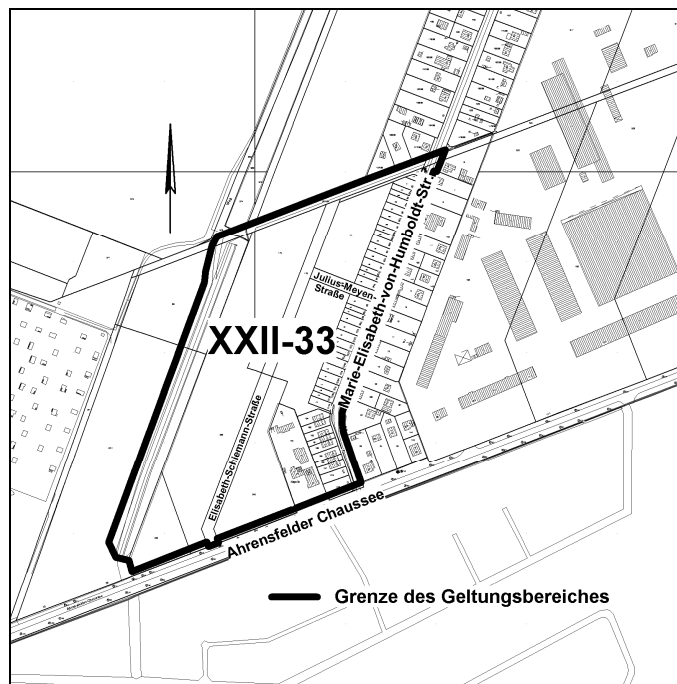


BEZIRKSAMT LICHTENBERG VON BERLIN
ABTEILUNG STADTENTWICKLUNG
AMT FÜR PLANEN UND VERMESSEN

Begründung zum

BEBAUUNGSPLAN XXII-33

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB (Endfassung)



für das Gelände

zwischen einem Abschnitt der Marie-Elisabeth-von-Humboldt-Straße, einer gedachten Linie in Höhe der südlichen Grenze des Grundstückes Ahrensfelder Chaussee 79/81, dem Millionengraben sowie der nördlichen Begrenzung des Feldweges zwischen Millionengraben und der Marie-Elisabeth-von-Humboldt-Str. Nr. 80

im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Falkenberg

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan XXII-33 vom 29.06.2000 mit Deckblatt vom 19.11.2003 zur Festsetzung in der Sitzung des Bezirksamtes Lichtenberg am 06. Juli 2004 vorgelegen. Das Bezirksamt hat die Festsetzung des Bebauungsplanes XXII-33 als Rechtsverordnung beschlossen. Diese Verordnung ist am 05. August 2004 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 302 verkündet worden.

Berlin, den 09. September 2004

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Amt für Planen und Vermessen

Leiter des Amtes für Planen und Vermessen

Inhalt

I.	Planungsgegenstand	4
I.1.	Anlass und Erfordernis	4
I.2.	Plangebiet.....	7
I.2.1	Bestand.....	7
I.2.2	Planerische Ausgangssituation	10
I.2.2.1	Flächennutzungsplan	10
I.2.2.2	Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm	11
I.2.2.3	Sonstige planungsrechtliche Grundlagen.....	12
I.2.3	Altlasten / Baugrund.....	12
II.	Planinhalt	14
II.1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	14
II.2.	Intention des Planes	15
II.3.	Wesentlicher Planinhalt.....	16
II.3.1	Überblick.....	16
II.3.2	Begründung einzelner Festsetzungen.....	17
II.3.2.1	Allgemeine Wohngebiete.....	17
II.3.2.1.1	Maß der baulichen Nutzung	18
II.3.2.1.2	Höhenfestsetzungen	20
II.3.2.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	22
II.3.2.1.4	Lärmschutz	25
II.3.2.2	Gemeinbedarfsfläche.....	27
II.3.2.3	Grünfläche	28
II.3.2.4	Verkehrsflächen	29
II.3.2.5	Textliche Festsetzungen	33

II.3.3	Pflanzenliste	38
III.	Auswirkungen des Bebauungsplans	41
III.1.	Flächenmäßige Auswirkungen	41
III.2.	Städtebauliche Auswirkungen.....	41
III.3.	Auswirkungen auf die Erschließung.....	42
III.4.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	43
III.4.1	Bewertung des Eingriffs	44
III.4.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	46
III.5.	Finanzielle und personelle Auswirkungen	51
IV.	Verfahren	52
IV.1.	Aufstellungsbeschluss	52
IV.2.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	52
IV.3.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	53
IV.4.	Öffentliche Auslegung.....	55
IV.5.	Erneute öffentliche Auslegung	56
V.	Rechtsgrundlagen	58

BEGRÜNDUNG

zum Entwurf des Bebauungsplans XXII-33 vom 29. Juni 2000 mit Deckblatt vom 19.11.2003 für das Gelände zwischen einem Abschnitt der Marie-Elisabeth-von-Humboldt-Straße, einer gedachten Linie in Höhe der südlichen Grenze des Grundstückes Ahrensfelder Chaussee 79/81, dem Millionengraben sowie der nördlichen Begrenzung des Feldweges zwischen Millionengraben und der Marie-Elisabeth-von-Humboldt-Str. Nr. 80.

I. Planungsgegenstand

I.1. Anlass und Erfordernis

Nach den Vorgaben des Flächennutzungsplanes soll das Plangebiet zu einem Wohnungsbaustandort mit überwiegend landschaftlicher Prägung entwickelt werden. Im Sinne der "Eigentumsstrategie Berlin 2000" des Senats soll eine Siedlung mit preisgünstigen Eigenheimen für Berliner Familien entstehen.

Die nach der Wiedervereinigung einsetzende Abwanderungsbewegung von Berliner Familien in das Umland hat sich zwar inzwischen abgeschwächt, ein Teil des Nachholbedarfes im Einfamilienhaussektor wurde ausgeglichen. Dennoch verliert Berlin weiterhin überwiegend einkommensstärkere Einwohner an das Land Brandenburg. Gleichzeitig besteht im Großraum Berlin im Vergleich zu westdeutschen Großstädten nach wie vor eine relativ geringe Eigenheimquote.¹

¹ Von 1990-98 betrug der Einwohnerverlust Berlins an das Umland netto 105.500 Einwohner. 1999 zogen erstmals weniger Menschen ins Umland als im Jahr davor (Saldo: 25.000 ggü. 30.000 Einwohnern 1998). Bis 2006 wird mit einem Rückgang der jährlichen Abwanderung auf netto 10.000 Personen gerechnet.

Der wichtigste Grund für die Abwanderungen sind die nach wie vor deutlichen Bodenpreisunterschiede. Um dem anhaltenden Bevölkerungsverlust zumindest entgegenzuwirken, ist es daher das Ziel des Landes Berlin, innerhalb des Stadtgebietes Areale für den Bau von preisgünstigen Eigenheimen vorzusehen. Dies erfordert die planungsrechtliche Sicherung dafür geeigneter Flächen.

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen vorhandenem Siedlungsgebiet und offenem Landschaftsraum, ist jedoch überwiegend von bebauten Flächen umgeben. Es liegt an einer Hauptverkehrsstraße und ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen um den S-Bahnhof Ahrensfelde sind fußläufig erreichbar. Insgesamt ist das Gebiet für eine Wohnbebauung im Rahmen der dargestellten übergeordneten Zielsetzung geeignet.

Der Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 16. März 2004 (Abl. S. 1441) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche W 4 (GFZ bis 0,4), überwiegend mit landschaftlicher Prägung, dar. Der größte Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wurde durch einen Wohnungsbauträger erworben. Dieser beabsichtigt unter dem Projektnamen „Falkenwiese“ eine Siedlung mit ca. 180 Eigenheimen in Reihen- und Doppelhausbauweise sowie einigen Wohneinheiten in Geschossbauweise zu errichten.

Inzwischen (Stand August 2003) sind bereits 41 Einfamilienhäuser, vornehmlich entlang der Marie-Elisabeth-von-Humboldt-Straße, auf Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung), genehmigt und fertig gestellt. 16 weitere Einheiten befinden sich im Bau. Die Erschließungsstraßen sind ebenfalls durch

den Grundstückseigentümer hergestellt und an das Land Berlin übergeben worden.

Die verbleibende, bislang nicht bebaute Fläche umfasst mehr als zwei Drittel des Geltungsbereichs. Trotz der bislang erfolgten Bebauung befindet sich diese aufgrund Ihrer Größe nach wie vor außerhalb des bestehenden Bebauungszusammenhanges. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das gesamte Plangebiet sicherzustellen und um für das Land Berlin wie für den Grundstückseigentümer langfristig Planungssicherheit zu schaffen, ist die Festsetzung des Bebauungsplanes XXII-33 erforderlich.

Der Bebauungsplan dient insbesondere der planungsrechtlichen Sicherung allgemeiner Wohngebiete, einer öffentlichen Grünfläche sowie der notwendigen Erschließung.

Der Entwurf des Bebauungsplanes XXII-33 wurde in der Zeit vom 24. Juli 2000 bis einschließlich 24. August 2000 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Im Zuge der Rechtsprüfung durch die zuständige Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde jedoch festgestellt, dass eine Textfestsetzung wegen rechtlicher Unbestimmtheit und Widerspruchs zu anderen Festsetzungen entfallen muss. Drei weitere textliche Festsetzungen sind entbehrlich und sollen ebenfalls entfallen (s. II.3.2.1.4). Schließlich wurde ein Teil des Regelungsgehalts einer Textfestsetzung im rechtsgültigen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Land Berlin und dem Grundstückseigentümer HOWOGE geregelt und kann somit als Regelung im Bebauungsplan entfallen (II.3.2.5). Die sich daraus ergebenden Planänderungen machten die Aufstellung eines Deckblattes zum Bebauungsplan XXII-33 erforderlich.

Der Bebauungsplan mit Deckblatt war gem. § 3 Abs. 3 erneut öffentlich

auszulegen, die betroffenen Träger öffentlicher Belange waren zu beteiligen. Da jedoch die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, wurde das vereinfachte Verfahren gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB und gemäß § 4 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 13 Nr. 3 BauGB angewandt.

I.2. Plangebiet

I.2.1 Bestand

Der Wohnbaustandort „Falkenwiese“ befindet sich in nordöstlicher Randlage des Bezirkes Lichtenberg, Ortsteil Hohenschönhausen / Falkenberg, in einem heterogenen Übergangsbereich zwischen der Großsiedlung Marzahn südöstlich des Plangebiets, großen, brachgefallenen Gewerbeflächen im Osten, unmittelbar angrenzenden Bereichen mit Einfamilienhausbebauung sowie dem offenen Landschaftsraum der Falkenberger Feldmark.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8,2 ha. Es wird begrenzt von der Marie-Elisabeth-von-Humboldt-Straße, der Ahrensfelder Chaussee, dem Millionengraben sowie dem Weg zwischen Millionengraben und Marie-Elisabeth-von-Humboldt-Straße.

Der überwiegende Teil des Plangebietes, eine Fläche mit einer Größe von ca. 6 ha, wurde zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses (s. IV.1.) noch landwirtschaftlich (Getreideacker) genutzt. Diese Fläche soll vollständig zu einem Wohnungsbaustandort entwickelt werden.

Inzwischen (Stand Januar 2004) sind bereits 55 Einfamilienhäuser, überwiegend entlang der Marie-Elisabeth-von-Humboldt-Straße, fertig gestellt worden; weitere Einheiten befinden sich im Bau. Die Erschlie-

Bungsstraßen Elisabeth-Schiemann-Straße (ehemals Planstraße A) und Julius-Meyen-Straße (ehemals Planstraße B) sind ebenfalls hergestellt und an das Land Berlin übergeben worden.

Auf dem Grundstück Ahrensfelder Chaussee 79/81 (Flurstück 154) befindet sich die Pfarrkirche St. Konrad aus dem Jahre 1939. Das Grundstück und seine Bebauung stehen als Gesamtanlage unter Denkmalschutz. Eigentümer ist die Katholische Kirchengemeinde Berlin-Falkenberg.

Ein Großteil der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im privaten Eigentum der Hohenschönhausener Wohnungsbaugesellschaft (HOWOGE). Das Grundstück Ahrensfelder Chaussee 57/63 (Flurstück 220) wurde ursprünglich von der Bodenverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft (BVVG) verwaltet und wurde zwischenzeitlich in das Vermögen des Landes Berlin übertragen. Die vorhandenen öffentlichen Straßenflächen der Marie-Elisabeth-von-Humboldt-Straße sowie der Millionengraben, ein Gewässer II. Ordnung, befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

Das Umfeld des Plangebietes stellt sich relativ uneinheitlich dar. Östlich und südlich des Geländes, an der Marie-Elisabeth-von-Humboldt-Straße sowie an der Ahrensfelder Chaussee, welche die Grenze zum Bezirk Marzahn bildet, schließen zunächst kleinteilige Einfamilienhausstrukturen mit geringer baulicher Dichte an. Es herrschen Doppelhäuser sowie freistehende Wohngebäude mit maximal zwei Vollgeschossen vor. Nördlich des Geltungsbereiches setzt sich diese Wohnbebauung beidseitig der Marie-Elisabeth-von-Humboldt-Straße bis an die Landesgrenze zu Brandenburg fort und geht praktisch unmittelbar in den Siedlungsbereich der Gemeinde Ahrensfelde über.

Südöstlich des neuen Wohnbaustandortes befindet sich die Großsied-

lung Marzahn mit zahlreichen Infrastruktureinrichtungen (Einkaufszentrum, soziale Infrastruktur) in der Nähe des S-Bahnhofes Ahrensfelde. Diese sind überwiegend zu Fuß erreichbar, da die Entfernung zum Plangebiet etwa 1 km beträgt.

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes ist als gut zu bezeichnen. Der Bahnhof Ahrensfelde ist Endhaltepunkt der S-Bahnlinie 7 (Richtung Potsdam über Alexanderplatz und Bahnhof Zoo) sowie Haltepunkt der Regionalbahn (R 25 zwischen Lichtenberg und Tiefensee). Gegenwärtig haben vier Buslinien eine Haltestelle am Bahnhof Ahrensfelde, eine Buslinie befährt die Ahrensfelder Chaussee.

Die Wohnbebauung entlang der Marie-Elisabeth-von-Humboldt-Straße auf der östlichen Seite weist nur eine Tiefe von etwa 50m auf, was in der Regel einer Parzelle entspricht. Daran anschließend folgt ein großflächiger, ehemals als Versorgungsgebiet des ehemaligen Innenministeriums der DDR genutzter Standort, welcher mit Lager- und Verwaltungsbauten sowie Garagen bebaut ist. Dieses Areal soll ebenfalls in Kürze über einen Bebauungsplan zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Die vorhandenen Bauten sind schrittweise beseitigt worden.

Nördlich und westlich schließen sich Grünflächen an, welche wie das Plangebiet selbst im Geltungsbereich des noch nicht festgesetzten Landschaftsplanes XXII-L-2 liegen und zum Bestandteil eines Landschaftsparkes entwickelt werden sollen. Etwa 350m nördlich des Geltungsbereiches beginnt das Naturschutzgebiet „Falkenberger Rieselfelder“.

I.2.2. Planerische Ausgangssituation

I.2.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 16. März 2004 (Abl. S. 1441) stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXII-33 zwischen Marie-Elisabeth-von-Humboldt-Straße und Millionengraben als Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) dar. Außerdem ist für die Wohnbaufläche, abgesehen von einem Streifen entlang der Ahrensfelder Chaussee, eine landschaftliche Prägung dargestellt.

Auf Grundlage des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nach den von der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen am 20. Dezember 1994 erlassenen Richtlinien über den "Spielraum zur Konkretisierung von Planungsinhalten in Bebauungsplänen, wie er sich aus dem Flächennutzungsplan (FNP 94) ergibt", ist ein allgemeines Wohngebiet als Regelfall aus der FNP-Darstellung entwickelbar.

Das geplante Maß der baulichen Dichte ist etwas höher, als im FNP dargestellt (vgl. II/3.2.1). Diese Überschreitung ist jedoch wegen der geringfügigkeit aus landesplanerischer Sicht nicht von erheblicher Bedeutung und aus städtebaulichen Gründen erforderlich (s. II./3.2.1).

Der Millionengraben wird als Grünfläche aus der entsprechenden FNP-Darstellung entwickelt. Die Verkehrsflächen sind als Regelfall entwickelbar, da sie insgesamt eine Fläche von weniger als 3 ha aufweisen und nur von örtlicher Bedeutung sind. Die Ahrensfelder Chaussee ist im FNP nicht als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

I.2.2.2 Landschaftsschutzprogramm / Artenschutzprogramm

Das Landschaftsschutzprogramm / Artenschutzprogramm (LaPro), Stand 1999, stellt in seinen Teilplänen "Landschaftsbild" und "Biotop- und Artenschutz" einen etwa 50m breiten Streifen entlang der Marie-Elisabeth-von-Humboldt-Straße als "Städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen" dar.

Der übrige Geltungsbereich wird als kulturlandschaftlich geprägter Raum dargestellt. Als übergeordnete Strukturelemente werden im Teilplan "Landschaftsbild" landschafts- oder siedlungsraumtypische Grün- und Freiflächen / Vegetationsbestände angegeben. Maßnahmenschwerpunkt sind der Erhalt und die Entwicklung typischer Elemente des Landschaftsbildes sowie die Beseitigung von Landschaftsbildschäden. Der Teilplan "Biotop- und Artenschutz" stellt außerdem die vorrangige Entwicklung von Arten der Feldfluren und Wiesen sowie die Pflege und Entwicklung von Landschaftsschutzgebieten dar.

Im Teilplan "Naturhaushalt/Umweltschutz" wird der Geltungsbereich in die Kategorie „Kleingarten, Landwirtschaft, Gartenbau“ eingeordnet. Anforderungen sind die Überwachung des Schadstoffgehaltes von Böden und Pflanzen sowie der Erhalt und die Entwicklung der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftentstehung). Der Millionengraben gilt als belastetes Gewässer.

Der Teilplan "Erholung und Freiraumnutzung" stellt den Geltungsbereich als Feldflur / Wiese dar (u.a. Sicherung und Entwicklung der landschaftsräumlichen Zusammenhänge sowie der typischen Nutzungen und Strukturelemente).

I.2.2.3 Sonstige planungsrechtliche Grundlagen

Bis auf das Grundstück der katholischen Pfarrkirche und die östlich angrenzende Fläche ist der geplante Wohnungsbaustandort Teil des Landschaftsplanverfahrens XXII-L-2 „Falkenberger Feldmark“. Landschaftsplanerische Festsetzungen liegen jedoch für den betreffenden Bereich bislang nicht vor.

Eine Ausweisung der Fläche im Stadtentwicklungsplan Öffentliche Einrichtungen (StEP 1 und 2) ist nicht vorgenommen worden. Eine abgestimmte Bereichsentwicklungsplanung existiert für den Planungsbereich nicht.

I.2.3. Altlasten/Baugrund

Ein im September 1998 im Auftrag des Grundstückseigentümers erarbeiteter geotechnischer Bericht kam zu dem Ergebnis, dass keine Überschreitungen der Risikowerte für Wohngebiete lt. Berliner Liste vorliegen. Jedoch wurde für einen Teilbereich des Geländes eine geringfügige Überschreitung der Risikowerte für Kinderspielplätze festgestellt.

In einer detaillierten Altlastenuntersuchung (Auftraggeber: HOWOGE) im Januar 2000 wurde das Plangebiet in 39 annähernd gleich große Teilflächen gegliedert aus denen jeweils eine aus 15-25 Einzelproben bestehende Mischprobe entnommen wurde. Nutzungseinschränkende Belastungen wurden teilweise in der oberen Bodenschicht von 0,0 bis 0,3 m, d.h. im Mutterboden festgestellt. Analysen aus dem Bereich von 0,3 bis 0,6 m Bodentiefe ergaben in keinem Fall Überschreitungen von Prüfwerten.

Ausgehend von der geplanten Wohnnutzung der Grundstücke und der

dadurch zu erwartenden Gegenwart von Kleinkindern sowie dem Anbau von Nahrungspflanzen wird der Prüfwert für Cadmium lt. Bundes-Bodenschutzverordnung für Wohngebiete auf rd. der Hälfte der Flächen überschritten. Die belasteten Bereiche befinden sich grundsätzlich im östlichen Teil des Plangebietes entlang der Marie-Elisabeth-v.-Humboldt-Straße, nördlich des Kirchengrundstückes. Die Belastung bedingt den Abtrag und die Entsorgung der 0,3 m starken Mutterbodenschicht. Für die übrigen Flächen gilt, dass ausgehobener Boden grundsätzlich wieder eingebaut werden kann.

Im Rahmen der bisher durchgeführten Baumaßnahmen, die vor allem entlang der Marie-Elisabeth-v.-Humboldt-Straße stattfanden, wurden etwaige entsorgungspflichtige Stoffe und Materialien in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ordnungsgemäß entsorgt.

II. Planinhalt

II.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan Berlin wird in den Leitsätzen zum Wohnen u.a. ausgeführt, dass Potenziale für zusätzlichen Wohnungsbau vorrangig im Rahmen der Innenentwicklung, insbesondere im Einzugsbereich der Schnellbahn erschlossen werden sollen. Für den darüber hinausgehenden Bedarf sind neue Wohngebiete auszuweisen, die in überschaubaren Einheiten die bestehende Siedlungsfläche ergänzen.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen an und befindet sich im Einzugsbereich des S-Bahnhofes Ahrensfelde mit den Infrastruktureinrichtungen der Großwohnsiedlung Marzahn. Es ist im FNP als Wohnbaufläche W4, überwiegend mit landschaftlicher Prägung, dargestellt.

Zunächst war im FNP 94 lediglich eine Erweiterung der Wohnbauflächen in einem ca. 60m breiten Streifen westlich der Marie-Elisabeth-von-Humboldt-Straße vorgesehen. Aufgrund der steigenden Abwanderung von Berliner Haushalten in Eigentumsprojekte im Land Brandenburg wurde durch den Senat von Berlin nach Flächen und Möglichkeiten gesucht, diese Abwanderungen zu mindern und preiswertes Bauland in der Stadt anzubieten. Deshalb wurde in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95) eine deutliche Erweiterung der Wohnbaufläche vorgenommen.

Die städtebaulichen Ziele für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXII-33 befinden sich in Übereinstimmung mit den Zielen der übergeordneten Landesplanung bzw. lassen sich aus dieser ableiten.

II.2. Intention des Planes

Der Bebauungsplan XXII-33 soll nach den Vorgaben des Flächennutzungsplanes von Berlin die rechtsverbindliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet herstellen. Er soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Das Planverfahren dient der Einordnung der Entwicklungsvorstellungen des Bezirkes Lichtenberg und der HOWOGE in ein städtebauliches Konzept zur Arrondierung des bestehenden Siedlungsgebietes am Übergang zum offenen Landschaftsraum.

Im Einzelnen dient der Bebauungsplan XXII-33:

- der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- der Schaffung von Wohnbauflächen für preisgünstige Eigenheime zur Reduzierung der Abwanderungen Berliner Familien
- der Sicherung einer öffentlichen Grünfläche als Teil einer grünen Fußwegeverbindung,
- der Sicherung der verkehrlichen Anbindung und internen Erschließung.

II.3. Wesentlicher Planinhalt

II.3.1 Überblick

Auf einer südlich und östlich an den bestehenden Siedlungskörper anschließenden, bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche soll ein neues Wohngebiet mit preisgünstigen Eigenheimen für Berliner Familien entstehen. Errichtet werden sollen insgesamt ca. 180 Einheiten in Reihen- und Doppelhausbauweise. Die Einfamilienhäuser sollen über ein, zwei oder drei Vollgeschosse verfügen. Entlang öffentlicher Straßen soll aus Gründen der städtebaulichen Akzentuierung in der Regel eine höhere Bebauung zulässig sein, als gegenüber dem Landschaftsraum. Die Bauflächen sollen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Die Erschließung des Neubaugebiets wird künftig über die Marie-Elisabeth-von-Humboldt-Straße, die zu diesem Zwecke geringfügig erweitert werden soll sowie über eine parallel dazu verlaufende, das Gebiet mittig teilende öffentliche Erschließungsstraße (Elisabeth-Schiemann-Straße) mit Einmündung in die Ahrensfelder Chaussee und Anbindung an die Marie-Elisabeth-von-Humboldt-Straße an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze erfolgen. Zwischen der Marie-Elisabeth-von-Humboldt-Straße und der zentralen Erschließungsachse verläuft eine weitere öffentliche Verbindungsstraße (Julius-Meyen-Straße). Unmittelbar von der Ahrensfelder Chaussee wird voraussichtlich lediglich das Baufeld WA 4 erschlossen. Alle genannten Straßen sollen als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden.

Das Grundstück der katholischen Kirchengemeinde soll als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden. Der Denkmalstatus der Anlage wird nachrichtlich übernommen.

Der Millionengraben einschließlich der Böschungsbereiche soll als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert werden.

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf einem zwischen dem Grundstückseigentümer HOWOGE und dem Bezirksamt abgestimmten städtebaulichen Konzept, aus welchem sich auch die in Teilbereichen detaillierten Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen ableiten.

Grundsatz für die freiräumlichen Maßnahmen innerhalb der öffentlichen und halböffentlichen Freiräume (grüne Plätze und Spielflächen innerhalb der Wohngebiete) soll die naturnahe Gestaltung sein, die aus dem vorhandenen landschaftlichen Potenzial entwickelt wird.

Der FNP Darstellung „Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung“ (vgl. I.2.2.1) wird außerdem durch die Festschreibung umfangreicher Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Stauden- und Kleingehölze, Rasenflächen) im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Land Berlin und dem Grundstückseigentümer HOWOGE Rechnung getragen (vgl. auch III.4.2).

II.3.2 Begründung einzelner Festsetzungen

II.3.2.1 Allgemeine Wohngebiete

Die Bauflächen im Plangebiet sollen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Neben Wohngebäuden sind u.a. auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig, wenngleich gegenwärtig nicht beabsichtigt.

Nach den Vorstellungen des Bezirkes Lichtenberg sowie des Grundstückseigentümers HOWOGE soll ein Wohngebiet mit einer Einfamilienhausbebauung, bestehend aus Reihen- und Doppelhäusern entstehen. Auf Grundlage der Vorgaben des Flächennutzungsplanes (vgl. I/2.2.1) soll die neue Siedlung eine relativ geringe bauliche Dichte erhal-

ten und gleichzeitig stark durchgrünt werden, um die gewünschte landschaftliche Prägung im Übergangsbereich zur Falkenberger Feldmark sicherzustellen.

Innerhalb der Wohnbauflächen sollen kleinere Nachbarschaftsquartiere, in der Regel bestehend aus etwa 15 Wohnhäusern, gebildet werden. Die Quartiere werden nach Außen durch die Erschließungsstraßen begrenzt und gruppieren sich im Inneren jeweils um kleinere private Grünflächen, welche den angestrebten landschaftlichen Charakter des Gebiets unterstützen sollen.

II.3.2.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll für die allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,26 (WA 1 u. 3) bzw. 0,28 (WA 2) und der Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,46 - jeweils als Höchstmaß - sowie durch die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bzw. der Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante als Höchstmaß) über NHN definiert werden.

Die Geschossflächenzahl für die allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, und WA3 ist geringfügig höher als in der Darstellung des Flächennutzungsplanes (GFZ bis 0,4) für diesen Bereich. Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wird weiterhin für Wohnbauflächen W4 mit landschaftlicher Prägung eine – im Planteil nicht dargestellte – Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,2 angegeben.

Die detaillierte Festsetzung des Nutzungsmaßes dient der Umsetzung des zwischen Grundstückseigentümer und Bezirk abgestimmten städtebaulichen Konzeptes. Aus diesem Grunde ist die GRZ im WA2 auch geringfügig höher als im WA1 und WA 3. Gleichzeitig soll die dazu notwendige geringe Überschreitung der FNP-Darstellung auf ein eben die-

ser Umsetzung dienendes Maß beschränkt bleiben. Deshalb wird auf eine Aufrundung der sich aus dem Konzept ergebenden GRZ-/GFZ-Werte verzichtet.

Da die Grundstückskosten im Stadtgebiet im Vergleich zum Umland nach wie vor hoch sind, kann die Vorgabe - Schaffung eines Wohngebietes mit preisgünstigen Einfamilienhäusern zur Leistung eines Beitrages zur Reduzierung der Abwanderung - nur mit einer eher kompakten Bebauung und relativ kleinen Grundstücken umgesetzt werden. Aus der Notwendigkeit des sparsamen Umganges mit Grund und Boden folgt das Erfordernis einer geringfügige Überschreitung der im FNP dargestellten Nutzungsmasse. Die Baukonzeption basiert auf der Vorstellung eines gemischten Angebotes aus stärker verdichteten Reihenhäusern und offenerer Doppelhausbebauung, ergänzt durch großzügige, anspruchsvoll gestaltete private Freiflächen.

Für die Baukörperausweisungen in den allgemeinen Wohngebieten WA4, WA5 und WA6 (vgl. II.3.2.1.3) ist eine numerische Festsetzung der GRZ nicht erforderlich, da diese bereits zeichnerisch bestimmt wird. Das Maß der Nutzung wird durch die Angabe der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß oder die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen (s. II.3.2.1.2) abschließend definiert.

Rechnerisch ergeben sich aus den Planfestsetzungen für diese Bauflächen folgende Nutzungsmaße:

- WA4 GRZ: ca. 0,17 GFZ: ca. 0,51
- WA5 GRZ: ca. 0,39 GFZ: ca. 0,97
- WA6 GRZ: ca. 0,31 GFZ: ca. 0,69

Das erhöhte Nutzungsmaß im allgemeinen Wohngebiet WA5 ist Folge der besonderen städtebaulichen Bedingungen in diesem Bereich (akzentuierte bauliche Fassung der Ahrensfelder Chaussee, Lärmschutz, s. II.3.2.1.3). Für den Charakter des gesamten Baugebietes ist die höhere bauliche Dichte an dieser Stelle jedoch nicht ausschlaggebend, da die Fläche des WA5 nur ca. 10% der Gesamtbaufäche ausmacht. Die Nutzungsmaße im WA6 ergeben sich in erster Linie aus der planungsrechtlichen Sicherung der bereits fertig gestellten Bebauung.

II.3.2.1.2 Höhenfestsetzungen

Für den größeren Teil der Bauflächen soll auf die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse zugunsten der Festsetzung der Oberkante der baulichen Anlagen verzichtet werden, um den gestalterischen Spielräumen bei der konkreten architektonischen Gestaltung der Wohngebäude zu erhöhen. Es sollen Gebäude mit bis zu drei Geschossen – d.h. mit drei Vollgeschossen oder mit zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Nicht-Vollgeschoss (Dach- oder Staffelgeschoss) - zulässig sein.

Gleichzeitig sollen jedoch Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Geschoss, welches kein Vollgeschoss ist, nicht zulässig sein, da sich viergeschossige Gebäude aufgrund ihrer Höhe nicht mehr in den beabsichtigten Bebauungsmaßstab, der auch durch das Umfeld vorgegeben ist, einfügen würden.

Bei einer Festsetzung von drei Vollgeschossen als Höchstmaß ohne weitere Höhenbegrenzung könnte die dargestellte unerwünschte Höhenentwicklung eintreten. Daher wird das Maß für die Oberkante von baulichen Anlagen jeweils so festgesetzt, dass drei Geschosse im Wohnungsbau in aller Regel möglich sein werden, vier Geschosse praktisch jedoch nicht errichtet werden können.

Für ein dreigeschossiges Gebäude - auch wenn dieses ggf. mit Sockel und Satteldach errichtet wird – ist eine maximale Höhe von ca. 10 m über Gelände als ausreichend anzusehen. Gleichzeitig wird eine viergeschossige Bebauung mit dieser Höhe nicht möglich sein. Das Plangebiet weist nur geringe Höhendifferenzen auf. Die durchschnittliche Geländehöhe liegt bei etwa 60 m über NHN. Stellenweise ist das Gelände geringfügig höher, zur Ahrensfelder Chaussee fällt es teilweise etwas ab. Die Oberkante der baulichen Anlagen soll daher für die Bereiche, in denen drei Geschosse möglich sein sollen, je nach Ausgangshöhenlage, auf Werte zwischen 68,5m (WA4) und 71,0m (Doppelhaus im WA6) als Höchstmaß über NHN festgesetzt werden. Die Höhenbegrenzung soll nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen gelten.

Da das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von GRZ/GFZ und Oberkante bzw. Baukörper und Oberkante hinreichend bestimmt wird, kann bei Festsetzung der Oberkante für bauliche Anlagen auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet werden.

Aufgrund des rechnerischen Verhältnisses zwischen GRZ und GFZ ist davon auszugehen, dass ein Teil der Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten lediglich über ein Vollgeschoss - zuzüglich eines nicht der Vollgeschossdefinition gem. § 2 Abs. 4 BauO Bln entsprechenden Dachgeschosses - verfügen wird.

Die bislang fertig gestellten Wohngebäude verfügen entweder über zwei Vollgeschosse (teilweise mit zurückgestaffelem dritten Obergeschoss) oder über ein Vollgeschoss mit „klassischem“ Dachgeschoss (Satteldach).

Um dem durch den Flächennutzungsplan vorgegebenen Ziel der land-

schaftlichen Prägung des Gebietes Rechnung zu tragen, soll entlang des Millionengrabens sowie am Barnimer Dörferweg entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze in einem Streifen von jeweils ca. 25m Breite innerhalb des WA 1 die Zahl der zulässigen Vollgeschosse prinzipiell auf zwei begrenzt werden. Durch diese Staffelung der Geschosshöhen kann der Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum verträglicher gestaltet werden.

Eine Ausnahme stellt hier lediglich die nordöstliche Ecke des WA1 (OK 70,5 m über HNH) dar. Entlang der Haupteinfahrtsachse des neuen Wohngebietes soll eine stärkere städtebauliche Betonung durch eine etwas höhere Bebauung (maximal drei Geschosse, s.o.) ermöglicht werden. Die im WA2 vorgesehene Abstufung auf zwei Geschosse erfolgt erst in etwa auf der Höhe der nördlichsten Baugrenze des WA1, so dass bis zu dieser Baugrenze eine einheitliche Höhenentwicklung auf beiden Seiten der Elisabeth-Schiemann-Straße möglich ist.

II.3.2.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund der Größe des Gebietes ist ein schrittweiser, nachfrageorientierter Baufortschritt zu erwarten. Um die dafür erforderliche planungsrechtliche Flexibilität zu gewährleisten, wird für einen Großteil der Baufläche die Ausweisung von relativ großen Baufeldern gewählt. Eine städtebauliche Gliederung entsteht hier vor allem durch die öffentlichen Straßen und die sie begleitenden Baufluchten.

Entlang der Elisabeth-Schiemann-Straße sowie entlang der Marie-Elisabeth-von-Humboldt-Straße soll die Bebauung jeweils einen Mindestabstand von 3,5m zur öffentlichen Straße einhalten. Durch die entsprechende Festsetzung der Baugrenzen soll gewährleistet werden, dass einerseits nahezu einheitliche Baufluchten entstehen und dass an-

dererseits der öffentliche Raum entlang der relativ schmalen Straßen durch Vorgartenbereiche aufgelockert und nicht zu stark optisch eingeschränkt wird.

Die städtebaulich sensiblen Bereiche um das historische Denkmalensemble der katholischen Pfarrkirche St. Konrad (vgl. II.3.2.2) sowie der Bereich entlang der Ahrensfelder Chaussee sollen im Gegensatz zum übrigen Gebiet eindeutiger durch die Planung definiert werden. So soll das Kirchenareal zwar einerseits eine eindeutige bauliche Fassung erhalten, gleichzeitig soll jedoch ein größerer Freiraum westlich des Denkmalbereichs gewährleisten, dass dessen optische Wirkung nicht wesentlich eingeschränkt wird. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Kirchenbau nur unwesentlich höher ist, als die geplanten Wohnbauten. Da östlich des Kirchengrundstückes ein deutlicher Abstand zwischen Kirche und Neubebauung aufgrund des engen Grundstückszuschnittes nicht möglich ist, soll die optische Freistellung des Denkmalensembles auf der westlichen Seite durch eine Baukörperfestsetzung im WA5 gewährleistet werden.

Das Denkmalensemble selbst soll seiner Bedeutung gemäß ebenfalls durch die Festsetzung der bestehenden Gebäude als Baukörper planungsrechtlich gesichert werden.

Da die vorhandene Bebauung entlang der Ahrensfelder Chaussee gegenwärtig überwiegend kleinteilig ist, soll eine klare bauliche Fassung dieser Durchgangsstraße im Plangebiet erreicht werden. Der Eingangsbereich des neuen Wohngebietes an der Ecke Ahrensfelder Chaussee / Marie-Elisabeth-von-Humboldt-Straße soll wirksam kenntlich gemacht werden. Außerdem soll im Dreieck Ahrensfelder Chaussee / Millionengraben ein eindeutiger baulicher Abschluss zum Grünraum definiert werden.

Aus den genannten Gründen soll in den allgemeinen Wohngebieten

WA4, WA5 und WA6 die überbaubare Grundstücksfläche generell in Form einer engen Baukörperausweisung mit drei möglichen Geschossen (s.o.) definiert werden. Entlang der Ahrensfelder Chaussee dient die Baukörperausweisung im WA4 und WA5 zudem dem aktiven Schutz vor Verkehrslärm (s. II.3.2.1.4).

Acht Reihenhäusern auf dem Grundstück Ahrensfelder Chaussee 83 / Marie-Elisabeth-von-Humboldt-Straße wurden bereits zu Beginn des Planverfahrens fertig gestellt. Die Bebauung entspricht den Planungszielen. Um den gewünschten Abstand von etwa 15m zur Grenze des Nachbargrundstückes im Sinne der Rücksichtnahme auf das Denkmalensemble auch für eine mögliche spätere Neubebauung zu gewährleisten, erfolgt hier ebenfalls eine Baukörperfestsetzung.

Im Bereich der nordöstlichen Ecke des zweigeschossigen Baukörpers im WA5 sowie kann es zu einer geringfügigen Unterschreitung der Abstandsflächen nach § 6 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) zum benachbarten Kirchengrundstück kommen. Aus diesem Grund findet § 6 Abs. 14 BauO Bln Anwendung, wonach sich durch Festsetzung der Grundfläche der Gebäude und der Zahl der Vollgeschosse ... in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben können.

Die Größe der bei einer ca. 7m hohen Bebauung auf dem Nachbargrundstück liegenden Abstandsfläche läge jedoch lediglich bei ca. 6m. Es ergeben sich keine Überschneidungen mit Abstandsflächen bestehender bzw. nach Baukörperausweisung auf dem Nachbargrundstück zulässiger Gebäude. Nachteilige Auswirkungen für den Nachbarn sind aufgrund der Geringfügigkeit der Abstandsflächenunterschreitung im Vergleich zur Größe des Nachbargrundstückes (ca. 3.800 m²) nicht zu erwarten. Zusätzliche Festsetzungen zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen sind daher nicht erforderlich.

Im Bereich der östlichen Giebelseite des parallel zur Ahrensfelder

Chaussee gestellten Baukörpers im WA5 kommt es bei Anwendung des sogenannten „Schmalseitenprivilegs“ gem. § 6 Abs. 6 BauO Bln nicht zu einer Unterschreitung von Abstandsflächen.

II.3.2.1.4 Lärmschutz

Aufgrund der relativ hohen Verkehrsbelegung der Ahrensfelder Chaussee (ca. 25.800 Kraftfahrzeuge/Tag, lt. Verkehrszählung Bezirksamt Hohenschönhausen, 1993) kommt es zu nicht unerheblichen Lärmemissionen. Die von der HOWOGE beauftragte Schallimmissionsprognose (Januar 2000) kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 („Schallschutz in der städtebaulichen Planung“) für ca. ein Drittel der Geltungsbereichsfläche – in einem Streifen mit einer Breite von ca. 90 m parallel zu Ahrensfelder Chaussee – überschritten werden.

Festsetzungen zum Schutz der Innenräume sind mit Einführung der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) als technische Baubestimmung entbehrlich geworden. Ein angemessener Schallschutz ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Auf die ursprünglich geplanten 3 textlichen Festsetzungen von differenzierten Luftschalldämm-Maßen für Außenbauteile und Fenster innerhalb der von erheblichem Verkehrslärm betroffenen Bereiche wurde deshalb verzichtet. Diese wurden mit dem Deckblatt zum Bebauungsplan gestrichen.

Die Minderung des auf die Wohnaußenbereiche einwirkenden Lärms soll durch städtebauliche Maßnahmen erreicht werden. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass allein durch die geplante Bebauung eine erhebliche Lärmreduzierung für die dahinterliegenden Flächen bzw. die von der Lärmquelle Ahrensfelder Chaussee abgewandten Bereiche erreicht wird.

Im WA5 ist entlang der Straße die Errichtung eines sogenannten „lärmresistenten“ Reihenhauses mit vorgelagerten Wintergärten, schallgedämmten Belüftungseinrichtungen und dreiseitig baulich abgeschirmten Terrassen beabsichtigt. Auf der lärmabgewandten Seite dieses Gebäudes können die schalltechnischen Orientierungswerte für den Außenbereich weitestgehend eingehalten werden. Der Abstand der Bebauung zur westlichen Grenze des Kirchengrundstückes wurde von zunächst ca. 18m auf 6m reduziert. Durch die Verkleinerung der Bebauungslücke kann die Ausbreitung des Schalls auf die nördlich anschließenden Flächen deutlich gemindert werden. Die Belange des Denkmalschutzes - im Sinne einer weitergehenden optischen Freistellung der Kirche sollte die Wohnbebauung ursprünglich einen größeren Abstand wahren – müssen hier zugunsten des Schutzes der künftigen Bewohner vor Lärmimmissionen zurücktreten. Die Baukörperausweisung (vgl. II.3.2.1.3) berücksichtigt die räumlichen Anforderungen des „lärmresistenten“ Reihenhauses einschließlich geplanter Wintergärten.

Des Weiteren ist seitens des Vorhabenträgers beabsichtigt, Baulücken zwischen den geplanten Reihenhäusern im südlichen Bereich durch Nebengebäude, Garagen, Schutzwände o.ä. zu schließen, um das Auftreten von Schalltrichtern zu unterbinden.

Nebengebäude zur Unterbringung von Geräten, Fahrrädern und ähnlichem stehen, auch wenn sie als Grenzbebauung errichtet werden, nicht im Widerspruch zu den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes.

Für das Grundstück Ahrensfelder Chaussee 57/63, welches sich nicht im Eigentum der HOWOGE befindet (vgl. I.2.1), sowie für den östlich angrenzenden Bereich bis zur Elisabeth-Schiemann-Straße war zunächst die textliche Festsetzung einer 3m hohen Lärmschutzwand beabsichtigt. Dieser beabsichtigten Festsetzung wurde jedoch im Rahmen der Rechtsprüfung durch die zuständige Senatsverwaltung für Stadtent-

wicklung entgegengehalten, dass eine Lärmschutzwand zu einer starken Verschattung der dahinterliegenden Wohngebietsflächen führen würde.

Eine Lärmschutzwand ohne Unterbrechung hätte außerdem die Erschließung des Grundstückes Ahrensfelder Chaussee 57/63 in Frage gestellt, da dieses nur an die Ahrensfelder Chaussee angebunden ist. Eine Unterbrechung der Lärmschutzwand für eine Zufahrt von der Ahrensfelder Chaussee hätte wiederum eine erhebliche Minderung des Lärmschutzes zur Folge. Die Textfestsetzung wurde mit dem Deckblatt vom 19.11.2003 gestrichen.

Stattdessen soll der ursprünglich im rechten Winkel zur Ahrensfelder Chaussee geplante Baukörper nunmehr ebenfalls parallel zur Straße, in einem Abstand von 22m zur Geltungsbereichsgrenze, gestellt werden. Durch diese Baukörperstellung kann eine deutliche Reduzierung des Lärms auf die dahinterliegenden, nördlichen Wohnfreiflächen erreicht werden.

II.3.2.2 Gemeinbedarfsfläche

Gegenüber der wenige Jahre zuvor erbauten Stadtrandsiedlung wurde ab 1938 als letzter Kirchenbau in Berlin vor dem offiziellen Bauverbot vom 16. Februar 1940 die katholische St. Konradkirche errichtet. Quasi auf dem Feld stehend, bildet sie einen weithin sichtbaren Orientierungspunkt. Die Erhaltung der als Ensemble unter Denkmalschutz stehenden Bebauung des Kirchengeländes ist wegen ihrer geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung von großem Interesse.

Westlich des Kirchengrundstückes ist eine ca. 1.000 m² große Freifläche geplant, um das Denkmalensemble in adäquater Weise freizustellen. Da sich die geplante Bebauung innerhalb der durch die Kirche vor-

gegebenen Maßstäblichkeit bewegt, kann diese angemessen in den Bebauungszusammenhang integriert werden

Das Kirchengrundstück wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kat. Kirche“ festgesetzt.

II.3.2.3 Grünfläche

Der Millionengraben, ein Gewässer II. Ordnung, soll einschließlich der Böschungsbereiche zu beiden Seiten als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Die Sohle des Grabens befindet sich etwa 5m unterhalb der künftigen Bauflächen.

Der vorhandene Fußweg entlang des Grabens soll längerfristig ausgebaut und in ein übergreifendes Fußwegesystem durch den nordöstlichen Berliner Landschaftsraum, der sogenannte „Barnimer Dörferweg“ integriert werden. Die Böschungsbereiche sollen neu gestaltet werden. Der Zugang kann auch über eine vorhandene Anbindung an der Ahrensfelder Chaussee erfolgen.

Der sogenannte „Barnimer Dörferweg“ ist als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft im Zusammenhang mit der Herstellung von planfestgestellten Bahnflächen in anderen Stadtbezirken geplant. Ein kurzer Teilabschnitt dieses Wanderweges soll entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes XXII-33 verlaufen. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes soll deshalb ein an den Millionengraben anschließender öffentlicher Grünstreifen festgesetzt werden. Die Verlängerung des Weges in östliche Richtung (späteres Ziel ist der S-Bahnhof Ahrensfelde) soll dann über einen breiten, durch Baumpflanzungen von der Fahrbahnfläche getrennten Fußweg innerhalb der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche erfolgen. Dies Fest-

setzung einer Grünfläche kommt in diesem Bereich nicht in Betracht, da für die bereits bebauten Grundstücke nördlich der Geltungsbereichsgrenze die verkehrliche Erschließung öffentlich gesichert werden soll.

II.3.2.4 Verkehrsflächen

Künftige Haupteerschließungsachse wird die Elisabeth-Schiemann-Straße, welche parallel zur Marie-Elisabeth-von-Humboldt-Straße verläuft und das Neubaugebiet mittig teilt. Ihr Verlauf ist durch eine in diesem Bereich vorhandene, etwa 15m breite Medientrasse (u.a. Wasserversorgungs- und Entwässerungsleitungen sowie eine Abwasserdruckrohrleitung DN 300 der Berliner Wasserbetriebe), welche erhalten und weitergenutzt werden soll, entwurflich vorgegeben gewesen. Die Straße mündet rechtwinklig in die Ahrensfelder Chaussee ein und ist als verkehrsberuhigter Bereich angelegt. Die Elisabeth-Schiemann-Straße sowie die Julius-Meyen-Straße als Verbindung zwischen den beiden anderen Straßen sind inzwischen dem öffentlichen Verkehr übergeben worden.

Die Marie-Elisabeth-von-Humboldt-Straße wurde saniert und geringfügig (ca. 0,5m) erweitert, um ihrer künftigen Funktion als Wohnerschließungsstraße gerecht zu werden. Erforderlich waren die Erneuerung der Fahrbahndecke sowie die Anordnung eines Gehweges auf der westlichen Seite. Die Errichtung des Gehweges erfolgte teilweise auf Flächen der HOWOGE.

In Vertrag über die städtebauliche Entwicklung für das Vorhaben Falkenwiese (mit anliegendem Erschließungsvertrag) zwischen dem Land Berlin und der HOWOGE wurden u.a. die Kostentragung für den Bau der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die erforderliche Übertragung dieser Flächen in das Eigentum des Landes Berlin geregelt.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wurde außerdem auf Grundlage von Regelungen im städtebaulichen Vertrag (vgl. III.4.2) durch den Grundstückseigentümer ein 3,5m breiter Fußweg als Teilstück des „Barnimer Dörferweges“ angelegt (vgl. II.3.2.3).

Seitens der zuständigen Senatsverwaltung wurde mit Schreiben – XII B 31 (eingegangen am 10. November 1997) mitgeteilt, dass für die Ahrensfelder Chaussee (z.Z. eingestuft in der Verbindungsfunktionsstufe II / übergeordnete Straßenverbindung) die Option auf einen vierspurigen Ausbau besteht. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Planungsoption durch die geplanten Festsetzungen der Baugrenzen, welche entlang der Ahrensfelder Chaussee soweit zurückgesetzt wurden, dass sie einem möglichen vierspurigen Ausbau in keinem Falle entgegenstehen.

Da sich nur ein verhältnismäßig kurzer Abschnitt der Ahrensfelder Chaussee im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet, wäre eine mögliche Ausbaumaßnahme jedoch zu großen Teilen innerhalb anderer Planverfahren zu regeln.

Nach Auskunft der zuständigen Senatsverwaltung ist zudem der vierspurige Ausbau lediglich als mittel- bis langfristige Option anzusehen und in den derzeit vorliegenden Investitionsplanungen nicht berücksichtigt.

Gleichzeitig liegt jedoch gem. § 18 BNatSchG das Erfordernis vor, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abzuwägen, ob und ggf. wie der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft vermieden oder ausgeglichen werden kann, obgleich die tatsächliche Durchführung der Maßnahme bislang keineswegs gesichert ist.

Aus diesen Gründen soll auf eine – ursprünglich beabsichtigte - Festsetzung der optionalen Ausbaufächen als Straßenverkehrsflächen im Be-

bauungsplan XXII-33 verzichtet werden. Da andere, der Ausbauoption entgegenstehende Festsetzungen nicht sinnvoll sind, sind diese Flächen, einschließlich der vorhandenen Verkehrsfläche der Ahrensfelder Chaussee, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgetrennt worden.

Lediglich der Anschluss der geplanten zentralen Erschließungsstraße des künftigen Wohngebietes an die Ahrensfelder Chaussee (s.o.) soll durch die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche in diesem Bereich gesichert werden.

Da die Ahrensfelder Chaussee ein relativ hohes Verkehrsaufkommen aufweist, soll auf den Verkehrsfluss störende Grundstückseinfahrten weitgehend verzichtet werden. Voraussichtlich wird lediglich das Grundstück Ahrensfelder Ch. 57/63 (BVVG, s. I.2.1), welches nicht in das interne Erschließungssystem der HOWOGE-Flächen integriert wird, eine unmittelbare Anbindung an diese Straße erhalten.

Die Marie-Elisabeth-von-Humboldt-Straße, die Elisabeth-Schiemann-Straße sowie die Julius-Meyen-Straße sind als öffentliche Straßen gewidmet. Die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flächen dieser Straßen sollen als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden.

Die interne Erschließung der Wohnflächen soll aufgrund der vom FNP vorgegebenen landschaftlichen Prägung auf ein notwendiges Minimum reduziert werden. Die Bauungskonzeption geht von wenigen Stichstraßen mit geringem Querschnitt und reinem Wohnerschließungscharakter aus. Da die exakte Lage der Wohnstraßen von der konkreten Einordnung der Einfamilienhausbebauung innerhalb der jeweiligen Bauflächen abhängt und für deren Realisierung aus den dargestellten Gründen eine relativ hohe planungsrechtliche Flexibilität erforderlich ist, wird von

einer Darstellung dieser in jedem Falle privaten Erschließungsflächen im Bebauungsplan abgesehen.

Im Projekt ist vorgesehen, jeder Wohneinheit einen Stellplatz im Bereich der Bauflächen zuzuordnen. Die genaue Lage der Stellplätze ergibt sich jeweils aus der Art und der Stellung der Baukörper. Da ein großer Teil der Wohngebäude in Reihenhausbauweise errichtet werden soll, ist in vielen Fällen die Herstellung eines privaten Stellplatzes nur vor dem Haus, d.h. im sogenannten Vorgartenbereich möglich.

Eine ausreichende Stellplatzversorgung im Bereich der öffentlichen Straßen ist nicht möglich bzw. würde zu einer erheblichen Ausweitung der öffentlichen Verkehrsflächen führen. Dies ist einerseits städtebaulich nicht gewünscht und würde andererseits zu einer erheblichen Kostensteigerung sowohl bei der Herstellung wie auch bei der Instandhaltung dieser Flächen führen. Gleichzeitig belegen alle Erfahrungen im Einfamilienhausbau, dass das Fehlen eines privaten Stellplatzes auf dem jeweiligen Grundstück i.d.R. erhebliche Vermarktungsnachteile bewirkt.

Nach § 8 Abs. 1 BauO Bln ist der Vorgartenbereich in einer Tiefe von 5m hinter der Straßenbegrenzungslinie gärtnerisch anzulegen. Um eine ausreichende Stellplatzversorgung gerade für die geplante Reihenhausbebauung zu gewährleisten, ist es daher erforderlich, entlang der Elisabeth-Schiemann-Straße beidseitig sowie entlang der westlichen Seite der Marie-Elisabeth-von-Humboldt-Straße den Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenzen – in einer Tiefe von jeweils 3,5m – als Fläche für Stellplätze festzusetzen. Ein Heranziehen der Baugrenzen an die Straßenbegrenzungslinien steht für diese Bereiche nicht zur Disposition (vgl. II.3.2.1.2).

II.3.2.5 Textliche Festsetzungen

Durch textliche Festsetzungen sollen folgende Regelungen getroffen werden:

- 1. Die Fläche zum Anpflanzen ist dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Es sind mindestens 25 Bäume und mindestens 650 Sträucher zu pflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.**

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

Die Festsetzung dient dem Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft i.S.d. § 18 BNatSchG und § 14 NatSchG Bln hier insbesondere dem Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut Biotop gemäß § 14 Abs. 4 NatSchGBln (vgl. III.4.2).

- 2. Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 4 sind mindestens fünf hochwachsende, großkronige Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten.**

Bei der Ermittlung der im allgemeinen Wohngebiet WA 4 zu pflanzenden Bäume sind die innerhalb der Fläche zum Anpflanzen zu pflanzenden Bäume nicht anzurechnen.

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

Die Festsetzung dient dem Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft, insbesondere dem Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut Biotop.

Die ursprünglich beabsichtigte Festsetzung von Baumpflanzungen für die allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 ist entbehrlich geworden und wird durch das Deckblatt vom 19.11.2003 gestri-

chen, da im rechtsgültigen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Land Berlin und dem Grundstückseigentümer HOWOGE entsprechende Regelungen getroffen wurden (vgl. III.4.2).

3. In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 14 Abs. 4 1. Halbsatz NatSchGBIn)

Die Festsetzung dient der Vermeidung bzw. Minderung des Eingriffes in Natur und Landschaft i.S.d § 14 Abs. 4 1.Hs. NatSchGBIn. Die negativen Auswirkungen von Bodenversiegelungen auf die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt im allgemeinen Wohngebiet sollen reduziert werden.

4. Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 4 sind Dachflächen zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Die Festsetzung dient dem Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft i.S.d. § 18 BNatSchG und § 14 Abs. 4 NatSchGBIn. Durch eine extensive Dachbegrünung können Ersatzbiotopie für Vegetationsflächenverluste geschaffen werden. Dachbegrünungen haben mindernde Effekte hinsichtlich der Beeinträchtigung des Klimas.

Sie wirken positiv auf den Wasserhaushalt, weil sie die Verdunstung und die Rückhaltekapazität für Niederschlagswasser erhöhen.

Da nur Flachdächer oder Dachflächen mit einem geringen Neigungsgrad für eine Begrünung gut geeignet sind, ist nur deren Errichtung im WA4 möglich.

5. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein naturnahes Kleingewässer mit einer Wasserfläche von mindestens 150 m² anzulegen und zu erhalten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Die Festsetzung dient dem Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft i.S.d. § 18 BNatSchG und § 14 Abs. 4 NatSchGBIn. Die Anlage eines naturnah ausgebauten Kleingewässers auf einer Teilfläche des Grundstückes Ahrensfelder Chaussee 57/63 stellt einen Ausgleich für den Lebensraumverlust der im Plangebiet vorkommenden gefährdeten Amphibienarten dar und dient damit dem Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut Biotope gem. § 14 Abs.4 NatSchGBIn. Das Kleingewässer soll insbesondere als Laichgewässer der Wechselkröte dienen. Aufgrund der Lebensraumanforderungen dieser Tierart ergeben sich die nachfolgenden Anforderungen zur Gestaltung des Kleingewässers:

- Auf der Fläche sollte der Oberboden (Mutterboden) in einer Stärke von mindestens 30cm abgetragen und entsorgt werden.
- Auf der oberbodenfreien Fläche sollte eine mindestens 1m tiefe Geländemulde mit einem Durchmesser von mindestens 10m angelegt werden. Der Rand der Geländemulde sollte mit einem Böschungswinkel zwischen 1:3 und 1:10 angelegt werden.
- Im Bereich der Geländemulde sollte Boden mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von $>1 \cdot 10^{-6}$ m/s bis zu einer Tiefe von 50cm gegen lehmigen Boden mit einem

Durchlässigkeitsbeiwert von $>1 \cdot 10^{-8}$ m/s ausgetauscht werden.

- In die Geländemulde sollte das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen des Grundstücks anfallende Niederschlagswasser eingeleitet werden.
- Durch die Einleitung des Niederschlagswassers und bei Bedarf zusätzlichen Wassers sollte eine Wasserfläche von mindestens 10m² bis zum 15. August jeden Jahres gewährleistet werden.
- Die gesamte Fläche sollte nicht bepflanzt, sondern der Sukzession überlassen werden.
- Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern außerhalb der Fläche sollte ein Mindestabstand von 5m zur Flächengrenze eingehalten werden, um eine Beschattung des Gewässers zu verhindern.
- Das Einsetzen von Wirbeltieren, insbesondere von Fischen, in das Kleingewässer sollte unterbleiben.

6. Die Flächen mit den Bezeichnungen ABCDEFA und GHIJKG sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Anpflanzungen dürfen nur flachwurzeln, sonstige Befestigungen müssen leicht zu beseitigen sein.

Auf der Fläche mit der Bezeichnung ABCDEFA sind Stellplätze und Zufahrten nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bereich der Fläche ABCDEFA entlang des Millionengrabens befindet sich eine Kabeltrasse der Bewag. Im Bereich der Fläche GHIJKG befinden sich eine Trinkwasserhauptleitung DN 500 St und eine Abwasserdruckrohrleitung DN 300 der Berliner Wasserbetriebe, welche ansonsten überwiegend im Bereich der geplanten künftigen Haupteinfahrtsstraße verlaufen.

Die Festsetzung dient der Bestandssicherung der vorhandenen Leitungen der Unternehmensträger. Es soll sichergestellt werden, dass die Leitungen funktionsgemäß weiterbetrieben werden können und

für Wartungs-, Reparatur- und Erneuerungszwecke zugänglich bleiben. Deshalb ist es erforderlich, dass Anpflanzungen nur flachwurzeln und leicht zu beseitigen sind. Aus dem gleichen Grund sollen auf der Fläche ABCDEFA auf den künftigen Wohnparzellen Stellplätze und Zufahrten nicht zulässig sein.

Im Bereich vorhandener bzw. geplanter öffentlicher Straßenverkehrsflächen ist die Sicherung eines Leitungsrechtes nicht erforderlich.

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

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

Durch die Textfestsetzung wird klargestellt, dass die in der Planunterlage dargestellte Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes gehört.

II.3.3 Pflanzenliste

Zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist die Verwendung bestimmter Pflanzenarten auf einigen durch textliche Festsetzungen bestimmten Flächen des Plangebietes erforderlich. Hinsichtlich dieser Flächen wird die Verwendung von autochthonen Gehölzen der nachfolgend aufgeführten Pflanzenliste bei der Bewertung des Eingriffs und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorausgesetzt.

Bei der Anwendung der betreffenden Festsetzungen der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen Nr. 1, 2 und 4 wird die Verwendung von Arten der nachfolgenden Pflanzenliste empfohlen:

Bäume:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Wald-Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Wild-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraster</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>

Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
Wacholder	<i>Juniperus communis</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Besenginster	<i>Sarothamnus scoparius</i>

Obstbäume:

Apfelbäume	Bohnapfel
	Boikenapfel
	Boskoop
	Gascoynes Scharlach-roter
	Grahams Jubiläumsapfel
	Danziger Kant
	Gewürzluike

Graue Renette von Zabergäu

Herberts Renette

Roter Eiserapfel

Rote Sternrenette

Birnbäume

Winterlonchen

Gute Graue

Gellerts Butterbirne

Marianne

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

III.1. Flächenmäßige Auswirkungen

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 81.800 m². Festgesetzt werden im Einzelnen:

- allgemeine Wohngebiete ca.: 53.500 m²
- öffentliche Grünfläche ca.: 12.200 m²
- Gemeinbedarfsfläche 3.800 m²
- Straßenverkehrsflächen ca.: 12.300 m²

Die zulässige Grundfläche auf den privaten Baugrundstücken i.S.d. § 19 BauNVO (ohne Erschließungsstraßen und bei Aufstellungsbeschluss bereits bebaute Flächen) liegt bei ca. 13.600 m².

III.2. Städtebauliche Auswirkungen

Die Planung folgt den Vorgaben der übergeordneten Landesplanung (Flächennutzungsplan), in dem sie in einem Übergangsbereich zwischen besiedelter Fläche und Landschaftsraum eine landschaftlich geprägte Wohnbaufläche entwickelt.

Beidseitig der Ahrensfelder Chaussee findet sich eine heterogene Struktur, bestehend aus – teilweise überkommenen – flächenextensiven gewerblichen Nutzungen und kleinteiliger Einfamilienhausbebauung. Der Landschaftsraum reicht nur im Bereich des Plangebiets bis an die Straße heran. Dies führt dazu, dass die Grenzen des Siedlungskörpers nicht eindeutig identifizierbar sind. Durch die Neubebauung wird der vorhandene Siedlungsbereich abgerundet und der Beginn des Freiraums wird

eindeutiger definiert, ohne dass dieser quantitativ oder qualitativ wesentlich eingeschränkt wird.

Trotz seiner Stadtrandlage ist der Standort aufgrund seiner guten verkehrlichen Anbindung (S-Bahnhof Ahrensfelde) und der Nähe zu vorhandenen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen (Zentrum Marzahn) gut für eine maßvolle Wohnentwicklung geeignet. Gleichzeitig steht den künftigen Bewohnern ein großer landschaftlicher Naherholungsraum unmittelbar zur Verfügung.

Insgesamt kann die neue Siedlung einen Beitrag dazu leisten, der verstärkten Abwanderung Berliner Familien in das Umland entgegenzuwirken, da ein attraktives Angebot an preisgünstigen Eigenheimen zur Verfügung gestellt werden soll.

III.3. Auswirkungen auf die Erschließung

Die verkehrliche und sonstige Erschließung des Plangebiets wird durch geeignete Festsetzungen gesichert. Um die für eine schrittweise Bebauung des relativ großen Areals erforderliche Flexibilität zu gewährleisten, werden nur die für die Erschließung unabdingbaren öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Darüber hinaus erforderliche private Grundstückszufahrten ohne Durchgangsfunktion oder übergeordneten Erschließungscharakter sind innerhalb der privaten Bauflächen zulässig. Dort wird auch ein Großteil der Stellplätze untergebracht werden. Die Marie-Elisabeth-von-Humboldt-Straße wird durch die Aufnahme eines Teils des künftigen Erschließungsverkehrs zwar etwas stärker belastet, gleichzeitig profitieren die bisherigen Anwohner jedoch auch von dem inzwischen erfolgten Ausbau (Neubau der Fahrbahndecke, neuer Gehweg).

Erhebliche zusätzliche Belastungen der Ahrensfelder Chaussee werden durch die Realisierung von ca. 180 Wohneinheiten nicht ausgelöst. Der fließende Verkehr wird durch eine zusätzliche Einmündung und voraussichtlich zwei neue Grundstückszufahrten nicht wesentlich eingeschränkt. Der optionale Ausbau der Ahrensfelder Chaussee wird durch eine entsprechende Trassenfreihaltung (vgl. II./3.2.4) berücksichtigt.

Die Übernahme von Kosten für den Bau der öffentlichen Verkehrsflächen durch den Vorhabenträger sowie die erforderliche Übertragung dieser Flächen in das Eigentum des Landes Berlin wurden im Vertrag über die städtebauliche Entwicklung für das Vorhaben „Falkenwiese“ (mit anliegendem Erschließungsvertrag) zwischen dem Land Berlin und der HOWOGE geregelt .

III.4. Auswirkungen auf die Umwelt

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXII-33 liegenden Grundstücke waren zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses (Mai 1998), mit Ausnahme der vorhandenen Straßenflächen und der bereits bebauten Grundstücke, dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Da die durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche Bebauung vor Aufstellung des Planes weder nach § 34 BauGB noch nach § 35 BauGB zulässig gewesen wäre, ist von einem ausgleichspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. §§ 18 und 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszugehen.

Im Mai 1999 wurde deshalb ein Gutachten zur schutzgutbezogenen Beurteilung dieses Eingriffes erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Biotop, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild durch Bebauung und zusätzliche Flächenversiegelung (Straßen, Stellplätze, Nebenanlagen

etc.) zu erwarten sind. Ausgangszustand und prognostizierter Zustand nach Ausschöpfung des nach Bebauungsplan zulässigen Baurechts wurden für alle Schutzgüter mit Ausnahme des Schutzgutes Landschaftsbild mit Hilfe des standardisierten Bewertungsverfahrens nach AUHAGEN (1994) bewertet.

III.4.1 Bewertung des Eingriffs

Hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Biotope sind unvermeidbare erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen durch den weit gehenden Verlust der bestehenden Vegetationsstrukturen zu erwarten, der durch die Bebauung durch Gebäude und auf die Versiegelung durch Verkehrsflächen und Nebenanlagen zurückzuführen ist. Mit der Bebauung und Versiegelung der bei Aufstellungsbeschluss überwiegend als Acker genutzten Fläche und mit der Umwandlung der Vegetationsflächen in intensiv genutzte, gärtnerisch gestaltete Flächen ist der Verlust an Teillebensräumen für seltene oder gefährdete Tierarten verbunden. Hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Biotope erreicht der gutachterlich bewertete Planungszustand bezogen auf das Plangebiet nur etwa 35% des Werts des Ausgangszustandes.

Zur Bewertung des Schutzgutes Boden wird der Grad der anthropogenen Beeinflussung als Kriterium herangezogen. Unvermeidbare erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen sind durch die flächenmäßig erhebliche Umwandlung gering anthropogen beeinflussten Ackerbodens in sehr hoch anthropogen beeinflusste Siedlungsböden zu erwarten. Der Versiegelungsgrad steigt unter Berücksichtigung der durch den Bebauungsplan zugelassenen Versiegelung durch Gebäude, Verkehrs- und Nebenanlagen von 8% im Bestand auf ca. 45% im Planungszustand. Der gutachterlich ermittelte Wert des prognostizierten Planungszustandes erreicht nur etwa ein Drittel des Bestandwertes.

Das Schutzgut Wasser wird anhand der Kriterien „Rückhaltevermögen von Niederschlägen“ und „Grundwasserneubildungsrate“ bewertet. Nach Ausschöpfung des im Bebauungsplan vorgesehenen Baurechts steigt der Anteil bebauter und unbebaut versiegelter Flächen erheblich. Die öffentlichen Verkehrsflächen müssen über ein Regenkanalnetz entwässert werden und dem Millionengraben Niederschlagswasser ohne nennenswerte zeitliche Verzögerung zugeführt werden. Das auf den Dachflächen und sonstigen Flächen im WA anfallende Niederschlagswasser muss innerhalb des WA der Versickerung zugeführt werden (III.4.2). Die bisher unbebauten und unversiegelten Flächen verlieren dennoch teilweise ihre Funktion für die Rückhaltung von Niederschlägen und für die Grundwasseranreicherung. Lediglich die öffentliche Grünfläche und die Vegetationsflächenanteile der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen behalten ihre Wasserschutzfunktion. Auf Grundlage der aus dem Bebauungsplan abgeleiteten Flächenanteile erreicht der gutachterlich ermittelte Wert des Planungszustandes mehr als zwei Drittel des Bestandwertes.

Hinsichtlich des Schutzgutes Klima sind unvermeidbare erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen durch die flächenmäßig erhebliche Umwandlung positiv klimatisch wirksamer, unversiegelter Flächen in bebaut und unbebaut versiegelte Flächen zu erwarten. Das Plangebiet wird seine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet verlieren. Das Plangebiet wird auch künftig hinsichtlich seiner klimatischen Funktionen dem stadtklimatischen Übergangsbereich zuzuordnen sein. Aufgrund der wesentlich höheren Versiegelung und der veränderten Oberflächenstruktur (Bebauung, Baumpflanzungen) ist jedoch künftig mit einer höheren Mitteltemperatur, geringer Abkühlungsrate in den Abend- und Nachtstunden, hoher Schwülegefährdung und reduziertem Wind- und Luftaustausch zu rechnen. Das Plangebiet erreicht nach Ausschöpfung des durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurechts hinsichtlich seiner stadtklimatischen

Bedeutung laut gutachterlicher Ermittlung nur noch etwa ein Fünftel des Werts des Ausgangszustandes.

Das Schutzgut Landschaftsbild wird erheblich und nachhaltig beeinträchtigt, weil die bestehende Ackerfläche als charakteristisches und prägendes Element des Landschaftsraums der Falkenberger Feldmark verloren geht. Mit der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung kann die Feldflur von der Ahrensfelder Chaussee und von der Marie-Elisabeth-von-Humboldt-Straße nicht mehr wahrgenommen werden. Die Grenze des Siedlungsgebiets verschiebt sich in den Landschaftsraum. Der Fuß- und Radweg im Norden des Plangebiets wird künftig am Siedlungsrand, teilweise parallel zu einer öffentlichen, verkehrsberuhigten Straße verlaufen. Er wird dadurch in seiner Bedeutung für die visuelle Wahrnehmung der Landschaft gemindert. Da die Ackerfläche nur ein flaches Relief ohne besondere naturräumliche Elemente aufweist, verändert sich die Erkennbarkeit des Naturraums nicht wesentlich.

Insgesamt liegt hinsichtlich aller bewerteten Schutzgüter ein Eingriff i.S.d. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 S. 1 NatSchGBln und § 18 Abs. 1 BNatSchG vor.

III.4.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Bei Aufstellungsbeschluss war der Geltungsbereich nahezu vollständig - bis auf die vorhandene Bebauung und die bestehenden Straßenverkehrsflächen - unversiegelt und überwiegend mit Vegetation, wenn auch zumeist aus landwirtschaftlicher Nutzung, bestanden. Da nach Realisierung aller Baumaßnahmen ca. 45% aller Flächen (ohne Millionengraben) teilweise oder vollständig versiegelt sein werden, ist es evident, dass ein adäquater Ausgleich nicht ausschließlich durch Maßnahmen im

Geltungsbereich erfolgen kann.

Aus diesem Grund sind zusätzlich zu den Maßnahmen im Plangebiet, welche durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden, weitere dem Ausgleich des Eingriffs dienende Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger als Eingriffsverursacher (HOWOGE) und dem Land Berlin geregelt worden. Weiterhin sind auch Baumpflanzungen auf Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich in diesem Vertrag fixiert worden, da eine Regelung im Bebauungsplan eine detaillierte Festsetzung aller Teilflächen innerhalb der Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn, Gehwege, Stellplätze, Pflanzflächen usw.) erforderte. Dies wäre im Sinne der Grundsätze der planerischen Zurückhaltung und der Vermeidung nicht notwendiger Selbstbindungen der öffentlichen Hand jedoch nicht zweckdienlich. Dies gilt sinngemäß auch für die Gestaltung des Dörfeweges innerhalb öffentlicher Grünflächen (s.u.). Demgegenüber bot sich eine inhaltliche Verknüpfung des Aspektes der Bepflanzung künftiger öffentlicher Flächen mit den anderen im städtebaulichen Vertrag zu regelnden Erschließungsfragen (konkrete Ausgestaltung, Kostentragung) an.

Folgende Maßnahmen sind laut städtebaulichem Vertrag innerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen:

- Begrünungsmaßnahme im Bereich der neuen Straßen:
mind. 56 Baumpflanzungen in den öffentlichen Straßen (Dörfeweg, Elisabeth-Schiemann-Straße, Julius-Meyen-Straße) sowie mind. 22 Baumpflanzungen in den privaten Straßen (Arten der Pflanzenliste, Stammumfang 18-20 cm, s. II.3.3) und Anlage eines begrünter Seitenstreifen (mind. 1.250 m²),
- Begrünungsmaßnahme im Bereich der Marie-Elisabeth-von-Humboldt-Straße :
mind. 55 Baumpflanzungen (Arten der Pflanzenliste, StU 18-20) und

Anlage von begrünten Seitenstreifen (mind. 1.300 m²),

- Gestaltung des „Barnimer Dörferswegs“ im Bereich der öffentlichen Grünanlage:
Pflanzung von mind. 15 großkronigen Bäumen (Arten der Pflanzenliste, StU 18-20), Anlage eines 3,5 m breiten Weges mit wassergebundener Decke, Einsaat vom mind. 485 m² Wiesen- oder Rasenflächen auf dem Seitenstreifen,
- Gemeinschaftsanlagen und Kinderspielplätze:
Errichtung und Unterhaltung von Gemeinschaftsanlagen und Kinderspielplätzen in den allgemeinen Wohngebieten (insges. mind. 5.000 m²), darauf mind. 30 Baumpflanzungen (StU 14-16) und 27 Baumpflanzungen (StU 18-20), alles Arten der Pflanzenliste, außerdem mind. 1.750 m² Pflanzflächen mit bodendeckenden Stauden und Kleingehölzen sowie 1.215 m² Rasenflächen,
- Regenwasserversickerung
Versickerung allen auf den Dachflächen und den sonstigen befestigten Flächen im WA anfallenden Niederschlagswasser im WA durch geeignete bauliche Maßnahmen.

Durch die genannten Maßnahmen können die unter III.4.1 dargestellten Eingriffe in die Schutzgüter nach gutachterlicher Ermittlung nur zu einem verhältnismäßig geringen Teil ausgeglichen werden. Lediglich für das Schutzgut Wasser verbleibt danach nur noch ein geringes Kompensationsdefizit.

Aus diesem Grunde sind weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Diese sind im städtebaulichen Vertrag auf dem ehemaligen Polizeigelände am Gehrensee (Flurst. 44, 45, 41/1, 388/67 und 412/50, Gem. Falkenberg, Fl.1) verortet. Im Einzelnen waren folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Abriss der leerstehenden Gebäude einschließlich Fundamente (ca. 20.250 m³ umbauter Raum / 5.300 m² Grundfl.) und Entsiegelung der Gebäudegrund- und Erschließungsflächen (ca. 13.310 m²),
- Abriss der Mauern,
- Wegebau im Umfang von 1.000 m² wassergebundener Decke,
- Ansaat von 17.000 m² Wiesenflächen,
- Pflanzung von Feldgehölzen der Pflanzliste auf einer Fläche von 11.650 m²,
- Pflanzung von 300 Einzelbäumen (StU 12-14) der Pflanzliste,
- Fertigstellungspflege und einjährige Entwicklungspflege.

Mit der Durchführung dieser Maßnahmen werden die Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Biotope, Klima sowie Wasser vollständig ausgeglichen. Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen ebenfalls vollständig ausgeglichen, weil dem vollständigen und großflächigen Verlust eines landschaftstypischen Elements (Acker) die Beseitigung eines großflächigen Landschaftsschadens (Gebäuderuinen, Versiegelung, Barrieren am Gehrensee) und die landschaftsgerechte Wiederherstellung des Landschaftsbildes gegenübersteht.

Die Bodenversiegelung wird durch die Entsiegelungsmaßnahmen zwar nur zu gut drei Vierteln ausgeglichen, es ist jedoch in die Abwägung einzustellen, dass derartige Maßnahmen in Verbindung mit dem Abriss von Bauwerken gegenüber reinen Flächenentsiegelungen mit einem wesentlich höheren Aufwand verbunden sind.

Die im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft gelten lediglich für das WA4 (Grundstück Ahrensfelder Chaussee 57/63), da dieses in Ermangelung eines konkreten Vorhabenträgers nicht Bestandteil des städtebaulichen Vertrages ist:

- Fläche zum Anpflanzen von mind. 25 Bäumen und 650 Sträuchern, dauerhafte Erhaltung (TF 1),
- Pflanzung und Erhaltung von fünf großkronigen Laubbäumen (TF 2),
- Begrünung der Dachflächen (TF 4),
- Anlage eines naturnahen Kleingewässers (TF 5).

Der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff auf dem Grundstück Ahrensfelder Chaussee 57/63 kann durch die beabsichtigten Festsetzungen nach gutachterlicher Aussage weitgehend ausgeglichen werden.

Eine gutachterlicherseits vorgeschlagene Regelung zur gärtnerischen Anlage aller nichtüberbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich wurde nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Regelungen des § 8 Abs. 1 und 2 BauO Bln zur gärtnerischen Anlage und Unterhaltung nicht überbauter Flächen entsprechen im Sinngehalt der Intention der nicht aufgenommenen Festsetzung. Der bauordnungsrechtliche Begriff „nicht überbaute Flächen“ umfasst im Gegensatz zum planungsrechtlichen Begriff „nichtüberbaubare Flächen“ alle Flächen, die tatsächlich nicht bebaut sind und nicht nur jene, die nach Bebauungsplan überbaut werden dürfen. Anders ausgedrückt, wären hier nach der textlichen Festsetzung nur jene Flächen außerhalb der Baugrenzen gärtnerisch anzulegen, während nach der bauordnungsrechtlichen Regelung zusätzlich auch jene Flächen gärtnerisch anzulegen sind, welche sich zwar innerhalb der Baugrenzen befinden, faktisch aber unbebaut bleiben. Dieser Unterschied ist vor allem dann relevant, wenn die überbaubare Grundstücksfläche nicht durch Baukörperfestsetzung sondern durch sogenannte Baufenster bestimmt ist, innerhalb derer im Hinblick auf die festgesetzte GRZ nur ein Teil der Flächen überbaut werden kann. Insofern wäre eine derartige Regelung praktisch bedeutungslos, d.h. ohne

konkrete Rechtsfolgen und ist deshalb entbehrlich.

III.5. Finanzielle und personelle Auswirkungen

Finanzielle und personelle Auswirkungen für das Bezirksamt Lichtenberg sind gegenwärtig nicht erkennbar.

IV. Verfahren

IV.1. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Hohenschönhausen von Berlin hat in seiner Sitzung am 19. Mai 1998 die Aufstellung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung XXII-33 sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 AGBauGB (i.d.F. vom 27. August 1997) beschlossen (BA-Vorlage 623/III). Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12. Juni 1998 im Amtsblatt für Berlin Nr. 31 auf Seite 2319 bekannt gemacht.

IV.2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Am 28. August 1998 wurden die Bürger durch Zeitungsannoncen auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hingewiesen. In der Zeit vom 7. September bis einschließlich 7. Oktober 1998 fand die frühzeitige Beteiligung der Bürger in den Räumen des Stadtplanungsamtes, Große-Leege-Straße 103 in Berlin-Hohenschönhausen statt.

Die Bürger hatten Gelegenheit, die Pläne und Entwürfe einzusehen und nach Erläuterung der Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung Äußerungen hierzu abzugeben. Im einzelnen gingen schriftliche Stellungnahmen von zwei Bürgern, zwei eingetragenen Vereinen, einer katholischen Kirchengemeinde (mit Unterschriftenliste), des Landesdenkmalamtes sowie des Tiefbauamtes Hohenschönhausen ein.

Im Wesentlichen kommt in den Äußerungen der Wunsch nach einer stärkeren Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sowie der Belange des Denkmalschutzes zum Ausdruck.

Die Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken ergab keinen grundlegend neuen Sachverhalt. Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist in das weitere Verfahren eingeflossen. Ein wesentliches Änderungserfordernis für die Planung resultierte hieraus nicht.

Das Bezirksamt Hohenschönhausen beschloss in seiner Sitzung am 16. März 1999 das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB.

IV.3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 14. Juli bis zum 26. August 1999 statt. Einigen Trägern wurde eine Nachfrist gewährt. Insgesamt liegen Stellungnahmen von 25 Trägern öffentlicher Belange (einschließlich Senatsverwaltungen) sowie 10 Fachämtern des Bezirksamtes Hohenschönhausen vor.

13 Träger sowie 2 Ämter äußerten keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise bzw. waren in ihren Belangen nicht betroffen. Die übrigen Stellungnahmen enthielten Anregungen und Hinweise.

Von weiteren 3 beteiligten Trägern liegt keine Rückäußerung vor. Diese wurden mit Schreiben – Stapl A 31 - vom 10. November 1999 darüber informiert, dass davon ausgegangen wird, dass sie keine Bedenken hinsichtlich der Planung hegen.

Aus dem Ergebnis der nachfolgenden Abwägung ergaben sich einige Änderungs- bzw. Ergänzungserfordernisse für den Bebauungsplan, jedoch keine wesentlichen Änderungen der Planungsziele. Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

- Reduzierung des Geltungsbereiches des B-Planes um die Flächen der Ahrensfelder Chaussee (vgl. II./3.2.4),
- Reduzierung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Übergangsbereich zum Landschaftsraum, d. h. entlang des Millionengrabens sowie am Barnimer Dörferweg entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze in einem Streifen von jeweils ca. 25 m Breite auf zwei Vollgeschosse (Ausnahme: Westseite der Elisabeth-Schiemann-Straße Ecke Marie-Elisabeth-von-Humboldt-Straße, vgl. II.3.2.1.2),
- Eintragung von Leitungsrechten für die Kabeltrasse der Bewag entlang des Millionengrabens und für die Leitungen der Berliner Wasserbetriebe parallel zur Ahrensfelder Chaussee,
- Festsetzungen zum passiven (Schalldämm-Maß für Außenbauteile) und aktiven (Lärmschutzwand) Schallschutz für von Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 betroffene Teilbereiche (mit Deckblatt vom 19.11.2003 wieder gestrichen, vgl. II.3.2.1.4),
- Reduzierung des Geltungsbereiches um eine Teilfläche des Grundstückes Marie-Elisabeth-von-Humboldt-Str. 113, da dieses für den geplanten Ausbau der Straße nicht erforderlich ist.

In seiner Sitzung am 9. Mai 2000 beschloss das Bezirksamt Hohen-
schönhausen das Ergebnis der Abwägung der vorgebrachten Anregun-
gen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum
Bebauungsplan XXII-33 sowie dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3
Abs. 2 BauGB.

IV.4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes XXII-33 wurde in der Zeit vom 24. Juli 2000 bis einschließlich 24. August 2000 gem. § 3 Abs. 2 BauGB in den Räumen des Stadtplanungsamtes Hohenschönhausen öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Anzeigen in der Tagespresse und Veröffentlichung im Amtsblatt von Berlin (ABl. Nr. 31, S. 2463) am 14. Juli 2000 fristgerecht und ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürger hatten Gelegenheit, die Pläne und Entwürfe einzusehen und nach Erläuterung der Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung Anregungen hierzu abzugeben. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Im Einzelnen gingen schriftliche Stellungnahmen von vier Bürgern, eines eingetragenen Naturschutzvereines, der Berliner Wasserbetriebe und der Deutsche Bahn Immobiliengesellschaft ein. Die Anregungen und Hinweise zielten in erster Linie auf den grundlegenden Konflikt zwischen dem Schutz von Natur und Landschaft und der Bebauung von bislang unversiegelten Flächen sowie auf die aus der Baumaßnahme entstehende Verkehrsproblematik.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind in die abschließende Abwägung zum Bebauungsplan XXII-33 eingeflossen. Die Prüfung ergab keinen neuen Sachverhalt, der eine Änderung der Planungsziele und der daraus abgeleiteten Festsetzungen erforderlich gemacht hätte.

Das Bezirksamt Lichtenberg-Hohenschönhausen beschloss auf seiner Sitzung am 08.05.01 (Beschluss-Nr. 4/92/01) das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie den Bebauungsplan XXII-33. Die BVV beschloss den Bebauungsplan am 16.05.01 (DS Nr. IV/272).

IV.5. Erneute Öffentliche Auslegung und Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Nr. 2 und 3 BauGB

Im Zuge der Rechtsprüfung durch die zuständige Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde im Wesentlichen festgestellt, dass einige Textfestsetzungen entbehrlich sind und daher entfallen sollen (vgl. II.3.2.1.4). Die sich daraus ergebenden Planänderungen machten die Aufstellung eines Deckblattes zum Bebauungsplan XXII-33 erforderlich.

Der Bebauungsplan mit Deckblatt war gem. § 3 Abs. 3 erneut öffentlich auszulegen, die betroffenen Träger öffentlicher Belange waren zu beteiligen. Da jedoch die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, wurde das vereinfachte Verfahren gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB und gemäß § 4 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 13 Nr. 3 BauGB in Form eines Erörterungstermins angewandt.

Zum o.g. Erörterungstermin am 24.11.03 lagen der Bebauungsplanentwurf vom 29.06.2000 mit Deckblatt vom 19.11.03 sowie die Begründung zum Bebauungsplan aus. Beteiligt wurden als Eigentümer die Hohen-schönhauser Wohnungsbaugesellschaft (Howoge) und der Immobilienservice des Bezirksamtes Berlin, sowie als betroffene Träger öffentlicher Belange das Amt für Umwelt und Naturschutz, FB Naturschutz/ Landschaftsplanung und FB Umwelt. Die Beteiligten hatten zusätzlich die Möglichkeit, Ihre schriftliche Stellungnahme bis zum 9.12.03 bei der Stadtplanung einzureichen.

Folgende Planänderungen wurden erörtert:

Durch die zuständige Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde festgestellt, dass die Textliche Festsetzung (TF 4, Stand öf-

fentliche Auslegung) zur Lärmschutzwand wegen rechtlicher Unbestimmtheit und Widerspruchs zu anderen Festsetzungen entfallen muss.

3 Weitere Textfestsetzungen bezüglich des Lärmschutzes (Schalleistungspegel) und von Ausgleichsmaßnahmen (Baumpflanzungen) sind bereits über vorhandene rechtliche Bestimmungen (DIN 4109, Schallschutz im Hochbau) oder über den bestehenden städtebaulichen Vertrag mit der Howoge gedeckt (Baumpflanzungen), daher überflüssig und können ebenfalls entfallen.

Innerhalb des WA 4 (Flächen des Landes Berlin, IS) werden das Bau- fenster und die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (geplantes Kleingewässer) gedreht bzw. verschoben.

Den geplanten Änderungen wurde von allen Beteiligten zugestimmt.

Das Bezirksamt Lichtenberg beschloss auf seiner Sitzung am 20.01.04 (Beschluss-Nr. 5/23/04) das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung, den Bebauungsplan XXII-33 mit Deckblatt sowie den Entwurf zur Rechtsverordnung. Die BVV beschloss den Bebauungsplan am 18.02.04 (DS Nr. V/847).

Die nachfolgende erneute Rechtsprüfung durch die zuständige Senatsverwaltung ergab keine Beanstandungen. Das Bezirksamt Lichtenberg beschloss daher auf seiner Sitzung am 06.07.04 den Bebauungsplan als Rechtsverordnung. Diese wurde mit Datum vom 7. Juli 2004 erlassen; die Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin erfolgte am 5. August 2004, S. 302.

V. Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850 / 2852)

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - **Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - **Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG)** in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)

Landesrecht Berlin

Bauordnung für Berlin (BauO Bln) in der Fassung vom 3. September 1997 (GVBl. S.421, 512), zuletzt geändert durch Artikel XLV des Gesetzes vom 16. Juli 2001 (GVBl. S. 260)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (**Berliner Naturschutzgesetz - NatSchGBln**) in der Fassung vom 28. Oktober 2003 (GVBl.

S. 554), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2003 (GVBl. S. 617)

Gesetz zum Schutz von Denkmälern in Berlin - **Denkmalschutzgesetz Berlin – DSchG Bln** vom 24. April 1995 (GVBl. S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Mai 1999 (GVBl. S. 178)

Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) in der Fassung vom 28. Februar 2001 (GVBl. S. 61), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. September 2001 (GVBl. S. 521)

Aufgestellt: Berlin, den 6. Juli 2004

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin,
Abteilung Stadtentwicklung
Amt für Planen und Vermessen

.....
Bezirksstadträtin

Leiter des Amtes für Planen und Vermessen