

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

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum

BEBAUUNGSPLAN XXII-31

**für das Gelände zwischen
Oberseestraße, Käthestraße, Lindenweg, Waldowstraße,
Scharnweberstraße und Manetstraße
im Bezirk Lichtenberg,
Ortsteil Alt-Hohenschönhausen**

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan XXII-31 vom 29. September 2011 zur Festsetzung in der Sitzung des Bezirksamtes Lichtenberg am 28. Juni 2011 vorgelegen. Das Bezirksamt hat die Festsetzung des Bebauungsplanes XXII-31 als Rechtsverordnung beschlossen. Diese Verordnung ist am 9. Juli 2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 327 verkündet worden.

Berlin, den 21.07.2011

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

Güttler-Lindemann

Leiter des Amtes für Planen und Vermessen

Inhaltsverzeichnis

I.	Planungsgegenstand	4
I.1	Veranlassung und Erforderlichkeit.....	4
I.2	Plangebiet	4
I.2.1	Abgrenzung des Geltungsbereichs	4
I.2.2	Bestandsbeschreibung	4
I.2.2.1	Stadräumliche Einordnung	4
I.2.2.2	Bebauungs- und Nutzungsstruktur	4
I.2.2.3	Eigentumsverhältnisse	5
I.2.2.4	Erschließung/öffentlicher Personennahverkehr	5
I.2.2.5	Stadttechnische Erschließung	5
I.2.2.6	Altlasten	5
I.2.2.7	Denkmalschutz.....	5
I.2.3	Planerische Ausgangssituation	6
I.2.3.1	Landesentwicklungsplan Belin-Brandenburg	6
I.2.3.2	Flächennutzungsplan	6
I.2.3.3	Landschaftsprogramm	6
I.2.3.4	Bereichsentwicklungsplanung	6
I.2.3.5	Landschaftsplan XXII-L-5	6
I.2.3.6	NATURA 2000	6
I.2.3.7	Bestehendes Planungsrecht	6
I.2.3.8	Angrenzende Bebauungspläne	7
II.	Planinhalt	7
II.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte).....	7
II.2	Intention des Plans.....	9
II.3	Umweltbericht	9
II.3.1	Einleitung	9
II.3.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	9
II.3.1.2	Darstellung bedeutsamer Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan	10
II.3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	13
II.3.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	13
II.3.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	16
II.3.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	16
II.3.2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	17
II.3.3	Zusätzliche Angaben.....	17
II.3.3.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	17
II.3.3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	17
II.3.3.3	Zusammenfassung.....	17
II.4	Wesentlicher Planinhalt.....	18
II.4.1	Allgemeines	18
II.4.2	Begründung einzelner Festsetzungen	18
II.4.2.1	Art und Maß der Nutzung, Bauweise	18
II.4.2.2	Überbaubare Grundstücksflächen.....	19
II.4.2.3	Textliche Festsetzungen	20

II.4.3	Abwägung	21
II.4.3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	21
II.4.3.2	Entwicklung aus weiteren übergeordneten Planungen	21
II.4.3.3	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	22
II.4.3.4	Entwidmung Oberseestraße/teilweise Umnutzung des Gärtnereistützpunktes.....	23
II.4.3.5	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	23
II.4.3.6	Erneute Beteiligung der Behörden	25
II.4.3.7	Planungsänderungen	25
II.4.3.8	Erneute Beteiligung betroffener Behörden	26
II.4.3.9	Öffentliche Auslegung	
III.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	31
III.1	Auswirkungen auf den Haushalt.....	31
III.2	Städtebauliche und soziale Auswirkungen	30
III.3	Auswirkungen auf die Umwelt	31
IV.	Verfahren	31
V.	Rechtsgrundlagen	33

I. Planungsgegenstand

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans XXII-31 waren der geplante Verkauf bzw. die Rückübertragung von Grundstücken nördlich des Obersees, auf denen sich teilweise öffentlich genutzte Grünflächen befanden, sowie die Vorbereitung der Schließung des Gärtnereistützpunktes an der Oberseestraße/Waldowstraße.

Mit der Bereichsentwicklungsplanung wurde ein Konzept erarbeitet, das die Sicherung der öffentlichen Grünflächen um den Obersee und Orankesee vorsah. Darüber hinaus bestanden Überlegungen, das Defizit der öffentlichen Grünflächen durch die Erweiterung der bestehenden Parkanlagen u.a. auf Flächen des Gärtnereistützpunktes und im Bereich der Oberseestraße durch Umwandlung öffentlicher Verkehrsflächen zu erweitern.

Diese Überlegungen lösten ein Planerfordernis aus, da u.a. private Grundstücke für eine öffentliche Nutzung in Anspruch genommen sowie Änderungen der Erschließung geprüft werden sollten.

I.2 Plangebiet

I.2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Bebauungsplan wird im Westen und Norden begrenzt von der Oberseestraße, im Osten von der Käthestraße und dem Lindenweg, im Süden von der Waldowstraße, Scharnweberstraße und Manetstraße.

Der Geltungsbereich schloss aufgrund der anfänglichen Zielstellung, die Oberseestraße zwischen Augustastraße und Manetstraße als eine öffentliche Grünfläche festzusetzen, in diesem Bereich die gesamte Straßenbreite ein. Dieses Ziel wurde im Laufe des Verfahrens aufgegeben, so dass kein städtebauliches Erfordernis mehr besteht, diesen Abschnitt der Oberseestraße in ganzer Breite in den Geltungsbereich einzubeziehen. Um bei einer Überplanung angrenzender Gebiete regelmäßig mit anderen B-Plänen unmittelbar anschließen zu können, wurde die Geltungsbereichsgrenze auf die Straßenmitte verlegt.

I.2.2 Bestandsbeschreibung

I.2.2.1 Stadträumliche Einordnung

Das Plangebiet ist Bestandteil eines nordwestlich der Konrad-Wolf-Straße gelegenen ausgedehnten Siedlungsgebietes, in dem mit dem Ober- und Orankesee sowie den dazugehörigen Parkanlagen große Grünflächen vorhanden sind. Diese Grünflächen sind Teil einer übergeordneten Grünverbindung, die im Norden durch das im Bezirk Pankow, Ortsteil Weißensee, befindliche Naturschutzgebiet „Fauler See“ verläuft und über die als Grünzug auszubildende ehemalige Trasse der Niederbarnimer Eisenbahngesellschaft bis in den offenen Landschaftsraum führt. Nach Süden wird die Grünverbindung über die Friedhöfe an der Konrad-Wolf-Straße, das Sportforum und den Volkspark Prenzlauer Berg bis ins Stadtzentrum fortgesetzt.

I.2.2.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 16,7 ha.

Der nördliche Bereich des Obersees ist geprägt von 1- bis 2-geschossigen Wohngebäuden, die als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser in offener Bauweise errichtet wurden. Die anderen Bereiche des Sees werden von einer öffentlichen Parkanlage begrenzt. In Randlage dieser öffentlichen Parkanlage befinden sich 3 mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke

(Käthestraße 7 und Waldowstraße 15 und 16), der denkmalgeschützte Wasserturm (Waldowstraße 19-20), der für eine gastronomische Einrichtung mit Betriebsinhaberwohnung genutzt wird, und ein öffentlicher Spielplatz (Waldowstraße/Ecke Lindenweg).

Die südlich der Waldowstraße angrenzende Fläche weist sowohl von der Nutzung als auch der Art der Bebauung eine heterogene Struktur auf. Dort befinden sich Wohngrundstücke mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kindertagesstätten Manetstraße 23 und Waldowstraße 40) und ein vom Bezirksamt genutzter Gärtnereistützpunkt (Waldowstraße 33).

Der den Bebauungsplan umgebende Bereich ist wie die im Plangebiet vorhandenen Wohngebiete geprägt von Einfamilienhäusern als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser in offener Bauweise. Nördlich der Oberseestraße befinden sich z.T. mehrgeschossige Wohnhäuser als Blockrandbebauung. Westlich grenzt der Orankesee mit Badestelle und Grünflächen an.

I.2.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Wohngrundstücke befinden sich überwiegend im Privateigentum, die Reihenhäuser der Oberseestraße 28/46 im Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft Howoge. Die Grundstücke mit den beiden Kindertagesstätten (Manetstraße 23 und Waldowstraße 40), das Mies-van-der-Rohe-Haus (Oberseestraße 58/60) und der Gärtnereistützpunkt (Waldowstraße 33) sind im Eigentum des Landes Berlin.

I.2.2.4 Erschließung/öffentlicher Personennahverkehr

Die Planfläche wird über die den Bebauungsplan umgebenden Straßen erschlossen. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Suermondtstraße im Norden, in der die Straßenbahnlinie 27 (Pasedagplatz bis Müggelheimer Damm) verkehrt, und über die Konrad-Wolf-Straße im Süden, in der sich die Straßenbahnlinie M 5 (Zingster Straße bis Hackescher Markt) befindet.

I.2.2.5 Stadttechnische Erschließung

Im Gebiet befinden sich Kabelanlagen von Vattenfall.

Im nördlich gelegenen Teil der Oberseestraße liegt eine Fernwärmeleitung von Vattenfall. Lediglich das Grundstück Oberseestraße 66 ist an das Netz angeschlossen.

In allen Straßen des Plangebietes befinden sich Wasser- und Abwasserleitungen.

Das Plangebiet ist an das Netz der GASAG angebunden.

I.2.2.6 Altlasten

Siehe Pkt. II.3.2.1. Umweltbericht

I.2.2.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich der Denkmalbereich (Ensemble) Oberseestraße 50/60 (Oberseestraße 50/52, Oberseestraße 54/56, Oberseestraße 58/60 - Landhäuser um 1930-35) und die Baudenkmale Oberseestraße 58/60 (Haus Lemke, Landhaus 1932 von Ludwig Mies van der Rohe), Oberseestraße 76 (Wohnhaus mit Einfriedung, 1909 von Gebr. Wunsch, Otto Spei) und Waldowstraße 20 (Wasserturm am Obersee, 1900 von Firma Merten & Knauff).

I.2.3 Planerische Ausgangssituation

I.2.3.1 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 2009 (GVBL S. 182) stellt in der Festlegungskarte 1 des LEP B-B das Plangebiet als Gestaltungsraum Siedlung dar, in dem gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 LEP B-B eine Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen möglich sein soll. Die Sicherung von Parkanlagen steht mit dieser Planung im Einklang.

I.2.3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 17. Februar 2011 (ABl. S. 438), sind der Obersee als Wasserfläche und die südlich angrenzenden Flächen bis zur Waldowstraße als Grünfläche/Parkanlage dargestellt. Für die anderen Flächen des Geltungsbereiches ist eine Darstellung als Wohnbauflächen W4 (GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung erfolgt.

I.2.3.3 Landschaftsprogramm

Siehe Pkt. II.3.1.2. Umweltbericht

I.2.3.4 Bereichsentwicklungsplanung

Die Bereichsentwicklungsplanung für Hohenschönhausen-Süd (BEP HSH-Süd), die von der Bezirksverordnetenversammlung am 25.10.2007 beschlossen wurde, weist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die bestehende Parkanlage Oberseepark einschließlich des nördlich verlaufenden Uferstreifens und der 3 in Randlage befindlichen Wohngrundstücke Käthestraße 7, Waldowstraße 15 und 16 als öffentliche Grünfläche/Parkanlage mit dem Symbol Kinderspielplatz im Bereich Waldowstraße/Ecke Lindenweg aus.

Die Grundstücke an der Oberseestraße und südlich der Waldowstraße sind als allgemeines Wohngebiet W4 (GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung, die Grundstücke Waldowstraße 40/Manetstraße 27/31 und Manetstraße 23 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ und das Grundstück Oberseestraße 58/60 als Kulturstandort dargestellt.

Alle bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sind sonstige Straßen.

I.2.3.5 Landschaftsplan XXII-L-5

Siehe Pkt. II.3.1.2. Umweltbericht

I.2.3.6 NATURA 2000

NATURA 2000 steht für ein europaweites zusammenhängendes Netz besonderer Schutzgebiete, das aus den Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und denen nach der Vogelschutzrichtlinie besteht. Das Plangebiet befindet sich in keinem potentiellen Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und in keinem der Europäischen Vogelschutzgebiete. Auch in der Nähe sind diese Gebiete nicht vorhanden. Das nächstgelegene Schutzgebiet sind die Falkenberger Rieselfelder, die ca. 6 km entfernt sind.

I.2.3.7 Bestehendes Planungsrecht

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

Aufgrund der Entfernung des Wasserturms zur Bebauung an der Waldowstraße und an der Oberseestraße/Käthestraße sowie der Lage im Oberseepark ist kein Bebauungszusammenhang herzustellen, sodass für die Zulässigkeit von Vorhaben § 35 BauGB (Außenbereich) Anwendung findet.

I.2.3.8 Angrenzende Bebauungspläne

An das Bebauungsplangebiet grenzt im Südosten der Bebauungsplan XXII-34 für das Gelände zwischen Manetstraße/Konrad-Wolf-Straße/Orankestraße/Scharnweberstraße an. Es wurde im Wesentlichen ein allgemeines Wohngebiet mit einer Straßen begleitenden Bauzone von 20 m Tiefe, einer daran anschließenden 10 m breiten Fläche für Stellplätze und Garagen und einem von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Blockinnenbereich bei einer GRZ von 0,2 sowie einer maximal zweigeschossigen Bebauung am 16.09.2008 festgesetzt.

II. Planinhalt

II.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)

Im Rahmen der 1995 erstellten räumlichen Bereichsentwicklungsplanung (BEP) für den Mittelbereich 2 des ehemaligen Bezirks Hohenschönhausen wurde festgestellt, dass im Mittelbereich 38,8 ha öffentliche Grün- und Freiflächen fehlen. Eine siedlungsnahe Grünfläche (≥ 10 ha) ist nicht vorhanden.

Ziel des Grün- und Freiflächenkonzeptes der BEP war es deshalb, durch die Ausweisung neuer wohnungsnaher Grünflächen, die Qualifizierung bestehender Grünanlagen und die Erhöhung der Gestalt- und Aufenthaltsqualität in Straßen- und Platzräumen die Freiraumsituation zu verbessern. So sah eine Maßnahme vor, die Grünflächen um den Obersee und Orankesee zu arrondieren und im Zusammenhang mit einer Grünfläche im benachbarten Bezirk Weißensee zu einem zusammenhängenden, vielfältig nutzbaren Park mit siedlungsnahen Funktionen zu entwickeln. Auch dem bestehenden Spielplatzdefizit sollte entgegengewirkt werden. Die bestehenden Spielplätze am Wirtshaus am Orankesee und im Oberseepark/Ecke Waldowstraße sollten saniert werden. Der Spielplatz im Oberseepark sollte dabei als allgemeiner Spielplatz entwickelt werden.

Das Konzept für die Kitastandorte innerhalb der BEP ging von einem Erhalt der Kindertagesstätten in der Manetstraße und Waldowstraße/Manetstraße aus.

Außerdem sah die BEP den Erhalt des überwiegend durch eine zweigeschossige Bebauung geprägten Gebietes vor. Zusammen mit den hohen privaten Grünanteilen sowie den Parkanlagen um den Ober- und Orankesee sollte der hochwertige Wohnstandort gesichert und Hinterlandbebauungen zur Sicherung zusammenhängender, un bebauter Blockinnenbereiche ausgeschlossen werden.

Der an anderer Stelle bestehende Interessenkonflikt zwischen der gewerblichen Nutzung im Bereich der Große-Leege-Straße/nördlich Bahnhofstraße und den Absichten des Bezirks, in diesem Bereich eine öffentliche Parkanlage zur Senkung des Freiflächendefizits zu schaffen, ließ 1996/1997 befürchten, dass diese geplante Parkanlage erheblich reduziert werden muss. Deshalb wurde seitens des Bezirks besondere Aufmerksamkeit auf die Erhaltung und Erweiterung der Parkanlagen am Obersee und Orankesee gelegt. Hinzu kam, dass mit der Schließung der Gärtnerei an der Oberseestraße 12/18 Ende 1996 die Option der Einbindung dieser Fläche in eine Parkanlage eröffnet wurde.

Das Bezirksamt beschloss deshalb im Februar 1997 die Einleitung eines B-Planverfahrens mit dem Ziel der Schaffung einer zusammenhängenden Grünfläche, die die Qualität einer

siedlungsnahen Grünfläche hat. Gleichzeitig sollte verhindert werden, dass deren Nutzbarkeit und Erlebbarkeit durch bauliche Maßnahmen eingeschränkt wird. Dies war u.a. durch die Festsetzung der bestehenden Wohnbauflächen mit einer Straßen begleitenden Bauzone beabsichtigt, die auch der Sicherung zusammenhängender Gartenflächen innerhalb der Wohngebiete dienen sollte. Zur Stärkung des natürlichen Zusammenhangs der beiden Parks sollte im Verfahren geprüft werden, ob für die Oberseestraße zwischen Manetstraße und Augustastraße eine Entwidmung möglich ist. Außerdem sollte im Bereich des ehemaligen Gärtnereistützpunktes eine Fläche für eine Gemeinbedarfseinrichtung (Jugendclub) gesichert werden.

1999 wurde die BEP durch eine Gemeinbedarfsentwicklungsplanung überarbeitet. Die Parkanlagen um den Obersee und Orankesee sollten ebenso erhalten werden wie der Spielplatz Waldowstraße/Lindenweg. Die Ausweisung eines neuen Standortes für eine Jugendfreizeiteinrichtung wurde in diesem Bereich nicht mehr geplant. Die an der Oberseestraße bestehenden kulturellen Einrichtungen wie das Mies-van-der-Rohe-Haus und die Standorte der Musikschulen sollten erhalten werden.

Im September 1999 beschloss das Bezirksamt zu prüfen, ob für die Fläche des Gärtnereistützpunktes das Wohnungsbaupotential vergrößert werden kann. Begründet wurde das damit, dass eine Jugendfreizeiteinrichtung in diesem Bereich nicht benötigt wird. Um die Erschließung der geplanten Wohnbauflächen zu sichern, sollte auf die Entwidmung der Oberseestraße zwischen Orankestraße und Manetstraße verzichtet werden. Dem war ein Beschluss der BVV vorausgegangen, dass das Grundstück Oberseestraße 12/18 nicht mehr als Grünfläche gesichert werden soll sondern als Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil.

Die Gemeinbedarfsentwicklungsplanung wurde bereits ein Jahr später fortgeschrieben. Für den Geltungsbereich des B-Planes haben sich daraus aber keine Veränderungen ergeben.

Auch die 2007 erarbeitete Bereichsentwicklungsplanung für Hohenschönhausen-Süd hielt an der Ausweisung der Parkanlagen um den Ober- und Orankesee fest. Im Nutzungskonzept sind auch der Spielplatz Waldowstraße/Lindenweg und die beiden Kindertagesstätten ausgewiesen. Die Bereiche mit Wohnbebauung sind als allgemeine Wohngebiete mit landschaftlicher Prägung und einer GFZ bis 0,4 dargestellt.

Hinsichtlich der geplanten Sicherung der öffentlichen Parkanlage entlang der Nordseite des Obersees stellt sich die Planungsgeschichte wie folgt dar:

Vor der Wende wurden die Grundstücke nördlich des Sees bis zum Ufer vom Ministerium für Staatssicherheit genutzt. Im Jahre 1990 gab das damalige Gartenamt einen 5 bis 7 m breiten Uferstreifen provisorisch als Fußweg frei, um damit dem starken öffentlichen Interesse nach Öffnung dieser Fläche für die Allgemeinheit nachzukommen.

Im Rahmen der Vermögenszuordnung wurde im Abschnitt südlich der Grundstücke Oberseestraße 28/48 ein ca. 10 m breiter Geländestreifen dem Land Berlin als Grünfläche zugeordnet.

Während der Voruntersuchungen zum Landschaftsplan XXII-L-5 veränderte sich die Zielstellung des Amtes für Umwelt und Natur dahingehend, dass aus Gründen des Uferschutzes eine Begehbarkeit über die gesamte Uferlänge nicht mehr befürwortet wurde. Stattdessen wurde ein separater Schutz- und Pflegestreifen entlang des Nordufers geplant, der die Inanspruchnahme privaten Grundeigentums zur Folge gehabt hätte.

Später verfolgte das Amt für Umwelt und Natur mehrere unterschiedliche Planungsansätze.

Der nördliche Uferbereich wurde durch das Vermessungsamt neu vermessen und die Zäune Ende 2004 auf die Grundstücksgrenzen zurückgesetzt. Die Vegetation und Bodenbeschaf-

fenheit des verbliebenen „Trampelpfades“ wurden vom Amt für Umwelt und Natur erfasst und dokumentiert.

Die Schwierigkeiten, die mit einer Inanspruchnahme von privaten Grundstücken für öffentliche Zwecke verbunden sind, führten schließlich dazu, dass die Planungen für die Grünfläche an der Nordseite des Obersees immer wieder ins Stocken gerieten und damit die genaue Zielsetzung des B-Planverfahrens in diesem Bereich nicht klar formuliert werden konnte.

Nunmehr besteht seitens des Amtes für Umwelt und Natur Klarheit darüber, dass eine Inanspruchnahme von Privateigentum nicht mehr notwendig ist, aber dennoch eine Grünfläche am Nordufer des Obersees auf landeseigenen Flächen als Bestandteil der Parkanlage erhalten werden soll.

II.2 Intention des Plans

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung einer Grünfläche als Parkanlage, die zusammen mit der außerhalb des Plangebietes gelegenen Parkanlage am Oranensee den Charakter und die Qualität einer „siedlungsnahen Grünfläche“ hat. Gleichzeitig soll verhindert werden, dass die Nutzbarkeit und Erlebbarkeit der Grünfläche durch bauliche Maßnahmen eingeschränkt wird.

Auf den Wohnbauflächen soll eine rechtsverbindliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen und damit die Planungsvorgaben aus dem Flächennutzungsplan und der BEP nach landschaftlicher Prägung der Wohnbauflächen dauerhaft umgesetzt werden. Auf diese Weise kann auch die klimatische Entlastungsfunktion des Gebietes nachhaltig gesichert werden.

Die im Plangebiet vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen und der Gärtnerestützpunkt sollen gesichert werden, um langfristig die Standorte auch im Rahmen der Flächenvorsorge zu erhalten.

II.3 Umweltbericht

II.3.1 Einleitung

II.3.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Ein wesentliches Ziel ist die Sicherung einer öffentlichen Parkanlage um den Obersee und eines Spielplatzes innerhalb dieser Parkanlage.

Ein weiteres wesentliches Ziel des Bebauungsplans XXII-31 ist die Schaffung einer rechtsverbindlichen Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Wohnbauflächen. Es soll eine Bauzone am Blockrand festgesetzt werden, um den Blockinnenbereich bzw. an der Oberseestraße die zum See gelegenen Freiflächen von Bebauung freizuhalten. Damit werden Wohngebiete geschaffen, in denen durch die Sicherung von nicht überbaubaren Flächen im privaten Raum eine hohe Wohnqualität und ein zusammenhängendes Grünvolumen erreicht wird. Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise und einer GRZ von 0,2 wird die vorhandene landschaftliche Prägung gesichert.

Die im Plangebiet vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen sollen gesichert werden, um langfristig diese Standorte zu erhalten und insbesondere den Bedarf an sozialer Infrastruktur zu decken.

Die Denkmäler werden als Ensemble bzw. als Einzeldenkmäler nachrichtlich übernommen.

II.3.1.2 Darstellung bedeutsamer Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

Für die Berücksichtigung von Zielen des Umweltschutzes in diesem B-Planverfahren sind insbesondere die folgenden gesetzlichen Regelungen von Belang:

Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich zu berücksichtigen. § 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die u.a. den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden fordern, z.B. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß.

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Das Plangebiet liegt in einem innerstädtischen Siedlungsbereich. Mit den Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2, die sich an der vorhandenen Bebauung orientiert, von nicht überbaubaren zusammenhängenden Flächen und der textlichen Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Befestigungsaufbau von Wegen und Zufahrten werden diese Forderungen berücksichtigt. Außerdem wird eine ca. 5,3 ha große Fläche als öffentliche Parkanlage gesichert.

Die Obergrenzen der BauNVO für das Maß der baulichen Nutzungen für allgemeine Wohngebiete werden nicht ausgeschöpft.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft „auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und im unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschl. der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.“

Werden durch den Bebauungsplan Gestalt- oder Nutzungsänderungen vorgenommen, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, liegen nach § 14 BNatSchG Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Gemäß § 18 BNatSchG ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt sind oder zulässig waren, müssen gem. § 1a Abs. 3 BauGB nicht ausgeglichen werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche und eines zusammenhängenden nicht überbaubaren Bereichs im Blockinneren bzw. im rückwärtigen Bereich der Grundstücke nördlich des Obersees sowie durch die textliche Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Befestigungsaufbau von Wegen und Zufahrten werden diese Forderungen berücksichtigt.

Ein auszugleichender Eingriff findet nicht statt, da das bisher zulässige Nutzungsmaß und die Art der Nutzung durch die geplanten Festsetzungen nicht überschritten bzw. verändert werden.

Flächennutzungsplan (FNP)

Im FNP sind die südlich an den Obersee grenzende Fläche als Grünfläche/Parkanlage und die restlichen Flächen als landschaftlich geprägte Wohnbauflächen W4 mit einer GFZ bis 0,4 dargestellt.

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Im Bebauungsplan werden die Darstellungen durch die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage und von Wohnbauflächen mit einer GRZ bis 0,2 bei maximal 2 Geschossen berücksichtigt und damit die dargestellte GFZ eingehalten. In den allgemeinen Wohngebieten wird die landschaftliche Prägung außerdem durch die Festsetzung einer zusammenhängenden, von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Fläche im Blockinnenbereich bzw. zum Obersee berücksichtigt.

Landschaftsprogramm (Lapro)

Das Landschaftsprogramm stellt für das Plangebiet auf den einzelnen Teilplänen nachfolgend aufgeführte, übergeordnete Entwicklungsziele und Maßnahmen dar.

1. Naturhaushalt/Umweltschutz

Das Plangebiet liegt im Siedlungsgebiet, in dem Entsiegelung keinen Schwerpunkt bildet. Bei Verdichtung sind kompensatorische Maßnahmen zu ergreifen. Regenwasser ist dezentral zu versickern.

Außerdem ist die Parkanlage als Grün- und Freifläche ausgewiesen, für die der Erhalt und die Entwicklung aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit vorgesehen ist. Der Obersee wird als stark verschlammtes, belastetes Gewässer eingestuft, dessen Wasserqualität durch Mischwasservorreinigung und Regenwasserreinigung der Trennkanalisation zu verbessern ist.

Das Gebiet liegt im Vorranggebiet für den Klimaschutz. Angestrebt werden der Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume, die Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches, die Vermeidung bzw. der Ausgleich von Bodenversiegelung.

2. Biotop- und Artenschutz

Hier erfolgt die Ausweisung als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen, in dem die durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägte, außerordentlich hohe biotische Vielfalt erhalten werden soll. Natur- und kulturgeprägte Landschaftselemente in Grünanlagen sind zu schützen und zu pflegen.

Der Obersee ist als Seenlandschaft gekennzeichnet. Natürliche Land-Wasser-Übergänge sollen erhalten und wiederhergestellt werden. Röhricht und Uferwiesen sind zu sichern und zu entwickeln.

3. Landschaftsbild

Im städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzung befindet sich die Parkanlage mit Gewässer als prägende oder gliedernde Grün- und Freifläche. Charakteristische Stadtbildbereiche sowie markante Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung sind zu erhalten und zu entwickeln. Ortstypische Gestaltelemente und besondere Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge sind zu berücksichtigen. Auf Infrastrukturflächen soll der Grünanteil entwickelt werden.

4. Erholungs- und Freiraumnutzung

Im ausgewiesenen Wohngebiet mit Parkanlage besteht die niedrigste Dringlichkeitsstufe zur Verbesserung der Freiraumversorgung. Die vorhandenen Freiräume sollen gesichert und verbessert werden. Entlang der Oberseestraße soll ein Grünzug unter Einbeziehung von Parkanlagen neu angelegt und verbessert werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche um den Obersee wird eine das Landschaftsbild prägende Grünfläche erhalten und die Einbindung in die überörtliche nord-südlich

verlaufende Grünverbindung gesichert. Mit dem in der Grünfläche festzusetzenden Spielplatz werden die Nutzungsmöglichkeiten in der Parkanlage ausgestaltet. Die Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Befestigungsaufbau von Wegen und Zufahrten dient als Schutzmaßnahme zur Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen und zur Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes. Mit dem Ausschluss von Bebauung im Blockinnenbereich und auf den zum See gelegenen Flächen können zusammenhängende Grünflächen, die eine qualitativ hochwertige private Aufenthalts- und Erholungsnutzung ermöglichen, erhalten bzw. entwickelt werden. Auch der Lebensraum für Flora und Fauna wird dadurch verbessert.

Landschaftsplan XXII-L-5

Für das Gebiet um den Obersee und Orankesee wurde ein Landschaftsplanverfahren mit der Bezeichnung XXII-L-5 eingeleitet. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 59 ha. Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt (Kurzbeschreibung):

Im Norden von der Suermondstraße, im Osten von der ehemaligen Trasse der Niederbarnimer Eisenbahn (NEB) und der Degnerstraße, im Süden bzw. Osten (jeweils rechtwinklig abbiegend) von der Waldowstraße, dem Lindenweg, der Manetstraße, Scharnweberstraße, Orankestraße, Gropiusstraße, Roedernstraße, im Westen von der Friedhofstraße, im Süden von der Orankestraße, im Westen von der Bezirksgrenze zum Bezirk Pankow. Damit umschließt er eine größere Fläche als der Bebauungsplan.

Der Bezirksamtsbeschluss zur Aufstellung des Landschaftsplanes wurde am 9. Juni 1998 gefasst, die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt von Berlin Nr. 44 vom 28.08.1998. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand vom 19.10. - 20.11.1998 statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde im Dezember 2000 durchgeführt.

Der Landschaftsplan wird aufgestellt, um

- die charakteristische Siedlungsstruktur der Einzelhausgebiete zu sichern,
- die Parkanlagen Obersee/Orankesee als wichtige wohnungsnahen Grün- und Freiräume zu sichern und zu entwickeln,
- eine natürliche Uferzonierung der Seen zu entwickeln,
- das Planungsgebiet als Bestandteil des Grünzuges vom Stadtzentrum bis in die Parklandschaft Barnim mit seiner wichtigen Funktion zur Klimaverbesserung zu erhalten,
- die Trasse der Industriebahn als Verbindungsbiotop und Bestandteil einer Grünvernetzung zu entwickeln und zu sichern.

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche/Parkanlage um den Obersee wird die Fläche als wohnungsnaher Grün- und Freifläche gesichert. Sie bleibt damit Bestandteil des überörtlichen, in nord-südlicher Richtung verlaufenden Grünzuges. Die Umgestaltung des Ufers als natürliche Uferzonierung ist möglich, ebenso alle weiteren Maßnahmen, die im Landschaftsplan für den Bereich vorgesehen sind.

Die Festsetzungen auf den Wohnbauflächen dienen zur Sicherung der charakteristischen Siedlungsstruktur.

Das Amt für Umwelt und Natur, Fachbereich Naturschutz und Landschaftsplanung, teilte mit, dass die Ziele des Bebauungsplanes nicht im Widerspruch zu den landschaftsplanerischen und naturschutzfachlichen Zielen, die im Entwurf des Landschaftsplans XXII-L-5 dargestellt werden, stehen.

II.3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II.3.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist auf den bereits vorhandenen bebauten Flächen in der Hauptsache geprägt von 1- und 2-geschossigen Wohngebäuden, die als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser an der vorderen Grundstücksgrenze bei Einhaltung eines Vorgartenbereichs errichtet wurden. Es gibt eine kulturelle Einrichtung und 2 Kindertagesstätten im Gebiet. Die städtebauliche Struktur des Gebietes stellt sich als offene Bebauung dar.

Der Oberseepark mit einer Größe von ca. 5,3 ha stellt zusammen mit dem Orankesee und den dort angrenzenden Grünflächen eine siedlungsnahen öffentliche Grünfläche dar. Diese beiden Anlagen erfüllen auch wohnungsnahen Erholungsfunktionen für die umliegenden Wohngebiete. Durch den Oberseepark führt einer der 20 Grünen Hauptwege Berlins.

Die im Plangebiet befindlichen Straßen sind reine Wohngebieterschließungsstraßen und verursachen keinen beeinträchtigenden Straßenverkehrslärm.

Nennenswerte Luftschadstoffe, die durch Hausbrand oder Industrie entstehen, liegen nicht vor.

Aufgrund der vorhandenen, kleinteiligen Strukturen verbunden mit einer starken Durchgrünung besteht eine hohe Wohnqualität. Der Oberseepark trägt zum hohen Wohnwert bei und hat nicht nur Erholungswert für die Bewohner des Plangebietes.

Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Verdichtung der bestehenden Nutzungen und Inanspruchnahme von Grünflächen für eine Bebauung, die insbesondere die vorhandenen Erholungsmöglichkeiten einschränken würden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Grundstücke nördlich des Obersees sind überwiegend durch Scherrasen gekennzeichnet. Vorzufinden sind außerdem Zier- und Nutzgärten sowie Obstbaumbestände mit Rasenflächen. Im Gebiet südlich der Waldowstraße dominiert Zierrasen. Weiterhin sind Strauchpflanzungen sowie Obstbaumbestände anzutreffen.

Der Oberseepark ist eine Freifläche mit überwiegend trittbelastetem Parkrasen. Aber auch Parkwald und Gebüsche mit Saumgesellschaften sowie Zierstauden- und Strauchpflanzungen sind hier zu finden. Die Parkanlage wird in Teilbereichen intensiv gepflegt und genutzt. Der See dient als Angelgewässer, so dass der Wert für Amphibien gering ist. Der Obersee weist durch die umlaufenden Spundwände eine naturferne Gestaltung auf. Strukturierende Gestaltungselemente wie Schilf- oder Wasserpflanzen fehlen.

Der bebaute Bereich ist überwiegend durch eine geringe Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften gekennzeichnet. Im Inselbereich des Obersees sowie im Übergangsbereich zwischen Ober- und Orankesee besteht eine mittlere Lebensraumfunktion.

Es gibt keine Hinweise auf das Vorhandensein geschützter Arten.

Die intensiv gepflegten Gartenflächen mit höherem Zierflächenanteil, die Freiflächen der Gemeinbedarfseinrichtungen, der See mit seiner naturfernen Ufergestaltung und die Straßen mit dem regelmäßigen Baumbestand gehören zu den Flächen mit eingeschränktem

Biotopwert und besitzen aufgrund der intensiven Nutzung und Pflege durch den Menschen nur eine eingeschränkte Funktion für den Biotop- und Artenschutz.

Hinsichtlich des Brutvogelbestandes wird Bereichen mit Einzelhausbebauung in Berlin eine nur geringe avifaunistische Wertigkeit zugewiesen. Selbst der Oberseepark hat im Vergleich zu anderen Parks in Berlin einen eher geringen Wert für die Vogelwelt.

Im Plangebiet besteht deshalb eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer weiteren Verdichtung/Versiegelung.

Schutzgut Boden

Das südlich des Obersees gelegene Gebiet ist Bestandteil einer naturnahen Bodengesellschaft. Der Boden besteht hauptsächlich aus Parabraun- und Sandkeilbraunerde. Nördlich des Obersees besteht eine anthropogene Bodengesellschaft. Die Siedlungsfläche befindet sich hier auf Geschiebemergel, zum Teil auch auf Aufschüttungen.

In Bezug auf die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktionen hat der Boden nördlich des Obersees nur eine geringe Leistungsfähigkeit, da er extrem stark verändert ist und nur eine sehr geringe Naturnähe aufweist. Die Böden südlich des Obersees besitzen dagegen eine hohe Leistungsfähigkeit.

In Bezug auf die Planung resultiert daraus eine geringe bis mittlere Veränderungsempfindlichkeit.

Da der Boden nördlich des Obersees schutzwürdig ist, sollten Eingriffe minimiert und kein Funktionsverlust zugelassen werden. Südlich des Obersees ist der Boden besonders schutzwürdig, so dass Eingriffe prioritär vermieden und kein Funktions- und Flächenverlust zugelassen werden sollte.

Altlasten

Im Plangebiet liegt eine im Bodenbelastungskataster unter der Nr. 9384 registrierte Altlastenverdachtsfläche, die die Grundstücke Oberseestraße 12/18, die Waldowstraße 31-32 und die Manetstraße 3/11 betrifft. Auf dem Gelände wurde ein Wohnpark errichtet. Die gesamte Fläche wurde vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten befreit.

Einschränkungen in der Nutzung der Flächen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befindet sich der Obersee, der 1895 künstlich angelegt wurde. Er weist eine mittlere Fischartenanzahl auf und dient als Regenwasserauffangbecken für die umliegenden Siedlungsbereiche. Das Regenwasser gelangt ungeklärt in den See, so dass die Wasserqualität nur als unzureichend einzustufen ist.

Grundwasser

Der Flurabstand des Grundwassers liegt zwischen 20 und 30 m, teilweise sogar bei 30 bis 40 m. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Im Plangebiet ist der Anteil der unversiegelte Areale, die der Regenwasserversickerung zur Verfügung stehen, eher mittel, so dass die Leistungsfähigkeit des Standortes für das Schutzgut Wasser und damit die Veränderungsempfindlichkeit insgesamt als mittel einzuschätzen ist.

Schutzgut Klima und Luft

Die bebauten Flächen liegen innerhalb eines klimatisch günstigen Siedlungsraumes mit geringer bioklimatischer Belastung. Die Parkanlage hat eine sehr hohe stadtklimatische Bedeutung. Dieser Bereich gehört zu einem Kaltluftentstehungsgebiet und insbesondere die im westlichen Teil des Plangebietes gelegene Kaltluftleitbahn hat eine sehr hohe Bedeutung für das Klima.

Die Luftqualität hat sich langjährig seit 1989 hinsichtlich der Gesamt-Emissionen durch Schwefeldioxid deutlich verbessert. Auch die Gesamt-Emissionen durch Stickoxide sind seitdem gesunken.

Es besteht eine hohe bis höchste Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen aufgrund der hohen Bedeutung des Plangebiets für die Leistungsfähigkeit der Schutzgüter Luft und Klima.

Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Das Plangebiet und vor allem der Oberseepark ist zusammen mit dem Orankeseepark in eine bezirksübergreifende Grünverbindung integriert, die im Norden durch das im Bezirk Pankow, Ortsteil Weißensee, befindliche Naturschutzgebiet „Fauler See“ verläuft und über die als Grünzug auszubildende ehemalige Trasse der Niederbarnimer Eisenbahn bis in den offenen Landschaftsraum führt. Nach Süden wird die Grünverbindung über die Friedhöfe an der Konrad-Wolf-Straße, das Sportforum und den Volkspark Prenzlauer Berg bis ins Stadtzentrum fortgesetzt.

Der Park am Obersee wird nicht nur durch den alten Baumbestand geprägt sondern auch durch den Obersee mit der Insel und den Wasserturm an der Waldowstraße.

Die bebauten Flächen sind gekennzeichnet durch eine offene Bauweise und eine starke Durchgrünung.

Das Plangebiet besitzt für das Schutzgut Landschaft gegenwärtig eine hohe Bedeutung und ist durch den hohen Anteil unversiegelter Flächen und den Grünbestand als landschaftsbildprägend einzustufen. Die Veränderungsempfindlichkeit wird deshalb als hoch eingeschätzt.

Schutzgüter der Kultur und sonstige Sachgüter

Folgende Denkmäler und Denkmalensembles befinden sich im Plangebiet:

Denkmalbereich (Ensemble)

- Oberseestraße 50/60, Landhäuser, um 1930-35 mit den Objekten Oberseestraße 50/52(Landhaus, 1933 von W. Zemke), Oberseestraße 54/56 (Landhaus, 1938) und Oberseestraße 58/60 (Haus Lemke, Landhaus, 1932 von Ludwig Mies van der Rohe)

Baudenkmale

- Oberseestraße 58/60, Haus Lemke, Landhaus, 1932 von Ludwig Mies van der Rohe
- Oberseestraße 76, Wohnhaus mit Einfriedung, 1909 von Gebr. Wunsch, Otto Spei
- Waldowstraße 20, Wasserturm (Rumpf) am Obersee, 1900 von Firma Merten & Knauff

Als Sachgüter sind die bestehenden Gebäude mit ihren Nebenanlagen zu nennen.

Die Denkmäler und Denkmalensemble weisen eine hohe Veränderungsempfindlichkeit auf, sind aber durch das Denkmalschutzgesetz und den darin auch enthaltenen Umgebungsschutz vor negativen Veränderungen geschützt.

Bei den Sachgütern besteht keine Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen.

Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang, d.h. die negative Veränderung eines Schutzgutes kann negative Auswirkungen auf ein anderes Schutzgut haben. Insbesondere negative Veränderungen der Landschaft und des Landschaftsbildes würden zu einer Beeinträchtigung des Erholungswertes für den Menschen, zu einer Veränderung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen und des Kleinklimas führen.

II.3.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung kann der bisherige Umweltzustand gegenüber der Anwendung des § 34 BauGB erhalten und teilweise sogar verbessert werden.

Mit den Festsetzungen wird die geordnete städtebauliche Entwicklung auf den Wohngebietsflächen geregelt. Durch den Ausschluss jeglicher baulicher Anlagen im Blockinnenbereich bzw. auf den hinteren Grundstücksflächen kann ein zusammenhängender Vegetationsbereich mit einer höheren ökologischen Qualität als bisher entstehen, da sich die Entwicklungsmöglichkeiten für Tiere und Pflanzen verbessern werden. Auch die Wohnqualität für die Bewohner kann sich dadurch erhöhen. Die Festsetzung zum luft- und wasserdurchlässigen Aufbau der Wege und Zufahrten trägt zur Reduzierung der Versiegelung bei und hat damit positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Die Sicherung der gesamten Parkanlage des Obersees als öffentliche Grünfläche, zu der auch die Grünflächen nördlich des Obersees gehören, schafft die Voraussetzungen, die Aufenthalts- und Erholungsfunktion dieser Fläche dauerhaft zu erhalten. Aber auch der Erhalt dieser Fläche als Bestandteil des Kaltluftentstehungsgebietes ist von großer Bedeutung.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine weitere Bebauung im Blockinnenbereich bzw. der rückwärtigen Grundstücksteile in erster Linie durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nicht auszuschließen und damit eine höhere Versiegelung durch Wege und Zufahrten zu erwarten. Ohne die Festsetzung eines zusammenhängenden Vegetationsbereiches könnte sich die ökologische Qualität der Fläche verschlechtern.

Bei fehlender Sicherung der zurzeit bestehenden Höhe der baulichen Anlagen können zumindest in Teilbereichen höhere Gebäude möglicherweise nicht verhindert werden, was nicht nur Einfluss auf das Landschaftsbild sondern auch auf die vorhandene Kaltluftleitbahn in diesem Gebiet hätte.

Die Parkanlage um den Obersee im Bereich nördlich des Obersees ist dadurch gefährdet, dass Anlieger Ankaufwünsche äußern, denen möglicherweise aufgrund der finanziellen Lage des Landes Berlin nachgegeben wird. Damit würde eine Umrundung des Sees durch die Besucher des Parks unmöglich gemacht und eine wesentliche Aufenthaltsqualität dieser Anlage entfallen.

II.3.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die Festsetzungen des B-Planes werden die vorhandenen Nutzungsarten und die bestehenden bzw. planungsrechtlich zulässigen Nutzungsmaße gesichert. Es findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt, der auszugleichen ist. Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Die Festsetzungen zum Ausschluss von baulichen Anlagen auf den nicht überbaubaren Flächen und zum Befestigungsaufbau von Wegen und Zufahrten werden sich positiv auf die Umwelt auswirken.

II.3.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei den Voruntersuchungen zum Bebauungsplan wurde die Festsetzung einer hinteren Bauzone geprüft, auf die in Anbetracht der bereits erreichten Versiegelung der Grundstücke zugunsten einer zusammenhängenden Vegetationsfläche im Blockinnenbereich und auf den zum See gelegenen Flächen verzichtet wurde. Einer Erhöhung des Nutzungsmaßes bis auf die Obergrenzen der BauNVO stehen die übergeordneten Planungen wie FNP und BEP entgegen.

II.3.3 Zusätzliche Angaben

II.3.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Angaben des Umweltberichts wurden auf der Grundlage vorliegender Umweltdaten des Umweltatlases Berlin ermittelt. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der für die Umweltprüfung erforderlichen Informationen gab es daher nicht. Technische Verfahren wurden nicht angewendet.

II.3.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind Maßnahmen zur Umweltüberwachung für erhebliche Umweltauswirkungen erforderlich. Durch die Planung werden jedoch keine erheblichen (negativen) Umweltauswirkungen vorbereitet, so dass keine Maßnahmen zur Umweltüberwachung erforderlich sind.

Eine indirekte Überwachung kann durch die bestehenden Überwachungssysteme des Landes Berlin vorgenommen werden. Das Land Berlin erhebt regelmäßig Umweltdaten, die im Umweltatlas in Form thematischer Karten aufbereitet werden. Für die Überwachung unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen ist es deshalb sinnvoll, bestehende Überwachungsmechanismen zu nutzen.

II.3.3.3 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan XXII-31 dient der planungsrechtlichen Sicherung einer öffentlichen Grünfläche um den Obersee und einer geordneten städtebaulichen Struktur der bestehenden Wohngebiete. Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch den Bebauungsplan keine, die Umwelt beeinträchtigende, sondern positive Auswirkungen zu erwarten sind. Die vorhandene öffentliche Grünfläche wird dauerhaft gesichert. Durch die Festsetzung zusammenhängender, nicht überbaubarer Flächen auf den Wohnbauflächen kann gegenüber dem vorhandenen Zustand eine höhere ökologische Wertigkeit erreicht werden. Der Versiegelungsgrad wird aufgrund der Straßen begleitenden Bauzone und der textlichen Festsetzung über die Beschaffenheit der Wege und Zufahrten positiv beeinflusst.

Die Durchführung des Bauleitplans hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

II.4 Wesentlicher Planinhalt

II.4.1 Allgemeines

Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes sind

- die Festsetzung einer Grünfläche als öffentliche Parkanlage mit Spielplatz,
- die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete in offener Bauweise,
- die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen (Kindertagesstätten, Gärtnerstützpunkt, Galerie) und
- die Festsetzung einer Straßen begleitenden Bauzone in den allgemeinen Wohngebieten und auf den Gemeinbedarfsflächen.

II.4.2 Begründung der Festsetzungen

II.4.2.1 Art und Maß der Nutzung, Bauweise

Baugebiete

Entsprechend der Zielvorstellung des B-Plans und damit der übergeordneten Planungen, die städtebauliche Struktur mit ihrem Grüncharakter auf den Siedlungsflächen zu wahren und weiterzuentwickeln, sollen die bestehenden Wohnbauflächen an der Oberseestraße und südlich der Waldowstraße aufgrund der vorherrschenden Nutzungsart gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet mit einer maximalen GRZ von 0,2 festgesetzt werden. Bei der geplanten Festsetzung von maximal 2 Geschossen und offener Bauweise wurde auf die vorhandene 1- und 2-geschossige Bebauung, die mit seitlichem Grenzabstand errichtet wurde, Bezug genommen.

Das ursprüngliche Grundstück Waldowstraße 37 wurde wegen der partiellen Nutzung durch die südlich angrenzende Kindertagesstätte Manetstraße 23 flächenmäßig reduziert. Um die gewachsene städtebauliche Struktur des Quartiers auch dort beibehalten zu können, ist eine maximale GRZ 0,3 bei maximal 2 Geschossen geplant. Damit wird die derzeit bestehende Ausnutzung des Grundstücks gesichert.

Für die in Randlage der Parkanlage bestehenden Grundstücke Waldowstraße 15 und 16 und Käthestraße 7 soll ebenfalls die vorhandene Wohnnutzung gesichert werden. Für die Grundstücke an der Waldowstraße soll dabei auch die südlich der Straße vorhandene GRZ von 0,2 bei einer Zweigeschossigkeit und offener Bauweise übernommen werden. Auf dem Grundstück Käthestraße 7 sind aufgrund des vorhandenen 4-geschossigen Gebäudes ausnahmsweise eine maximale GRZ von 0,3 und maximal 4 Geschosse geplant. (Damit wird ein Planungsschaden vermieden.) Die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO werden auch hier eingehalten.

Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Plangebiet befinden sich Gemeinbedarfseinrichtungen, die im B-Plan mit den dazugehörigen Freiflächen und entsprechend ihrer spezifischen Zweckbestimmung als „Kindertagesstätte“, „Mies-van-der-Rohe-Haus/Galerie“ und „Gärtnerstützpunkt des Bezirksamtes“ festgesetzt werden sollen. Die auf den Wohnbauflächen vorherrschende und auch geplante Ausnutzung der Grundstücke soll auch für diese Flächen gelten, um vor allem die bestehende landschaftliche Prägung und den von einer Bebauung freizuhaltenden Blockinnenbereich langfristig sichern zu können. Die bestehende Ausnutzung kann fortgeführt werden, aber im Fall einer Neubebauung ist ein städtebauliches Erfordernis für ein Abweichen gegenüber der Umgebungsbebauung nicht begründbar. Bedenken seitens der betroffenen Fachämter wurden nicht geäußert.

Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz

Die bestehenden öffentlichen Grünflächen am Obersee werden alle als „öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ im B-Plan festgesetzt. Dies entspricht sowohl der bestehenden Nutzung als auch den übergeordneten Planungen.

Öffentliche Grünflächen dienen der Allgemeinheit als Aufenthalts- und Erholungsflächen, deren Erlebbarkeit u.a. durch das Anlegen von Wegen ermöglicht wird. Einer ausdrücklichen Festsetzung von Wegen bedarf es nicht, da diese Bestandteil einer öffentlichen Grünfläche sind. Da die Gliederung dieser Flächen Änderungen unterliegen kann, ist eine konkrete Einteilung der Grünflächen wie auch bei öffentlichen Verkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzung, um aufwendige Planänderungsverfahren zu vermeiden. Es ist Ziel, die Begehbarkeit der Parkanlage rund um den Obersee zu ermöglichen.

Private Parkanlage mit Ausflugsgaststätte

Der Wasserturm ist ein Denkmal und befindet sich mit seinen angrenzenden Freiflächen im Oberseepark. Das Grundstück mit dem Wasserturm wurde 2003 an eine Privatperson mit der Nutzungsbindung für eine gastronomische Einrichtung verkauft. 2004 wurde die Genehmigung für die Sanierung des Wasserturms und die Errichtung einer gastronomischen Einrichtung mit Betriebsinhaberwohnung erteilt. Diese Nutzung wurde auch aufgenommen und soll planungsrechtlich als Ausflugsgaststätte innerhalb einer privaten Parkanlage, die im Zusammenhang mit der umgebenden öffentlichen Parkanlage zu sehen ist, gesichert werden. Die Erschließung ist von der Waldowstraße aus gesichert.

Obersee

Der Obersee einschließlich der Insel wird in den B-Plan nachrichtlich übernommen. Er ist ein Gewässer 2. Ordnung. Der Obersee soll mit Mitteln aus dem Umweltentlastungsprogramm 2012/2013 saniert werden. Geplante Maßnahmen sind u.a. die Sanierung der Regenwassereinleitstellen und die Entfernung von Sedimentablagerungen. Künftige Ablagerungen sollen durch den Bau einer Behandlungsanlage, die im Bereich der Oberseestraße 5-7 außerhalb des Geltungsbereiches geplant ist, ständig beseitigt werden. Die Sanierung des Obersees und die damit verbundenen notwendigen Maßnahmen und Kosten sind fachspezifische wasserwirtschaftliche Themen, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und der Festsetzungen im Bebauungsplan sind.

Denkmäler

Die in der Denkmalliste erfassten Gebäude und Ensembles Oberseestraße 50/52, 54/56, 58/60), Oberseestraße 76 und der Wasserturm (Waldowstraße 19-20) werden in den B-Plan nachrichtlich übernommen.

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 4, 5 und 15 BauGB

II.4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche in den Baugebieten wird durch die Festsetzung vorderer und rückwärtiger Baugrenzen bestimmt. Diese vordere Baugrenze berücksichtigt dabei den vorhandenen Vorgartenbereich von 4 m, der auch in der näheren Umgebung typisch ist. Eine Ausnahme bildet die Oberseestraße 26 mit einer vorhandenen und geplanten Vorgartentiefe von 3,0 m. Die Tiefe der überbaubaren Fläche orientiert sich im Wesentlichen an den durch Gebäude genutzten Flächen und beträgt im Regelfall 20 m. Aufgrund des Grundstückszuschnitts und zur Sicherung einer angemessenen nicht überbaubaren Fläche zur Parkanlage weicht die Tiefe der überbaubaren Fläche auf den Grundstücken Oberseestraße 26, 76, 76 A und Käthestraße 6 von dieser Tiefe ab. In der Oberseestraße 26 und in der Käthestraße 6 ist eine Tiefe der überbaubaren Fläche von 15 m vorgesehen. Zwischen den Grundstücken Oberseestraße 74 und Käthestraße 6 wird von 20 m auf 15 m vermittelt.

Mit einer Bebauungstiefe von 20 m werden einerseits angemessene Voraussetzungen für eine individuelle Bebauung geboten und andererseits die im FNP dargestellte landschaftliche Prägung des Siedlungsgebietes auch durch die nicht überbaubaren Flächen planungsrechtlich gesichert.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde im Verfahren für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auf 30 m erweitert, um den Eigentümern entsprechend der Grundstückssituation mehr Spielraum für die Einordnung der verschiedenen Nutzungen zu bieten. Ausnahmen bilden hier aufgrund der Grundstückstiefe und der Nähe der Parkanlage die Grundstücke Oberseestraße 26 und Käthestraße 6.

Für die in die Parkanlage hineinragenden Wohngrundstücke Waldowstraße 15 und 16 beträgt die überbaubare Grundstücksfläche aufgrund des Gebäudebestandes für die Hauptnutzung 25 m. Eine Erweiterung um eine Fläche für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen soll hier nicht mehr zulässig sein. Für das Grundstück Käthestraße 7 wird die überbaubare Grundstücksfläche durch das bestehende Gebäude bestimmt und soll so auch festgesetzt werden. Darüber hinaus gehende überbaubare Flächen sollen auch hier nicht mehr zulässig sein.

Die Größe der überbaubaren Flächen sichert in jedem Fall die Ausnutzung der zulässigen GRZ und der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

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

II.4.2.3 Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet und auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen ausgewiesenen Flächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unzulässig. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten.

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO

Ein wesentliches Ziel des B-Plans ist die Schaffung eines zusammenhängenden Grünbereichs auf den Wohnbauflächen, um die im FNP und in der BEP dargestellte landschaftliche Prägung zu erreichen. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 soll dieses Ziel umgesetzt werden, um so den Innenbereich des Quartiers bzw. die rückwärtigen, zum Park gelegenen Grundstücksteile von Bebauung freizuhalten und Versiegelungen auszuschließen. Durch Wahrung des hohen Grünanteils wird auch das Ziel des Landschaftsplans XXII-L-5 verwirklicht, zur Klimastabilisierung des Gebietes beizutragen.

2. Im allgemeinen Wohngebiet und auf den Flächen für den Gemeinbedarf ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchG Bln.

Wasser- und Luftdurchlässigkeit der oberen Bodenschicht sind eine wichtige Voraussetzung für einen intakten Wasserhaushalt. Damit wird dazu beigetragen, die natürlichen Wasserkreisläufe mit ihren Speichermöglichkeiten zu schützen und gegebenenfalls wieder zu aktivieren und somit zu einer positiven Entwicklung des Grundwassers hinsichtlich Qualität und Quantität beizutragen. Letztendlich hat ein wasser- und luftaufnahmefähiger Boden auch positive Auswirkungen auf die Fauna und Flora.

3. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Einteilungen von Straßenverkehrsflächen unterliegen verkehrspolitischen Zielen sowie speziellen, technischen Vorschriften. Diese erfuhren in der Vergangenheit Änderungen und Weiterentwicklungen. Auch in Zukunft sind diesbezüglich Veränderungen möglich. Die Festsetzungen zur Einteilung von Straßenverkehrsflächen müssten über ein Planänderungsverfahren an die neuen Ziele angepasst werden. Um diesen verhältnismäßig hohen Planungsaufwand zu vermeiden, wird die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht festgesetzt.

II.4.3 Abwägung

II.4.3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

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

Die Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) stellt das Plangebiet als Gestaltungsraum Siedlung dar, in dem gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 LEP B-B die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen, möglich ist.

Seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung wurde bestätigt, dass die Sicherung von Parkanlagen damit in Einklang steht, da die Gemeinden einen umfassenden Gestaltungsfreiraum bei der Ausformung des Gestaltungsraumes Siedlung haben.

Die Festsetzung von Wohnbauflächen sowie der Gemeinbedarfs- und Grünflächen entspricht damit dem vorgenannten Ziel.

II.4.3.2 Entwicklung aus weiteren übergeordneten Planungen

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

Entsprechend den Ausführungen in den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin vom 8. September 2006 können aus den Bauflächen des FNP die ihnen zugeordneten Baugebiete der BauNVO entwickelt werden. Dies trifft auch auf Grünflächen zu.

Die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete ist als Regelfall aus der im FNP dargestellten Wohnbaufläche entwickelbar. Der Darstellung der Wohnbauflächen mit landschaftlicher Prägung wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,2 und einer zweigeschossigen Bebauung entsprochen.

Die geplante Parkanlage ist uneingeschränkt aus der im FNP dargestellten Grünfläche entwickelbar. Grundsätzlich können keine Baugebiete aus dargestellten Grünflächen entwickelt werden. Allerdings ist über die planungsrechtliche Sicherung vorhandener baulicher Anlagen auf Flächen kleiner als 3 ha auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu entscheiden, da diese Fälle von der Darstellungssystematik des FNP nicht erfasst werden. Dies trifft auf die zum Wohnen genutzten Grundstücke Käthestraße 7 und Waldowstraße 15 und 16 zu. Diese Grundstücke befinden sich in Randlage der bestehenden und zu sichernden Parkanlage gegenüber von mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken und sollen als Wohnbauflächen festgesetzt werden. Die Flächen sind mit 1.100 m² und 1.800 m² deutlich kleiner als 3 ha. Die Wohnnutzungen bestehen seit mehreren Jahrzehnten und lassen eine Störung der Funktion der Parkanlage nicht erkennen. Außerdem ist davon auch das Grundstück Waldowstraße 19-20 betroffen. Hier befindet sich der denkmalgeschützte Wasserturm. Dieser soll als Ausflugsstätte innerhalb einer privaten Grünfläche festgesetzt werden und somit als funktionale Ergänzung zur Parkanlage dienen.

Die für die Flächennutzungsplanung zuständige Senatsverwaltung stellte die Entwicklung des B-Planes aus dem FNP fest.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung der Wohnbauflächen mit einer GRZ von 0,2 und nicht überbaubaren Flächen sowie einer öffentlichen Parkanlage wird den Zielen des Landschaftsprogramms und der Bereichsentwicklungsplanung Rechnung getragen. (siehe Pkt. II.3.1.2 – Umweltbericht)

II.4.3.3 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig an der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17. November bis 17. Dezember 1997 beteiligt.

Zu diesem Zeitpunkt gab es folgende wesentlichen Planungsziele:

- Festsetzung der bestehenden öffentlichen Parkanlage mit Uferwanderweg entlang des Nordufers des Obersees,
- Erweiterung der Parkanlage durch Entwidmung der Oberseestraße zwischen Manetstraße und Gertrudstraße bzw. Waldowstraße und Gertrudstraße,
- Sicherung des ehemaligen Gärtnerstützpunktes als Parkanlage, alternativ als Wohnbaufläche,
- Sicherung der Wohnbauflächen mit Straßen begleitenden Bauzonen,
- Sicherung diverser Gemeinbedarfsstandorte wie Jugendfreizeiteinrichtung, Kita, Musikschule, Standesamt.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

- Bebauungsplan-Vorentwurf in 2 Varianten,
- Begründung.

55 Bürger nutzten die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planungsunterlagen. 23 schriftliche Äußerungen gingen im Stadtplanungsamt ein.

Dabei handelte es sich im Wesentlichen um Folgendes:

- Die Schaffung zusammenhängender Grünflächen durch Entwidmung eines Abschnitts der Oberseestraße und die Umwandlung des Gärtnerstützpunktes in eine Parkanlage wurde teilweise positiv gesehen.
Es gab aber auch Einwände zur Entwidmung, da damit die historisch gewachsenen Strukturen zerstört und Verkehrsstörungen herbeigeführt werden. Der Wegfall von Parkplätzen führt zu einem Parkproblem für die Besucher des Strandbades.
Es wurde der Mangel an öffentlichen Grünflächen bezweifelt. Der Zugewinn durch die Erweiterung ist nur gering.
- Der Uferwanderweg wurde einerseits positiv bewertet, dabei aber die Breite von 10 m in Frage gestellt. Die Nichtberücksichtigung ökologischer Aspekte, die Minderung des Wohnwertes und des Grundstückswertes sowie die finanziellen Auswirkungen für das Land Berlin durch Grunderwerb und Herstellung des Uferweges führten andererseits zu einer negativen Bewertung.
- Die Errichtung einer Jugendfreizeiteinrichtung wurde wegen vorhandener Einrichtungen als problematisch angesehen. Es wurde der Bedarf grundsätzlich bezweifelt.

Dazu ist Folgendes anzumerken:

- Die Untervorsorgung mit Freiflächen wurde im Rahmen der Erarbeitung der BEP festgestellt. Insbesondere besteht ein Defizit an siedlungsnahen Freiflächen, das durch die geplanten Festsetzungen ausgeglichen werden soll.
Für die Besucher des Strandbades ist die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln gegeben. Durch Änderung der Aufstellmöglichkeiten für Kfz können in den Seitenstraßen zusätzliche Parkplätze geschaffen werden.

- Die Breite von 10 m resultiert aus der Schaffung einer Grünzone zu den privaten Grundstücken und eines Uferschutzstreifens.
Da das gesamte Ufer des Obersees durch Betonspundwände gesäumt wird, sind die vorhandenen ökologischen Werte nicht so hoch anzusetzen.
Im weiteren Verfahren sollen die finanziellen Auswirkungen untersucht werden.
- Die Untersuchungen zur BEP ergaben die Notwendigkeit der Errichtung einer Jugendfreizeiteinrichtung. Mit dem landeseigenen Grundstück des Gärtnereistützpunktes ist ein geeigneter Standort vorhanden.

Als Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschloss das Bezirksamt im November 1998, die Entwidmung des Straßenabschnitts der Oberseestraße zwischen Manetstraße und Gertrudstraße weiter zu führen. Das Grundstück des ehemaligen Gärtnereistützpunktes soll als Parkanlage festgesetzt und in diesem Bereich auch eine Jugendfreizeiteinrichtung gesichert werden. Die Parkanlage soll auch den Bereich nördlich des Obersees erfassen, wobei in einem Teilbereich die Breite der Fläche die durch Zäune abgegrenzte Fläche berücksichtigt. Dieser Beschluss wurde der BVV zur Kenntnis gegeben.

II.4.3.4 Entwidmung Oberseestraße/teilweise Umnutzung des Gärtnereistützpunktes

Im April 1999 ersuchte die BVV das Bezirksamt, die Flächen der ehemaligen Gärtnerei als Wohnanlage mit großem Anteil von Grünflächen auszuweisen. Es wurden deshalb vom Grundstücksamt mehrere Möglichkeiten untersucht, die bei einer Verwertung als Wohnbaufläche auch die Interessen des Naturschutz- und Grünflächenamtes (NGA) berücksichtigen. Die Abt. Jugend und Kultur zog aufgrund aktualisierter Bedarfsanalysen die Forderung nach einer Jugendfreizeitstätte in diesem Bereich zurück.

Nach diesen umfangreichen Abstimmungen im Bezirksamt wurde als Ergebnis im November 1999 festgelegt, dass nur noch die 1.400 m² große Fläche, die zunächst als Jugendclub ausgewiesen werden sollte, dem NGA als Gärtnereistützpunkt zur Verfügung gestellt wird. Die größere Restfläche von 6.022 m² wurde im Dezember 1999 veräußert. Das Wohnungsbauvorhaben wurde bereits realisiert.

Als Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und durch weiterführende Abstimmungen im Bezirksamt musste der B-Planentwurf in folgenden wesentlichen Punkten geändert werden:

- Ausweisung der ehemaligen Gartenamtsfläche als allgemeines Wohngebiet und als „Gärtnereistützpunkt“,
- Festsetzung der Oberseestraße zwischen Manetstraße und Waldowstraße als öffentliche Verkehrsfläche,
- Verringerung der Breite der Parkanlage nördlich des Obersees südlich der Grundstücke Oberseestraße 50 bis 76 A.

II.4.3.5 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Juni 2000 wurden die Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB a.F. um Stellungnahme gebeten.

An Stellungnahmen wurde zusammengefasst Folgendes vorgebracht:

- Es ist nicht erkennbar, dass nördlich des Obersees eine übergeordnete Grünverbindung entsprechend LaPro geschaffen wird.
- Der Uferweg ist zu erhalten und speziell am Nordufer naturnah zu gestalten.
- Es sind Flächen für eine Vorreinigungsanlage festzusetzen, da diese Anlage wegen der in den Obersee mündenden Regenwasserkanäle notwendig ist.
- Es ist ein Konzept für eine Niederschlagswasserentwässerung erforderlich.
- Es gibt einen Altlastenverdacht auf dem Gärtnereistandort und weiteren Grundstücken.
- Es besteht ein Spielplatzdefizit, so dass ein Kinderspielplatz mit einer Nettogrundfläche von 3.000 m² erforderlich und zu verorten ist.

- Es wurden keine Aussagen zu den voraussichtlichen Kosten gemacht. Der notwendige Grunderwerb ist nicht abgesichert.
- Mehrere Behörden äußerten Bedenken gegen die geplante Entwidmung. Die Bedenken betrafen die Zunahme von Umwegfahrten und damit die zusätzliche Belastung des Straßennetzes, die Verschärfung des Parkplatzproblems und die fehlende Erschließung des Grundstücks Oberseestraße 26.
- Die Planung einer Jugendfreizeiteinrichtung kann lt. des zuständigen Fachbereiches entfallen.

Dazu ist Folgendes anzumerken:

- Im LaPro ist die übergeordnete Grünverbindung im Bereich der Oberseestraße (nicht am Nordufer) dargestellt. Die bisher vom Bezirk favorisierte Inanspruchnahme privater Grundstücke entlang des Nordufers zugunsten eines Uferwanderweges ist nicht umsetzbar. Der Straßenraum der Oberseestraße steht der Verbindung von Grünflächen nicht entgegen.
- Die Wegfläche soll als Grünfläche erhalten werden. Eine durchgängige Begehbarkeit ist wegen der Eigentumsverhältnisse derzeit nicht möglich. Das NGA plant die naturnahe Umgestaltung.
- Durch die Planung sind keine Auswirkungen auf die Gewässerbenutzung zu erwarten. Die Sicherung von Flächen auf öffentlichen Grundstücken wird nicht für erforderlich gehalten, da der öffentliche Eigentümer bereit sein wird, eine zum Wohl der Allgemeinheit erforderliche Inanspruchnahme zu ermöglichen. Die Regenwasserbehandlungsanlage ist nunmehr außerhalb des Geltungsbereiches im Orankesepark geplant.
- Mit der Planung werden die bestehende Bauweise und der bestehende Versiegelungsgrad gesichert, so dass den Eigentümern ausreichender Spielraum zur Bewältigung der Versickerung auf den Grundstücken verbleibt. Auf die Festsetzung gesonderter Maßnahmen kann deshalb verzichtet werden.
- Im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung sind Untersuchungen auf dem Gärtnereistandort erfolgt. Es ist davon auszugehen, dass mit der Realisierung des Wohnungsbauvorhabens die Verunreinigungen beseitigt wurden. Die auf dem verbleibenden Gärtnereistützpunkt festgestellten Schadstoffe überschreiten nicht die Prüfwerte. Auch bei den anderen Standorten konnte der Verdacht durch Untersuchungen ausgeräumt werden.
- Es wird eine öffentliche Parkanlage mit Spielplatz gesichert. Das genannte Defizit besteht in der Form nicht, da außerhalb des Geltungsbereiches aber innerhalb des Versorgungsbereiches ein Spielplatz entstehen wird. Eine Verortung soll nicht vorgenommen werden, um bei Veränderungen in der Parkgestaltung flexibel zu sein.
- Die geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen auf den Grundstücken Oberseestraße 54/56 und 66 sollen aus Kostengründen entfallen. Ein Grunderwerb ist damit nicht mehr erforderlich. Es sollen auch keine privaten Grundstücke für die Erweiterung der Parkanlage erworben werden.
- Die geplante Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage auf einem Abschnitt der Oberseestraße wird zurückgestellt und dem Erhalt der öffentlichen Verkehrsflächen der Vorrang eingeräumt.

Als Ergebnis der Behördenbeteiligung und durch weiterführende Abstimmungen im Bezirksamt musste der B-Planentwurf in folgenden relevanten Punkten geändert werden:

- Die Festsetzung einer Grünfläche in einem Abschnitt der Oberseestraße und damit die Entwidmung eines Teilabschnitts der Oberseestraße werden als Planungsziel aufgegeben.
- Folgende textliche Festsetzung wird in den B-Plan aufgenommen:
 „Im Plangebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.“

- Das Planungsziel, die Grundstücke Oberseestraße 54/56 und Oberseestraße 66 als Gemeinbedarfsfläche festzusetzen, entfällt ebenso wie die Planung einer Jugendfreizeiteinrichtung auf dem ehemaligen Gärtnerstützpunkt.

II.4.3.6 Erneute Beteiligung der Behörden

Aufgrund verschiedenster Änderungen des B-Planentwurfs in Teilbereichen, die aber nicht die Grundzüge der bisherigen Planung in Frage stellten, sowie aufgrund der Änderung des BauGB wurde eine erneute Behördenbeteiligung erforderlich, die im September 2008 durchgeführt wurde. Die bereits durchgeführte Beteiligung der Behörden ist als frühzeitige Beteiligung der Behörden im Sinne von § 4 Abs. 1 BauGB zu betrachten.

Folgende wesentlichen Stellungnahmen wurden abgegeben:

- Die Wasserbetriebe wiesen darauf hin, dass ein Behandlungskonzept für die Reinhaltung des Obersees vorbereitet wird. Derzeit sind exakte Angaben zum Flächenbedarf nicht möglich.
- Die für Finanzen zuständige Senatsverwaltung hat keine Bedenken zum Planentwurf.
- Die Obere Wasserbehörde hat ebenfalls keine Einwände.
- Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wies darauf hin, dass der B-Planentwurf künftigen Anlagen zur Regenwasservorreinigung nicht entgegenstehen soll. Aus landschaftsplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken.
- Das Landesdenkmalamt bat um Sicherung der Denkmale durch Festsetzung von Baulinien sowie First- und Traufhöhen. Die Belange der Kultur- und Sachgüter wurden im Umweltbericht nicht hinreichend berücksichtigt.
- Das Amt für Bauen und Verkehr bat um Veränderung der Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Eckabschrägung Manetstraße/Oberseestraße.
- Der Fachbereich Umwelt des Bezirks hat aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Einwände.
- Der Fachbereich Naturschutz/Landschaftsplanung hält eine Überarbeitung des Umweltberichtes für erforderlich, da die Betrachtung einzelner Schutzgüter teilweise vermischt wurde, die Bewertung nicht immer nachvollziehbar ist, das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild fehlt und auch keine Darstellung der großräumigen Bedeutung des Plangebietes für den Stadtraum erfolgt ist.

Dazu ist Folgendes anzumerken:

- Die Planungen der Wasserbetriebe gehen inzwischen von einer Inanspruchnahme von Flächen im Orankeseepark aus.
- Die nachrichtliche Übernahme der Denkmäler in die Planzeichnung ist entsprechend den Vorschriften der Planzeichenverordnung erfolgt. Für die Sicherung der Denkmäler durch Festsetzung von Baulinien sowie First- und Traufhöhen besteht kein städtebauliches Erfordernis. Für den Schutz der Denkmäler greift das Denkmalschutzgesetz.
- Die Straßenbegrenzungslinie wurde angepasst.
- Der Umweltbericht wurde überarbeitet.

In Auswertung der vorgebrachten Stellungnahmen konnten keine prinzipiell neuen Erkenntnisse vorgebracht werden. Die Planung wird weiter verfolgt.

II.4.3.7 Planungsänderungen

Im Zuge der Erarbeitung des B-Planentwurfs für die öffentliche Auslegung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Die Fläche für die Kindertagesstätte auf dem Grundstück Waldostraße 40/Manetstraße musste aufgrund der Rückgabe des an der Manetstraße gelegenen Flurstücks reduziert werden. Für die Fläche an der Manetstraße wird deshalb entsprechend der Umgebungsbebauung ein allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,2 und einer zweigeschossigen Bebauung festgesetzt.

- Für die Standorte der Kindertagesstätten und den Gärtnereistützpunkt sollen die gleichen Festsetzungen wie für die angrenzenden Grundstücke des allgemeinen Wohngebietes gelten (GRZ 0,2, überbaubare Fläche von 20 m Tiefe bzw. von 30 m Tiefe für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen). Damit soll insbesondere die landschaftliche Prägung in diesem Block gestärkt werden.
- Für die Grundstücke entlang der Oberseestraße 28 bis Käthestraße 6 wird hinter der überbaubaren Fläche ebenfalls eine Fläche für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen festgesetzt. Diese soll wie im Block an der Waldowstraße und in den Bereichen der bereits festgesetzten B-Pläne XXII-34 und XXII-43a im Regelfall 10 m betragen.

Aufgrund der Änderungen war eine erneute Beteiligung der betroffenen Behörden notwendig.

II.4.3.8 Erneute Beteiligung betroffener Behörden

Die von den Änderungen betroffenen Ämter des Bezirksamtes (Amt für Umwelt und Natur, Jugendamt) wurden über die Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Aus der eingeschränkten Beteiligung der betroffenen Behörden ergab sich keine Veränderung der Zielstellung des Bebauungsplanes, da keine Behörde Bedenken oder Hinweise äußerte.

II.4.3.9 Öffentliche Auslegung

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

- Bebauungsplanentwurf,
- Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- umweltbezogene Stellungnahmen.

15 Bürger und das Amt für Bauen und Verkehr des Bezirksamtes haben während dieser Zeit Einsicht in die Planung genommen. Es wurden 10 schriftliche Stellungnahmen abgegeben. Davon waren 5 Stellungnahmen identisch. Eine Stellungnahme wurde von 32 namentlich genannten Bürgerinnen und Bürgern abgegeben.

Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Folgendes (Fragen/Stellungnahmen gleichen Inhalts wurden zusammengefasst):

1. Warum wurde Ankaufwünschen von Anliegern des Nordufers stattgegeben, die den Zugang zum Obersee bzw. den Rundweg um den Obersee einschränken?
2. Warum ist die Sicherung eines begehbaren Rundweges um den Obersee nicht Ziel bzw. Gegenstand des B-Planes?
3. Mit der Formulierung „insbesondere der Flächen nördlich des Obersees“ wird der Schwerpunkt der Schutzwürdigkeit des Sees auf das Nordufer verlagert, das nur einem sehr kleinen Anteil der Uferzone entspricht.
Warum wird nicht die gesamte Uferzone als gleichzusetzende Einheit gesehen?
Warum wird das Nordufer diesbezüglich immer erwähnt, zumal es flächenmäßig nicht vergleichbar ist mit den anderen Uferabschnitten.
4. Warum wird durch den B-Plan nur eine Parkhälfte gesichert und nicht auch das Gebiet um den Orankesee einbezogen?
5. Warum erhält der Oberseepark eine höhere Schutzwürdigkeit als der Orankesee? Es müsste doch umgedreht sein, da der Orankesee ein Badegewässer ist und damit einen sehr hohen zu schützenden Freizeitwert für die Bevölkerung darstellt. Es wird beantragt, den Geltungsbereich des B-Planes um den Orankesee mit der anliegenden Grünfläche zu erweitern. Die Bebauungs- und Nutzungsstruktur sowie die formulierten Ziele des B-Planes treffen gleichermaßen auch auf den Orankesee zu. Die geplante Seesanieung unterstreicht die Einbeziehung des Orankesees in die Planung.

- Die Bebauungs- und Nutzungsstruktur sowie die formulierten Ziele des B-Planes treffen gleichermaßen auch auf den Orankesepark zu
6. Gibt es tatsächlich solche gravierenden Unterschiede in der Schutzwürdigkeit von Böden des Planungsgebietes zu seinen Grenzgebieten im Orankesepark und womit werden sie begründet?
 7. Warum wird dem Artenschutz insbesondere dem Vogelschutz so wenig Aufmerksamkeit geschenkt, obwohl rund 60 Vogelarten, darunter auch schützenswerte, an/im Obersee und Orankesee leben und brüten? Weshalb wird von keiner schutzwürdigen Flora und Fauna gesprochen, wo doch der NABU bspw. den Eisvogel dort benennt?
 8. Welche Wirkungen oder Festlegungen werden durch den B-Plan auf die Gebietslage Orankesee entfaltet?
 9. Wie erfolgt die Sicherung der Insel im Obersee?
 10. Inwieweit werden die Planungen des Landschaftsplanes XXII-L-5 durch den B-Plan berührt und welche Planung gestaltet sich in welcher konkreten Abhängigkeit?
 11. Welches Landschaftsbild wird unter welchen Abwägungen für den Park angestrebt (z.B. 1914 oder?) und wie werden der Förderverein und interessierte Bürger in diese Überlegungen einbezogen?
 12. Welche finanziellen Auswirkungen hat die Planung für die mögliche Einnahmesituation des Landes Berlin (Grundstücksverkäufe) und welche Sicherungsmaßnahme konkret erhält hier das öffentliche Interesse der Beibehaltung öffentlicher Flächen und deren Nutzbarkeit durch die Öffentlichkeit?
 13. Die Planungen sind nicht konform mit der Grundbuchlage. Mit dem Grundstück in direkter Nachfolge der Vorbesitzer wurde ein Seegrundstück erworben. Im Jahr 1990 wurde entgegen der Grundbuchlage rechtswidrig öffentlicher Zugang zum Seeufer gestattet!
Die Zeichnungen/Planungen sind mit den Aufbauten im Bestandsschutz (Schuppen und Gewächshaus) nicht in Übereinstimmung.
Aus Gründen des Grundstückswertes wird den geplanten Einschränkungen hinsichtlich der Bebaubarkeit nicht zugestimmt.
 14. Die im Ergebnis eines studentischen Wettbewerbs geplante Umgestaltung der Oberseestraße zwischen den beiden Seen zu einer parkähnlichen Durchfahrtsstraße mit dem Charakter einer Spielstraße und einem Verbot für Fahrzeuge über 3,5 Tonnen-soll in den B-Plan eingearbeitet werden.

Dazu ist Folgendes anzumerken:

Zu 1.

In dem seit 1997 laufenden Bebauungsplanverfahren waren verschiedene Möglichkeiten der Sicherung der Parkanlage nördlich des Obersees Gegenstand der Planungsüberlegungen. So war neben der öffentlichen Grünfläche um den Obersee auch eine Grünverbindung in Form eines Weges vom Obersee zur Oberseestraße zwischen den Grundstücken Oberseestraße 48 und 50 geplant, um aufgrund der zu diesem Zeitpunkt noch nicht geklärten Begehbarkeit des nördlichen Uferlandstreifens eine (wenn auch weitläufigere) Umrundung des Sees zu ermöglichen.

Auf die planungsrechtliche Sicherung dieser Wegverbindung zur Oberseestraße wird nunmehr verzichtet, da durch das für die öffentliche Parkanlage zuständige Fachamt festgestellt wurde, dass eine Umrundung des Obersees direkt am Nordufer technisch möglich ist. Da die bisher geplante Wegeverbindung nach Norden keinen direkten Anschluss an eine Grünfläche sondern nur zur Straße hat und die Herstellung dieser Grünfläche mit hohen Kosten für den Bezirk verbunden ist, die in keinem Verhältnis zum Ergebnis steht, wurde von dieser Planung durch das zuständige Fachamt Abstand genommen und dieser Grundstücksteil verkauft. Eine Einschränkung des Rundweges ist damit nicht verbunden. Weitere Flächenverkäufe haben nicht stattgefunden.

Zu 2.

Gegenstand der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung aller vorhandenen öffentlichen Grünflächen am Obersee. Öffentliche Grünflächen dienen der Allgemeinheit als Aufenthalts- und Erholungsflächen, deren Erlebbarkeit u.a. durch das Anlegen von Wegen ermöglicht wird. Einer ausdrücklichen Festsetzung von Wegen bedarf es nicht, da diese Bestandteil einer öffentlichen Grünfläche sind. Da die Gliederung dieser Flächen Änderungen unterliegen kann, ist eine konkrete Einteilung der Grünflächen wie auch bei öffentlichen Verkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzung, um aufwendige Planänderungsverfahren zu vermeiden. Es ist Ziel, die Begehbarkeit der Parkanlage rund um den Obersee zu ermöglichen.

Zu 3.

Formuliert wurde unter dem Punkt der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung Folgendes: Die Sicherung der Parkanlage des Obersees insbesondere mit den Flächen nördlich des Obersees schafft die Voraussetzungen, die Aufenthalts- und Erholungsfunktion dieser Fläche dauerhaft zu erhalten.

Bei diesem Aspekt geht es nicht um die Schutzwürdigkeit des Sees sondern um die Bedeutung der gesamten Parkanlage mit dem See für die Aufenthalts- und Erholungsfunktion. Es sollte in der Begründung zum Bebauungsplan hervorgehoben werden, dass zu der Parkanlage auch die Grünflächen nördlich des Obersees zählen und mit der geplanten Verbesserung der Begehbarkeit dieses Bereiches die o.g. Funktionen gestärkt werden können.

Zu 4.

Nach dem Baugesetzbuch ist die Gemeinde zur Aufstellung eines Bebauungsplanes verpflichtet, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Wie in der Begründung ausgeführt, war u.a. Anlass für die Aufstellung des B-Planes der geplante Verkauf bzw. die Rückübertragung von Grundstücken nördlich des Obersees, auf denen sich teilweise öffentlich genutzte Grünflächen befanden, so dass ein städtebauliches Erfordernis zur Sicherung der Grünflächen gesehen wurde.

Ein städtebauliches Erfordernis zur planungsrechtlichen Sicherung der Parkanlage Orankesee besteht derzeit nicht, da die Möglichkeit einer städtebaulichen Fehlentwicklung oder die Notwendigkeit einer städtebaulichen Neuordnung in diesem Bereich nicht erkennbar ist.

Zu 5.

Aus dem städtebaulichen Erfordernis der Sicherung der Grünflächen für die Parkanlage Obersee kann eine Unterscheidung der Schutzwürdigkeit der beiden Parkanlagen nicht abgeleitet werden. Wie in der Begründung beschrieben besteht das Erfordernis der Sicherung der Parkanlage am Obersee.

Ein städtebauliches Erfordernis zur planungsrechtlichen Sicherung der Parkanlage Orankesee besteht derzeit nicht, da die Möglichkeit einer städtebaulichen Fehlentwicklung oder die Notwendigkeit einer städtebaulichen Neuordnung in diesem Bereich nicht erkennbar ist

Zu 6.

Die Beurteilung der Schutzwürdigkeit der Böden im Geltungsbereich wurde dem Umweltatlas für Berlin entnommen und ist Teil der Bestandsaufnahme und nicht Teil der Planinhalte. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt ist der Boden nördlich des Obersees aufgrund der stattgefundenen starken Veränderungen nicht so leistungsfähig wie der Boden südlich des Obersees und wird deshalb mit der niedrigsten Schutzwürdigkeit eingestuft. Die Schutzwürdigkeit des Bodens ist südlich des Obersees 2 Stufen (bei insgesamt 4 Stufen) höher.

Die Schutzwürdigkeit des Bodens im angesprochenen Bereich am Orankesee, der sich außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes befindet, unterscheidet sich gemäß dem Umweltatlas von der des Bodens südlich des Obersees und liegt eine Stufe niedriger

Zu 7.

Den Belangen des Artenschutzes wurde dadurch Rechnung getragen, dass die für den Artenschutz zuständigen Behörden beteiligt wurden. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden seitens der zuständigen Behörden des Senats und des Bezirks keine Bedenken oder Hinweise zum Artenschutz geäußert. Es wurde die Übereinstimmung der Planung u.a. mit den naturschutzfachlichen Zielen festgestellt.

Auch die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V., die sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung auch im Namen des NABU geäußert hat, hat keinen entsprechenden Hinweis gegeben und die planungsrechtliche Sicherung einer öffentlichen Grünfläche sowie einer geordneten städtebaulichen Struktur der vorhandenen Wohngebiete befürwortet. Da mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes die bestehenden Nutzungen gesichert werden, wird davon ausgegangen, dass selbst bei Vorhandensein geschützter Arten mit keinen negativen Auswirkungen der Planung auf diese Arten zu rechnen ist.

Zu 8.

Mit den geplanten Festsetzungen erfolgt eine Sicherung der verschiedenen, bestehenden Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. In Umsetzung der planungsrechtlichen Festsetzungen sind Veränderungen gegenüber der Bestandssituation in negativer Hinsicht weder im Geltungsbereich noch in den angrenzenden Bereichen zu erwarten.

Zu 9.

Die Insel ist Bestandteil der Wasserfläche des Obersees und unterliegt ebenso dem Wasserrecht, so dass die Sicherung der Insel bereits auf einer anderen Rechtsgrundlage erfolgt ist. Sie ist deshalb nicht Gegenstand der Festsetzung im Bebauungsplan, sondern wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Zu 10.

In der Begründung zum Bebauungsplan wurden die Inhalte und Ziele des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes erläutert und wie diese bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

Die Festsetzungen eines Landschaftsplans dürfen denen eines Bebauungsplans nicht widersprechen und müssen die Vorgaben der rechtsverbindlichen Bauleitplanung berücksichtigen. Im Rahmen der Festsetzung von Bebauungsplänen sind die Vorgaben der im Verfahren befindlichen Landschaftspläne zu berücksichtigen und in die Entscheidungen über Festlegungen von zukünftigen Flächennutzungen einzubeziehen, d.h. dass die Belange der Landschaftsplanung der Abwägung unterliegen.

Das Amt für Umwelt und Natur teilte mit, dass die Ziele des Bebauungsplanes nicht im Widerspruch zu den landschaftsplanerischen und naturschutzfachlichen Zielen stehen.

Zu 11.

Der Bebauungsplan hat im Wesentlichen zum Ziel, die bestehenden unterschiedlichen Nutzungen zu sichern. Maßnahmen zur Gestaltung der öffentlichen Parkanlage im Hinblick auf das Landschaftsbild sind nicht Gegenstand der Festsetzungen und der Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplanverfahren.

Zu 12.

Der Bebauungsplan hat im Wesentlichen zum Ziel, die bestehenden unterschiedlichen Nutzungen zu sichern. Das schließt die planungsrechtliche Sicherung aller derzeit vorhandenen öffentlich genutzten bzw. Gemeinbedarfsflächen wie Grünflächen, Verkehrs-

flächen, Kindertagesstätten ein. Die Sicherung von Flächen für unterschiedliche öffentliche Nutzungen im Geltungsbereich hat Vorrang vor einer anderweitigen (privaten) Nutzung dieser Flächen und einem damit verbundenen Verkauf.

Zu 13.

Es wurde kein Grundbuchauszug vorgelegt.

Im Grundbuch für das Flurstück des Obersees sind in den Abteilungen 2 und 3 keine Eintragungen vorhanden, d.h. es gibt keine Lasten und Beschränkungen, z.B. zugunsten angrenzender Grundstücke oder zulasten der Nutzung.

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf einer vom Fachbereich Vermessung erstellten Plangrundlage erstellt. Aus der Plangrundlage gehen u.a. die Flurstücksgrenzen sowie die Wasserlinie des Obersees hervor. Danach grenzt das Grundstück/Flurstück des Eigentümers an das Flurstück des Obersees. Es gibt zwischen der rückwärtigen Grundstücksgrenze des Eigentümers und der Wasserlinie einen ca. 4 m bis 6 m breiten Geländestreifen, der sich zusammen mit dem Obersee im Eigentum des Landes Berlin, Fachvermögen des Amtes für Umwelt und Natur des Bezirks Lichtenberg befindet.

Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche am Obersee wird nicht in das private Eigentum eingegriffen.

Die Plangrundlage wird entsprechend den vermessungstechnischen Anforderungen erstellt und beinhaltet alle rechtlich relevanten Sachverhalte. Für die Erstellung des Bebauungsplanentwurfes war die Einmessung der Nebenanlagen nicht erforderlich. Anhand der Luftbilder ist ersichtlich, dass diese Anlagen dort errichtet wurden.

Die Bebaubarkeit des Grundstücks wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gegenüber dem bisher planungsrechtlich zulässigen Maß in keiner Weise durch die geplanten Festsetzungen eingeschränkt. Eine Regulierung erfolgt auf der Grundlage des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und dahingehend, dass die durch Nebenanlagen überbaubare Fläche abgegrenzt wird, um einen von jeglichen baulichen Anlagen freien Bereich zur Parkanlage zu sichern und damit den vorhandenen Grünraum optisch zu erweitern.

Die bestehenden Nebenanlagen besitzen Bestandsschutz.

Zu 14.

Der genannte Abschnitt der Oberseestraße soll bis zur Straßenmitte als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert werden, um die Erschließung der anliegenden Grundstücke darzustellen bzw. nachzuweisen. Für eine Erweiterung dieser Fläche über die Straßenmitte hinaus besteht kein städtebauliches Erfordernis, da die Straße bereits endgültig ausgebaut ist und die Erschließung der westlichen Flächen gesichert ist.

Einteilungen von Straßenverkehrsflächen, wie die Lage der Fahrbahn, der Gehwege und Parkplätze, unterliegen verkehrspolitischen Zielen sowie speziellen, technischen Vorschriften und sind deshalb nicht Gegenstand der Festsetzungen. Aufwendige Planänderungsverfahren können so vermieden werden.

Die Festlegung von dauerhaften Verkehrsmaßnahmen, wie Geschwindigkeitsbeschränkungen, kann planungsrechtlich nicht gesichert werden, da diese dem Verkehrsrecht unterliegt.

Für die mögliche Umgestaltung des öffentlichen Straßenlandes bedarf es keiner Festsetzung im B-Plan. Grundsätzlich ist der Umbau der vorhandenen Verkehrsfläche aus planungsrechtlicher Sicht auf der Grundlage der bisher geplanten Festsetzungen und auch im Bestand möglich.

Aus der öffentlichen Auslegung haben sich keine Veränderungen der Zielstellung des Bebauungsplanes ergeben. Die Fragen zu den geplanten Seesaniierungsmaßnahmen sind fachspezifische wasserwirtschaftliche Themen, die nicht Gegenstand des Bebauungsplan-

verfahrens und der Festsetzungen im Bebauungsplan sind und damit auch nicht der Abwägung unterliegen. Die Sanierungsmaßnahmen werden unabhängig vom Bebauungsplanverfahren durchgeführt und stellen somit keine abwägungsrelevanten Belange dar.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

III.1 Auswirkungen auf den Haushalt

Es liegen keine diesbezüglichen Auswirkungen vor.

III.2 Städtebauliche und soziale Auswirkungen

Die zulässige Bebaubarkeit der allgemeinen Wohngebiete lässt die bisherige Bebauungsstruktur, die gekennzeichnet ist durch eine Straßen begleitende Bebauung in offener Bauweise, und die Nutzungsart bestehen und sichert sie dauerhaft.

Die Sicherung der Parkanlage dient dem Schutz der vorhandenen Erholungsmöglichkeiten insbesondere der in diesem Bereich lebenden und arbeitenden Bevölkerung.

Mit der Festsetzung der Kindertagesstätten und einer kulturellen Einrichtung wird nicht nur der Bedarf für das Plangebiet sondern auch für die umliegenden Gebiete gedeckt.

III.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Das mit diesem Bebauungsplan zulässige Nutzungsmaß überschreitet nicht das bereits zuvor über § 34 BauGB zulässige Maß, so dass kein auszugleichender Eingriff im Plangebiet vorgenommen wird.

Mit den Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Flächen und dem Ausschluss jeglicher Bebauung auf diesen Flächen sowie der GRZ von 0,2 wird die landschaftliche Prägung der Wohngebiete langfristig gesichert. Die Befestigung der Zufahrten und Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau trägt zur Grundwasserneubildungsrate bei.

Die Sicherung der Parkanlage als Bestandteil einer übergeordneten Grünverbindung trägt entscheidend zum Erhalt der guten klimatischen Verhältnisse bei.

IV. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Hohenschönhausen hat in seiner Sitzung am 11.02.1997 die Aufstellung des B-Plans mit der Bezeichnung XXII-31 sowie die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.03.1997 im Amtsblatt für Berlin Nr. 14 auf Seite 832 bekannt gegeben.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 17.11. bis 17.12.1997 im Bezirksamt Hohenschönhausen, in den Räumen des Stadtplanungsamtes statt. Eine Bekanntmachung erfolgte am 07.11.1997 in den Tageszeitungen "Berliner Zeitung" und "Berliner Morgenpost". Die Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde in der Bezirksamtssitzung am 03.11.1998 beschlossen.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB a.F.

Mit Schreiben vom 30.06.2000 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf gebeten. Die Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Bezirksamtssitzung am 03.04.2001 beschlossen.

Änderung bei der Durchführung des B-Planverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 233 BauGB in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), auf der Grundlage der Neufassung des Baugesetzbuchs weitergeführt.

Änderung des Titels (Geltungsbereich)

Der Geltungsbereich schloss aufgrund der anfänglichen Zielstellung, die Oberseestraße zwischen Augusta- und Manetstraße zu Gunsten einer öffentlichen Grünfläche zu entwickeln, in diesem Bereich die gesamte Straßenbreite ein. Dieses Ziel wurde im Laufe des Verfahrens aufgegeben. Die Geltungsbereichsgrenze wurde deshalb in diesem Bereich auf die Straßenmitte reduziert. Die damit verbundene Änderung des Titels des Bebauungsplanes wurde am 09.09.2008 vom Bezirksamt Lichtenberg beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst nunmehr das Gelände zwischen Oberseestraße, Käthestraße, Lindenweg, Waldowstraße, Scharnweberstraße und Manetstraße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Althohenschönhausen. Die entsprechende Bekanntmachung ist am 30.12.2009 im Amtsblatt für Berlin Nr. 58 auf Seite 2868 erfolgt.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Aufgrund der Neufassung des Baugesetzbuchs 2004 war eine erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erforderlich. Mit Schreiben vom 10.09.2008 wurden die betroffenen Behörden erneut um Stellungnahme gebeten. Das Bezirksamt Lichtenberg beschloss am 25.11.2008 das Ergebnis der Auswertung der Behördenbeteiligung.

Erneute, eingeschränkte Beteiligung von Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Aufgrund von Änderungen des B-Planentwurfs war die Beteiligung davon betroffener Behörden erforderlich. Diese Behörden wurden mit Schreiben vom 15.07.2010 um Stellungnahme gebeten. Das Bezirksamt Lichtenberg hat in seiner Sitzung am 14.09.2010 die Auswertung und das Ergebnis dieser Beteiligung sowie die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 18. Oktober 2010 bis einschließlich 17. November 2010 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung statt. Die ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 41 vom 8. Oktober 2010. Außerdem wurde bekannt gemacht, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Die Öffentlichkeit wurde außerdem am 15. Oktober 2010 über eine Anzeige in der Berliner Zeitung von der Auslegung in Kenntnis gesetzt. Des Weiteren wurde die Pressestelle informiert und es erfolgte in allen Bürgerämtern ein entsprechender Aushang. Außerdem konnten der B-Planentwurf und die Begründung im Internet eingesehen werden.

Die Behörden und die Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks wurden mit Schreiben vom 14.10.2010 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

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

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 08.03.2011 den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplan einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB und die Vorlage des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung zur Beschlussfassung und die Vorlage der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes zur Entscheidung bei der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 24.03.2011 den Bebauungsplan XXII-31 vom 29. September 2010 einschließlich Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen und über die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXII-31 entschieden.

Anzeigeverfahren

Im Anzeigeverfahren wurde der Bebauungsplan XXII-31 nach § 6 Abs. 5 S. 1 AGBauGB nicht beanstandet. Die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gegebenen Hinweise wurden beachtet.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619)

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

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

Aufgestellt: Berlin, den 06.2011

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
 Amt für Planen und Vermessen
 Fachbereich Stadtplanung

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