

BEZIRKSAMT LICHTENBERG VON BERLIN  
ABTEILUNG STADTENTWICKLUNG, BAUEN,  
UMWELT UND VERKEHR

---

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN XXII – 34**  
**Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

**September 2008**

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan XXII-34 vom 16. Januar 2007 zur Festsetzung in der Sitzung des Bezirksamtes Lichtenberg am 16. September 2008 vorgelegen. Das Bezirksamt hat die Festsetzung des Bebauungsplanes XXII-34 als Rechtsverordnung beschlossen. Die Verordnung ist am 11. Oktober 2008 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 275 verkündet worden.

Berlin, den 14. Oktober 2008

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

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

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>I.</b>	<b>Planungsgegenstand</b> 4
<b>I.1.</b>	<b>Veranlassung und Erforderlichkeit</b> 4
<b>I.2.</b>	<b>Plangebiet</b> 4
<b>I.2.1.</b>	<b>Abgrenzung des Geltungsbereichs</b> 4
<b>I.2.2.</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b> 4
I.2.2.1.	Stadträumliche Einbindung 4
I.2.2.2.	Bebauungs- und Nutzungsstruktur 4
I.2.2.3.	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse 5
I.2.2.4.	Erschließung 5
I.2.2.5.	Altlasten 5
<b>I.2.3.</b>	<b>Planerische Ausgangssituation</b> 5
I.2.3.1.	Flächennutzungsplan 5
I.2.3.2.	Landschaftsprogramm 94 5
I.2.3.3.	Bereichsentwicklungsplanung 5
I.2.3.4.	Baulastenverzeichnis und Dienstbarkeiten 6
I.2.3.5.	FFH-Gebiet/Vogelschutzgebiet 6
I.2.3.6.	Angrenzende Bebauungspläne 6
<b>II.</b>	<b>Planinhalt</b> 6
<b>II.1.</b>	<b>Entwicklung der Planungsüberlegungen</b> 6
<b>II.2.</b>	<b>Intention des Plans</b> 7
<b>II.3.</b>	<b>Umweltbericht</b> 7
<b>II.3.1.</b>	<b>Einleitung</b> 7
II.3.1.1.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes 7
II.3.1.2.	Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen 7
<b>II.3.2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> 10
II.3.2.1.	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes 10
II.3.2.2.	Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung 13
II.3.2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung der nachteiligen Auswirkungen 13
II.3.2.4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten 13
<b>II.3.3.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b> 13
II.3.3.1.	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung 13
II.3.3.2.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 14
II.3.3.3.	Zusammenfassung 14
<b>II.4.</b>	<b>Wesentlicher Planinhalt</b> 14
<b>II.4.1.</b>	<b>Allgemeines</b> 14
<b>II.4.2.</b>	<b>Begründung einzelner Festsetzungen</b> 14
II.4.2.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Denkmäler 14
II.4.2.2.	Überbaubare Grundstücksflächen 16
II.4.2.3.	Textliche Festsetzungen 17
<b>II.4.3.</b>	<b>Abwägung</b> 18
II.4.3.1.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung 18
II.4.3.2.	Frühzeitige Behördenbeteiligung 20
II.4.3.3.	Sonstige Planungsänderungen 25
II.4.3.4.	Behördenbeteiligung 25
II.4.3.5.	Öffentliche Auslegung 29
<b>III.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes</b> 29
<b>III.1.</b>	<b>Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung</b> 29
<b>III.2.</b>	<b>Soziale Auswirkungen</b> 30
<b>III.3.</b>	<b>Auswirkungen auf die Umwelt</b> 30
<b>IV.</b>	<b>Verfahren</b> 30
<b>IV.1.</b>	<b>Aufstellungsbeschluss</b> 30
<b>IV.2.</b>	<b>Frühzeitige Bürgerbeteiligung</b> 30
<b>IV.3.</b>	<b>Frühzeitige Behördenbeteiligung</b> 30

<b>IV.4.</b>	<b>Behördenbeteiligung</b>	31
<b>IV.5.</b>	<b>Öffentliche Auslegung</b>	31
<b>IV.6.</b>	<b>Abwägungsbeschluss</b>	31
<b>IV.7.</b>	<b>Anzeigeverfahren</b>	31
<b>IV.8.</b>	<b>Erneuter Abwägungsbeschluss</b>	31
<b>IV.9</b>	<b>Erneutes Anzeigeverfahren</b>	32
<b>Rechtsgrundlagen</b>		<b>33</b>
<b>Anhang</b>	Textliche Festsetzungen	34

## **Begründung**

### **I. Planungsgegenstand**

#### **I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit**

Planungsziel des Bebauungsplanes XXII-34 ist die planungsrechtliche Sicherung einer öffentlichen Grünfläche an der Konrad-Wolf-Straße und einer geordneten städtebaulichen Struktur des bestehenden Wohngebietes.

Anlass für die Aufstellung des B-Plans waren Anfragen, die hinsichtlich einer Bebauung im hinteren Bereich des Grundstücks Manetstr. 82 an das Stadtplanungsamt gerichtet wurden. Weiterhin gab es das Bestreben, als Anbau an das Wohngebäude Orankestr. 1 auf der öffentlichen Grünfläche an der Konrad-Wolf-Straße weiterführende Wohnbebauung zu errichten.

Der Pächter des innerhalb der Grünanlage befindlichen Imbissstandes, der ursprünglich als Zeitungskiosk errichtet wurde, plante eine erhebliche Vergrößerung des Imbissstandes.

Aus den beschriebenen Gründen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

#### **I.2. Plangebiet**

##### **I.2.1. Abgrenzung des Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst eine Fläche von ca. 4,4 ha. Er wird im Norden begrenzt von der Manetstraße, im Osten von der Konrad-Wolf-Straße, im Süden von der Orankestraße, im Westen von der Scharnweberstraße.

##### **I.2.2. Bestandsbeschreibung**

###### **I.2.2.1. Stadträumliche Einbindung**

Das Plangebiet ist Bestandteil eines größeren zusammenhängenden Siedlungsgebietes, das durch einen hohen Grünanteil gekennzeichnet ist. Es ist eingebunden in einen überörtlichen Grünzusammenhang, der sich durch die im Norden befindlichen öffentlichen Grünanlagen Oberseepark und Orankeseepark ergibt, auf Weißenseer Seite fortgeführt wird durch das Naturschutzgebiet "Fauler See", und der, verbunden durch die als Grünzug auszubildende ehemalige Trasse der Niederbarnimer Eisenbahngesellschaft, bis in den offenen Landschaftsraum führt. Nach Süden wird die Grünverbindung fortgesetzt über die Friedhöfe an der Konrad-Wolf-Straße, das Sportforum und den Volkspark Prenzlauer Berg bis ins Stadtzentrum. Für die Klimaschutzfunktion ist dieser „grüne Korridor“ von großer Bedeutung.

###### **I.2.2.2. Bauungs- und Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet ist in der Hauptsache geprägt von 1- und 2-geschossigen Wohngebäuden, die als Einzel- oder Doppelhäuser an der vorderen Grundstücksgrenze bei Einhaltung eines Vorgartenbereichs errichtet wurden. Zur Konrad-Wolf-Straße steigt die Geschossigkeit auf 4 Geschosse an. Im Blockinnenbereich befinden sich in der Hauptsache Garagen und Schuppen. Die Hauptnutzungsarten Wohnen und Gewerbe sind im Blockinnenbereich auf den Grundstücken Manetstr. 70 (Wohnen und Gewerbe), Orankestr. 1, 11 und 19 (Gewerbe), anzutreffen. Aufgrund ihrer relativen Häufigkeit kann man sie nicht mehr als Fremdkörper bezeichnen.

An der Manetstraße/Konrad-Wolf-Straße befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die durch alten Baumbestand geprägt wird. Innerhalb der Grünfläche steht ein Imbisspavillon.

An das B-Plangebiet grenzt Wohnbebauung an, die in der Orankestraße maximal 2-geschossig, in der Scharnweberstraße und Manetstraße 3-geschossig ist. Die städtebauliche Struktur des Gebietes, die sich als offene Bebauung darstellt, wird in der Manetstraße von 5-geschossigen Plattenbauten in geschlossener Bauweise unterbrochen.

### **I.2.2.3. Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke befinden sich zum größten Teil in Privatbesitz. Das Grundstück Konrad-Wolf-Str. 21-22/Ecke Manetstr. 84/86 (Flurstück 370), das als öffentliche Grünfläche genutzt wird, der hintere Bereich des Grundstücks Manetstr. 82 (Flurstück 372), das Flurstück 371 (Imbisspavillon) und das Flurstück 373 (Straßenverkehrsfläche) wurden im Jahr 2002 unter der damaligen Flurstücksbezeichnung 55 gemäß § 3 Vermögenszuordnungsgesetz von der Bundesrepublik Deutschland zu  $\frac{3}{4}$  der Fläche an das Land Berlin übertragen. Der restliche Anteil von  $\frac{1}{4}$  der genannten Flurstücke befindet sich in Privateigentum (Eigentümergeinschaft). Das an das Flurstück 370 angrenzende und wie dieses als öffentliche Grünfläche genutzte Flurstück 366 (ehemals Flurstück 56) wird vom Liegenschaftsfonds verwaltet.

### **I.2.2.4. Erschließung**

Das B-Plangebiet wird über die Konrad-Wolf-Straße erschlossen, in der sich die Straßenbahnlinie M 5 befindet. Diese fährt vom Hackeschen Markt zur Zingster Straße. In kurzer Entfernung tangiert die Buslinie 256 von der Siedlung Wartenberg zum S- und U-Bahnhof Lichtenberg das Plangebiet.

### **I.2.2.5. Altlasten**

Im Plangebiet sind im Berliner Bodenbelastungskataster zwei altlastenverdächtige Flächen aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung unter den Nummern 9541 (Orankestr. 11) und 9542 (Orankstr. 19) registriert. Die Fläche der Katasternummer 9542 ist vom Verdacht der schädlichen Bodenverunreinigungen befreit. Bei baubedingten Eingriffen ist die Beteiligung der Bodenschutzbehörde erforderlich. Die Fläche 9541 ist bzgl. Grundwasserpfad vom Altlastenverdacht befreit, gegen die jetzige Nutzung gibt es keine Einwände.

## **I.2.3. Planerische Ausgangssituation**

### **I.2.3.1. Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan (FNP) Berlin ist der größte Teil des Gebietes als Wohnbaufläche W 4 mit einer GFZ max. 0,4 mit landschaftlicher Prägung, zur Konrad-Wolf-Straße als Wohnbaufläche W 2 mit einer GFZ max. 1,5 dargestellt.

### **I.2.3.2. Landschaftsprogramm 94**

Die Entwicklungsziele und Maßnahmen des Landschaftsprogramms sind im Umweltbericht unter Pkt. II.3.1.2. aufgeführt.

### **I.2.3.3. Bereichsentwicklungsplanung**

Die am 25.10.2007 in der Bezirksverordnetenversammlung beschlossene Bereichsentwicklungsplanung (BEP) für Hohenschönhausen-Süd stellt den größten Teil der B-Planfläche als allgemeines Wohngebiet W 4 mit einer GFZ bis 0,4 mit landschaftlicher Prägung, die Fläche zur Konrad-Wolf-Straße als allgemeines Wohngebiet W 3 mit einer GFZ bis 0,8 dar. Ziel auf der Fläche mit landschaftlicher Prägung ist die Sicherung der Wohnqualität durch Steuerung/Begrenzung der baulichen Erweiterung/Verdichtung. An der Konrad-Wolf-Straße ist eine öffentliche Grünfläche und Einzelhandelskonzentration mit Zentrumsfunktion dargestellt.

#### **I.2.3.4. Baulastenverzeichnis und Dienstbarkeiten**

Im Baulastenverzeichnis befinden sich keine begünstigenden oder belastenden Eintragungen.

Es sind für die Flurstücke des Landes Berlin keine Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.

#### **I.2.3.5. FFH-Gebiet/Vogelschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in keinem potentiellen Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und in keinem potentiellen Vogelschutzgebiet.

#### **I.2.3.6. Angrenzende Bebauungspläne**

An das Plangebiet grenzen folgende, sich im Verfahren befindende Bebauungspläne:

B-Plan XXII-31 (im Nordwesten) für das Gelände zwischen Oberseestraße, Käthestraße, Lindenweg, Waldowstraße, Scharnweberstraße und Manetstraße.

Ziel der Planung ist die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche/Parkanlage und die Festsetzung einer Bauzone am Blockrand der Waldowstraße, Oberseestraße, Käthestraße und Manetstraße.

B-Plan XXII-43a (im Süden) für die Grundstücke Orankestraße 75-95, Roedernstraße 4-18 und Gropiusstraße 4-5.

Ziel der Planung ist der Erhalt der landschaftlichen Prägung durch Festsetzung einer bebauungsfreien Zone und die Schaffung der Möglichkeit zur Nachverdichtung in städtebaulich und ökologisch sinnvoller Weise als Straßen begleitende Bebauung in einer Bauzone.

B-Plan XXII-43b (im Süden) für die Grundstücke Orankestraße 98-100, Konrad-Wolf-Straße 24-27 und Roedernstraße 1-3.

Ziel der Planung ist die Sicherung des Nahversorgungsstandortes „Kaufhalle“ in verträglicher Form ins Stadtbild integriert und die Schließung des lärmempfindlichen Innenbereichs vor der Konrad-Wolf-Straße durch eine kompakte Bebauung am östlichen Blockrand.

## **II. Planinhalt**

### **II.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)**

Das Gebiet westlich der Konrad-Wolf-Straße ist durch eine geringe Bebauungsdichte geprägt. Durch die Friedhöfe, die Parkanlagen Obersee- und Orankesepark und die Hausgärten ist es vielfältig durchgrünt. Zusammen mit den Wasserflächen der beiden Seen, als Bestandteil des so genannten Weißenseer Keils, kommt dem Gebiet eine wichtige Entlastungsfunktion für das gesamtstädtische Klima zu.

Deshalb sollten die Nachverdichtung und die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Bestandsgebiet unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher und ökologischer Tragfähigkeit erfolgen. Dieser Intention folgten der Flächennutzungsplan mit seiner Forderung nach landschaftlicher Prägung der Wohnbauflächen und die Bereichsentwicklungsplanung mit der Ausweisung eines zusammenhängenden Gartenbereichs im Blockinnenbereich.

Dementsprechend soll im B-Plan ein allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt werden, in dem mit der Ausweisung einer Bauzone die offene Baustruktur in Form von Einzel- und Doppelhäusern berücksichtigt wird. Der Blockinnenbereich soll als zusammenhängender Gartenbereich von Bebauung frei gehalten werden. Als Höchstmaß der Nutzung ist eine GFZ von 0,4 vorgesehen, im Bereich Konrad-Wolf-Straße von 0,8. Diese Ziele ergaben sich aus der in Vorbereitung zum B-Plan durchgeführten Analyse, in der verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten für den Block untersucht wurden. Die Schaffung einer zweiten

Bauzone wurde aufgrund der bereits jetzt im Blockrandbereich erreichten Geschossflächenzahl als Ordnungsprinzip ausgeschlossen.

Die Konrad-Wolf-Straße, eine der wichtigsten Straßen des Ortsteils Alt-Hohenschönhausen, soll zu einer attraktiven Einkaufsstraße mit Aufenthalts- und Erlebnisqualität entwickelt werden. Neben einer fußgängerfreundlichen Gestaltung des Straßenraumes wird diese Qualität durch den Wechsel von konzentrierter Bebauung und begrünten platzartigen Straßenaufweitungen, zu denen auch die öffentliche Grünfläche an der Manetstraße zählt, erreicht. Sie soll planungsrechtlich gesichert werden.

## **II.2. Intention des Plans (generelle Zielvorstellung/Leitbild)**

Wesentliches Ziel des B-Plans ist die Schaffung einer rechtsverbindlichen Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Wohnbauflächen. Die Grünfläche an der Konrad-Wolf-Straße soll entsprechend der BEP als öffentliche Parkanlage festgesetzt werden. Damit wird ein Wohngebiet geschaffen, in dem eine hohe Wohnqualität insbesondere durch die Sicherung von Vegetationsflächen sowohl im privaten als auch im öffentlichen Raum erreicht wird. Auf diese Weise kann auch die klimatische Entlastungsfunktion des Gebietes nachhaltig gesichert werden.

## **II.3. Umweltbericht**

### **II.3.1. Einleitung**

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

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes XXII-34 ist die Schaffung einer rechtsverbindlichen Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Wohnbauflächen. Es soll eine Bauzone am Blockrand festgesetzt werden und an der Konrad-Wolf-Straße/Ecke Orankestraße eine Baukörperausweisung erfolgen, um so den Blockinnenbereich von Bebauung freizuhalten. Die Grünfläche an der Konrad-Wolf-Straße soll als öffentliche Parkanlage festgesetzt werden. Damit wird ein Wohngebiet geschaffen, in dem durch die Sicherung von Vegetationsflächen im privaten und im öffentlichen Raum eine hohe Wohnqualität erreicht wird. Die Denkmäler an der Manetstraße werden als Ensemble bzw. als Einzeldenkmal nachrichtlich übernommen.

Es wurden 3 die Umwelt betreffende textliche Festsetzungen getroffen.

Die TF Nr. 1 schließt Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der für Stellplätze und Garagen ausgewiesenen Flächen aus, um damit zu Gunsten eines zusammenhängenden Gartenbereichs den Blockinnenbereich von Bebauung freizuhalten. Durch kürzere Zufahrtswege werden die Versiegelungen zusätzlich reduziert.

Die TF Nr. 2 legt fest, dass eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist und dass auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen unzulässig sind. Damit wird dazu beigetragen, die natürlichen Wasserkreisläufe mit ihren Speichermöglichkeiten zu schützen und gegebenenfalls wieder zu aktivieren. Gleichzeitig wird eine Verbesserung des Grundwassers hinsichtlich Qualität und Quantität erreicht. Letztendlich hat ein wasser- und luftaufnahmefähiger Boden auch positive Auswirkungen auf die Fauna und Flora.

Für die Fläche des Imbisspavillons innerhalb der öffentlichen Grünfläche wurde ein separates Flurstück gebildet, auf dem durch die textliche Festsetzung Nr. 4 die maximalen Abmessungen und die Nutzungsart festgelegt werden sollen. Damit werden bauliche Veränderun-

gen hinsichtlich der Lage und Größe ausgeschlossen. Bei der Aufgabe der Nutzung besteht die Möglichkeit, die Fläche wieder in die öffentliche Grünfläche zu integrieren.

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

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Nach § 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. § 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die 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:

Mit den Festsetzungen des Nutzungsmaßes, das sich an der vorhandenen Bebauung orientiert und den textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 hinsichtlich der Versiegelung und des Befestigungsaufbaus von Wegen und Zufahrten werden diese Forderungen berücksichtigt.

#### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass

1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Pflanzen- und Tierwelt sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Mit der Festsetzung eines zusammenhängenden Gartenbereichs im Blockinneren, der textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 und der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche werden diese Forderungen berücksichtigt.

#### **Flächennutzungsplan (FNP)**

Der FNP stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche W 4 mit einer GFZ bis 0,4 mit landschaftlicher Prägung, einen Streifen entlang der Konrad-Wolf-Straße als Wohnbaufläche W 2 mit einer GFZ bis 1,5 dar.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Im Bebauungsplan werden die Darstellungen berücksichtigt durch die Festsetzung einer GRZ bis 0,2 bei maximal 2 Geschossen, zur Konrad-Wolf-Straße an der Manetstraße durch die Festsetzung einer GRZ bis 0,25 und einer Baukörperfestsetzung an der Orankestraße/Konrad-Wolf-Straße mit einer maximalen Trauf- und Firsthöhe. Die landschaftliche Prägung wird durch die Festsetzung eines zusammenhängenden, von Bebauung freizuhaltenden Blockinnenbereichs umgesetzt.



## **Landschaftsprogramm (Lapro)**

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

### **1. Landschaftsbild**

Darstellung eines städtischen Übergangsbereichs mit Mischnutzungen

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge
- Erhalt des Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofringes als Element der Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen)
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung

### **2. Naturhaushalt/Umweltschutz**

Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung)
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes
- Dezentrale Regenwasserversickerung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme

### **3. Erholung und Freiraumnutzung**

Wohnquartier mit Dringlichkeitsstufe IV zur Verbesserung der Freiraumversorgung

Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen
- Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum
- Erhöhung des privaten Freiraumes im Bereich von Zeilen- und Großformbebauung durch Mietergärten
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum

### **4. Biotop- und Artenschutz**

Darstellung eines städtischen Übergangsbereiches mit Mischnutzungen

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlichen hohen biotischen Vielfalt
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung
- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes (besonders großkronige Parkbäume in Siedlungen)
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche an der Konrad-Wolf-Straße wird ein Ortsbild prägender begrünter Straßenraum erhalten und die Aufenthaltsqualität im Straßenraum gesichert. Die textliche Festsetzung Nr. 2 dient als Schutzmaßnahme zur Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Minimierung der Neuversiegelungen) und zur Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes.

Mit dem Ausschluss von Bebauung im Blockinnenbereich entsteht eine zusammenhängende Grünfläche, die eine erhöhte Aufenthalts- und Erholungsnutzung ermöglicht. Der Lebensraum für Flora und Fauna wird verbessert.

### **II.3.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

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

##### **Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet ist in der Hauptsache geprägt von 1- und 2-geschossigen Wohngebäuden, die am Blockrand in offener Bauweise errichtet wurden. Zur Konrad-Wolf-Straße steigt die Geschossigkeit auf 4 Geschosse an. Im Blockinnenbereich befinden sich hauptsächlich Garagen und Schuppen. Die öffentliche Grünfläche an der Konrad-Wolf-Straße ist durch alten Baumbestand geprägt. An das Bebauungsplangebiet grenzt Wohnbebauung mit bis zu 3 Geschossen. Die städtebauliche Struktur des gesamten Gebietes stellt sich als offene Bebauung dar, die lediglich in der Manetstraße von 5-geschossigen Plattenbauten in geschlossener Bauweise unterbrochen wird.

Das Plangebiet ist im Umweltatlas als Wohngebiet mit einem hohen Anteil an privaten bzw. halböffentlichen Freiräumen dargestellt (Karten 06.01 und 06.05).

##### Bewertung:

Durch die Festsetzung einer Bauzone am Blockrand und eines von Bebauung freizuhaltenden Blockinnenbereichs sowie der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche wird die Aufenthalts- und Erholungsfunktion und damit die Wohnqualität für die Bewohner erhöht.

##### Straßenverkehrslärm und Luftschadstoffe

In der Konrad-Wolf-Straße verkehren täglich durchschnittlich 10001-15000 Kraftfahrzeuge einschließlich Lkw und Motorräder (Karte 07.01). Der Straßenverkehrslärm (Karte 07.02) beträgt an der Konrad-Wolf-Straße in dem Straßenabschnitt zwischen Orankestraße und Manetstraße im Mittelungspegel am Tag von 6-22 Uhr 70-75 dB(A). Laut der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) ist in allgemeinen Wohngebieten ein Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) zulässig. In den „Vorläufigen Richtlinien des Bundesministeriums für Verkehr für straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm“ ist für Wohngebiete ein Richtwert von 70 dB(A) von 6-22 Uhr angegeben.

Nennenswerte Luftschadstoffe, die durch Hausbrand oder Industrie entstehen (Immissionen von Schwefeldioxid, Stickoxid oder Stäube, Karten 03.01, 03.03 und 03.04), liegen nicht vor. Die aus dem Kraftverkehr resultierenden Stickoxid-Emissionen (Karte 03.03.3), die in der Hauptsache von der Konrad-Wolf-Straße aus eingetragen werden, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Berliner Maßstab mit 7t/m<sup>2</sup> a vergleichsweise gering.

##### Bewertung:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist keine Zunahme des Verkehrs zu erwarten. Zum Teil werden der Lärm und die Verkehrsemissionen im Wohngebiet durch das vorhandene 4-geschossige Wohngebäude Konrad-Wolf-Str. 23/Orankestr. 1, das in einer ähnlichen Höhe festgesetzt werden soll, abgeschirmt. Positiv wirken sich auch der Altbaumbestand

stand auf der öffentlichen Grünfläche und die Festsetzung eines zusammenhängenden Gartenbereichs, in dem durchgehende, intensivere Bepflanzung möglich ist, aus. Denn Pflanzen haben u. a. durch die Fähigkeit des Ausfilterns Luft getragener Stäube und Gase lufthygienische Bedeutung und deshalb eine für den Menschen relevante Wirkung,

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

In Berlin wird Bereichen mit Gartenstadt- und Einzelhausbebauung eine nur geringe avifaunistische Wertigkeit hinsichtlich des Brutvogelbestandes zugewiesen. Auf der Karte 05.03 „Wertvolle Flächen für Flora und Fauna“ wird die Orankestraße als Allee (gärtnerisch geprägtes Biotop) mit geringem Biotopwert dargestellt.

Die Karte 05.02 „Vegetation“ bezeichnet das Bebauungsplangebiet als Freifläche innerhalb des besiedelten Bereiches, auf dem Scherrasen, Zier- und Nutzgärten mit Hackunkrautfluren sowie Obstbaumbestände mit Hackunkrautfluren oder Rasenflächen vorzufinden sind.

#### Bewertung:

Durch den Bebauungsplan sind keine negativen Veränderungen hinsichtlich Flora und Fauna zu erwarten. Die Festsetzung eines von Bebauung freizuhaltenen Blockinnenbereichs schafft die Möglichkeit einer flächenmäßig zusammenhängenden Bepflanzung und bessere Entwicklungsmöglichkeiten für dort lebende Tiere.

### **Schutzgut Boden**

Das Plangebiet befindet sich in dem Bereich, der in der Karte 01.07 „Naturnahe Bodengesellschaften“ als Grundmoränenhochfläche aus Geschiebemergel dargestellt ist. Der Boden besteht aus Parabraunerde und Sandkeilbraunerde, die aufgrund des Humus- und Tongehaltes im Oberboden ein gutes Nährstoffangebot haben. Sie besitzen ein mittleres bis hohes Speichervermögen für Wasser und Nährstoffe und sind gut durchlüftet. Die Versiegelung (Karte 01.02) wird mit 21-30% angegeben.

Auf dem Grundstück Orankestr. 1/Konrad-Wolf-Str. 23 besteht gegenwärtig eine ca. 90%ige Überbauung.

#### Bewertung:

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine negativen Bodenveränderungen gegenüber dem bisher planungsrechtlich Zulässigen bewirkt. Die geplante Versiegelung geht über das bisher zulässige Maß nicht hinaus.

Mit der geplanten reinen Baukörperfestsetzung auf dem Grundstück Orankestr. 1/Konrad-Wolf-Str. 23 wird langfristig eine Entsiegelung und damit eine Verbesserung des Bodens erreicht (s. Pt. II.4.2.1 Absatz 8).

### Altlasten

(Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Natur)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXII-34 sind im Berliner Bodenbelastungskataster zwei altlastenverdächtige Flächen aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung unter den Nummern 9541 (Orankestr.11) und 9542 (Orankestr.19) registriert, wobei die Fläche der Katasternummer 9542 vom Verdacht der schädlichen Bodenverunreinigungen befreit ist. Die Fläche 9541 ist bzgl. Grundwasserpfad vom Altlastverdacht befreit. Gegen die jetzige gewerbliche Nutzung gibt es keine Einwände.

Wenn eine sensiblere Nutzung erfolgen soll, muss der Oberboden der Fläche 9541 entsprechend der Bundesbodenschutzverordnung überprüft werden (Oberflächenmischproben) oder es wird generell neuer Oberboden aufgebracht. Die hierbei relevanten nutzungsorientierten Bodenhorizonte liegen bei 0-35 cm beim Wirkungspfad Boden-Mensch und 0-30 sowie 30-60 cm beim Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (Nutzgärten).

Diese Überprüfung kann auch schon im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens erfolgen, wenn keine weiteren Bodenbewegungen mehr vorgesehen sind.

Zur Erfüllung der nutzungsabhängigen Anforderungen an die Qualität der oberen Bodenschicht gemäß dem Bundes-Bodenschutzgesetz und seiner Verordnungen (BBodSchV, Maßnahmen- und Prüfwerte gem. Anhang 2, Nr. 1 u. 2) muss erforderlichenfalls ein Bodenaustausch durchgeführt werden.

Der aufzubringende Füll-/Mutterboden muss die Anforderungen der BBodSchV (Vorsorgewerte gem. Anhang 2, Nr. 4) erfüllen.

#### Bewertung:

Bei Realisierung der oben aufgeführten Maßnahmen bestehen gegen die geplante Nutzung keine Bedenken. Nach Bebauung und Durchführung notwendiger Sanierungen und Nachweis der Bodenwerte für Wohnbebauung bzw. kleingärtnerische Nutzung kann die Fläche vom Altlastverdacht befreit werden.

### **Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Daher sind nur die Sicherung und der Schutz des Grundwassers zu betrachten.

#### Grundwasser

Über die Qualität des oberflächennahen Grundwassers (Karte 02.04) liegt kein Messwert vor. Der Flurabstand des Grundwassers liegt zwischen 10 und 20 m. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten (Karte 02.11). Der Anteil bindiger Bildungen (Schluff, Mergel, Ton, Lehm) an den Deckschichten beträgt weniger als 20%. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Karte 02.05) wird als mittel eingestuft, der Geschütztheitsgrad des Grundwassers als relativ geschützt angegeben.

#### Bewertung:

Da das Plangebiet nicht in einer Wasserschutzzone liegt, können Erschließungsflächen, Stellplätze und Wege mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, ohne die Qualität des Grundwassers zu gefährden. Die textliche Festsetzung Nr. 2 zur wasserdurchlässigen Befestigung der Grundstücksfreiflächen sowie der Ausschluss vollständig Boden versiegelnder Beläge tragen zu einer positiven Entwicklung des Grundwassers hinsichtlich Qualität und Quantität bei.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Das Plangebiet ist laut Karte 04.05 Teil einer stadtklimatischen Zone mit geringen Veränderungen im Vergleich mit klimatischen Freiluftverhältnissen. In der Karte 04.07 „Klimafunktionen“ wird das Gebiet als Übergangsbereich mit einem z.T. sehr unterschiedlichen Versiegelungsgrad und Vegetationsanteil bezeichnet. In Teilbereichen besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Empfohlen werden der Erhalt bzw. die Verbesserung von Belüftungsbahnen und die Vermeidung von Austauschbarrieren.

#### Bewertung:

Durch den Bebauungsplan sind keine negativen Auswirkungen auf das Klima und die Luft zu erwarten. Die Festsetzung eines unbebauten Blockinnenbereichs trägt zur Verbesserung der Belüftungsbahnen bei.

### **Schutzgüter der Kultur**

Die Denkmäler an der Manetstraße werden als Ensemble bzw. als Einzeldenkmal nachrichtlich übernommen.

#### Bewertung:

Durch die nachrichtliche Übernahme sind keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

#### **Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern**

Mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich für die meisten Schutzgüter positive Umweltauswirkungen. Negative Auswirkungen oder sich negativ auswirkende Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

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

Mit dem Bebauungsplan wird die städtebauliche Entwicklung auf den Wohnbauflächen geregelt. Zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden entsteht nicht. Die Bebauung, die über das bisher zulässige Maß nicht hinausgehen soll, wird auf eine Bauzone am Blockrand begrenzt. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine Bebauung im Blockinnenbereich nicht auszu-schließen und damit eine höhere Versiegelung durch Wege und Zufahrten zu erwarten. Der durch die Planung im Blockinnenbereich entstehende zusammenhängende Vegetationsbereich wird eine höhere ökologische Qualität erreichen als die Fläche bisher.

Auf dem Grundstück Orankestr. 1/Konrad-Wolf-Str. 23 wird durch die reine Baukörperausweisung langfristig eine Reduzierung der gegenwärtig im Bestand vorhandenen ca. 90%igen Versiegelung erreicht (s. Pt. II.4.2.1 Absatz 8).

Die Grünfläche an der Konrad-Wolf-Straße soll als öffentliche Parkanlage festgesetzt werden. Dadurch wird eine weiterführende Bebauung, wie sie bei Nichtdurchführung der Planung möglich wäre, auf dieser Fläche verhindert und der vorhandene begrünte Straßenraum, der die Aufenthaltsqualität in der Straße positiv beeinflusst, erhalten.

Mit den beschriebenen Festsetzungen kann auch die klimatische Entlastungsfunktion des Gebietes nachhaltig gesichert werden.

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

Da durch den Bebauungsplan kein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist und es keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt gibt, sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erforderlich.

#### **II.3.2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Bei den Voruntersuchungen zum Bebauungsplan wurde die Festsetzung einer hinteren Bauzone geprüft, die aufgrund der im Bestand am Blockrand bereits erreichten Geschossflächenzahl zu Gunsten einer zusammenhängenden Vegetationsfläche im Blockinnenbereich nicht weiter verfolgt wurde.

#### **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 meisten 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**

Nach § 4 BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, um insbesondere unvorhersehbare nachträgliche Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und gegebenenfalls rechtzeitig darauf zu reagieren. Da durch den Bebauungsplan keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden und keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, sind Maßnahmen für die Überwachung nicht erforderlich.

### **II.3.3.3. Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan XXII-34 dient der planungsrechtlichen Sicherung einer öffentlichen Grünfläche an der Konrad-Wolf-Straße und einer geordneten städtebaulichen Struktur des bestehenden Wohngebietes. Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch den Bebauungsplan keine die Umwelt beeinträchtigenden, sondern positive Auswirkungen zu erwarten sind. Die öffentliche Grünfläche bleibt erhalten. Durch die Festsetzung eines zusammenhängenden Gartenbereichs im Blockinneren wird gegenüber dem vorhandenen Zustand eine höhere ökologische Wertigkeit erreicht. Der Versiegelungsgrad wird aufgrund der textlichen Festsetzung über die Beschaffenheit der Wege und Zufahrten, der Festsetzung einer Bauzone und einer Baukörperfestsetzung positiv beeinflusst.

## **II.4. Wesentlicher Planinhalt**

### **II.4.1. Allgemeines**

Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes sind die

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes
- Festsetzung einer Bauzone entlang der Manetstraße, Orankestraße und Scharnweberstraße und einer Baukörperausweisung an der Konrad-Wolf-Straße
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche

### **II.4.2. Begründung einzelner Festsetzungen**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes folgen den Vorgaben aus dem FNP und der BEP.

#### **II.4.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Denkmäler**

Entsprechend der Zielvorstellung des Bebauungsplanes, die städtebauliche Struktur mit ihrem Grüncharakter auf den Siedlungsflächen zu wahren und weiterzuentwickeln, sollen die Wohnbauflächen aufgrund der vorherrschenden Nutzungsarten gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, in dem bis auf die Orankestr. 1/Konrad-Wolf-Str. 23 (reine Baukörperausweisung) Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein sollen. Auf der Mehrzahl der Grundstücke sind maximal 2 Geschosse bei einer maximalen GRZ 0,2 geplant. Mit den Festsetzungen wird auf die im Quartier überwiegend vorhandene Bebauung Bezug genommen.

Die Grundstücke Manetstr. 72/82 sind in der Denkmalliste als Denkmalensemble, das Grundstück Manetstr. 76 zusätzlich als Einzeldenkmal, eingetragen. Sie werden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Für diese Grundstücke und für die Manetstr. 68/70 und die Orankestr. 1/Konrad-Wolf-Str. 23 wird eine maximale Traufhöhe von 69,0 m über NHN und eine maximale Firsthöhe von 73,0 m über NHN (ca. 17 m Gebäudehöhe) festgesetzt. Damit wird der auf den Grundstücken Manetstr. 70 (max. H: ca. 15,20 m), Manetstr. 82 (max. H: ca. 16,20 m) und Orankestr. 1/Konrad-Wolf-Str 23 (max. H: ca. 16,50 m) anzutreffende Bestand und die gegenüber neu errichteten Gebäude Manetstr. 67/69 (max. H: ca. 16,80 m)

höhenmäßig berücksichtigt. Das Gebäude Manetstr. 76 überragt mit ca. 18,50 m als Einziges die übrigen Gebäude, es kann deshalb bei der Höhenfestlegung unberücksichtigt bleiben. Da es eine große Geschosshöhe aufweist, wäre bei einer Neubebauung trotz geringerer Gebäudehöhe bei reduzierter Geschosshöhe die gleiche Geschossanzahl möglich. Für die Grundstücke Manetstr. 68/82 wird eine maximale GRZ von 0,25 festgesetzt, um zur Konrad-Wolf-Straße eine dem FNP entsprechende intensivere Nutzung zu ermöglichen. Die geplanten Nutzungsmaße überschreiten nicht die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen.

Die auf den Grundstücken des Denkmalensembles geplanten Festsetzungen einschließlich der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sind mit dem Denkmalschutz vereinbar. Sie ermöglichen die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen auf den dafür festgelegten Flächen unter Beachtung des Umgebungsschutzes nach § 10 DSchG Bln. Mit den geplanten Festsetzungen ist eine planungsrechtliche Grundlage nach eventuellem Abriss und beabsichtigtem Neubau gegeben, wobei nach § 11 Abs. 1 DSchG Bln der Abriss oder teilweise Abriss der Genehmigungspflicht unterliegt.

Für die Orankestr. 1/Konrad-Wolf-Str. 23 ist eine reine Baukörperausweisung mit einer maximalen Traufhöhe von 69,0 m über NHN und einer maximalen Firsthöhe von 73,0 m über NHN (ca. 17 m Gebäudehöhe) geplant. Damit wird der Bestand geschützt und eine mehrgeschossige Höhenentwicklung des 1-geschossigen Gebäudes Konrad-Wolf-Str. 23 ermöglicht. Mit den Festsetzungen wird die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Obergrenze der GFZ von 1,2 in allgemeinen Wohngebieten um ca. 0,44 (bei 4 Geschossen) überschritten. Die Überschreitung ist aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich, um das Grundstück entsprechend der entlang der Konrad-Wolf-Straße prägenden 4- bis 5-geschossigen Blockrandbebauung zu entwickeln. Mit der Festsetzung wird die Darstellung des FNP (Wohnbaufläche W2 mit einer GFZ bis 1,5) berücksichtigt.

Eine weitere Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für die Orankestr. 1/Konrad-Wolf-Str. 23 liegt hinsichtlich der GRZ aufgrund der Nutzung (z. T. gewerblich) und der bei Eckgrundstücken häufig anzutreffenden relativ geringen Grundstücksgröße vor. Das Grundstück ist zu etwa 90% mit Hauptanlagen, Nebenanlagen, Stellplätzen, Wegen und Zufahrten und der Hopfpflasterung versiegelt. Durch die geplante reine Baukörperausweisung wird eine Grundfläche von ca. 500 m<sup>2</sup> bei einer Grundstücksgröße von 1223 m<sup>2</sup> festgesetzt, was einer GRZ von ca. 0,41 entspricht. Damit wird die festgelegte Obergrenze der Grundfläche für allgemeine Wohngebiete von 0,4 geringfügig überschritten. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden (GRZ 0,6). Mit der geplanten Festsetzung wird gegenüber der jetzigen Versiegelung langfristig eine erhebliche Verbesserung erreicht.

Öffentliche Belange stehen den Überschreitungen nicht entgegen. Das Grundstück wird von der Konrad-Wolf-Straße und der Orankestraße erschlossen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, denn durch die Blockrandbebauung wird das Wohngebiet weiterhin von den Immissionen (z.B. Lärm) der Konrad-Wolf-Straße abgeschirmt. Durch die Festsetzung eines nicht bebaubaren Blockinnenbereichs entsteht ein zusammenhängender Vegetationsbereich, der eine qualitative und quantitative Verbesserung der Bepflanzung ermöglicht und somit positive Auswirkungen auf die Umwelt hat. Mit der Freihaltung des Blockinnenbereichs von Bebauung verbessern sich auch die Wohnverhältnisse für die Orankestr. 1/Konrad-Wolf-Str. 23, da eine Einschränkung der Sicht ausgeschlossen wird und hinsichtlich der Luft eine Verbesserung zu erwarten ist (s. auch Pt. II.3, Umweltbericht). Ausgeglichen werden die Überschreitungen auch durch die Festsetzung der Oberflächenbeschaffenheit von Wegen und Zufahrten, die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche an der Konrad-Wolf-Straße und die in räumlicher Nähe befindlichen Parks um den Obersee und den Orankesee.

Mit der reinen Baukörperfestsetzung Orankestr.1/Konrad-Wolf-Str. 23 werden die nach § 6 BauO Bln im Regelfall einzuhaltenden Abstandsflächenmaße zu dem westlich angrenzenden Grundstück Orankestr. 2 überschritten. Die Abstandsfläche liegt in einem Bereich, der als Durchgang zum Garten dient und nicht zu Erholungszwecken genutzt wird. Der Gartenbereich selbst ist nicht betroffen. Die Überschreitung liegt bereits im Bestand vor. Eine Beeinträchtigung des Grundstücks Orankestr. 2 ist nicht bekannt. Östlich liegt die Abstandsfläche auf der öffentlichen Parkanlage. Sie überschreitet nicht deren Mitte und hält damit die Vorgaben des § 6 Abs. 2 BauO Bln ein. Auch nach der Festsetzung ist ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung gegeben, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Die Überschreitung ist aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich, um das Grundstück entsprechend der entlang der Konrad-Wolf-Straße prägenden 4- bis 5-geschossigen Blockrandbebauung zu entwickeln. Aufgrund der städtebaulichen Erforderlichkeit kann § 6 Abs. 8 BauO Bln angewandt werden. Dieser besagt, dass, soweit sich durch die Festsetzung der Grundflächen der Gebäude mittels Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder durch andere ausdrückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben, es damit sein Bewenden hat.

Die öffentliche Grünfläche an der Manetstraße/Konrad-Wolf-Straße soll planungsrechtlich gesichert werden, um den Charakter der Konrad-Wolf-Straße, der geprägt ist durch Blockrandbebauung einerseits und begrünte platzartige Aufweitungen andererseits, zu wahren. Eine flächenmäßige Reduzierung infolge von Baumaßnahmen soll damit vermieden werden. Auf der Fläche befindet sich alter Baumbestand, der durch die Baumschutzverordnung geschützt ist.

Innerhalb der Grünfläche wurde zu DDR-Zeiten ein Zeitungskiosk errichtet, der nach 1990 als Imbisskiosk umgenutzt wurde. Dessen Pächter stellte einen Bauantrag, der eine erhebliche Vergrößerung des Baukörpers beinhaltete. Dieser widersprach jedoch dem Planungsziel, die gesamte Grünfläche als öffentliche Grünfläche/Parkanlage festzusetzen. Als Kompromiss wurde ein 5,0 m x 5,0 m großer Baukörper genehmigt, dessen Grundfläche im Bebauungsplan als Höchstmaß festgesetzt werden soll. Die Lage des Pavillons einschließlich der umgebenden Freifläche wurde durch die Bildung eines eigenen Flurstücks (Nr. 371) bestimmt. Hinsichtlich der Nutzungsart soll auf der weiß belassenen, mit A bezeichneten Sonderfläche nur ein Imbisspavillon möglich sein, um bei einer Nutzungsaufgabe die Möglichkeit zu haben, die Fläche wieder in die öffentliche Grünfläche zu integrieren. Zur lagemäßigen Eingrenzung des Pavillons wird in der Flucht der vorderen Baukörpergrenze Orankestr. 1 eine Baugrenze festgesetzt.

*Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 6 und Nr. 15 BauGB i.V.mit §§ 4 und 22 BauNVO*

#### **II.4.2.2. Überbaubare Grundstücksflächen**

Im Plangebiet ist die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehen, die mit einer Bebauungstiefe von 20 m einerseits angemessene Voraussetzungen für bauliche Entwicklungen bietet und andererseits die im FNP dargestellte landschaftliche Prägung des Siedlungsgebietes planungsrechtlich sichert. Für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen soll die überbaubare Grundstücksfläche auf 30 m erweitert werden, um den Eigentümern entsprechend der Grundstückssituation genügenden Spielraum für die Einordnung der verschiedenen Nutzungen zu bieten.

Auf dem Grundstück Orankestr. 1/Konrad-Wolf-Str. 23 sollen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen ohne Flächenausweisung möglich sein, da eine Eingrenzung aufgrund der Eck-situation und der damit verbundenen Erschließungs- und Nutzungsmöglichkeiten nicht sinnvoll wäre.

Die Vorgartentiefe in der Manetstraße und der Orankestraße wird, abgeleitet aus dem in diesem Teil des Siedlungsgebietes vorherrschenden Maß, auf 5,0 m festgelegt. In der Scharn-weberstraße sind geringere Vorgartentiefen anzutreffen, deshalb werden dort zugunsten eines größeren Gartenbereichs 4,0 m festgelegt.



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

Auf einigen Grundstücken liegen Gebäude bzw. Gebäudeteile außerhalb der Bauzone im Blockinnenbereich. Wie nachfolgend erläutert, wird aber kein Entschädigungsanspruch nach § 42 BauGB ausgelöst. Die betreffenden Gebäude mit einer Hauptnutzung im Blockinnenbereich können bei gleicher bzw. einer mit dem Wohnen verträglichen Nutzung weiterhin im Bestand genutzt werden. In der Orankestr. 11 könnte nach Abriss ein großer Teil des im Blockinnenbereich liegenden Bestandes in der geplanten Bauzone errichtet werden. Die Fläche des 2-geschossigen Gewerbeobjektes im Hof der Orankestr. 1 könnte im Bereich der vorhandenen 1-geschossigen Bebauung, für den in der Planung eine mehrgeschossige Bebauung vorgesehen ist, untergebracht werden. Auf dem Grundstück Manetstr. 70 befindet sich ein Teil des Seitenflügels im Blockinnenbereich. Bei vollständiger Ausnutzung der geplanten Bauzone und Höhe (4 Geschosse und Dachausbau) wäre bei einem Neubau eine dem Bestand ähnliche Wohnfläche zu erreichen. Das Gewerbegebäude in der Orankestr. 19 wurde an 3 Grundstücksgrenzen errichtet. Für das Gewerbe wird eine GRZ 0,24 erreicht, die GRZ insgesamt beträgt 0,44. Das Wohngebäude mit einer GRZ 0,19 lässt bei der geplanten GRZ 0,2 kaum noch Erweiterung zu. Also wäre bei Abriss des Gewerbeobjektes eine Weiterführung der Nutzung nicht mehr möglich. Da aber durch die Festsetzung selbst keine Veränderung ausgelöst wird und das Gebäude im Bestand weitergenutzt werden kann, entsteht kein Planungsschaden.

Die im Blockinnenbereich befindlichen Garagen könnten nach Abriss z. T. vollständig, bei Garagenkomplexen zum großen Teil in der Bauzone bzw. der für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ausgewiesenen Zone errichtet werden.

#### **II.4.2.3. Textliche Festsetzungen**

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

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

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung eines zusammenhängenden Gartenbereichs, das aus der im FNP und der BEP dargestellten landschaftlichen Prägung für die Siedlungsflächen zwischen der Konrad-Wolf-Straße und den öffentlichen Parkanlagen Obersee/Orankesee abgeleitet wurde. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 soll dieses Ziel umgesetzt werden, um so den Innenbereich des Quartiers weitgehend von Bebauung freizuhalten und Versiegelungen auszuschließen. Gegenüber der bisherigen Planung wurde die Zulässigkeit für Garagen und Stellplätze auf einen über die überbaubare Grundstücksfläche hinausgehenden Bereich ausgedehnt, so dass auch diese baulichen Anlagen entsprechend den unterschiedlichen Grundstückssituationen angemessen realisiert werden können. Gleichzeitig wurden Nebenanlagen in die Beschränkung einbezogen, um die Vorgabe nach einem unbebauten Innenbereich noch konsequenter umzusetzen.

2. *Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und 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. Letztendlich hat ein wasser- und luftaufnahmefähiger Boden positive Auswirkungen

auf die Fauna und Flora. Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung der Grundstücksfreiflächen sowie der Ausschluss vollständig Boden versiegelnder Beläge tragen zu einer positiven Entwicklung des Grundwassers hinsichtlich Qualität und Quantität bei.

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.

4. *Auf der Fläche A ist ein 1-geschossiger Imbisspavillon mit den maximalen Abmessungen 5,0 m x 5,0 m zulässig.*

*Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr.2 und Nr. 9 BauGB*

Der Pächter des innerhalb der öffentlichen Grünfläche befindlichen Imbissstandes, der ursprünglich als Zeitungskiosk errichtet wurde, versuchte über einen Bauvorbescheid eine erhebliche Vergrößerung der Baulichkeit zu erreichen. Als Kompromiss wurde einer flächenmäßig reduzierten, inzwischen realisierten, Lösung zugestimmt. Um weitere bauliche Veränderungen hinsichtlich der Lage und Größe auszuschließen und um die Fläche bei Aufgabe der Nutzung wieder in die öffentliche Grünfläche integrieren zu können, wurde ein separates Flurstück gebildet, auf dem durch textliche Festsetzung die maximalen Abmessungen und die Nutzungsart festgelegt werden sollen.

### **II.4.3. Abwägung**

Der Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin stellt den größten Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche W 4 mit landschaftlicher Prägung, einen Streifen entlang der Konrad-Wolf-Straße als W 2 dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen dieser Darstellung, die landschaftliche Prägung wird durch die Festsetzung einer GRZ 0,2 und eines zusammenhängenden Gartenbereichs im Blockinneren umgesetzt. Gemäß den Richtlinien zum Darstellungsumfang des FNP Berlin können Grünflächen aus Wohnbauflächen im Regelfall entwickelt werden, wenn sie kleiner als 3 ha und von örtlicher Bedeutung sind. Die geplante, im FNP nicht dargestellte Grünfläche an der Konrad-Wolf-Straße entspricht diesen Kriterien.

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) stellt für das Plangebiet eine Bauzone am Blockrand mit einer GFZ 0,4, zur Konrad-Wolf-Straße GFZ 0,8 und einem zusammenhängenden Gartenbereich dar. An der Konrad-Wolf-Str./Manetstr. ist eine Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan wurde, bis auf den Bereich an der Konrad-Wolf-Straße, aus der BEP entwickelt. Die dort geplante GFZ resultiert insbesondere aus dem Bestand (s. auch Pkt. II.4.2.1.).

#### **II.4.3.1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

16 Bürger nahmen Einsicht in die Unterlagen, 1 schriftliche Stellungnahme von 2 Bürgern ging im Stadtplanungsamt ein.

Das Interesse der Bürger richtete sich allgemein auf die Zielsetzungen des Bebauungsplanes.

Es wurde Verständnis über die Absicht geäußert, den Innenbereich des Quartiers von Bebauung freizuhalten, um damit einen zusammenhängenden Grünbereich zu schaffen. Ledig-

lich 2 Bürger äußerten in einer schriftlichen Stellungnahme ihre Ablehnung gegenüber wesentlichen Zielen des Bebauungsplanes.

Die beiden Verfasser der Stellungnahme beabsichtigen, im vorderen Grundstücksbereich der Manetstr. 44 ein Wohnhaus und 3 m von der hinteren Grundstücksgrenze entfernt eine Doppelgarage zu errichten. Der Stellungnahme ist eine Lageskizze der geplanten Bebauung beigelegt.

#### Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme:

Das gesamte Gebiet wäre überwiegend mit vorhandener Altbausubstanz belegt, die auf jeden Fall Bestandsschutz erhalten würde. Ausnahmen bildeten die Grundstücke Manetstr. 44 und 46, auf denen noch die Möglichkeit der Bebauung mit einem Einfamilienhaus bestehen würde. Nur für diese Grundstücke würden die Einschränkungen des Bebauungsplanes zutreffen, was eine erhebliche Reduzierung des Verkehrswertes und eine damit vergleichbare Teileignung bedeuten würde. Die ausgewiesene Bauflucht von 5 m wäre bei der vorhandenen Bebauung in den seltensten Fällen eingehalten, es sollte eine Angleichung an die vorhandene Bauflucht vorgeschrieben werden.

Die 25-m-Bebauungstiefe sollte aufgehoben werden. Anstatt unbedingt auf Bestandsschutz zu bestehen, sollten bei evt. sinnvollen Ersatzbauten Auflagen für Grüngestaltung usw. erteilt werden, evtl. begrünte Dachflächen für Garagen, Hecken usw.

#### Antwort des Bezirksamtes

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Auf dem Grundstück Manetstr. 44 könnte innerhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche ein Wohngebäude mit einer GRZ 0,2 und einer GFZ 0,4 errichtet werden, was gegenüber den bisherigen Beurteilungskriterien nach §34 BauGB keine Einschränkung des Nutzungsmaßes bedeuten würde. Der Bau einer Garage im bisher vorgesehenen überbaubaren Bereich wäre ebenfalls grundsätzlich möglich. Deshalb ist der Vorwurf, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Reduzierung des Verkehrswertes und eine damit verbundene Teileignung erfolgen würde, nicht nachvollziehbar.

Im Bebauungsplangebiet ist beim überwiegenden Teil der Grundstücke eine Vorgartentiefe von 5 m anzutreffen, lediglich in der Scharnweberstraße und bei einigen Grundstücken in der Manetstraße, insbesondere auf den Nachbargrundstücken der Einwender, ist sie geringer. Da die geringere Tiefe jedoch nur ausnahmsweise auftritt, wird an dem geplanten Maß von 5 m festgehalten.

Die Anregung, Garagen und Stellplätze ohne Lageeinschränkung zuzulassen und statt dessen Grünfestsetzungen vorzunehmen, wurde nicht berücksichtigt, da damit einerseits das Ziel der Bereichsentwicklungsplanung (BEP), den Innenbereich von Bebauung freizuhalten, nicht überzeugend umzusetzen wäre, es andererseits für Pflanzbindungen oder Pflanzgebote keine städtebauliche Begründung gibt.

Dennoch wurde die Fläche des Bebauungsplanes aufgrund der Stellungnahme noch einmal dahingehend untersucht, ob die textliche Festsetzung Nr. 2 („Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig.“) eine zu starke Reglementierung der Nutzung und Entwicklung der Grundstücke bedeuten würde. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass der Neubau einer Garage oder eines Stellplatzes innerhalb der bisher vorgeschlagenen Bebauungstiefe von 25 m im Einzelfall zu Konflikten zwischen einer optimalen wohnhausnahen Freiflächennutzung und der für Garagen bzw. Stellplätze notwendigen Erschließungsflächen führen könnte.

Deshalb wird die textliche Festsetzung Nr. 2 zugunsten einer größeren Überbaubarkeit verändert: „Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Tiefe von 35 m, gemessen von der vorderen Grundstücksgrenze, zulässig.“

Die Bebauungstiefe von 25 m ab vorderer Grundstücksgrenze für den Hauptbaukörper bleibt bestehen.

## **Ergebnis**

Als Ergebnis der im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung geäußerten Anregungen soll das Bebauungsplanverfahren im Wesentlichen auf der bisher vorliegenden Grundlage bearbeitet werden, wobei die Anregung, die Baugrenze aufzuheben, teilweise berücksichtigt wird. Die bisher vorgesehene überbaubare Fläche von 20 m wird für Garagen und Stellplätze auf 30 m erweitert. Die diesbezügliche Festsetzung Nr. 2 wird dahingehend verändert.

Anmerkung d. Red. vom April 2006: Im Abwägungsprozess ist die TF Nr. 1 aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung *„Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.“* entfallen. Daraus folgend wurde die bisherige TF Nr. 2 im weiteren Verfahren als TF Nr. 1 bezeichnet. Diese wurde aufgrund weiterführender Überlegungen mit einem anderen als dem in der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung aufgeführten und im Ergebnis zusammengefassten Inhalt ausgewiesen. Sie lautet jetzt: *„Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der für Stellplätze und Garagen ausgewiesenen Flächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen unzulässig. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten.“*

### **II.4.3.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch aufzufordern.

Mit Schreiben vom 07.10.2005 wurden 13 Behörden, 1 Nachbargemeinde, 1 Nachbarbezirk, 16 Fachabteilungen des Senats bzw. des Bezirks zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs aufgefordert. Dem Ausschuss für Stadtentwicklung wurden die Unterlagen aus Informationsgründen zugesandt. Im Ergebnis der Beteiligung gingen 23 (Bewag 2x) schriftliche Rückäußerungen ein. Diese beinhalten zum Teil Anregungen, die bei der Fortschreibung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt wurden.

Die nachfolgende Auswertung berücksichtigt alle bis zum 05.12.2005 eingegangenen Stellungnahmen.

#### **Folgende Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks äußerten sich nicht:**

1. Deutsche Post Bauen GmbH
2. Handwerkskammer Berlin
3. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II
4. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Landesdenkmalamt LDA 134
5. BzBm'in/PersFinKult, FB Haushalts- und Finanzmanagement
6. Abt. Wilmm, Immobilienservice
7. Abt. JugBilSport
8. Ausschuss für Stadtentwicklung (zur Information)

#### **Folgende Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks sowie der Nachbarbezirk und die Nachbargemeinde äußerten sich zum Bebauungsplanentwurf, hatten aber keine Anregungen:**

1. Berliner Feuerwehr SE BG HG

2. Berliner Gaswerke -GASAG- T-BR-RR
3. Berliner Stadtreinigungsbetriebe BSR
4. Berliner Wasserbetriebe
5. Bewag Wärme  
Immobilien
6. Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 8
7. Industrie- und Handelskammer zu Berlin
8. Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und techn. Sicherheit LaGetSi
9. IT-Dienstleistungszentrum PB III
10. BA Pankow von Berlin, Abt. Stadtentwicklung
11. Amt Ahrensfelde/Blumberg
12. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I B
13. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I E
14. Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen
15. Abt. BüDSoz
16. Abt. UmGes, Amt für Umwelt und Natur (UmNat U 110)
17. Abt. Stadtentwicklung, Amt für Bauen und Verkehr

**7 Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks gaben Stellungnahmen ab:**

Nachfolgend werden die eingegangenen Anregungen zusammengefasst und sinngemäß wiedergegeben.

**1. Anregungen der Berliner Verkehrsbetriebe BVG, Zentrale Leitungsverwaltung vom 12.12. 2005**

Es sind Lagepläne mit eingezeichneten Kabelanlagen/Erdungsanlagen der Bahnstromversorgung der Straßenbahn beigelegt. Es werden Hinweise zu Sicherungsmaßnahmen bei geplanten Baumaßnahmen gegeben und entsprechende Ansprechpartner genannt.

Baumaßnahmen in Verbindung mit der Straßenbahn sind nicht geplant.

Gegen die Baumaßnahme gibt es unter Einhaltung erforderlicher Rücksprachen keine Einwände, es wird die Zustimmung erteilt.

Fachbereich Stadtplanung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Durch den Bebauungsplan werden keine Baumaßnahmen ausgelöst, deshalb sind die Anregungen nicht Bebauungsplan-relevant.

**2. Anregungen der Bundesnetzagentur (ehemals Regulierungsbehörde für Post und Telekommunikation RegTP) vom 02.11.2005**

Es wird über die im Gebiet vorhandenen Richtfunkbetreiber und über mögliche auftretende Störungen bei Baumaßnahmen informiert. 2 Anlagen mit einer Auflistung der Richtfunkbetreiber sind beigelegt. Diese können zum vorsorglichen Ausschließen von Richtfunkstörungen bei geplanten Bauvorhaben kontaktiert werden.

Die nochmalige Beteiligung am Bebauungsplanverfahren in einem fortgeschrittenen Planungsstadium ist nicht erforderlich.

Fachbereich Stadtplanung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des vorhandenen Siedlungsgebietes gesichert werden. Baumaßnahmen sind in der Hauptsache im Bestand und

vereinzelt auf noch unbebauten Einzelgrundstücken zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass sich keine aus dem Bebauungsplan resultierenden Auswirkungen auf die Richtfunkbetreiber ergeben.

### **3. Anregungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B vom 04.11.2005**

Folgende Bedenken und Hinweise in verkehrsplanerischer Hinsicht wurden geäußert: Die Konrad-Wolf-Straße ist als örtliche Straßenverbindung Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes Berlins. Aufgrund dessen und aufgrund der Führung der Straßenbahn sind verkehrliche Belange von gesamtstädtischer Bedeutung betroffen.

Die zukünftige westliche Straßenbegrenzungslinie sollte im Bereich des Parks um einen Meter erweitert bzw. das Pflanzen von höher stehendem Grün parallel zum Gehweg ausgeschlossen werden. Die gegenwärtige Nutzbreite von 2 m für den Gehweg (Baumscheiben 1,60 m) ist für diesen Bereich (Straßenbahnhaltstelle, Kioskbetrieb, Geschäftsstraße) nicht ausreichend.

Entsprechend der vorhandenen Gehwegführung von der Konrad-Wolf-Straße zur Manetstraße (auch Einhaltung der Sichtbeziehung) ist die Grünfläche zurückzunehmen und die Abschrägung zur Begrenzung des Parks bzw. als Straßenbegrenzungslinie darzustellen.

#### Fachbereich Stadtplanung:

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

#### 1. Straßenbegrenzungslinie/Bepflanzung entlang der Konrad-Wolf-Straße

Die Planung für den Ausbau der Konrad-Wolf-Straße und damit auch die Festlegung der Straßenbegrenzungslinien wurde vom Senat erarbeitet und in den Jahren 1994-1996 realisiert.

Die Bedenken von SenStadt Abt. VII B bezüglich einer zu geringen Gehwegbreite konnten im Ergebnis von Gesprächen zwischen dem Stadtplanungsamt und SenStadt ausgeräumt werden. Danach wird auf die Zurücknahme der Straßenbegrenzungslinie oder anderer Pflanzfestlegungen verzichtet, wenn das im Auftrag der Abteilung UmNat Ende 2005 erarbeitete Freiflächenkonzept für die Grünfläche Konrad-Wolf-Straße/Manetstraße bei einer künftigen Umgestaltung zugrunde gelegt wird. Das Konzept sieht an der Konrad-Wolf-Straße nur in Teilbereichen Strauchpflanzungen vor, so dass davon ausgegangen wird, dass bei Einhaltung vorschriftsmäßiger Pflanzabstände vom Gehweg und bei einem regelmäßigen Schnitt eine Beeinträchtigung des Gehwegs nicht zu erwarten ist.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

#### 2. Abschrägung der Grünfläche

Die im Bereich Konrad-Wolf-Straße/Manetstraße als Grünfläche dargestellte Dreiecksfläche wird als Straßenverkehrsfläche dargestellt, die Straßenbegrenzungslinie wird entsprechend verändert.

Eine Planänderung ist erforderlich.

### **4. Anregung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VIII D 25 vom 04.11.2005**

Für das Plangebiet ist eine ordnungsgemäße Entwässerung nicht gewährleistet. Bereits in einer Stellungnahme vom 17.02.1998 wurde aufgrund der schwierigen Entwässerungsprobleme ein Entwässerungskonzept empfohlen. Das liegt der Wasserbehörde bislang nicht vor.

Es gibt nur in kurzen östlichen Straßenabschnitten des Plangebietes ein öffentliches Regenwasserkanalsystem, für den mittleren und westlichen Teil existiert keine Entwässerungsinfrastruktur, Gewässer zur Niederschlagswasserableitung sind nicht vorhanden.

Die Notwendigkeit, ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten, besteht weiterhin.

#### Fachbereich Stadtplanung:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Gewichtige naturschutzrechtliche Gründe, die eine Festsetzung zur Entwässerung erfordern, liegen nicht vor. Gemäß den Aussagen im Berliner Umweltatlas ist die Versickerung gewährleistet. Sollte dennoch bei starken Niederschlägen stellenweise Schichtenwasser auftreten, stellt dies insbesondere Anforderungen an die technische Bauausführung, ist aber keine städtebauliche, die Bodenordnung betreffende Problematik. Insofern ist ein Regenwasserkonzept nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzurechnen, für das bereits Baurecht besteht. Der Bebauungsplanentwurf sieht keine darüber hinausgehende Verdichtung vor, sondern setzt Flächen fest, die nicht überbaubar sind und somit für die Versickerung zur Verfügung stehen. Der § 44 der Bauordnung für Berlin regelt, dass in Gebieten offener Bauweise (der Geltungsbereich ist als solches einzustufen) das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern ist. Diese Regelung ist ausreichend, darüber hinausgehende Festsetzungen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich, da eine über das Planungsrecht hinausgehende Versiegelungsmöglichkeit nicht festgesetzt werden soll.

#### **5. Anregungen des Amtes für Umwelt und Natur (UmNat N/L 111) vom 24.11.2005**

Hinsichtlich des Umweltberichts sind aus Sicht des Fachbereichs Naturschutz und Landschaftspflege keine weiterreichenden Untersuchungen notwendig, da nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange durch die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren zu rechnen ist.

Gegenwärtig wird ein Konzept zur Umgestaltung und besseren Einbindung des Imbisskiosks in die öffentliche Grünanlage erarbeitet.

Die Schaffung eines zusammenhängenden Gartenbereichs wird sehr begrüßt, da sie den Zielen des angrenzenden Landschaftsplans XXII-L-5 Obersee/Orankesee entspricht.

#### Fachbereich Stadtplanung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

#### **6. Anregungen der Abt. Stadtentwicklung, Amt für Planen und Vermessen, Fachbereich Vermessung, vom 05.12.2005**

1. Forderung der maßstäblich widerspruchsfreien Darstellung zwischen Plan und Maßstabsleiste
2. Hinweise zu fehlendem Gitterkreuz, zur lückenhaften Darstellung der schwarzen Bestimmungslinie für Straßenbegrenzungslinien, Baugrenze, Umgrenzung von Flächen für Garagen/Stellplätze, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Gesamtanlage für Denkmalschutz
3. Hinweise zum Layout in Bezug auf die Wahl des Maßstabes, die reduzierte Legende, die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungseintragungen
4. Festlegungsmaß für die zum Imbisspavillon gehörende Freifläche sollte sich nicht auf ein Gebäude, sondern eine festgestellte Flurstücksgrenze beziehen.
5. Unverständnis darüber, dass der Bebauungsplanentwurf sowie die Denkmalkarte den hinter Manetstr. 82 gelegenen Teil des Grundstücks Manetstr. 84, 86/Konrad-Wolf-Str. 21, 22 als Teil des Denkmalensembles ausweist.
6. Hinweise zur liegenschaftsrechtlichen Prüfung und zur Ergänzung der Planunterlage

#### Fachbereich Stadtplanung:

Die Anregungen 1-4 werden berücksichtigt. Eine Planänderung ist erforderlich.

Zu 3. Auf die Abbildung der vollständigen Legende wurde bei diesem Verfahrensschritt aus ökonomischen Gründen (Wahl des A-3-Formats wegen Papierersparnis) verzichtet.

Zu 5. Laut Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde werden eigentumsrechtliche Belange bei der Festlegung von Denkmälern oder Denkmalensembles nicht berücksichtigt. Es wird bekräftigt, dass der hintere Bereich des Grundstücks Manetstr. 82 aufgrund seiner Lage Bestandteil des Ensembles ist.

Zu 6. Der Fachbereich Vermessung wird im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen seiner Zuständigkeit die liegenschaftsrechtliche Prüfung vornehmen und die Planunterlage aktualisieren.

#### **7. Anregungen der Abt. Stadtentwicklung, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 27.10.2005**

Folgende Anregungen wurden vorgetragen:

1. nicht richtige Angabe der Geschosshöhe (Orankestr. 1), Hinweis, dass Orankestr.1 und Konrad-Wolf-Str. 23 (nicht 23/24!) getrennte Grundstücke sind
2. Auf dem Bebauungsplan fehlen die realisierten Bauvorhaben auf den Grundstücken Manetstr. 44 und Scharnweberstr. 2 und des Imbisspavillons innerhalb der Grünfläche an der Konrad-Wolf-Straße. Unter Pkt. II.3.3.1. der Begründung wird darauf hingewiesen, dass das Wohnhaus Manetstr. 44 bereits realisiert wurde.
3. Zur TF Nr. 4 wird festgestellt, dass für den Neubau des Imbisspavillons bereits eine Baugenehmigung erteilt wurde und zurzeit in dem bereits errichteten Pavillon mit den Abmessungen 5,0 m x 5,0 m der Innenausbau stattfindet.
4. Auf Seite 10 - Antwort des Bezirkes, 4. und 5. Absatz muss es statt "textliche Festsetzung Nr. 2" heißen: „textliche Festsetzung Nr. 1“

#### Fachbereich Stadtplanung:

Die Anregungen 1 und 2 werden berücksichtigt. Eine Planänderung ist erforderlich.

Zu 1.) In der Plangrundlage des Fachbereichs Vermessung wurden bei einigen Grundstücken Differenzen zwischen der im Plan dargestellten und der vor Ort angetroffenen Geschosshöhe festgestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde der Fachbereich Vermessung darauf hingewiesen und um Überprüfung gebeten.

Zu 2.) Es wird davon ausgegangen, dass der Fachbereich Vermessung im Rahmen seiner Zuständigkeit die Plangrundlage im laufenden Bebauungsplanverfahren aktualisiert. Der Fachbereich Vermessung wird zusätzlich vom Fachbereich Stadtplanung informiert.

Zur Manetstr. 44 werden im Abwägungsprozess unter Punkt II.3.3.1 die Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ausgewertet. Zu diesem Zeitpunkt bestand vorerst nur die Absicht, auf dem Grundstück ein Wohnhaus zu errichten.

Zu 3.) Die generelle Entscheidung, innerhalb der öffentlichen Grünfläche den Bau eines gegenüber dem Bestandsobjekt wesentlich größeren Imbisspavillons mit den maximalen Abmessungen 5,0 m x 5,0 m zuzulassen, wurde im Bezirksamt getroffen. Um diese Abmessungen auch für die Zukunft als Höchstmaße festzulegen, wurde die textliche Festsetzung Nr. 4 in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.



Zu 4.) Die Zitierung der textlichen Festsetzung Nr. 2 zum Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist richtig. Im Abwägungsprozess ist die ursprüngliche textliche Festsetzung Nr. 1 entfallen, wodurch sich die Reihenfolge veränderte. Die ursprüngliche Festsetzung Nr. 2, jetzt Nr. 1, wurde inhaltlich verändert.

Eine Planänderung zu 3. und 4. ist nicht erforderlich.

### **Ergebnis:**

In Auswertung der vorgebrachten Anregungen konnten keine prinzipiell neuen Erkenntnisse vorgebracht werden. Die Planung wird auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs zur frühzeitigen Behördenbeteiligung weiter verfolgt.

Die teilweise Berücksichtigung von Stellungnahmen führt jedoch zu Änderungen am Bebauungsplanentwurf. Das betrifft die Straßenbegrenzungslinie an der Manetstraße/Konrad-Wolf-Straße und Änderungen der Planzeichen. Die Plangrundlage und die Begründung werden ebenfalls geändert.

### **II.4.3.3. Sonstige Planungsänderungen**

Die bisherige Festsetzung „*Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.*“ wird, ausgehend von der Maßgabe, dass im Bebauungsplan keine über den Rahmen der Erforderlichkeit hinausgehenden Festsetzungen getroffen werden dürfen, gestrichen. Durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Anlagen und Betriebe nach § 1 Abs. 3 BauNVO unmittelbar geltendes Baurecht und somit Ausnahmen i. S. des § 31 Abs. 1 BauGB, ohne dass es einer ausdrücklichen Festsetzung im Bebauungsplan nach Art und Umfang bedarf. Bei einer Ausnahmeerteilung müssen über die Kann-Vorschrift hinaus spezielle Ausnahmegründe vorliegen, die im Regelfall in städtebaulichen Gründen beruhen, die vom Antragsteller darzulegen sind. Die Entscheidung über die Ausnahme liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Genehmigungsbehörde. Des Weiteren dürfen aufgrund des § 15 BauNVO die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zuzulassenden Anlagen auch bei Vorliegen von Ausnahmegründen im Einzelfall nicht zugelassen werden, wenn sie nach Anzahl, Lage oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. In diesen Fällen hat die Baugenehmigungsbehörde für die ausnahmsweise zuzulassenden Anlagen auch dann, wenn sie nach Art und Umfang im Bebauungsplan vorgesehen sind (§ 31 Abs. 1 BauGB) und Ausnahmegründe vorliegen, hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit keinen Ermessensspielraum. Die gesetzlichen Regelungen stellen sicher, dass der Gebietseigenart widersprechende oder sie beeinträchtigende Anlagen und Nutzungen ohne besonderen Ausschluss verhindert werden können.

### **II.4.3.4. Behördenbeteiligung**

Gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch holt die Gemeinde die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ein.

32 Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks, der Nachbarbezirk und die Nachbargemeinde wurden mit Schreiben Stapl B 3 vom 03.05.2006 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung aufgefordert. Außerdem wurden die Unterlagen aus Informationsgründen der Telekom AG und dem Stadtentwicklungsausschuss zugesandt.

**Folgende Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks äußerten sich nicht:**

1. Deutsche Post Bauen GmbH
2. Handwerkskammer Berlin
3. Industrie- und Handelskammer zu Berlin
4. IT-Dienstleistungszentrum Berlin
5. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I E
6. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, II A
7. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Landesdenkmalamt
8. BzBm'in/PersFinKult, FB Haushalts- und Finanzmanagement
9. Abt. Wilmm, Immobilienservice
10. Abt. JugBilSport
11. Abt. Stadtentwicklung, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt
12. Ausschuss für Stadtentwicklung

**Folgende Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks sowie der Nachbarbezirk und die Nachbargemeinde äußerten sich zum Bebauungsplanentwurf, hatten aber keine Anregungen:**

1. Berliner Feuerwehr
2. Berliner Gaswerke -GASAG-
3. Berliner Stadtreinigungsbetriebe -BSR-
4. Berliner Verkehrsbetriebe -BVG-
5. Vattenfall Europe (früher Bewag) Abt. Immobilien
6. Berliner Wasserbetriebe
7. Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 8
8. Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit - LAGet Si
9. BA Pankow von Berlin, Abt. Stadtentwicklung
10. Amt Ahrensfelde/Blumberg
11. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I B
12. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, VII B
13. Abt. BüDSoz
14. Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen, III E 25
15. Abt. UmGes, Amt für Umwelt und Natur
16. Abt. Stadtentwicklung, Amt für Bauen und Verkehr
17. Deutsche Telekom AG

**3 Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks gaben Stellungnahmen ab:**

Nachfolgend werden die eingegangenen Anregungen zusammengefasst und sinngemäß wiedergegeben.

### **1. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, VIII D 25 vom 30.05.06**

Bereits in den wasserbehördlichen Stellungnahmen vom 17.02.1998 und vom 04.11.2005 wurde auf die fehlende Regenwasserkanalisation im Plangebiet hingewiesen, zur Absicherung der Planungsziele die Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes empfohlen.

Anhand der Ausführungen unter II.4.3.2. ist nicht erkennbar, dass eine Auseinandersetzung mit der in den o. g. Stellungnahmen geäußerten Problematik bislang erfolgt ist.

Unabhängig von der Freihaltung der Blockinnenbereiche ermöglicht der Bebauungsplan eine weitere Nachverdichtung, wodurch ein erhöhter Niederschlagswasseranfall zu bewirtschaften ist. Ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept wird weiterhin empfohlen.

Ein möglicherweise sich ergebender Flächenbedarf sollte gem. § 9 (1) Nr. 14 bzw. 16 BauGB und unter den in § 36a Berliner Wassergesetz genannten Voraussetzungen festgesetzt werden.

Fachbereich Stadtplanung:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Zu den Ausführungen der Abwägung in der frühzeitigen Behördenbeteiligung (s. S. 22, Nr. 4) wird Folgendes ergänzt:

Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des vorhandenen Siedlungsgebietes gesichert werden. Baumaßnahmen sind in der Hauptsache im Bestand und als Neubau auf einem noch unbebauten Einzelgrundstück (Manetstr. 68) zu erwarten. Auf einigen Grundstücken (z.B. Orankestr. 11 und 19, Manetstr. 70) wird hingegen durch den Bebauungsplan eine geringere GRZ als die vorhandene geplant. Eventuell eintretende negative Folgen für die Niederschlagsversickerung aus Neubau und Verdichtung werden dadurch abgeschwächt. Die textlichen Festsetzungen Nr. 1 („*Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der für Stellplätze und Garagen ausgewiesenen Flächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen unzulässig. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten.*“) und Nr. 2 („*Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*“) wirken sich ebenfalls positiv auf die Versickerung aus. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind zur hinteren Grundstücksgrenze auf einer Tiefe von ca. 12 m ausgeschlossen, dadurch entstehen kürzere Zufahrtswege und entsprechend weniger befestigte Flächen. Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung der Grundstücksfreiflächen sowie der Ausschluss vollständig Boden versiegelnder Beläge trägt zur besseren Versickerung und damit zu einer positiven Entwicklung des Grundwassers hinsichtlich Qualität und Quantität bei.

Es wird davon ausgegangen, dass sich keine aus dem Bebauungsplan resultierenden Auswirkungen auf die Gewässerbenutzung ergeben.

Forderungen bezüglich der Versickerung von Regenwasser sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens umzusetzen. Als Festsetzungen im Rahmen eines Bebauungsplanes kommen nur die in § 9 Abs. 1 BauGB aufgezählten Möglichkeiten in Betracht. Eine Versickerungspflicht von Niederschlagswasser ist davon nicht gedeckt.

## **2. Senatsverwaltung für Finanzen, I D 15 vom 01.06.2006**

Hauswirtschaftliche Aspekte (vgl. Nr. 5 Abs. 2 ZustKat):

Vor weiterer Konkretisierung der Planung und Begründung von Bindungswirkungen ist die Erfassung der von Berlin zu tragenden Kosten und die Sicherung der Finanzen zwingend erforderlich. Dies betrifft insbesondere die Kosten des Grunderwerbs für die sich anteilig in Privateigentum befindlichen Flächen der Flurstücke 370, 371 und 373, die neben der Imbissfläche für öffentliche Zwecke genutzt werden sollen (Grünfläche, Verkehrsfläche). Es wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplanentwurf mit dem zuständigen Haushaltsbereich des Bezirkes abgestimmt ist und durch die Festsetzung keine finanziellen Verpflichtungen eingegangen werden, die zu nicht geplanten Belastungen für den Haushalt Berlins führen.

Fachbereich Stadtplanung:

Die Anregungen werden berücksichtigt. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Für die Flurstücke 370-373 liegt ein vom Fachbereich Vermessung erarbeitetes Wertgutachten vom 31.03.2006 vor. Danach ergibt sich für das Privateigentum ein Betrag von 19.259 € (1/4 Miteigentumsanteil der Erbengemeinschaft). Beim Amt für Umwelt und Natur wird derzeit geprüft, ob die Summe von 22.000 € (Erwerb einschließlich Notarkosten und Grunderwerbssteuer) noch in der Investitionsplanung bis 2008 berücksichtigt werden kann.

### **3. Abt: Stadtentwicklung, Amt für Planen und Vermessen, Fachbereich Vermessung vom 16.06.2006**

1. Die Anregungen beziehen sich auf Darstellungen des Bebauungsplanentwurfs, auf die Planunterlage, das Layout und die liegenschaftsrechtliche Prüfung.

2. Unverständnis wird nach wie vor über das Denkmalensemble Manetstr. 72/78 und 82 geäußert. Der hinter der Manetstr. 82 gelegene Teil des Grundstücks Manetstr. 84, 86, Konrad-Wolf-Str. 21, 22 sollte nicht als Teil des Denkmalensembles ausgewiesen werden.

#### Fachbereich Stadtplanung:

Zu 1. Der Bebauungsplanentwurf für die öffentliche Auslegung wird vom Fachbereich Vermessung hergestellt. Die Anregungen werden vom Fachbereich Vermessung in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtplanung in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Die Anregungen werden berücksichtigt. Eine Planänderung ist erforderlich.

Zu 2. Die Grundstücke Manetstr. 72/82 sind in der Denkmalliste als Denkmalensemble, das Grundstück Manetstr. 76 zusätzlich als Einzeldenkmal, eingetragen. Sie werden im B-Plan nachrichtlich übernommen. Laut Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde werden eigentumsrechtliche Belange bei der Festlegung von Denkmälern oder Denkmalensembles nicht berücksichtigt. Es war und besteht weiterhin die Absicht, die an das Grundstück Manetstr. 82 angrenzende Fläche in das Ensemble einzubeziehen. Das Landesdenkmalamt hat sich im Rahmen der Behördenbeteiligung nicht zu dem Thema geäußert.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Ergänzung nach der Rechtsprüfung durch SenStadt II C:

Der vordere Bereich des Grundstücks Manetstr. 82 (Flurstück 54) befindet sich in Privateigentum. Der hintere Bereich (Flurstück 372) wurde im Jahr 2002 zusammen mit anderen Flurstücken von der Bundesrepublik Deutschland zu  $\frac{3}{4}$  der Fläche an das Land Berlin übertragen,  $\frac{1}{4}$  der Fläche ist weiterhin Privateigentum einer Eigentümergemeinschaft (s. Pt. I.2.2.3., Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse). Das gesamte Grundstück wird von der Manetstr. 82 erschlossen. Der hintere Teil wurde bisher von Bewohnern der Manetstr. 82 als Gartenfläche mitgenutzt. Da laut Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde eigentumsrechtliche Belange bei der Festlegung von Denkmälern oder Denkmalensembles nicht berücksichtigt werden und nochmals bestätigt wurde, dass der hintere Bereich des Grundstücks Manetstr. 82, wie vom Landesdenkmalamt in der Denkmalliste vorgegeben, in das Ensemble einzubeziehen ist, besteht kein Anlass, die nachrichtliche Übernahme zu ändern. Das Landesdenkmalamt hat im Beteiligungsverfahren des Bebauungsplans keine Anregung geäußert, so dass davon auszugehen ist, dass hinsichtlich dieses Denkmals keine Veränderung vorgesehen ist.

#### **Ergebnis:**

In Auswertung der vorgebrachten Anregungen konnten keine prinzipiell neuen Erkenntnisse vorgebracht werden. Die Planung wird auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs zur Behördenbeteiligung weiter verfolgt.

#### **II.4.3.5. Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist gemäß § 3 Abs.2 Baugesetzbuch mit der Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Träger öffentlicher Belange/Behörden sollen von der Auslegung benachrichtigt werden.

Die Träger öffentlicher Belange/Behörden, die Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks, der Nachbarbezirk und die Nachbargemeinde sowie die Telekom AG und der Stadtentwicklungsausschuss sind mit Schreiben vom 26.03.2007 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

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

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung und der Behördenbeteiligung geäußerten umweltbezogenen Anregungen von Sen Stadt VIII D 25 führten nicht zu einer Änderung des Bebauungsplanes (s. Pt. II.4.3.2. Nr. 4 und Pt. II.4.3.4. Nr. 1).

3 Bürger und Bürgerinnen haben während der Auslegungszeit Einsicht in die Planung genommen. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

### **Ergebnis:**

Die Planung wird auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs beibehalten.

## **III. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **III.1. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung**

Es liegen keine diesbezüglichen Auswirkungen vor.

Die an der Konrad-Wolf-Straße/Manetstraße festzusetzende öffentliche Grünfläche und die Sonderfläche für den Imbisspavillon befinden sich auf Teilflächen der ehemaligen Flurstücke 55 (jetzt Flurstücke 370 und 371) und 56 (jetzt Flurstück 366). Das ehemalige Flurstück 55 schließt auch die von der Manetstraße 82 im hinteren Bereich genutzte Erholungsfläche (jetzt Flurstück 372) und eine kleine, als Straßenverkehrsfläche genutzte Dreiecksfläche an der Manetstraße/Konrad-Wolf-Straße ein (jetzt Flurstück 373). Die Flurstücke 370-373 sind zu  $\frac{3}{4}$  Landeseigentum (Fachvermögen des Amtes für Umwelt und Natur) und zu  $\frac{1}{4}$  Privateigentum (Erbengemeinschaft), das Flurstück 366 wird vom Liegenschaftsfonds verwaltet.

Das Amt für Umwelt und Natur möchte die privaten Eigentumsanteile erwerben, da sowohl bei baulichen Maßnahmen als auch Maßnahmen, die zur Verkehrssicherheit beitragen, immer auch die Zustimmung der privaten Eigentümer erforderlich ist und diese meist versagt wird. Als Vorbereitung für Kaufverhandlungen wurde vom Fachbereich Vermessung im Auftrag des Amtes für Umwelt und Natur eine Wertermittlung durchgeführt. Darin wurde für die Flurstücke 370 und 373 das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFIBerG) zu Grunde gelegt. Das Rechtsamt bestätigte die Anwendbarkeit des VerkFIBerG, da die Fläche aufgrund der Nutzung als öffentliche Grünfläche eine Verkehrsfläche i.S.d. § 2 Abs. 2 VerkFIBerG ist. Für die Flurstücke 371 und 372 wurde im Wertgutachten von Wohnbauland ausgegangen. Am 05.07.06 stellte UmNat beim Immobilienservice einen Antrag auf Ankauf und Erbaueinandersetzung. In der Investitionsplanung 2007-2011, die vom Bezirksamt beschlossen wurde (BA-Beschluss 316/2006), wurde für den Ankauf der Flurstücke 370-373 eine Summe von 23 T€ berücksichtigt.

Für das Flurstück 366 wurde vom Immobilienservice beim Liegenschaftsfonds die Rückübertragung beantragt. Es wird davon ausgegangen, dass dem Antrag stattgegeben wird.

Da die Klärung der Eigentumsverhältnisse und ein eventueller Ankauf unabhängig vom Bebauungsplanverfahren erfolgen, liegen keine durch den Bebauungsplan verursachten Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung vor.

### **III.2. Soziale Auswirkungen**

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Wohnqualität im Quartier gesichert und damit die Attraktivität des Wohngebietes zwischen Konrad-Wolf-Straße und den Erholungsflächen um den Obersee und Orankesee gesteigert.

### **III.3. Auswirkungen auf die Umwelt**

Gemäß § 21 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – 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 Bebauungsplanes erfolgt sind oder zulässig waren, müssen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht ausgeglichen werden. Dies ist beim vorliegenden Verfahren der Fall, da die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Nutzung bezüglich ihres Nutzungsmaßes bereits zuvor über § 34 BauGB zulässig wäre.

Auf dem Grundstück Orankestr. 1/Konrad-Wolf-Str. 23, das im Bestand zu etwa 90% durch Hauptanlagen, Nebenanlagen, Stellplätzen, Wegen und Zufahrten und der Hofpflasterung versiegelt ist, wird durch die geplante reine Baukörperausweisung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO langfristig eine erhebliche Reduzierung der Versiegelung erreicht.

## **IV. Verfahren**

### **IV.1. Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.03.1998 mit BA-Vorlage Nr. 582/III gefasst und im Amtsblatt Nr. 23 vom 30.04.1998 veröffentlicht.

### **IV.2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.04 – 30.05.2000 im Bezirksamt Hohenschönhausen von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Umwelt und Bauwesen, in den Räumen des Stadtplanungsamtes durchgeführt.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 14.04.2000 in den Tageszeitungen „Berliner Zeitung“ und „Berliner Morgenpost“, die Presseinformation am 10.04.2000.

### **Durchführung des Bebauungsplanverfahrens**

Das Bebauungsplanverfahren XXII-34 wird gemäß § 233 BauGB in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I. S. 1818, 1824), auf der Grundlage der Neufassung des Baugesetzbuchs weitergeführt.

### **IV.3. Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Mit Schreiben vom 07.10.2005 sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden, die Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks, ein Nachbarbezirk und die Nachbargemeinde am Bebauungsplanentwurf beteiligt worden. Die eingegangenen Rückäußerungen beinhalten zum Teil Anregungen, die bei der Fortschreibung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt wurden.

#### **IV.4. Behördenbeteiligung**

Mit Schreiben vom 28.02.2003 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden, die Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks, ein Nachbarbezirk und die Nachbargemeinde, der Ausschuss für Stadtentwicklung sowie die Deutsche Telekom AG am Bebauungsplanentwurf beteiligt worden. Die eingegangenen Rückäußerungen beinhalten zum Teil Anregungen, die bei der Fortschreibung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt wurden.

#### **IV.5. Öffentliche Auslegung**

Die öffentliche Auslegung fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2. April bis einschließlich 2. Mai 2007 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung statt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 13/23.03.2007 vom 23. März 2007. Die Bürger sind außerdem am 30.03.2007 über Anzeigen in der Berliner Zeitung, Berliner Morgenpost und im Tagesspiegel davon in Kenntnis gesetzt. Des Weiteren ist die Pressestelle informiert worden und es erfolgte in allen Bürgerämtern ein entsprechender Aushang.

Die Träger öffentlicher Belange, die Fachverwaltungen des Senats und des Bezirkes, die Nachbargemeinde sowie aus Informationsgründen die Telekom AG und der Stadtentwicklungsausschuss sind mit Schreiben vom März 2007 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

#### **IV.6. Abwägungsbeschluss**

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 29.05.2007 den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplanentwurf 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 25.10.2007 den Bebauungsplan XXII-34 einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen und über die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXII-34 entschieden.

#### **IV.7. Anzeigeverfahren**

Mit Schreiben vom 20.11.2007 hat das Bezirksamt den Bebauungsplan der zuständigen Senatsverwaltung (SenStadt II C) angezeigt. Die Senatsverwaltung erklärte mit Schreiben vom 24. Januar 2008, dass der Bebauungsplan nicht beanstandungsfrei ist und noch zu überarbeiten ist. Die Beanstandungen und Hinweise wurden in der Begründung, dem Entwurf der Rechtsverordnung und auf dem Bebauungsplan berücksichtigt.

#### **IV.8 Erneuter Abwägungsbeschluss**

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 24.06.2008 den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB entsprechend dem Ergebnis des Anzeigeverfahrens (Rechtsprüfung) 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 17.07.2008 den Bebauungsplan XXII-34 vom 16.01.2007 einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB entsprechend dem Ergebnis des Anzeigeverfahrens (Rechtsprüfung) bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung beschlossen und über die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXII-34 entschieden.

#### **IV.9 Erneutes Anzeigeverfahren**

Mit Schreiben vom 21.07.2008 hat das Bezirksamt den Bebauungsplan der zuständigen Senatsverwaltung (SenStadt II C) erneut angezeigt. Die Senatsverwaltung erklärte mit Schreiben vom 22.08.2008, dass der Bebauungsplan beanstandungsfrei ist. Ein Hinweis, der redaktioneller Natur ist, wurde in der Begründung berücksichtigt.



## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (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) i. V. mit **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718);

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (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);

Berlin,        September 2008

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr

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

.....  
Bezirksstadtrat

## Anhang

### Textliche Festsetzungen

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

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

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

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

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

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

4. *Auf der Fläche A ist ein 1-geschossiger Imbisspavillon mit den maximalen Abmessungen 5,0 m x 5,0 m zulässig.*

*Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr.2 und Nr. 9 BauGB*

Hinweis:

Nachrichtliche Übernahme von Denkmälern nach Landesrecht