriebe sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Davon ausgenommen sind Einzelhandelsnutzungen, sofern es sich um Verkaufsstellen handelt, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb zugehörig sind und diesem vom Umfang untergeordnet sind.**~~

~~(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5, 6, 8 und 9 BauNVO)~~

Änderungen nach der ersten Rechtsprüfung durch die zuständige Senatsverwaltung

- Die Bezeichnung der Gewerbegebiete wurde verändert. Das Gewerbegebiet GE 2 wurde in die Gewerbegebiete GE 2.1 und GE 2.2 unterteilt, um Eingriff und Ausgleich eindeutig zuordnen zu können. Eingriffe in Natur und Landschaft werden ausschließlich auf der Fläche GE 2.2 verursacht und sind entsprechend durch den Verursacher auszugleichen (vgl. Kap. III.3.1. Konfliktanalyse).
- In den Gewerbegebieten GE 2.1 und GE 2.2 wurde die Zulässigkeit von Lagerhäusern und Lagerplätzen ergänzt, da sich aus den Zielen des 'Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich' ein Ausschluss nicht ableiten lässt. Damit sind die zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet GE 2 (GE 2.1, GE 2.2), angrenzend an die Straße Zu den Krugwiesen, und dem Gewerbegebiet GE 3, nördlich der Hohenschönhauser Straße, identisch. Die Gewerbegebiete werden daher unter der Bezeichnung GE 2.1 zusammengefasst (GE 2.2 bleibt bestehen, siehe erster Anstrich). Die textliche Festsetzung Nr. 4 wurde, da gleichlautend wie Nr. 2, gestrichen.
- In den textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 wurde die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Wohnungen für Aufsichts- und Geschäftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) ergänzt.

- Die bisher in den textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 aufgeführten 'betriebsabhängigen' Nutzungen wurden gestrichen, da es sich um keine nach § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung zugängliche eigenständige Unternutzungsart handelt. 'Betriebsabhängige' Nutzungen sind im Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb generell zulässig.
- Der zulässige Umfang der Verkaufsflächen wurde dahingehend konkretisiert, dass Verkaufsstellen Betrieben in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein müssen.
- Die textliche Festsetzung Nr. 3 wurde nach der ersten Rechtsprüfung gestrichen, da kein Anlagentyp, der von anderen Anlagen derselben Nutzungsart klar abgegrenzt werden kann, vorliegt. Darüber hinaus sind Anlagen zur Verwertung und Beseitigung von Reststoffen und Abfällen im Gewerbegebiet GE 1 bereits durch die ausschließliche Zulässigkeit von „... Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören ...“ erfasst. In den Gewerbegebiet GE 2.1 und GE 2.2 erfolgt bisher keine Einengung der zulässigen Gewerbebetriebe im Hinblick auf ihr Störpotenzial, so dass ein alleiniger Ausschluss von Anlagen zur Verwertung und Beseitigung von Reststoffen und Abfällen städtebaulich nicht zu rechtfertigen ist.
Die Zulässigkeit entsprechender Anlagen regelt sich gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz. Weitergehende Regelungen im Bebauungsplan erfolgen nicht.

(Die Nummerierung der nachfolgenden textlichen Festsetzungen wurde entsprechend angepasst.)

Verhältnis zur Bereichsentwicklungsplanung

In das Nutzungskonzept wurden die im Verfahren befindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes XXII-1a übernommen (vgl. BEP, Kap. 5.4 Verarbeitendes und produzierendes Gewerbe). Im Anschluss an die Beschlussfassung der Bereichsentwicklungsplanung wurde die Abgrenzung der gewerblichen Baufläche GE 2 (neu: GE 2.1, östlich des Wendehammers) in Abwägung mit den Belangen des Biotop- und Artenschutzes verändert. Ein Widerspruch zu den Inhalten der Bereichsentwicklungsplanung besteht nicht.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2.1 und GE 2.2

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl und die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Das maximal zulässige Maß der Überbauung (GRZ) von 0,6 in den Gewerbegebieten unterschreitet die nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze. Die gewählte Festsetzung der GRZ-Obergrenze ist aufgrund der Stadtrandlage und der damit verbundenen Klimaerfordernisse sowie der gestalterischen Ausstrahlung erforderlich. Die zulässige Grundfläche kann zur wirtschaftlichen Nutzbarkeit der Grundstücke nach § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen (OK)

Um städtebaulich zusammengehörige Gebäudegruppen entwickeln zu können, ist die maximale Oberkante (OK) der Gebäude festgesetzt. Entlang der Planstraße und der Seehausener Straße werden maximale Gebäudehöhen von 72 bzw. 71 m über NHN (entspricht ca. 12 m über Gelände) festgesetzt, um eine Einbindung in das bestehende Landschaftsbild zu gewährleisten und die dahinter liegenden Sport- und Spielflächen nicht zu verschatten. Auf den Flächen entlang der Hauptverkehrsstraßen sind Gebäudehöhen von 75 bzw. 76 m über NHN (entspricht ca. 16 m über Gelände) zulässig. Die Ausweisung von höheren Gebäuden entlang der Hauptverkehrsstraßen wirkt nachbarschaftschützend und ist gleichzeitig gestalterisch wünschenswert. Hierdurch wird den Straßenräumen ein ausgewogenes Bild gegeben, das sich positiv auf das Stadtbild auswirkt. Die Höhenfestsetzungen gelten nicht für technische Aufbauten (siehe TF 5 – Kap. II.3.1.6 Flächen für Versorgungsanlagen).

Auf die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird hier verzichtet, da die Geschosshöhen bei Gewerbegebäuden sehr unterschiedlich sein können. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist ebenfalls entbehrlich, da mit der Festsetzung der GRZ und der max. zulässigen Gebäudehöhe eine Begrenzung der überbaubaren Fläche und der Höhenentwicklung bei gleichzeitig größtmöglicher Flexibilität der internen Nutzung in den Baugebieten erfolgt. Der Maßbestimmungsfaktor der dritten Dimension soll auf die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe reduziert werden. Der städtebaulichen Intention, die verträgliche Einordnung der Neubebauung zu gewährleisten, wird damit Genüge getan.

3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 2.2 werden durch äußere Baugrenzen großzügig gefasst, um in Verbindung mit der Grundflächenzahl einen ausreichenden Spielraum für individuelle Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen. Die Baugrenzen orientieren sich, wenn vorhanden, an bestehenden Grundstücks- und Nutzungsgrenzen.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet. Damit bestehen für die Gebäudeorganisation und den zukünftigen Grundstückszuschnitt größere Variationsmöglichkeiten.

3.1.4 Flächen für Sportanlagen

Südlich der Seehausener Straße werden Flächen für (selbständige) Sportanlagen festgesetzt. Damit werden die Voraussetzungen für die Schaffung von kommerziellen Sportangeboten und die Realisierung von Sportflächen für Vereine geschaffen. Die Festsetzung trägt zur Ergänzung der im Stadtteil vorhandenen Nutzungen bei. Vorhandene Angebote werden durch die Festsetzung nachfrageorientiert weiterentwickelt (vgl. Kap. II.1 Entwicklung der Planungsüberlegung), um zur Stabilisierung des Stadtteils beizutragen.

Auf die Festlegung bestimmter Sportarten wird verzichtet, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Nutzungsabsichten vorliegen. Die Benennung zulässiger Sportarten kann daher eine Einschränkung späterer Nutzungen bedeuten. Die Bezeichnung '–anlagen' beinhaltet die Möglichkeit zu weitergehenden Baulichkeiten, die über die Sportausübung hinausgehen (z.B. Vereinsheime, Kinos).

Innerhalb der Fläche für Sportanlagen ist die Errichtung größerer baulicher Anlagen (Gymnastikhalle, Sporthalle mit Vereinsräumen) zulässig. Es wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Durch die Definierung

einer überbaubaren Fläche für gedeckte Sportanlagen wird gewährleistet, dass neben baulichen Anlagen auch ungedeckte Sportanlagen realisiert werden können. Durch die Ausweisung einer überbaubaren Fläche entlang der Seehausener Straße werden die Belange von Sport, Freizeit und Erholung einerseits und der Wohnruhe in den WA-Gebieten andererseits berücksichtigt.

Die maximale Gebäudehöhe soll 72 m über NHN (entspricht ca. 12 m über Gelände) nicht überschreiten. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe wird ausgeschlossen, da gedeckte Sportanlagen im Regelfall keine technischen Aufbauten, wie Schornsteine und Lüftungsrohre, aufweisen.

Die Beschränkung der Stellplatzpflicht auf Stellplätze für behinderte Besucher enthält kein Verbot zur Herstellung von Stellplätzen auf den Grundstücken. Die Bauordnung geht vielmehr davon aus, dass der Bauherr im eigenen Interesse seiner Anlage, hinsichtlich des Fahrzeugverkehrs funktionell plant und baut (Ausführungsvorschriften zu § 48 der Bauordnung für Berlin).

3.1.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Jugendfreizeitheim

Ein öffentliches Jugendfreizeitheim befindet sich in einem eingeschossigen Gebäude in der Vincent-van-Gogh-Straße 36 (Flurstücke 369, 372). Diese Einrichtung - einschließlich der angrenzenden Freifläche (Bolzplatz) - wird im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Um kleinere bauliche Erweiterungen des Gebäudes nicht auszuschließen, wird der Bestand durch eine geringfügig erweiterte Flächenausweisung gefasst. Die Grundflächenzahl von 0,6 und die Ausweisung von zwei Geschossen stellen Erweiterungsmöglichkeiten sicher.

Sporthalle

Die öffentliche Sporthalle befindet sich innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlage (gedeckte Sportanlagen). Eine Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf erfolgt nicht, da es sich um eine selbstständige Sportanlage handelt. Die Festsetzung ermöglicht auch die Nutzung für Gemeinbedarfszwecke.

3.1.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Umspannwerk

Die Grundstücke der Bewag sind als Flächen für Versorgungsanlagen mit der Nutzungsbezeichnung 'Umspannwerk' festgesetzt. Die Darstellung berücksichtigt die erfolgten Grundstücksveränderungen (An- und Verkauf von Flächen) und erweitert die Gesamtfläche zugunsten eines sinnvollen Grundstückszuschnittes bis an die Pablo-Picasso-Straße.

Es wird eine Flächenausweisung vorgenommen und ein maximal zulässiges Maß der Überbauung von 0,6 festgesetzt. Die gewählte Festsetzung der GRZ-Obergrenze ergibt sich aufgrund der Stadtrandlage, der damit verbundenen Klimaerfordernisse und der Nähe zum LSG. Die festgesetzte GRZ kann, analog den gewerblichen Bauflächen, durch die notwendigen Flächen für die Unterbringung von Nutzungen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Die festgesetzte Gebäudehöhe von 76 m über NHN (entspricht ca. 16 m über Gelände) entlang der Pablo-Picasso-Straße orientiert sich an den Höhenfestsetzungen auf den benachbarten Baufeldern. Mit dieser Höhenfestsetzung sollen die Voraussetzungen für die Gestaltung einer einheitlichen Linie in der Höhenentwicklung geschaffen werden. Um die Höhenentwicklung im Hinblick auf die angrenzenden Freiräume zu begrenzen, wird die zulässige Gebäudehöhe auf dem rückwärtigen Baufeld auf 72 m über NHN (entspricht ca. 12 m über Gelände) beschränkt. Die Höhenfestsetzungen gelten nicht für technische Aufbauten.

Auf die Festsetzung einer Geschosshöhe wird ebenfalls verzichtet, da die Geschosshöhen bei technischen Gebäuden sehr unterschiedlich sind.

Bauhöhenbeschränkung (TF 3)

Die im Gewerbegebiet und auf der Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzten Höhen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Verhältnis zum Landschaftsschutzgebiet „Falkenberger Krugwiesen“

Die Fläche für Versorgungsanlagen umfasst auch eine Fläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Hierbei handelt es sich um eine Fläche mit einem erheblichen unterirdischen Leitungsbestand. Die Zugänglichkeit zu den Leitungen durch die Bewag muss jederzeit gewährleistet sein. Die Zufahrt zum Umspannwerk befindet sich außerhalb dieser Fläche. Ein Bewuchs der Fläche im gegenwärtigen Sinn ist zulässig und zur Entwicklung eines Landschaftsbildes wünschenswert. Es besteht keine Notwendigkeit zur Übernahme der Fläche durch das Bezirksamt, Amt für Umwelt und Natur und der Erweiterung der öffentlichen Grünfläche bis an die Grenze des Landschaftsschutzgebietes. Die Verbote in § 6 der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung (LSG VO) schließen eine Intensivierung der Nutzung, z.B. für Lagerflächen, auf der Bewag-Fläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes aus. Nach der Regelung in § 8 Abs. 1 der LSG VO (zulässige Handlungen) fallen Wartung, Reparatur, Erneuerung von vorhandenen Leitungen (die als planfestgestellt gelten) nicht unter die Verbote des § 6 der LSG VO.

Ein Nutzungskonflikt zwischen dem nachrichtlich übernommenen Landschaftsschutzgebiet „Falkenberger Krugwiesen“ und der Festsetzung 'Fläche für Versorgungsanlagen' besteht somit nicht.

Versorgungsleitungen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Leitungen verschiedener Leitungsträger (vgl. Kap. I.2.2 Bestandsbeschreibung). Auf die Festsetzung von Leitungsrechten im Bebauungsplan wird im Rahmen der Überarbeitung verzichtet, da hierfür kein städtebauliches Erfordernis besteht. Grundsätzlich schafft die Belastung von Flächen privater Grundstücke nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 des Baugesetzbuches (Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) die Möglichkeit, die notwendige Inanspruchnahme notfalls auch gegen den Willen des Eigentümers für Erschließungszwecke zu regeln. Die Festsetzung im Bebauungsplan selbst gibt jedoch noch kein Nutzungsrecht, sondern schafft die öffentlich-rechtliche Grundlage für die zu entschädigende Inanspruchnahme der Fläche. Bei den Leitungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass mit dem Grundbuchbereinigungsgesetz für Leitungsträger Möglichkeiten geschaffen worden sind, für Leitungen, die vor dem 03.10.1990 bestanden haben, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten auf privaten Grundstücken zu begründen. Damit bedarf es einer zusätzlichen Sicherung (durch das Bebauungsplanverfahren) nicht mehr.

Die Sicherung eines Zugriffsrechts auf öffentlichen Flächen ist grundsätzlich überflüssig, da der öffentliche Eigentümer bereit sein wird, die erforderliche Inanspruchnahme zum Wohl der Allgemeinheit zu ermöglichen.

3.1.7 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird im Süden und Westen durch überörtliche Verkehrsstraßen und im Norden durch eine Wohngebietsstraße begrenzt. Die Abgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen Hohenschönhauser Straße und Vincent-van-Gogh-Straße entspricht den derzeitigen Nutzungsgrenzen. Die straßenbegleitenden Grünflächen sind aufgrund ihrer Bedeutung für die Vernetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Grünverbindung' festgesetzt (vgl. Kap. II.3.1.10 Grünfestsetzungen).

Im Einmündungsbereich Seehausener Straße/ Pablo-Picasso-Straße wird die Straßenverkehrsfläche Seehausener Straße um ca. 4 m erweitert, um den vorhandenen Grünstreifen innerhalb der Straßenverkehrsfläche durchgängig in einer einheitlichen Breite gestalten zu können.

Die innere Erschließung der mittigen Baufelder erfolgt über die neu errichtete Straße Zu den Krugwiesen, die als Stichstraße ausgebildet ist. Die Straßenbreite von 19,5 m ergibt sich aus der 7 m breiten Fahrbahn, beidseitigen Parkstreifen (2,5 m und 2 m), einem einseitigen 2 m breiten Baumstreifen, beidseitigen Gehwegen (jeweils 2 m) und einem einseitigen 1,5 m breiten grünen Randstreifen. Die Straße endet in einer Wendeschleife. Die Größe der Wendeschleife orientiert sich an den Abmessungen eines Lastzuges.

Der ursprüngliche Straßenquerschnitt wurde nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange um einen 1,5 m breiten unbefestigten Grünstreifen erweitert, um den grüngerprägten Charakter des Straßenraums aus gestalterischen und ökologischen Gründen zu erhöhen. Die Straße selbst wurde - wie nach § 21 AGBauGB beantragt und von SenStadt genehmigt - ausgeführt.

Die Erschließung der Grundstücke in Randlage ist über das vorhandene Straßennetz gegeben. Die Erschließung des südlichen Baufeldes und der Bewag-Flächen kann zurzeit ausschließlich von der Hohenschönhauser Straße erfolgen.

Das umliegende Straßennetz (Pablo-Picasso-Straße, Hohenschönhauser Straße) ist zur Aufnahme des zusätzlichen Kraftfahrzeugaufkommens in der Lage. Die Pablo-Picasso-Straße soll langfristig um zwei Spuren erweitert werden.

Die Einteilung der Straßenquerschnitte wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt.

Straßenverkehrsfläche (TF 4)

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die Geltungsbereichsgrenze im Bereich der Hohenschönhauser Straße wurde auf Anregung des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf von der Fahrbahnmitte an die Bezirksgrenze verlegt. Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf erfolgt angrenzend an die Bezirksgrenze die Aufstellung der Bebauungspläne XXI-11, XXI-21a. Ein unbepannter Streifen zwischen den Bebauungsplänen der Bezirke kann sich für die Erschließung der Flächen auf Marzahner Seite als hinderlich erweisen. Die angrenzenden Flächen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf werden ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Südlich der Fahrbahn Hohenschönhauser Straße befindet sich ein ca. 5 m breiter Grünstreifen mit wertvollem Baumbestand, der erhalten werden soll. Daran anschließend ist ein Sicherheitsstreifen von 7 m und die Neuanlage eines Geh- und Radweg geplant.

Aufgrund der starken Verkehrsbelastung und der hohen Trennwirkung der Hohenschönhauser Straße ist die Anlage von beidseitigen Geh- und Radwegen sinnvoll.

Ruhender Verkehr

Für den Besucher- und Lieferverkehr sind in der Stichstraße beidseitig Parkmöglichkeiten vorgesehen. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass der Bauherr hinsichtlich des Fahrzeugverkehrs funktionsell plant und notwendige Stellplätze auf den grundstückseigenen Flächen unterbringt.

3.1.8 Weitere Arten der Nutzung

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung grundsätzlich ausgeschlossen werden. Notwendige Zufahrten sind hiervon nicht betroffen.

Innerhalb der großzügigen Flächenausweisungen bestehen ausreichend Möglichkeiten für die Unterbringung der o.g. Nutzungen. Die Festsetzung beugt städtebaulichen Störungen bei der Gestaltung der Baufluchten vor und sichert Freiräume zwischen Baugebieten unterschiedlicher Art der Nutzung, um so eine optische Gliederung zu erzielen. Gleichzeitig wird eine ungehinderte Expansion der o.g. Anlagen, insbesondere auf Kosten der ungedeckten Sportanlage (innerhalb der Fläche für Sportanlagen) und der Freifläche neben dem Jugendfreizeithaus verhindert. Die ungedeckten Sportanlagen sowie die Freifläche neben dem Jugendfreizeithaus tragen zur Nutzungsvielfalt bei und ergänzen eine bauliche Nutzung.

Von dem Ausschluss ausgenommen sind Anlagen der Außenwerbung an der Stätte der Leistung. Hierzu gehören nach § 11 Abs. 1 der BauO Bln insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettelanschlüsse und Bogenanschlüsse oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen. Damit soll den Betrieben die Möglichkeit der Selbstdarstellung im Vorgartenbereich eingeräumt werden.

Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (TF 5)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig, davon ausgenommen sind Anlagen der Außenwerbung an der Stätte der Leistung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 11 BauO Bln)

Die Geltungsbereichsgrenze entlang der Pablo-Picasso-Straße wurde der vorliegenden Vorentwurfsplanung (Stand: 06/2001) für den Straßenraum angepasst. Im Bereich der Stichstraße wird die Straßenbegrenzungslinie unterbrochen. Die Geltungsbereichsgrenze wurde im Bereich der Einmündung dem erfolgten Ausbau angepasst. Um Unklarheiten in der zeichnerischen Darstellung zu vermeiden wird festgesetzt:

Verlauf der Straßenbegrenzungslinie (TF 6)

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A...B und C...D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1.9 Immissionsschutz

Luftreinhaltung

Auf die Beschränkung der zulässigen Brennstoffe wird im Folgenden verzichtet, da sich der Geltungsbereich lt. Flächennutzungsplan nicht innerhalb des Vorranggebietes für die Luftreinhaltung befindet. Klimaschutz laut Landschaftsprogramm stellt hier kein städtebauliches Erfordernis dar.

Lärmschutz

Die Nutzungen wurden einander so zugeordnet, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Im Zusammenhang mit der bisherigen Planung (Großspielfeld, Kleinspielfelder) wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. V, eine grobe akustische Einschätzung vorgenommen. Es wurde eingeschätzt, dass die Immissionsrichtwerte außerhalb der Ruhezeiten (WA: 55 dB, GE 65 dB) eingehalten werden konnten, innerhalb der Ruhezeiten (WA: 40 dB, GE 50 dB) bewegten sie sich im Grenzbereich.

Statt der Festsetzung von ungedeckten Sportflächen erfolgt nun die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche der Zweckbestimmung 'öffentliche Spiel- und Bewegungsfläche'. Entsprechend der Zweckbestimmung ist hier die Realisierung zeitgemäßer Spielanlagen für Kinder und Jugendliche beabsichtigt (vgl. Kap. II.3.1.10 Grünfestsetzungen). Der von der Fläche ausgehende Lärm dürfte mit dem der ungedeckten Sportanlagen vergleichbar sein bzw. darunter liegen, so dass die bisherigen Aussagen nach wie vor Gültigkeit haben. Durch die Verlagerung der Spielflächen an den Rand der Siedlung sollen bestehende Nutzungskonflikte innerhalb der Siedlung abgebaut werden.

Da eine Verlagerung des Verkehrs von der Pablo-Picasso-Straße und der Hohenschönhauser Straße wegen der Struktur des Verkehrsstraßennetzes ausscheidet und aktiver Lärmschutz im Straßenbereich nicht zu verwirklichen und stadtgestalterisch nicht wünschenswert ist, kann dem Konflikt zwischen den Nutzungen und dem Straßenlärm nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden begegnet werden.

Textliche Festsetzungen zum Schallschutz, etwa Festsetzungen eines Schalldämmmaßes, müssen im Bauleitplanverfahren nicht berücksichtigt werden, da die Bauordnung für Berlin das allgemeine Erfordernis eines ausreichenden Schallschutzes in § 16 aufgenommen hat. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die Einhaltung der technischen Baubestimmungen zum Schallschutz (DIN 4109-Schallschutz) geprüft.

3.1.10 Grünfestsetzungen

Öffentliche Grünflächen

Die Versorgung mit öffentlichen wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen ist ein wesentliches Kriterium für die Wohnqualität. Die öffentlichen Grün- und Erholungsflächen werden hinsichtlich der zu entwickelnden Nutzungen gegliedert. Durch unterschiedliche Intensität und Art der Grünflächenpflege soll eine Differenzierung innerhalb des Grünsystems erzielt und ein attraktives Erscheinungsbild gesichert und entwickelt werden.

Öffentliche naturnahe Parkanlage

Innerhalb des Plangebietes besteht die Möglichkeit größere zusammenhängende Grünflächen mit Pufferfunktion zum Landschaftsschutzgebiet herzustellen, um so den bestehenden Nutzungsdruck auf die Flächen des Schutzgebietes zu minimieren. Die Fläche zwischen dem Wohngebiet und dem LSG einerseits sowie die Fläche zwischen dem Gewerbegebiet andererseits sind daher als 'öffentliche naturnahe Parkanlage' zu entwickeln. Die Flächen stellen unmittelbar angrenzend an das Wohngebiet wertvolle Flächen für die Erholung und Freiraumnutzung dar. Sie nehmen den größten Teil innerhalb der öffentlichen Grünflächen ein.

Durch die Einbeziehung des Kleingewässers (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) in die naturnahe Parkanlage kann neben der Erhaltung der barrierefreien Biotopverbindung zum Hohenschönhauser See eine landschaftsgerechte Abflachung der Gewässerböschung herbeigeführt werden. Das Vorkommen von besonders geschützten und streng geschützten Leitarten im Hohenschönhauser See und Umgebung rechtfertigt hier das Vorrangstellen der Belange von Natur und Landschaft gegenüber der gewerblichen Entwicklung.

Durch die Anbindung der Parkanlage an die Stichstraße wird die bestehende Wegeverbindung zwischen dem Wohngebiet und der Pablo-Picasso-Straße beibehalten und die Transparenz des Gebietes erhöht. Die Parkanlage übernimmt eine wichtige Funktion für die Erhaltung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Klimaschutzes.

Öffentliche Spiel- und Bewegungsfläche

Mit der Fläche M1, Zweckbestimmung: 'öffentliche Spiel- und Bewegungsfläche', soll der Bedarf an Spielflächen für Kinder und Jugendliche ab 12 Jahre, der innerhalb der Wohngebietes auf privaten und öffentlichen Flächen nur bedingt erfüllt werden kann, gedeckt werden. Innerhalb des Gebietes stehen nur kleinere Splitterflächen zur Verfügung, die vor ca. 10 Jahren mit Spielgeräten für die Altersstufe 3-6 Jahre ausgestattet wurden. Inzwischen hat sich die Altersstruktur der vor Ort lebenden Kinder und Jugendlichen zugunsten der der Altersstufe 12-16 verändert. Damit vergrößert sich die Nachfrage nach intensiv zu nutzenden Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten, die dem jetzigen Trend entsprechen. Das bedeutet aber auch, dass aufgrund des Flächenbedarfs derartiger Spiele, diese nicht auf den zur Verfügung stehenden Flächen untergebracht werden können. Auch die Nachbarschaft bestehender Wohngebiete bringt immer weder Nutzungskonflikte mit sich. Durch den Bau von Spiel- und Bewegungsflächen für Kinder und Jugendliche sollen daher bestehende Defizite im statistischen Gebiet 175 reduziert und zukünftige Nutzungskonflikte vermieden.

Öffentliche Grünverbindungen

Mit der Festsetzung von Grünverbindungen soll die Erreichbarkeit siedlungsnaher Grünflächen für Erholungs-, Freizeit- und Sportnutzungen verbessert und weiter ausgebaut werden. Nördlich der Hohenschönhauser Straße und zwischen den Fahrbahnen der Vincent-van-Gogh-Straße werden öffentliche Grünverbindungen festgesetzt, die als straßenbegleitende Grünflächen außerhalb des Geltungsbereiches fortgeführt werden. Die Festsetzung entspricht dem Bestand. Die Flächen befinden sich zurzeit im Fachvermögen des Tiefbauamtes. Die Festsetzung erfordert keine Zuordnung in das Fachvermögen des Amtes für Umwelt und Natur. Um einen Eingriff in den schützenswerten Baumbestand zu vermeiden, ist nördlich des Baumstreifens entlang der Hohenschönhauser Straße die Anlage eines 5 m breiten Fuß- und Radweges vorgesehen. Der Weg ist notwendig, da bisher keine Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Fahrbahn existiert. Durch das Verkehrsaufkommen auf der Hohenschönhauser Straße bestehen erhebliche Gefährdungen für Fußgänger und Radfahrer. Gleichzeitig haben die Grünverbindungen entlang der Verkehrsstraßen eine wichtige Funktion für das Orts- und Landschaftsbild. Um das Netz der Grünverbindungen weiter auszubauen, wird die Straßenverkehrs-

fläche der Seehausener Straße im Einmündungsbereich zur Pablo-Picasso-Straße, zur Fortführung des vorhandenen Grünstreifens um 4 m erweitert (vgl. auch Straßenverkehrsfläche). Die Verbindung soll außerhalb des Geltungsbereiches als wichtige Fuß- und Radwegverbindung bis an die S-Bahn-Trasse fortgeführt werden.

Ruderalfläche

Die Fläche östlich der Fläche für Versorgungsanlagen wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Ruderalfläche' festgesetzt. Die Fläche befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und soll als naturschutzrelevante Fläche entwickelt und vor übermäßiger Nutzung geschützt werden.

Öffentlicher Spielplatz

Der bestehende Spielplatz südlich der Wohnbebauung Vincent-van-Gogh-Straße wird planungsrechtlich gesichert. Die Abgrenzung orientiert sich am Bestand.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit dem Ziel, auch bei einer gewerblichen Nutzungsstruktur ein Landschaftsbild im Plangebiet zu entwickeln, werden Flächen zum Anpflanzen bestimmt. Daneben gelten die Erhaltungsgebote für den Baumbestand nach der Baumschutzverordnung.

Mit den Grünfestsetzungen soll der für den Geltungsbereich beabsichtigte Charakter eines grüngen Gebietes gesichert werden. Darüber hinaus soll dem Gebiet, das durch eine Vielzahl von unterschiedlichen Architekturen auf den Baufeldern bestimmt sein wird, durch ein einheitliches Erscheinungsbild der Straßen und Vorgartenflächen ein gestalterischer Zusammenhang gegeben werden. Bei den Bepflanzungen wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (TF 7)

Die Flächen zum Anpflanzen sind mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.

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

Zur Minimierung der Versiegelung durch versickerungsfähige Belagarten und zur Gliederung von Sammelstellplatzanlagen wird auf Anregung einiger Träger öffentlicher Belange das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt.

Begrünung von Stellplätzen (TF 8)

Bei ebenerdigen Stellplätzen ist je vier Stellplätze ein kleinkroniger Baum zu pflanzen.

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

Begrünung von Wandflächen

Entsprechend den Anforderungen aus dem Landschaftsprogramm innerhalb des Klimaschutzgebietes ein Baugebiet zu entwickeln, dessen Außenwandflächen begrünt werden sollten, wird die Begrünung von Wandflächen größer als 40 m² festgesetzt. Durch Wandbegrünungen werden stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen geschaffen. Darüber hinaus ist die Fassadenbegrünung zur stadträumli-

chen Einbindung und Gliederung der Fassade bei möglichen großflächigen Gebäudekomplexen erforderlich. Gleichzeitig trägt die Maßnahme zur Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen sowie zum städtebaulichen Erscheinungsbild bei.

Außenwandbegrünung (TF 9)

Die Außenwandflächen mit einer Ausdehnung von mehr als 40 m² sind mit selbstklimmenden / rankenden / schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

Auf die Festsetzung einer Dachbegrünung wurde im Rahmen der Bearbeitung verzichtet, da begrünte Dächer erhöhte Anforderungen an die statische Ausgestaltung des Bauwerkes stellen und eine fachgerechte, ständig wiederkehrende Pflege erfordern. Die textliche Festsetzung wurde gestrichen.

Maßnahmen zur Kompensation der Neuversiegelung und der Biotopverluste

Innerhalb des Geltungsbereiches werden Maßnahmen zur Kompensation der Neuversiegelung und der Biotopverluste notwendig (vgl. Kap. III Auswirkungen des Bebauungsplanes). Diese Maßnahmen sollen innerhalb der Flächen M 1 und M 2 umgesetzt werden (vgl. Kap. III.3.3.2 Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen).

Als Maßnahme M 1 wird auf der 'öffentlichen Spiel- und Bewegungsfläche' (Fläche M 1) die Schaffung von Vegetationsstrukturen vorgesehen. Das Ziel der Maßnahme besteht darin, die geplanten befestigten Spielflächen in die vorhandene, reich strukturierte landschaftliche Umgebung einzuordnen. Geplant ist die Pflanzung von 40 Bäumen und weiteren Gehölzen auf einer Fläche von insgesamt ca. 3.200 m², die zur abwechslungsreichen Raumbildung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität beitragen sollen. Neben intensiv genutzten Rasenflächen sollen ruderale Hochstauden- und Wiesenflächen erhalten werden.

Das Kleingewässer mit seinen angrenzenden Flächen ist naturnah zu gestalten (Fläche M 2). Hierzu zählt insbesondere die landschaftsgerechte Gestaltung der Uferböschung. Durch Gehölzpflanzungen ist das Kleingewässer landschaftlich zu kennzeichnen.

Maßnahmen zur Kompensation der Neuversiegelung und der Biotopverluste (TF 10)

Innerhalb der Flächen M 1 und M 2 sind als Ausgleich im Sinne von § 1 a Abs. 3 des Baugesetzbuchs folgende Maßnahmen durchzuführen:

- **M 1** **Schaffung von Vegetationsstrukturen:**
Pflanzung von 40 Bäumen und weiteren Gehölzen auf einer Fläche von insgesamt 3.200 m².
- **M 2** **Naturnahe Gestaltung des Kleingewässers:**
Die Uferböschung des Kleingewässers ist landschaftsgerecht abzuflachen und durch Landschaftsrasen zu befestigen. Zur landschaftlichen Kennzeichnung des Gewässers sind 20 Bäume zu pflanzen.

Diese Maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 des Baugesetzbuchs den Grundstücken nach dem Verhältnis der zu erwartenden Versiegelung zugeordnet:

Gebietsbezeichnung / Bereiche unterschiedlicher Nutzung	zu erwartende Versiegelung in m²	Anteil an der Sammelkompensationsmaßnahme in %
GE 2.2	1.560	10,5
Fläche für Sportanlagen (gedeckte und ungedeckte Sportanlagen)	9.490	64,0
öffentliche Grünfläche 'öffentliche Spiel- und Bewegungsfläche'	3.790	25,5
Gesamt	14.840	100

(§ 135 Buchst. a und b BauGB)

Änderungen nach der ersten Rechtsprüfung durch die zuständige Senatsverwaltung

- Die Fläche M 2 wird im Plan entsprechend abgegrenzt. Die Fläche wurde gegenüber der ursprünglichen Abgrenzung (alt: M 4) erweitert.
Die Fläche M 1 wird im Bebauungsplan nicht gekennzeichnet, da sie erst nach Vorlage einer Entwurfsplanung für die Spiel- und Bewegungsfläche verortet werden kann. Das Ziel der Maßnahme M 1 besteht darin, die geplanten befestigten Spielflächen (Eingriffsflächen) in die landschaftliche Umgebung einzuordnen und eine abwechslungsreiche Raumbildung herbeizuführen. Eingriffsflächen und Ausgleichsflächen sollen deshalb landschaftsgerecht verknüpft sein. Das verstößt auch nicht gegen die Vorschriften gemäß § 19 Abs.2 Bundesnaturschutzgesetz. Danach sind Eingriffe vorrangig am Eingriffsort auszugleichen. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine Gestaltungskonzeption vorliegt, kann eine Verortung nicht erfolgen und ist überdies auch nicht erforderlich, da sich die Flächen jetzt und zukünftig vollständig im öffentlichen Eigentum befinden.
- Da der Außenbereich im Bebauungsplan nicht festgesetzt ist, kann er nicht als Bezugsgrundlage für die Zuordnung in der textlichen Festsetzung Nr. 10 (bisher 12) herangezogen werden. In der Zuordnungstabelle aufgeführt sind nur noch die Grundstücke, auf welchen ein Eingriff verursacht wird. Die Bezeichnungen wurden, um eine eindeutige Zuordnung zu ermöglichen, aus der Planzeichnung übernommen. Aus diesem Grund erfolgte auch die Unterteilung des Gewerbegebietes GE 2 in die Flächen GE 2.1 und GE 2.2.

Zur Erzielung eines einheitlichen Landschaftsbildes und eines wirksamen Grünvolumens wird empfohlen, die Arten der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 7, 8 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Wasserschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

Nach dem Umweltatlas Karte 04.07. „Klimafunktionen“ besteht im Plangebiet eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes so weit wie möglich zu erhöhen, sind Wege, Stellflächen und Zufahrten innerhalb der Baugebiete mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, damit der Versiegelungsgrad des Bodens gemindert und eine hohe Versickerungsrate von Niederschlagswasser sichergestellt wird. Die Versickerung von Niederschlagswasser trägt zur Grundwasseranreicherung sowie zur Entlastung von Vorflutern durch erhöhten Gebietswasserrückhalt bei und dient dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Die textliche Festsetzung wurde auf Anregung einiger Träger öffentlicher Belange in den Begründungstext aufgenommen. Stellflächen und Zufahrten wurden in die Regelung einbezogen, da

es sich hier um ein kleines Gewerbegebiet in Stadtrandlage und unmittelbar angrenzend an ein Landschaftsschutzgebiet handelt. Das Gebiet gilt als Vorranggebiet Klimaschutz, in dem Bodenversiegelungen so gering wie möglich zu halten sind und von denen ein Luftaustausch in die verdichteten Stadtgebiete gesichert werden soll. Die besondere Lage rechtfertigt hier das Voranstellen der Belange des Klimaschutzes. Darüber hinaus trägt eine Reduzierung der Versiegelung zum Erscheinungsbild des Gewerbegebietes in unmittelbarer Wohnnähe bei.

Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (TF 11)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsschutzgebiet

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes „Falkenberger Krugwiesen“, das mit der Veröffentlichung im GVBl 51. Jahrgang Nr. 72 vom 16.12.1995 sichergestellt wurde. Das Schutzgebiet wird nachrichtlich übernommen.

III. Auswirkungen des Planes

1. Auswirkungen auf bestehende Nutzungsrechte

Das Plangebiet befindet sich - bis auf die Flächen der Bewag - im Eigentum des Landes Berlin. Die Flächen sind überwiegend ungenutzt. Die bestehenden Nutzungen im Bereich der Hohenschönhauser Straße (Flurstück 190/132) und Seehausener Straße sowie die Nutzung einer Teilfläche durch das Amt für Umwelt und Natur (Werkhof) werden mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Ein Eingriff in bestehende Nutzungsrechte erfolgt daher nicht.

Die Realisierung der geplanten Nutzungen wird positive Auswirkungen bezüglich der infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung mit Sport-, Spiel- und Freizeiflächen haben. Hinzu kommt, dass die geplanten Grünflächen das bestehende Landschaftsschutzgebiet ergänzen und erweitern. Die geplanten gewerblichen Nutzungen stellen eine Ergänzung des bisher nahezu ausschließlich durch Wohnnutzung geprägten Quartiers dar. Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

2. Finanzielle Auswirkungen

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat finanzielle Auswirkungen, die in der Finanzplanung der Stadt zu berücksichtigen sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplan XXII-1a erfolgte bereits der Neubau der Stichstraße aus GA-Mitteln.

Weitere Kosten entstehen für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen sowie deren Unterhaltung. Für die Neuanlage der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'öffentliche Spiel- und Bewegungsfläche' werden Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Kap. III.3.5 Kostenschätzung Ausgleichsmaßnahmen) erforderlich, die entsprechend im kommunalen Kostenbedarf berücksichtigt werden müssen. Ebenfalls zu berücksichtigen ist der erforderliche Personal- und Kostenbedarf für Neuanlage und Pflege der Grün- und Freiflächen.

Durch den angestrebten Verkauf bzw. die Verpachtung der geplanten Gewerbeflächen entstehen dagegen Einnahmen für das Land Berlin, da es sich insgesamt um landeseigene Flächen handelt.

3. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Konfliktdanalyse, die Beschreibung, Bewertung des Eingriffes sowie der Maßnahmen zur Kompensation erfolgte ausführlich im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan XXII-1a. In den Bebauungsplan wurden die für die Planung relevanten Aussagen übernommen.

Die Bewertung des Eingriffes und die daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen wurden nach der Überarbeitung des Bebauungsplanes durch das Amt für Umwelt und Natur aktualisiert. Bereits im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag wurden die eingriffsrelevanten Flächen als ruderales Gras- und Staudenfluren kartiert. Auf Grund der Dauer der Brache hat sich mittlerweile ein breiteres Artenspektrum entwickelt. Auf ehemals lückigen Vegetationsbeständen bzw. Bodenverdichtungen hat sich eine mehrjährige artenarme bis artenreiche Hochstaudenvegetation eingestellt. Eine grundlegende Veränderung der Biotope ist jedoch nicht eingetreten. Nach Überarbeitung des Bebauungsplanes reduzieren sich die Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass der Ausgleichsumfang neu ermittelt werden musste.

Der Bebauungsplan XXII-1a wurde durch Beschluss Nr. 257/III vom 10.12.1996 des Bezirksamtes Hohenschönhausen (Aufteilungsbeschluss zum B-Plan XXII-1 vom 28.01.1992) förmlich eingeleitet.

Entsprechend des § 245c Abs. 2 Baugesetzbuch n. F. (Überleitungsvorschrift für UVP-pflichtige Vorhaben) wird der Bebauungsplan XXII-1a nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 03. August 2001 geltenden Fassung weitergeführt.

Die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich.

3.1 Konfliktanalyse

Nach § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan in Abwägung nach § 1a Baugesetzbuch zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung des Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Entscheidendes Kriterium ist der Vergleich zwischen der bisherigen und der zukünftigen Zulässigkeit von Bauvorhaben.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung der Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen.

Eingriffsrelevante Flächen

Die Bebauung zum Zeitpunkt der Planaufstellung betrug entlang der vorhandenen Straßen überwiegend zwischen drei und sechs Geschossen und entlang der Stichstraße (damals nicht ausgebaut) zwei Geschosse. Die Flächen waren bis zu einer Tiefe von ca. 65 m bebaut.

Im Rahmen der Ermittlung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft gem. §§ 19 und 21 Abs. 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz sind jene Flächen aus der Eingriffsregelung auszuklammern, für die bereits ein Baurecht gem. § 34 Baugesetzbuch besteht, sofern eine zukünftige Bebauung im Rahmen der bisher nach § 34 Baugesetzbuch zulässigen Bebauung bleibt.

Die planungsrechtliche Zuordnung der Flächen erfolgte in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt. Dabei wurde festgelegt, dass sich die gemäß § 34 Baugesetzbuch bebaubaren Bereiche auf bereits bebauten bzw. ehemals bebauten Flächen entlang der vorhandenen Straßen und der Stichstraße befinden. Die Nutzungsmaße einer künftigen Bebauung (gemäß Bebauungsplan) bleiben im Rahmen der bisher nach § 34 Baugesetzbuch zulässigen Bebauung. Ein ausgleichspflichtiger Eingriff erfolgt daher auf diesen Flächen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 Baugesetzbuch nicht.

Eine Bebauung von Flächen außerhalb der bereits bebauten/ ehemals bebauten Bereiche ist, wenn eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung von Natur und Landschaft festzustellen ist, als ausgleichspflichtiger Eingriff zu bewerten. Die zu betrachtenden Flächen werden im Folgenden als *eingriffsrelevante Flächen* bezeichnet. Zur besseren Nachvollziehbarkeit sei hier auf die im "Konfliktplan" (vgl. Schrickel, Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan XXII-1a, 1998) ersichtliche räumliche Abgrenzung der eingriffsrelevanten Flächen von den gem. § 34 Baugesetzbuch bebaubaren Flächen hingewiesen. Im Anhang zum Begründungstext erfolgt ebenfalls eine Darstellung der Abgrenzung.

3.2 Beschreibung des Eingriffes

Eingriffsrelevante Flächen im Bebauungsplan sind: Fläche für Sportanlagen tlw. (gedeckte und ungedeckte Sportanlagen), Gewerbefläche GE 2.2 tlw. und öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung 'öffentliche Spiel- und Bewegungsfläche'.

Innerhalb der Fläche für Sportanlagen ist die Errichtung sowohl gedeckter als auch ungedeckter Sportanlagen zulässig. Es wird von einer Versiegelung von 60 % der Gesamtfläche ausgegangen. Neben den Sport- und Spielflächen liegen Teilflächen der gewerblichen Baufelder außerhalb der gem. § 34 Baugesetzbuch bebaubaren Bereiche und innerhalb der eingriffsrelevanten Flächen. Im Falle der Ausnutzung des Höchstmaßes der baulichen Nutzung kann von einem Versiegelungsgrad von 80 % ausgegangen werden.

Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'öffentliche Spiel- und Bewegungsfläche' ist die Neuanlage von Spielflächen geplant. Es wird ein Versiegelungsgrad von 30 % angenommen. Die Fläche für Gemeinbedarf 'Jugendfreizeitheim' und die Grünfläche 'öffentliche naturnahe Parkanlage' befinden sich ebenfalls vollständig bzw. teilweise auf eingriffsrelevanten Flächen. Ein Eingriff erfolgt indes nicht, da an der bisherigen Nutzung festgehalten werden soll bzw. eine zusätzliche Neuversiegelung nicht beabsichtigt ist. Ebenfalls nicht berücksichtigt wurde die gewerbliche Baufläche des Werkhofes von UmNat (GE 2.1), da sich innerhalb der ausgleichsrelevanten Flächen ausschließlich Flächen zum Anpflanzen befinden.

Für die Berechnung des Anteils an der Sammelkompensationsmaßnahme wurden die Flächen auf den jeweiligen Baufeldern ermittelt und entsprechend der zu erwartenden Versiegelung ins Verhältnis gesetzt (60 % der Fläche für Sportanlagen (gedeckte und ungedeckte Sportanlagen); 80 % der gewerblichen Baufläche GE 2.2; 30 % der öffentlichen Spiel- und Bewegungsfläche).

Zur Veranschaulichung der Eingriffsintensität infolge Versiegelung ist die aus den Bauvorhaben resultierende Flächenbilanz in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Gebietsbezeichnung / Bereiche unterschiedlicher Nutzung	zu erwartende Versiegelung in m ²	Anteil an der Sammelkompensationsmaßnahme in %
GE 2.2	1.560	10,5
Fläche für Sportanlagen (gedeckte und ungedeckte Sportanlagen)	9.490	64,0
öffentliche Grünfläche 'öffentliche Spiel- und Bewegungsfläche'	3.790	25,5
Gesamt	14.840	100

Die Planung innerhalb der eingriffsrelevanten Flächen stellt infolge der Flächeninanspruchnahme und einem damit einhergehenden Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, der Verminderung der Grundwasserneubildung sowie der teilweisen Zerstörung der vorhandenen Biotopstrukturen und der Beeinflussung der kleinklimatischen Situation laut § 18 BNatSchG einen Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt dar.

Die von den Baumaßnahmen betroffenen Biotoptypen der artenarmen bis artenreichen Staudenfluren besitzen in Bezug auf den Biotop- und Artenschutz einen mittleren bis hohen Wert. Die Überprägung der Biotopstrukturen führt zu einem erheblichen Verlust von Brut- und Nahrungshabitaten der ansässigen Fauna. Es ist Ziel, bei der Realisierung der Spielflächen, die ruderalen Hochstauden- und Wiesensäume so weit wie möglich zu erhalten.

Der Verlust der Biotopkomplexe umfasst eine Gesamtfläche von 22.600 m². Nach Überarbeitung der Planung können die mittel- bis hochwertigen Biotope im Grenzbereich zum LSG erhalten bleiben.

Da die eingriffsrelevanten Flächen unversiegelt sind, wird von einer Nettoneuversiegelung - unter Zugrundelegung der in der Tabelle ermittelten zu erwartenden Neuversiegelung von ca. 14.840 m² ausgegangen.

Die wesentlichen Konflikte konzentrieren sich auf die Beeinträchtigung der Bodenfunktion und des Wasserhaushaltes durch Neuversiegelung und auf den Verlust von Biotopen. Eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die Neubebauung des Geländes nicht zu erwarten. Dennoch kommt es infolge der Festsetzung von Spiel- und Bewegungsflächen zu betriebsbedingten, akustischen Störungen des näheren Umfeldes.

Eine detaillierte Auflistung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Eingriffs auf die unterschiedlichen Umweltmedien wird nachfolgend in tabellarischer Form dargestellt.

Schutzgut	Auswirkungen		
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Boden- und Wasserhaushalt	<ul style="list-style-type: none"> - Veränderung des Bodengefüges durch Aufschüttung und Abtrag sowie Bodenverdichtung im Bereich der Baustellen und sonstiger Baustelleneinrichtungsflächen - Verlust und Umschichtung der oberen Humusschicht => Verlust von Lebensräumen für Pflanzen u. Tiere - Verunreinigungen des Bodens durch Leckagen von Baumaschinen oder durch unsachgemäße Handhabung mit Baumaterialien in Baubereichen 	<ul style="list-style-type: none"> - Veränderung des Boden- und Wasserhaushaltes infolge der Neuversiegelung von insgesamt 14.840 m² => Erhöhung des Anteils versiegelter Flächen führt zur Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen, dem Rückgang der Grundwasserneubildung sowie der Zunahme des Oberflächenabflusses 	<ul style="list-style-type: none"> - Grundwasserverunreinigung durch verkehrsbedingte Schadstoffemissionen im Bereich neuer Verkehrsflächen
Klima/ Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Lärm-, Abgas- und Staubimmissionen durch den Baubetrieb 	<ul style="list-style-type: none"> - Veränderung der Strahlungsverhältnisse und Verschlechterung des Mikroklimas durch Versiegelung bislang vegetationsbestandener Freiflächen => geringfügige Erhöhung der Lufttemperatur, Verringerung der Luftfeuchtigkeit 	keine Auswirkungen
Biotop- und Artenschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Schädigung und Zerstörung von Vegetationsbeständen durch baubedingte Flächeninanspruchnahme - Störung empfindlicher Tiere durch Baulärm und Erschütterungen in angrenzenden Gebieten (insbesondere im Landschaftsschutzgebiet) 	<ul style="list-style-type: none"> Zerstörung von Lebensräumen durch den Verlust von Vegetationsbeständen (haupts. Gras- u. Staudenfluren, Laubgebüsche); Verlust mittelwertiger Biotope => 22.600 m², - Zerschneidung von Lebensräumen durch Gebäude, Sport- und Spielanlagen sowie Straßen und Wege 	<ul style="list-style-type: none"> - geringfügige Störung von empfindlichen Tieren im LSG durch Lärmeinwirkungen infolge der Spielnutzung

Schutzgut	Auswirkungen		
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Landchaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigung des Landschaftsbildes / Ortsbildveränderungen durch die Bautätigkeit bzw. Störungen durch temporäre Lärmimmissionen (=> ist aufgrund der vorhandenen Störungen zu vernachlässigen) - Verlust von ortsbildprägenden Vegetationsbeständen 	<ul style="list-style-type: none"> - Nachhaltige Veränderung des Landschaftsbildes durch Neubebauung - teilweise Beeinträchtigung räumlicher Qualitäten durch Verlust von weitläufigen Freiflächen 	<ul style="list-style-type: none"> - geringfügige akustische Störung des Landschaftsbildes durch Lärmeinwirkungen infolge der Spielnutzung und des erhöhten Verkehrsaufkommens

3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

3.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen haben zum Ziel, das Ausmaß der bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten.

Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs vorzusehen:

- Baustelleneinrichtungsflächen sowie -zufahrten sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.
- Benachbarte Flächen sind durch eindeutige Abgrenzung der Fahrwege und durch Bauzäune vor unnötiger Inanspruchnahme zu schützen.
- Baufahrzeuge und -maschinen sind regelmäßig auf Leckagen zu kontrollieren. Sie sind mit biologisch abbaubaren Hydraulikölen zu betreiben. Aufgetretene Bodenverunreinigungen sind sofort zu beseitigen.
- Zur Sicherung des Oberbodens hat eine schonende Zwischenlagerung und Wiederverwendung nach DIN 18300 zu erfolgen.
- Zur Reduzierung baubedingter Abgas- und Lärmemissionen sind emissionsarme Baumaschinen und -fahrzeuge zu verwenden. Bei unvermeidbaren, starken Lärmbelastigungen durch die Bautätigkeit sollte die Bauzeit zeitlich beschränkt werden.
- Die an den Baubereich angrenzende Vegetation ist durch geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. Abzäunung) entsprechend der DIN 18920 bzw. RAS-LG 4 zu schützen.
- Das an den Baubereich grenzende Feuchtbiotop östlich der Fläche GE 2.2 ist durch einen Bauzaun vor Beeinträchtigungen (insbesondere Verschmutzung, Eintrag von Baumaterialien etc.) zu schützen. Sollte es auf den angrenzenden Flächen zur Lagerung von Aushub u.ä. kommen, ist der Bauzaun durch eine Bretterschalung zu verstärken.
- Notwendige Beseitigungen von Gehölzen sind in der Zeit vom 01.10. bis 29.02. durchzuführen, so dass eine Beeinträchtigung während der Vogelbrutzeit vermieden wird. Außerdem dürfen die Niststätten bodenbrütender Tierarten nicht während der Brutzeit beschädigt bzw. das Brutge-

schehen gestört werden. Alle heimischen Vogelarten sind nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 a) und b) BNatSchG besonders geschützt. Nach § 42 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Nist- Brut- Wohn- oder Zufluchtsstätten der besonders geschützten Tierarten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

- Nach Abschluss der Bauarbeiten sind die für Bauzwecke beanspruchten Flächen in vollem Umfang zurückzubauen und notwendige Maßnahmen zur Wiederherstellung der Naturhaushaltsfunktionen (Lockerung des Ober- und Unterbodens, ggf. Substrataustausch usw.) vorzunehmen.
- Als eine eingriffsmindernde Maßnahme in Bezug auf den Biotop- und Artenschutz ist beabsichtigt, die Spielflächen innerhalb der Spiel- und Bewegungsfläche so anzulegen, dass die ruderalen Hochstauden- und Wiesensäume möglichst erhalten bleiben.
- Zur Reduzierung des Ausmaßes der Neuversiegelung sollen Wege, Stellflächen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau angelegt werden. Als Material sind wassergebundene Decken, Pflaster- und Plattenbeläge mit großen Fugen und ungebundenem Unterbau zu verwenden. Hiervon auszunehmen sind Flächen, auf denen betriebsbedingter Schwerlastverkehr einen Belag aus Beton erforderlich macht und Flächen, die aufgrund ihrer Nutzung als Sport- und Spielanlage einen anderen Aufbau bedingen. Auf solchen Flächen ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers zu gewährleisten.
- Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser sollte auf den Grundstücken dezentral versickert werden (z.B. über ein Muldensystem oder Versickerungsteiche). Es besteht die Möglichkeit zur Brauchwassernutzung durch Rückhaltung in Zisternen mit Überlauf zur Versickerung. Hierdurch kann der zu betrachtende Eingriff in den Wasserhaushalt (im wesentlichen Verlust der Grundwasserneubildungsmöglichkeit) infolge der Neuversiegelung minimiert werden. Die Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet ist ebenso als klimawirksame Minimierungsmaßnahme zu betrachten.

3.3.2 Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen

Der Verursacher eines Eingriffs ist gem. § 14 NatSchG Bln (vgl. § 19 BNatSchG) verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen sind durch Ersatzmaßnahmen zu beheben.

Wie im Kap. III.3.2 erläutert, stellen die wesentlichen Konfliktpunkte die zu erwartende Neuversiegelung von Boden und der Verlust von Biotopkomplexen der Gras- und Staudenfluren dar. Sowohl in Bezug auf das Schutzgut Boden als auch auf das Schutzgut Biotope ist eine gleichartige Kompensation des Eingriffs als problematisch zu betrachten. Eine unmittelbare funktionale Ausgleichsmaßnahme für die Neuversiegelung wäre die Entsiegelung von bereits versiegelten Böden (Parkplätze, alte Industrieanlagen, etc.). Die Verfügbarkeit solcher Maßnahmen ist jedoch relativ gering. In der Nähe des Geltungsbereiches sind keine Flächen für Entsiegelungen vorhanden. Ebenso wenig ist die Neuan siedlung von Gras- und Staudenfluren möglich, da weitere Brachflächen im Geltungsbereich nicht zur Verfügung stehen. Aus den genannten Gründen sind nur gleichwertige Ausgleichsmaßnahmen möglich, die geeignet sind, anthropogen beeinträchtigte Böden zu regenerieren und vorhandene Biotopqualitäten zu verbessern.

In Anbetracht der Eingriffsminderung um etwa 47 % gegenüber der alten Fassung des Bebauungsplans können folgende Ausgleichsmaßnahmen vollständig entfallen:

- M 2 Alleearartige Baumpflanzung und
 M 3 Schaffung von niedrigwüchsigen Vegetationsstrukturen

Die Maßnahme M 1 "flächige Gehölzpflanzung" (2005 als Ausgleichsmaßnahme für ein anderes Bauvorhaben bereits realisiert) wird durch die Maßnahme "Schaffung von Vegetationsstrukturen" auf der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung 'öffentliche Spiel- und Bewegungsfläche' ersetzt. Die bisherige Maßnahme M 4 (jetzt M 2) "Naturnahe Gestaltung des Kleingewässers" wird erweitert. Die Kosten werden in Kap. III.3.5 neu kalkuliert.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen kann ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe erzielt werden. Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe wird in diesem Fall angestrebt, da zum Einen die für den Ausgleich benötigten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung stehen und zum Anderen die Umsetzung der Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Natur und Landschaft erforderlich ist. Eine Neuordnung und Entwicklung der Grün- und Freiflächen im unmittelbaren Umfeld des Wohngebietes ist Ziel des Bezirksamtes und im öffentlichen Interesse. Die Belange von Natur- und Landschaftspflege decken sich in diesem Fall mit dem Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (Qualifizierung der wohnungsnahen, öffentlichen Grün- und Erholungsflächen).

Ebenso wenig kann auf die Kosten-Zuordnung verzichtet werden. Die Ausgleichsmaßnahmen können nur als sog. Sammelkompensationsmaßnahmen durch das Amt für Umwelt und Natur vorgenommen werden. Eine eigene Durchführung von Maßnahmen durch die jeweiligen Eingriffsverursacher ist hier nicht möglich, da die landschaftsbaulichen Maßnahmen nicht sinnvoll in mehrere Bauabschnitte unterteilt werden können. Jeder der Eingriffsverursacher hat einen bestimmten Kostenanteil in Prozent der Gesamtkosten zu tragen, der vom Amt für Umwelt und Natur erhoben werden muss. Rechtsgrundlage dafür ist die Textfestsetzung der Kosten-Zuordnung (TF 10).

M 1 Schaffung von Vegetationsstrukturen

Das Ziel der Maßnahme besteht darin, die geplanten befestigten Spielflächen in die vorhandene, reich strukturierte landschaftliche Umgebung einzuordnen. Geplant ist die Pflanzung von 40 Bäumen und weiteren Gehölzen auf einer Fläche von insgesamt ca. 3.200 m², die zur abwechslungsreichen Raumbildung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität beitragen sollen. Neben intensiv genutzten Rasenflächen sollen die ruderalen Hochstauden- und Wiesenflächen teilweise erhalten bleiben. Teilflächen sollen der Sukzession überlassen werden.

Neben der Aufwertung des Landschaftsbildes und der Verbesserung der Situation des Boden- und des Wasserhaushaltes führt die Maßnahme zur Schaffung von neuen Brut-, Nahrungs- und Rückzugshabitaten für die Fauna des Gebietes.

M 2 Naturnahe Gestaltung des Kleingewässers

Der ökologische Zustand des Kleingewässers (Feuchtbiotop) ist durch geeignete Maßnahmen zu optimieren. Dazu soll eine landschaftsgerechte Gestaltung der Uferböschung erfolgen. Insbesondere die nördliche, besonnte Böschungsseite ist bis zu einer Böschungswinkel von 1:5 (ca. 20 m), die übrigen Seiten (Ausnahme: westliche Böschungsseite) sollen einen Böschungswinkel von 1:3 (ca. 15 m) aufweisen. Die Böschung ist durch die Einsaat von Landschaftsrasen zu befestigen. Durch Gehölzpflanzungen ist das Kleingewässer landschaftlich zu kennzeichnen. Die Wasserfläche darf hierdurch jedoch nicht verschattet werden.

Die Maßnahme verbessert die Biotopqualität und fördert insbesondere Amphibienarten, deren Lebensraum durch die Baugebiete eingeschränkt wird.

3.4 Fazit

Das Plangebiet zeichnet sich zwar durch anthropogene Überformung aus, die großen, zusammenhängenden, brachgefallenen Freiflächen haben jedoch eine vergleichsweise hohe Bedeutung für Boden, Wasserhaushalt, Vegetation, Fauna und für das Kleinklima erlangt. Die Verteilung der biotisch wertvolleren Flächen konzentriert sich vor allem im Randbereich zum LSG. Die großen ruderalen Freiflächen stellen im Zusammenhang mit den angrenzenden Flächen (Biotopverbund) einen wertvollen Biotopkomplex, insbesondere für die Amphibien- und Avifauna dar. Der größte Teil dieser Ruderalfluren befindet sich allerdings außerhalb des Plangebietes.

Die genannten Freiflächen sind auch für das Landschaftsbild bedeutsam, während das übrige Plangebiet durch das Vorhandensein der dominanten Versorgungsleitungen und der erfolgten Abrisse und Planierungen ein desolates Erscheinungsbild aufweist.

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen durch die geplante Neuversiegelung von Boden auf einer Fläche von etwa 1,48 ha sowie durch die mit einzelnen Bauvorhaben verbundenen Verluste von mittelwertigen Biotopkomplexen aus Gras- und Staudenfluren auf einer Fläche von ca. 2,26 ha.

Bei strikter Einhaltung der in Kap. III.3.3.1 genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen können die wesentlichen Konflikte auf die Neuversiegelung und die genannten Biotopverluste begrenzt werden. Die verbleibenden Defizite für den Naturhaushalt können durch folgende Maßnahmen kompensiert werden:

- Schaffung von Vegetationsstrukturen (vgl. Maßnahme M 1). Diese Maßnahme führt zu einer ökologischen Aufwertung einer etwa 1,2 ha umfassenden Teilfläche angrenzend an die öffentliche naturnahe Parkanlage.
- Sicherung und naturnahe Gestaltung des Kleingewässers (vgl. Maßnahme M 2). Diese Maßnahme dient insbesondere der Optimierung der Lebensraumqualitäten und der Sicherung von Amphibienbeständen sowie wassergebundenen Wirbellosen.

Der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen wurde im Landschaftsplanerischen Gutachten anhand der Bewertung des Bestandes und der Eingriffsintensität hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotope und Landschaftsbild und anhand der Neuversiegelung auf den Eingriffsflächen ermittelt und im Anschluss an die Überarbeitung des Bebauungsplanes durch das Amt für Umwelt und Natur an die geänderte Planung angepasst. Mit den Grünfestsetzungen und den Festsetzungen zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden neben der baulichen Entwicklung des Plangebietes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege angemessen berücksichtigt. Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen kann ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe erzielt werden.

Darüber hinaus wird mit dem Bebauungsplan die Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßenräume gewährleistet. Hierdurch wird die teilweise desolate landschaftliche Situation des Plangebietes beseitigt.

Die Maßnahmen M 1 und M 2 sind den Eingriffsverursachern nach dem Verhältnis der zulässigen Versiegelung zuzuordnen.

3.5 Kostenschätzung

Die folgende Kostenschätzung bezieht sich auf die im Kap. III.3.3.2 erläuterten Kompensationsmaßnahmen.

Position	Beschreibung	Menge	Einheitspreis in €	Gesamtpreis in €
M 1 Schaffung von Vegetationsstrukturen				
01	Baugrundstück			
01.01	Herrichten			
01.01.01	Baustelleneinrichtung		psch.	1.000,00
01.01.02	Bauzaun		psch.	1.000,00
01.01.03	Fläche abmähen, entsorgen	12.640 m ²	0,20	2.528,00
01.01.04	Baumischschutt	50 m ³	25,00	1.250,00
			Zwischensumme	5.778,00
02	Außenanlagen			
02.01.	Geländebearbeitung			
02.01.01	Auskoffern der Gehölzflächen 20 cm	3.200 m ²	3,00	9.600,00
02.01.02	Einbringen von Oberboden 20 cm	640 m ³	16,00	10.240,00
			Zwischensumme	19.840,00
02.02	Pflanzen (Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial)			
02.02.01	Gehölze liefern und pflanzen 0,75/m ²	2.400 St	4,00	9.600,00
02.02.02	Fertigstellungspflege Gehölze	3.200m ²	0,35	1.120,00
02.02.03	Baumgrube herstellen	40 St	60,00	2.400,00
02.02.04	Baum 18-20 cm liefern und pflanzen einschl. Baumverankerung	40 St	400,00	16.000,00
02.02.05	Fertigstellungspflege Bäume	40 St	50,00	2.000,00
			Zwischensumme	31.120,00
			Summe M 1	56.738,00
M 2 Schaffung naturnahes Gewässer				
03	Baugrundstück			
03.02	Herrichten			
01.01.01	Baustelleneinrichtung (in Maßnahme M 1 enthalten)			
03.02.02	Baumischschutt	50 m ³	25,00	1.250,00
03.02.03	Vorhandene Böschung aufnehmen, 500 m transportieren, in Hügel einbauen	3.500 m ³	2,00	7.000,00
			Zwischensumme	8.250,00
04	Außenanlagen			
04.01.	Geländebearbeitung			
04.01.01	Fläche abmähen, entsorgen	5.000 m ²	0,20	1.000,00
04.01.02	Böschung neu modellieren mit Radlader	8 Std	60,00	480,00
04.01.03	Oberboden 10 cm liefern, einbauen	500 m ³	16,00	8.000,00
04.02	Rasearbeiten			
04.02.01	Rasensaat, Fertigstellungspflege	5.000 m ²	1,60	8.000,00
04.03	Baumarbeiten			
04.03.01	Baumgrube herstellen	20 St	60,00	1.200,00
04.03.02	Baum 18-20 cm liefern und pflanzen einschl. Baumverankerung	20 St	400,00	8.000,00

Position	Beschreibung	Menge	Einheitspreis in €	Gesamtpreis in €
04.03.03	Fertigstellungspflege Bäume	20 St	50,00	1.000,00
			Zwischensumme	27.680,00
			Summe M 2	35.930,00
			<u>Gesamtsumme</u>	<u>92.668,00</u>

Diese Maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 des Baugesetzbuchs den Grundstücken nach dem Verhältnis der zu erwartenden Versiegelung zugeordnet (vgl. Kap. II.3.2.8 Grünfestsetzungen, Maßnahmen zur Kompensation der Neuversiegelung und der Biotopverluste).

Die Kostenschätzung bezieht sich auf zurzeit gültige Preise. Es sind keine Kosten für die Ausführungsplanung und Bauleitung sowie Angaben zur Mehrwertsteuer enthalten. Auch Veränderungen durch Geldentwertung sind nicht berücksichtigt. Der Zuordnungsschlüssel ist unveränderbar. Bei Erhebung der Kostenerstattungsbeträge gegenüber den jeweiligen Bauherren müssen die Kosten neu ermittelt werden.

IV. Verfahren

Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung

Das Bezirksamt Hohenschönhausen von Berlin hat am 28.01.1992 die Aufstellung des Bebauungsplans XXII-1 beschlossen (BA 22/92). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.03.1992 im Amtsblatt für Berlin veröffentlicht. Am 10.12.1996 hat das Bezirksamt Hohenschönhausen den Änderungsbeschluss zur Aufteilung des Bebauungsplanes XXII-1 in die Bebauungspläne XXII-1a und XXII-1b (257/III) gefasst. Der Beschluss wurde am 24.01.1997 im Amtsblatt für Berlin bekanntgemacht.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt. Die Anzeige dafür erschien am 27.02.1998 in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“ und „Berliner Zeitung“.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 9. März bis zum 9. April 1998 im Bezirksamt Hohenschönhausen, Abt. Stadtentwicklung, Umwelt und Bauwesen, Stadtplanungsamt statt.

50 Bürger nutzten die Möglichkeit der Einsichtnahme. Dem Stadtplanungsamt gingen 9 Stellungnahmen von Bürgern, eine Stellungnahme des Tiefbauamtes und eine Stellungnahme des Naturschutzbundes Deutschland (NABU) Landesverband Berlin e.V. zu.

Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf die Art der Nutzung (Schaffung von weiteren Freizeiteinrichtungen, Sportanlagen, Einkaufsmöglichkeiten, zusätzliche Stellplatzflächen, Erweiterung der Parkanlage).

Die vorgebrachten Anregungen haben zu folgenden Änderungen geführt:

- Verzicht auf eine weitere Stichstraße, ausgehend vom Wendehammer. Darstellung der Fläche als nicht überbaubare Gewerbefläche, so dass die Möglichkeit einer privaten Erschließung gewährleistet bleibt.
- Erweiterung der 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' um das Gewässer. Verzicht auf die Darstellung eines Pflanzgebots entlang dieser Fläche.
- Die Festsetzung zur „Verwendung standortgerechter einheimischer Gehölze“ wird durch eine beigefügte Pflanzliste ersetzt.

Darüber hinaus erfolgten im Rahmen der Bearbeitung noch weitere Änderungen und Ergänzungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen:

- Die zeichnerischen Festsetzungen für die Baufläche Pablo-Picasso-Straße / Ecke Seehausener Straße wurden, da das Gebäude inzwischen abgerissen wurde, analog den benachbarten gewerblichen Bauflächen vorgenommen.
- Das Gewerbegebiet wurde hinsichtlich der zulässigen Betriebe in GE 1 und GE 2 unterteilt. Die Regelung erfolgt durch textliche Festsetzungen.
- Die Werkhöfe des Bezirksamtes werden als gewerbliche Bauflächen dargestellt (bisher: Fläche für Gemeinbedarf).
- Die Maßnahmen zum Schutz, zur Erhaltung und zur Pflege von Natur und Landschaft wurden durch textliche Festsetzung beschrieben (und kostenmäßig kalkuliert) und den Baugrundstücken entsprechend ihrer Grundfläche anteilmäßig zugeordnet.
- Die textlichen Festsetzungen Nr. 2, Nr. 4, Nr. 6, Nr. 13 und Nr. 16 wurden gestrichen.

Der Begründungstext wurde den Änderungen angepasst.

Am 03.11.1998 hat das Bezirksamt das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, die Korrektur der Geltungsbereichsbeschreibung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) beschlossen.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Stellen mit Aufgaben von Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Zeit vom 20.05.99 bis 20.06.99 durchgeführt.

Insgesamt liegen 42 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange (einschließlich Senatsverwaltungen sowie Fachämtern des Bezirksamtes Hohenschönhausen) vor. Drei Träger öffentlicher Belange äußerten sich nicht. Diese wurden mit Schreiben des Stadtplanungsamtes vom 06.07.99 darüber informiert, dass davon ausgegangen wird, dass Sie keine Bedenken hinsichtlich der Planung hegen.

Die vorgebrachten Anregungen haben zu folgenden wesentlichen Änderungen in der Planzeichnung sowie zu Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen geführt:

- Korrektur der Geltungsbereichsgrenze: Anpassung der Geltungsbereichsgrenze an die Vorentwurfsplanung für den Straßenraum Pablo-Picasso-Straße, die Geltungsbereichsgrenze ist hier zugleich Straßenbegrenzungslinie (Regelung durch textliche Festsetzung); im Bereich der Hohenschönhauser Straße wird der Geltungsbereich bis an die Bezirksgrenze erweitert; südlich der Bebauung Vincent-van-Gogh-Straße 43-47 Verlauf der Geltungsbereichsgrenze entsprechend der erfolgten Grundstücksneubildung.
- Die zulässigen Nutzungen in den Gewerbegebieten werden entsprechend dem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB - als Überarbeitung des ISK) erweitert. Hieraus resultiert eine stärkere Gliederung der gewerblichen Bauflächen, um Störungen der Wohn- und Sportnutzung zu vermeiden (Regelung durch textliche Festsetzungen, Überarbeitung und Ergänzung der bisherigen Festsetzungen).
- Die Darstellung der Fläche für Versorgungsanlagen (Bewag) erfolgt entsprechend des geänderten Grundstückszuschnittes. Anpassung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Erhaltung und zur Pflege von Natur und Landschaft M 3 sowie der 'Grünverbindung' an den veränderten Grundstückszuschnitt.
- Die Breite der Planstraße wird entsprechend der Vorentwurfsplanung auf 18 m reduziert.
- Um die technischen Abläufe zwischen dem Werkhof des Amtes für UmNat und der südlich angrenzenden Fläche (GE 2) sicher zu stellen, werden die beiden Baufelder miteinander verbunden. Auf die Bezeichnung 'Werkhöfe des Bezirksamtes' wird verzichtet, um die Nutzungsmöglichkeiten langfristig offen zu halten.
- Nach § 6 GrünanlG darf eine Grünanlage nur so benutzt werden, wie es sich aus ihrer Zweckbestimmung ergibt. Die vorhandene Fernwärmeleitung schränkt die Grün- und Erholungsnutzung soweit ein, dass eine Aufenthaltsqualität nicht mehr erreicht werden kann. Die Bezeichnung 'Öffentliche Parkanlage' wird daher in 'Öffentliche Grünverbindung' geändert. Der Zuschnitt der zentralen Grünverbindung wird dem veränderten Bewag-Grundstück angepasst.
- Für die Leitungen der Bewag auf den Flurstücken 126/87 (Hohenschönhauser Straße 45), 374 (Pablo-Picasso-Straße) und 190/132 (Hohenschönhauser Straße) werden Leitungsrechte zugunsten des Unternehmensträgers vorgemerkt.

- Zugunsten der Klimawirksamkeit und der Grundwasserneubildung werden textliche Festsetzungen zur Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sowie zur Begrünung von Stellplätzen ergänzt.

Darüber hinaus erfolgten im Rahmen der weiteren Bearbeitung noch weitere Änderungen und Ergänzungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen:

- Auf die Festsetzung einer Dachbegrünung wird verzichtet, da begrünte Dächer erhöhte Anforderungen an die statische Ausgestaltung des Bauwerkes stellen und eine fachgerechte, ständig wiederkehrende Pflege erfordern. Die textliche Festsetzung wurde gestrichen.
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M 4 wird entsprechend ihrer Nutzung als Grünfläche und nicht als gewerbliche Fläche dargestellt.
- Die Kennzeichnung des Außenbereiches wird aus der Planzeichnung herausgenommen und in einer gesonderten Karte im Anhang zum Begründungstext dargestellt.

Der Begründungstext wurde den Änderungen angepasst.

Am 27.11.2001 hat das Bezirksamt die Abwägung der im Rahmen der TÖB vorgebrachten Stellungnahmen, die Korrektur der Geltungsbereichsgrenzen und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes XXII-1a beschlossen.

Auf Anregung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I D, wurden die textlichen Festsetzungen zur Gliederung der Gewerbegebiete erneut überarbeitet. Eine Änderung der Planungsziele ist damit nicht erfolgt.

Antrag auf vorzeitige Herstellung der Erschließungsanlagen

Durch das Bezirksamt wurde am 04.12.2001 ein Antrag auf Zustimmung zur vorzeitigen Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 21 AGBauGB innerhalb des Geltungsbereiches gestellt. Beantragt wurde die vorzeitige Errichtung der 185 m langen Gewerbestraße (Planstraße) mit Gehwegen, Parkflächen und Wendehammer (Planstraße).

Die Zustimmung zur Herstellung der Erschließungsanlage wurde mit Schreiben vom 28.01.2001 durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I D, unter dem Vorbehalt erteilt, dass vor Beginn der Baumaßnahme der Beschluss der BVV gemäß der eingereichten Vorlage gefasst wird.

Der Querschnitt der Planstraße wurde im Nachgang aus gestalterischen und ökologischen Gründen um einen 1,5 m breiten Grünstreifen erweitert, der außerdem zur Vorhaltung von Flächen für die Medienschließung dient. Die Straße selbst wird im Frühjahr 2003, so wie nach § 21 AGBauGB beantragt und von SenStadt positiv beschieden, fertiggestellt. Demzufolge ist keine Zustimmung nach § 21 AGBauGB für diesen Grünstreifen erforderlich, weil keine Herstellung stattfindet. Auch die Einmündungssituation wird nicht geändert.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch fand in der Zeit vom 28.04.2003 bis 28.05.2003 im Bezirksamt Lichtenberg, Abt. Stadtentwicklung, Amt für Planen und Vermessen, FB

Stadtplanung statt.

Die Bürger wurden von der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes am 17.04.2003 durch die Tagespresse („Berliner Morgenpost“, „Berliner Zeitung“ und „Tagesspiegel“) informiert. Die Behörden und Stellen mit Aufgaben von Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.04.2003 über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt.

22 Bürger und bzw. Mitarbeiter von Behörden und Stellen mit Aufgaben von Trägern öffentlicher Belange nutzten die Möglichkeit der Einsichtnahme. Dem Stadtplanungsamt gingen zwei Stellungnahmen (Berliner Arbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. und Deutsche Telekom) zu.

Die Äußerung der Berliner Arbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. bezog sich im Wesentlichen auf die Art der Nutzung (Gewerbegebiet) und die Eingriffsbilanzierung (Aktualisierung der zugrunde liegenden Gutachten, Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich).

Aufgrund der getätigten Investitionen (Realisierung der Erschließungsstraße) und um insbesondere bei gewerblichen Bauflächen ein Überangebot vorzuhalten, um bei der Standortwahl der Unternehmen konkurrenzfähig zu sein, wird der Anregung zum Verzicht der gewerblichen Bauflächen nicht gefolgt. Die Festsetzung von gewerblichen Bauflächen folgt den Darstellungen des Flächennutzungsplans und der Bereichsentwicklungsplanung.

Der Zustand von Natur und Landschaft ist zu einem fachlich vertretbaren Zeitpunkt erfasst worden. Die planerische Entscheidung konnte darauf aufbauen. Das faunistische Artenspektrum verschiebt sich zwar mit der Dauer einer Hochstaudenbrache. Von einer grundlegenden Veränderung der Biotope, die eine Neubewertung erforderlich machen würde bzw. ein anderes Abwägungsergebnis zur Folge hätte, kann nicht ausgegangen werden. Mit dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag wurden Eingriff und Ausgleich verbal - argumentativ erläutert. Eine strenge tabellarische Bilanzierung kann hier entfallen. Auf Grund des langfristigen Planungszeitraums war die Verwendung der verbal-argumentativen Methode zweckmäßig und angemessen.

Durch die Deutsche Telekom erfolgen Hinweise zur Vorhaltung der telekommunikationsmäßigen Versorgung der Betriebe.

Die geäußerten Anregungen und Hinweise hatten keine Änderungen der Planzeichnung und des Begründungstextes zur Folge.

Erneute öffentliche Auslegung

Aufgrund zwischenzeitlich veränderter Zielsetzungen bzw. geänderter Rahmenbedingungen wurde den Zielen des Bebauungsplanes im Nachgang zur öffentlichen Auslegung nicht mehr zugestimmt.

So wurde eingeschätzt, dass die geplanten Sportanlagen und der pädagogisch betreute Spielplatz aufgrund des vorhandenen Versorgungsgrades und der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung nicht mehr notwendig sind. Im Gegenzug hat sich das Amt für Umwelt und Natur zur Übernahme eines Großteils der Gemeinbedarfsflächen, mit dem Ziel der Neuanlage von Spiel- und Bewegungsflächen sowie der Erweiterung der öffentlichen naturnahen Parkanlage, bereit erklärt.

Der Bebauungsplan wurde einschließlich Begründung in wesentlichen Teilen überarbeitet.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 25.04.2005 bis einschließlich 10.05.2005 im Bezirksamt Lichtenberg, Abt. Stadtentwicklung, Amt für Planen und Vermessen, FB Stadtplanung statt.

Die Bürger wurden von der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes am 17.04.2005 durch die Tagespresse („Berliner Morgenpost“, „Berliner Zeitung“ und „Tagesspiegel“) informiert. Des Weiteren ist die Pressestelle informiert worden und es erfolgte ein Aushang in allen Bürgerämtern.

Die Träger öffentlicher Belange, die Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks, die Nachbarbezirke und die Nachbargemeinde sowie die Telekom AG und der Stadtentwicklungsausschuss sind mit Schreiben vom 10.04.2005 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

9 Bürger und Bürgerinnen haben während dieser Zeit Einsicht in die Planung genommen. Es wurden mündlich keine Anregungen geäußert. Es ging eine schriftliche Anregung eines eingetragenen Vereins und der Deutschen Telekom AG ein. 3 Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks äußerten sich zum Bebauungsplanentwurf:

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VIII – Wasserbehörde
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VII – Verkehrsbehörde
- Bezirksamt Lichtenberg, Abt. Jugend, Bildung und Sport – Jugendamt.

Die Planung wurde beibehalten. Es erfolgte keine Änderung des Bebauungsplanes XXII-1a sowie der textlichen Festsetzungen. Im Begründungstext erfolgte in Kap. II, „3.1.7 Verkehrsflächen“ ein Hinweis, dass in der öffentlichen Grünverbindung nördlich der Hohenschönhauser Straße die Neuanlage eines straßenunabhängigen Geh- und Radweges geplant ist.

Rechtsprüfung durch die zuständige Senatsverwaltung

Mit Schreiben vom 26. Juli 2005 wurde der Bebauungsplan durch SenStadt II C beanstandet. Die Beanstandungen und Hinweise bezogen sich im Wesentlichen auf folgende Punkte:

Fehlender Nachweis, dass auch bei Ausschluss wesentlicher Zulassungstatbestände des § 8 der Baunutzungsverordnung, der Gebietscharakter eines Gewerbegebietes im Gewerbegebiet GE 1 gewahrt bleibt.

Auswertung: „Ein Gewerbegebiet, in dem Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ...“ zulässig sind, entspricht seiner allgemeinen Zweckbestimmung nach noch dem Typus eines Gewerbegebietes (Beschluss des BVerwG vom 15.04.1987 – 4B71.87). Die Begründung wurde in Kap. II.3.1.1 ergänzt.

Die benannten 'betriebsabhängigen Nutzungen' in den TF 1, 2 und (ehemals TF 4) sind kein der Regelung des § 1 der Baunutzungsverordnung zulässiger Anlagentyp.

Auswertung: Die textlichen Festsetzungen 1 und 2 (die ehemalige TF 4 wurde gestrichen, vgl. Kap. II.3.1.1) sowie der Begründungstext wurden entsprechend überarbeitet (vgl. Kap. II.3.1.1). Auf eine entsprechende Aufzählung wird verzichtet, da sie zur Umsetzung des Planungsziels nicht erforderlich ist. Eine inhaltliche Änderung der textlichen Festsetzungen ist mit der Streichung nicht verbunden.

Durch die Formulierung „sind nur Gewerbebetriebe ...“ zulässig, erfolgt ein Ausschluss von Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, der hier nicht begründet ist.

Auswertung: Die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 (die ehemalige TF 4 wurde gestrichen, vgl. Kap. II.3.1.1) werden entsprechend geändert, ein Ausschluss der genannten Nutzung ist städtebaulich nicht erforderlich (vgl. Kap. II.3.1.1).

Die in der Begründung gemachten Angaben zur Beschränkung der Verkaufsflächen sind nicht nachvollziehbar.

Auswertung: Die textlichen Festsetzungen Nr. 1, 2 und (ehemals) 4 sowie der Begründungstext wurden entsprechend geändert. Die Größenordnung wurde dahingehend konkretisiert, dass Verkaufsstellen, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, diesem in Umfang und Baumasse untergeordnet sein

müssen (vgl. Kap. II.3.1.1). Eine inhaltliche Änderung der textlichen Festsetzungen ist mit der Änderung nicht verbunden.

Die TF 3 hat keine Rechtsgrundlage. Bei Anwendung des § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung bedarf es, neben dem Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe, eines bestimmten Anlagentyps, der von anderen Anlagen derselben Nutzungsart klar abgegrenzt sein muss. Eine derartige Beschreibung von Anlagentypen enthält die 4 BImSchV nicht.

Auswertung: Die textliche Festsetzung Nr. 3 (ehemals) wird ersatzlos gestrichen.

Die städtebauliche Begründung der TF 7 (jetzt TF 5) fehlt.

Auswertung: Die Begründung wurde in Kap. II.3.1.8 ergänzt.

Die TF 12 (jetzt TF 10) hat keine Rechtsgrundlage. Vorgeschlagen wird die Verwendung der folgenden Regelung: „Innerhalb der Flächen ... sind als Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuchs folgende Maßnahmen durchzuführen ... Diese Maßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 des Baugesetzbuchs den Grundstücken ... nach dem Verhältnis der zu erwartenden Versiegelung zugeordnet.“ Bei der Zuordnung sind die in der Planzeichnung vorhandenen Begriffe zu gebrauchen.

Auswertung: Die textliche Festsetzung Nr. 10 wurde entsprechend dem Vorschlag geändert. Um eine eindeutige Zuordnung zu ermöglichen, wurde das Gewerbegebiet GE 2 in die Gewerbegebiete GE 2.1 und GE 2.2 unterteilt. Eine inhaltliche Änderung ist mit der Überarbeitung nicht verbunden.

Unverständlich ist der Ansatz, den durch die Festsetzung der 'öffentlichen Spiel- und Bewegungsfläche' bedingten Eingriff auf die Eingriffsfläche selbst zuzuordnen. Insoweit liegt nämlich kein Fall der Zuordnung vor.

Auswertung: Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sollen im Rahmen von Sammelkompensationsmaßnahmen umgesetzt werden, um durch die Konzentrationswirkung möglichst effektive Aufwertungen zu erreichen. Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es drei Eingriffsverursacher und zwei größere Ausgleichsmaßnahmen (M 1 und M 2). Hierbei ist es unerheblich, dass eine Maßnahme auf der gleichnamigen Eingriffsfläche ('öffentliche Spiel- und Bewegungsfläche') erfolgt. Die im Plan abgegrenzte 'öffentliche Spiel- und Bewegungsfläche' hat eine Gesamtgröße von ca. 12.650 m². Es ist beabsichtigt, auf ca. 3.800 m² Spielmöglichkeiten (versiegelt), insbesondere für ältere Kinder und Jugendliche, zu realisieren. Auf der verbleibenden Fläche besteht durchaus die Möglichkeit Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Dabei handelt es sich nicht explizit um den Ausgleich für den Eingriff auf der gleichnamigen Fläche, sondern nur um eine Teilmaßnahme im Rahmen der Sammelkompensation.

Die Realisierung der Maßnahmen wird durch das Amt für Umwelt und Natur zunächst vorfinanziert. Die Kosten werden bei Umsetzung der Planung entsprechend den festgelegten Anteilen auf die Eingriffsverursacher umgelegt.

Auf eine Kosten-Zuordnung kann daher nicht verzichtet werden. Die Ausgleichsmaßnahmen können nur als sog. Sammelkompensationsmaßnahmen durch das Amt für Umwelt und Natur vorgenommen werden. Eine eigene Durchführung von Maßnahmen durch die jeweiligen Eingriffsverursacher ist hier nicht möglich, da die landschaftsbaulichen Maßnahmen nicht sinnvoll in mehrere Bauabschnitte unterteilt werden können. Jeder der Eingriffsverursacher hat einen bestimmten Kostenanteil in Prozent der Gesamtkosten zu tragen, der vom Amt für Umwelt und Natur erhoben werden muss. Rechtsgrundlage dafür ist die Textfestsetzung der Kosten-Zuordnung (TF 10).

Nicht abwägungsrelevant ist dargelegt, aus welchen Gründen es geboten war, die Maßnahmen M 1 (alt) zu ersetzen.

Auswertung: Die Maßnahme M 1 (alt) wurde bereits als Ausgleichsmaßnahme einem anderen Vorhaben zugeordnet und ist bereits realisiert. Die Begründung wurde in Kap. III.3.3.2 ergänzt.

Es ist darzulegen, inwieweit die beabsichtigten Festsetzungen bereits jetzt nach § 34 Baugesetzbuch planungsrechtlich zulässig sind, da das Vorliegen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils allein noch nicht ausschließt, dass Eingriffe ausgleichsbedürftig sind.

Auswertung: Die festgesetzten Nutzungsmaße im Innenbereich bewegen sich innerhalb der gemäß § 34 Baugesetzbuch zulässigen Nutzungsmaße. Die Begründung wurde in Kap. III.3.1 ergänzt.

Es ist aufzuzeigen, aus welchen Gründen ein vollständiger Ausgleich zu fordern ist.

Auswertung: Ein 100 %iger Ausgleich ist hier angemessen, da zum Einen die für den Ausgleich benötigten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung stehen und zum Anderen die Umsetzung der Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Natur und Landschaft erforderlich ist. Eine Neuordnung und Entwicklung der Grün- und Freiflächen im unmittelbaren Umfeld des Wohngebietes ist Ziel des Bezirksamtes und im öffentlichen Interesse. Die Belange von Natur- und Landschaftspflege decken sich in diesem Fall mit dem Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (Qualifizierung der wohnungsnahen, öffentlichen Grün- und Erholungsflächen). Die Begründung wurde in Kap. III.3.3.2 ergänzt.

Es bedarf einer Auseinandersetzung, ob Nutzungskonflikte zwischen den Flächen für Versorgungsanlagen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes auftreten könnten und wie diese gelöst werden.

Auswertung: Ein Nutzungskonflikt zwischen dem nachrichtlich übernommenen Landschaftsschutzgebiet „Falkenberger Krugwiesen“ und der Festsetzung 'Fläche für Versorgungsanlagen' besteht nicht. In der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung sind Verbote und zulässige Handlungen hinreichend geregelt. Es besteht kein Konflikt hinsichtlich der gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung der Fläche. Ein Bewuchs der Fläche im gegenwärtigen Sinn ist zulässig und die Landschaftsschutzgebiets-Verordnung gestattet die Wartung, Reparatur, Erneuerung von vorhandenen Leitungen (die als planfestgestellt gelten). Eine Nutzungsintensivierung, die dem LSG widerspricht, ist durch die Verordnung ausgeschlossen. Die Begründung wurde in Kap. II.3.1.6 ergänzt.

Die Abweichung von der Mustertextbestimmung Nr. 6.17. sollte erläutert werden.

Auswertung: Die Begründung wurde in Kap. II.3.1.10 ergänzt.

Darüber hinaus erfolgten allgemeine Hinweise, die zu beachten sind.

Auswertung: Die Begründung und die Planzeichnung wurden entsprechend aktualisiert. Es wurde ein Deckblatt 2 erstellt.

Erneute Beteiligung der betroffenen Fachämter

Am 06.12.2005 wurden die betroffenen Fachämter von den Änderungen, die sich aus der ersten Rechtsprüfung der zuständigen Senatsverwaltung ergaben, in Kenntnis gesetzt. Gemäß § 4 Abs. 4 in Verbindung mit § 13 Nr. 3 Baugesetzbuch a.F. wurde hierfür das vereinfachte Verfahren angewendet. Den berührten Trägern wurde eine Frist von 14 Tagen zur Stellungnahme eingeräumt.

Bürger sind von den Änderungen nicht betroffen, da sich die Grundstücke vollständig im Eigentum des Landes Berlin befinden und die Änderungen keine Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete haben. Eine erneute öffentliche Auslegung ist daher nicht erforderlich.

Es liegen vier schriftliche Stellungnahmen vor. Die beabsichtigten Änderungen werden durch das Amt für Umwelt und Natur, FB Naturschutz und Landschaftsplanung und FB Umwelt, die Wirtschaftsförderung und den Immobilienservice mit getragen. Weitergehende Änderungen der Planzeichnung und des Begründungstextes sind nicht erforderlich.

Beschlussfassung

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 17.01.2006 den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplan einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB und die Vorlage des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung zur Beschlussfassung sowie die Vorlage der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes zur Entscheidung bei der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 15.02.2006 den Bebauungsplan XXII-1a vom 19. März 2003 mit Deckblättern vom 01. März 2005 und 02. Januar 2006 einschließlich Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen und über die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXII-1a entschieden.

Mit Schreiben vom 21.02.2006 hat das Bezirksamt den Bebauungsplan der zuständigen Senatsverwaltung (SenStadt II C) erneut angezeigt.

Die Senatsverwaltung erklärte mit Schreiben vom 29.03.2006, dass die vorgenommene Rechtskontrolle unbeanstandet bleibt. Es wurde folgender Hinweis gegeben: „Auf der Planunterlage bedarf es eines Hinweises auf das Deckblatt Nr. 2 vom 02.01.2006.“

Die Planunterlage wurde entsprechend ergänzt.

Festsetzung

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 18.04.2006 die notwendige Änderung des Bebauungsplanes vom 19. März 2003 mit Deckblättern vom 01. März 2005 und 02. Januar 2006 im Ergebnis der Rechtsprüfung der zuständigen Senatsverwaltung sowie die Festsetzung des Bebauungsplanes und die Veröffentlichung der Rechtsverordnung beschlossen. Die Bezirksverordnetenversammlung wurde von dem BA-Beschluss in Kenntnis gesetzt.

Der Bebauungsplan wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin (GVBl.) Nr. 17 am 20.05.2006 auf S. 383 veröffentlicht und am Tage danach rechtskräftig.

Rechtsgrundlagen

Bundesrecht:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I. S. 1818, 1824)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – 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. I 1991 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 die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

Landesrecht Berlin:

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

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

Landschaftsschutzgebietsverordnung vom 04.10.1995, veröffentlicht am 16.12.1995 im GVBl S. 802

Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) in der Fassung vom 28. Februar 2001 (GVBl. S. 61), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juli 2005 (GVBl. S. 300) i.V.m. Allgemeinem Zuständigkeitsgesetz (AZG) in der Fassung vom 22. Juli 1996 (GVBl. S. 302, 472), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Dezember 2005 (GVBl. S. 734)

Hinweis: Das Bebauungsplanverfahren wird nach dem bisher geltenden Recht weitergeführt (§ 233 Abs.1 in Verbindung mit § 244 Abs.1 BauGB).

Berlin, den 11.01.2006

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abt. Stadtentwicklung

Lompscher
Bezirksstadträtin

Güttler-Lindemann
Leiter des Amtes für Planen und Vermessen

V. Anhang

Verzeichnis der textlichen Festsetzungen

(Die fettgedruckten Überschriften sind nicht Bestandteil der Festsetzungen)

Art der baulichen Nutzung

- TF 1 Zulässige Betriebe und Anlagen im Gewerbegebiet GE 1
Im Gewerbegebiet GE 1 sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie ausnahmsweise die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung zulässig; die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Läden und Einzelhandelsbetriebe sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Davon ausgenommen sind Verkaufsstellen, die einem Gewerbebetrieb der in Satz 1 bezeichneten Art zugeordnet und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5, 6, 8 und 9 BauNVO)
- TF 2 Zulässige Betriebe und Anlagen in den Gewerbegebieten GE 2.1 und GE 2.2
In den Gewerbegebieten GE 2.1 und GE 2.2 sind nur Gewerbebetriebe, öffentliche Betriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie ausnahmsweise die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung zulässig; die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung, Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden und Einzelhandelsbetriebe sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Davon ausgenommen sind Verkaufsstellen, die einem Gewerbebetrieb der in Satz 1 bezeichneten Art zugeordnet und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5, 6, 8 und 9 BauNVO)

Flächen für Versorgungsanlagen

- TF 3 Bauhöhenbeschränkung
Die im Gewerbegebiet und auf der Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzten Höhen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

- TF 4 Straßenverkehrsfläche
Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Weitere Arten der Nutzung

- TF 5 Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig, davon ausgenommen sind Anlagen der Außenwerbung an der Stätte der Leistung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 11 BauO Bln)

- TF 6 Verlauf der Straßenbegrenzungslinie
Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A...B und C...D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünfestsetzungen

- TF 7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die Flächen zum Anpflanzen sind mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)
- TF 8 Begrünung von Stellplätzen
Bei ebenerdigen Stellplätzen ist je vier Stellplätze ein kleinkroniger Baum zu pflanzen.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Nr. 25 Buchst. a BauGB)
- TF 9 Außenwandbegrünung
Die Außenwandflächen mit einer Ausdehnung von mehr als 40 m² sind mit selbstklimmenden/ rankenden/ schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)
- TF 10 Maßnahmen zur Kompensation der Neuversiegelung und der Biotopverluste
Innerhalb der Flächen M 1 und M 2 sind als Ausgleich im Sinne von § 1 a Abs. 3 des Baugesetzbuchs folgende Maßnahmen durchzuführen:
- **M 1 Schaffung von Vegetationsstrukturen:
Pflanzung von 40 Bäumen und weiteren Gehölzen auf einer Fläche von insgesamt 3.200 m².**
 - **M 2 Naturnahe Gestaltung des Kleingewässers:
Die Uferböschung des Kleingewässers ist landschaftsgerecht abzuflechen und durch Landschaftsrasen zu befestigen. Zur landschaftlichen Kennzeichnung des Gewässers sind 20 Bäume zu pflanzen.**
- Diese Maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 des Baugesetzbuchs den Grundstücken nach dem Verhältnis der zu erwartenden Versiegelung zugeordnet:**

Gebietsbezeichnung / Bereiche unterschiedlicher Nutzung	zu erwartende Versiegelung in m ²	Anteil an der Sammelkompensationsmaßnahme in %
GE 2.2	1.560	10,5
Fläche für Sportanlagen (gedeckte und ungedeckte Sportanlagen)	9.490	64,0
öffentliche Grünfläche 'öffentliche Spiel- und Bewegungsfläche'	3.790	25,5
Gesamt	14.840	100

(§ 135 Buchst. a und b BauGB)

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 7, 8 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Wasserschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

TF 11 Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Pflanzliste A

Laubbäume

Acer campestre
Betula pendula
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Populus alba
Populus nigra
Prunus padus
Quercus petraea
Quercus robur
Ulmus glabra
Ulmus minor
Salix caprea
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Tilia platyphyllos

Feld-Ahorn
Hänge-Birke
Hainbuche
Gemeine Esche
Silber-Pappel
Schwarz-Pappel
Trauben-Kirsche
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Berg-Ulme
Feld-Ulme
Sal-Weide
Eberesche
Winter-Linde
Sommer-Linde

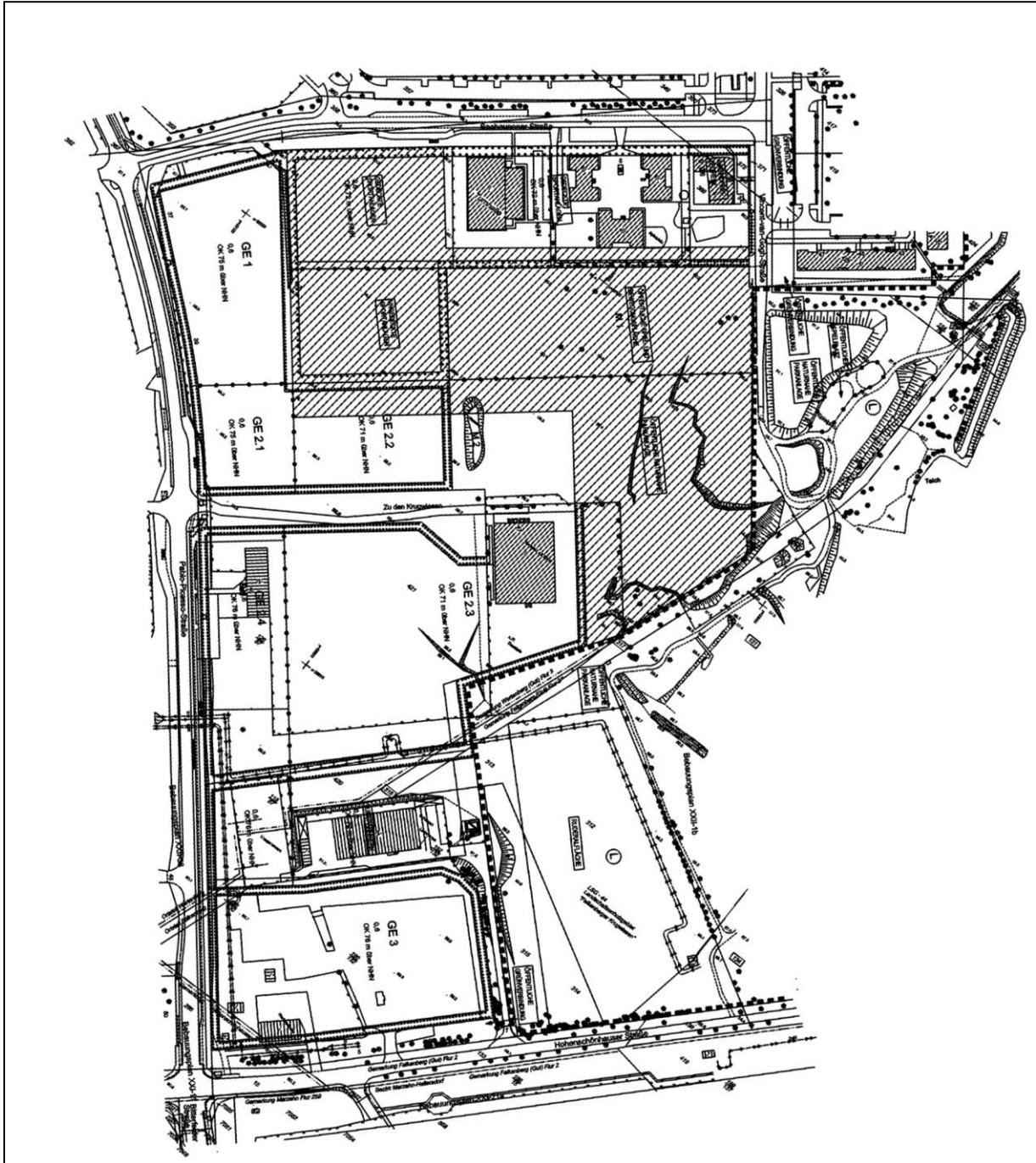
Pflanzliste B

Sträucher

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Rosa canina
Rosa corymbifera
Rubus fruticosus
Sambucus nigra
Syringa vulgaris
Viburnum opulus

Blutroter Hartriegel
Haselnuss
Zweigrifflicher Weißdorn
Eingrifflicher Weißdorn
Europäisches Pfaffenhütchen
Gemeiner Liguster
Schlehdorn
Hunds-Rose
Hecken-Rose
Brombeere
Schwarzer Holunder
Gemeiner Flieder
Gemeiner Schneeball

Außenbereich



Außenbereich gemäß § 35 BauGB