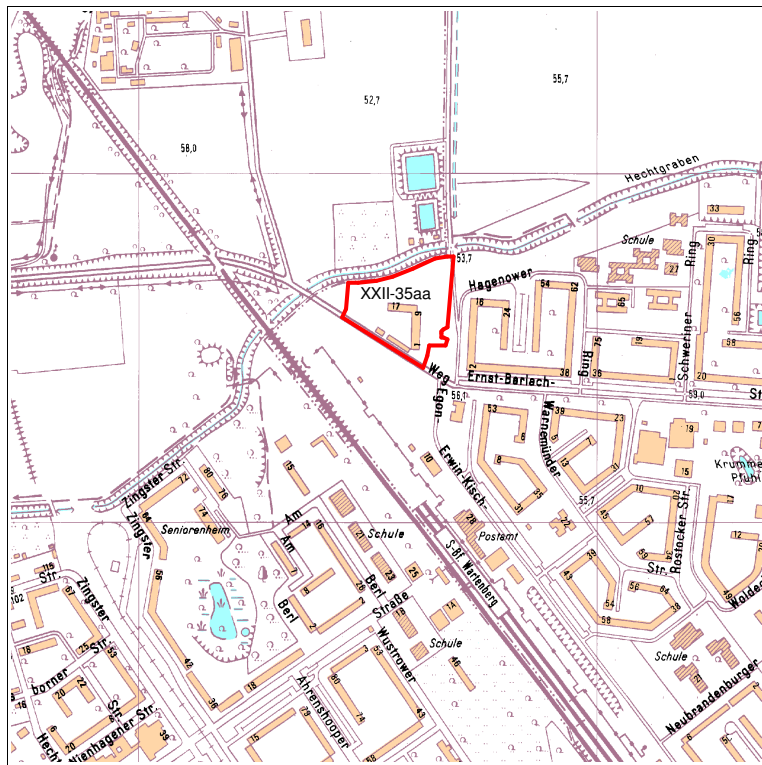


BEZIRKSAMT LICHTENBERG VON BERLIN

ABTEILUNG STADTENTWICKLUNG

Amt für Planen und Vermessen



Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum

BEBAUUNGSPLAN XXII-35aa

für das Gelände

zwischen dem Hechtgraben, der Ahornallee, dem Verlauf des Hagenower Rings, dem Wartenberger Weg und dem Regenrückhaltebecken

im Bezirk Lichtenberg,

Ortsteil Neu-Hohenschönhausen

Inhalt

I.	Planungsgegenstand	4
1.	Anlass und Erfordernis.....	4
2.	Plangebiet	7
2.1	Bestand	7
2.2	Umfeld.....	7
2.3	Planerische Ausgangssituation	8
2.3.1	Flächennutzungsplan	8
2.3.2	Landschaftsprogramm	8
2.3.3	Sonstige planungsrechtliche Grundlagen.....	9
2.4	Altlasten / Baugrund.....	9
II.	Planinhalt.....	10
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	10
2.	Intention des Planes.....	10
3.	Wesentlicher Planinhalt.....	11
3.1	Überblick	11
3.2	Begründung einzelner Festsetzungen	11
3.2.1	Allgemeine Wohngebiete	11
3.2.2	Grünflächen	12
3.2.3	Verkehrsflächen.....	13
3.2.4	Textliche Festsetzungen	15
3.3	Pflanzenliste.....	18
III.	Auswirkungen des Bebauungsplans	21
1.	Flächenverteilung	21
2.	Städtebau.....	21
3.	Erschließung	21
4.	Umwelt.....	22
5.	Finanzielle Auswirkungen	24
6.	Personelle Auswirkungen.....	24
IV.	Verfahren.....	24
1.	Aufstellungsbeschluß.....	24
2.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung.....	24

3.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	25
4.	Öffentliche Auslegung.....	26
5.	Teilung des Geltungsbereiches	26
6.	Beschlussfassung.....	27
V.	Rechtsgrundlagen	29

I. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erfordernis

Eine Initiative des Senats, die Berliner Bürgern zu bezahlbaren Eigenheimen verhelfen und die Abwanderungen in das Umland mindern soll, bedingt die Ausweisung von geeigneten Wohnungsbaustandorten innerhalb des Stadtgebietes. Ein für die Arrondierung des bestehenden Siedlungsgebietes am Übergang zum offenen Landschaftsraum geeigneter Bereich befindet sich am Rande der Großsiedlung Hohenschönhausen, südlich des Hechtgrabens.

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 26. August 2004 (ABl. S. 3967), stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche W2 dar, der Städtebauliche Rahmenplan „Neubausiedlung Hohenschönhausen“ empfiehlt ebenfalls eine Wohnbebauung. Die Wohnungsbaugesellschaft Hohenschönhausen (HOWOGE), Eigentümerin eines Teils der Flächen, beabsichtigt, entlang des Hechtgrabens eine Siedlung mit knapp 60 Wohneinheiten in Reihen- und Doppelhausbauweise zu errichten.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich außerhalb des bestehenden Bebauungszusammenhanges. Da sie außerdem bisher nicht bebaut waren, sind sie planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Die Realisierung der dargestellten Wohnungsbaumaßnahme erfordert daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Der Entwurf des Bebauungsplanes XXII-35a wurde in der Zeit vom 26. April 1999 bis einschließlich 26. Mai 1999 in den Räumen des Stadtplanungsamtes Hohenschönhausen öffentlich ausgelegt.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind in die abschließende Abwägung zum Bebauungsplan XXII-35a eingeflossen. Die Prüfung ergab keinen neuen Sachverhalt, der eine Änderung der Planungsziele und der daraus abgeleiteten Festsetzungen erforderlich gemacht hätte.

Durch den Grundstückseigentümer und Träger des Wohnungsbauvorhabens wurde der 1. Bauabschnitt westlich der Ahornallee inzwischen überwiegend realisiert. Die Genehmigung für das Bauvorhaben wurde auf Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB (Planreife) erteilt.

Außerdem wurde zwischen dem Land Berlin und dem Vorhabenträger für den westlichen Teil des Geltungsbereiches ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Darin sind u.a. Regelungen über die erforderliche Erschließung der Bauflächen sowie über die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthalten.

Aufgrund der angespannten Vermarktungssituation im Bereich des verdichteten Einfamilienhausbaus ist kurzfristig nicht mit einer Realisierung des 2. Bauabschnittes östlich der Ahornallee zu rechnen. Ein städtebaulicher Vertrag für den östlichen Teil des Geltungsbereiches XXII-35a wurde daher bislang nicht geschlossen.

Gleichzeitig besteht seitens des Bezirksamtes Lichtenberg sowie des Vorhabenträgers ein erhebliches Interesse an einer Festsetzung des Bebauungsplans. Aufgrund der dargestellten Situation ist diese jedoch nur für den westlichen Teil des Plangebietes möglich. Dies erforderte die Teilung des Geltungsbereiches.

Das nach der Bezirksfusion nunmehr zuständige Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat deshalb in seiner Sitzung am 10. Februar 2004 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXII-35a/Teilbereich A des Wohnungsbaustandortes am Hechtgraben zu teilen (ABl. Nr. 10 / 05.03.2004).

Der Bebauungsplan **XXII-35aa** umfasst jetzt das Gelände zwischen dem Hechtgraben, der Ahornallee, dem Verlauf des Hagenower Rings, dem Wartenberger Weg und dem Regenrückhaltebecken im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Neu-Hohenschönhausen.

Der Bebauungsplan **XXII-35ab** umfasst jetzt das Gelände zwischen Hechtgraben, Kinderspielplatz, Hagenower Ring und Ahornallee im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Neu-Hohenschönhausen.

Die Teilung des B-Planes XXII-35a vom 01.04.1999 erfolgt durch das Deckblatt vom 14.01.2005

Durch das Deckblatt wird eine neue Geltungsbereichsgrenze zwischen den Bebauungsplänen XXII-35aa und XXII-35ab festgesetzt. Die Festsetzungen für den neuen Geltungsbereich XXII-35aa entsprechen den Festsetzungen im Bebauungsplan XXII-35a für den Bereich westlich der Ahornallee. Die Festsetzungen für den Bereich östlich der neuen Geltungsbereichsgrenze entfallen vollständig. Aus dem Bebauungsplan XXII-35a wird der Bebauungsplan XXII-35aa.

Der Bebauungsplan XXII-35ab wird zu einem eigenständigen Planwerk. Es besteht nach wie vor ein Planerfordernis, da die Planungsziele weiterhin Gültigkeit besitzen und sich lediglich der Realisierungszeitraum verschoben hat. Der Bebauungsplan ist ggf. zu einem späteren Zeitpunkt erneut auszulegen und unabhängig vom Bebauungsplan XXII-35aa festzusetzen.

Durch die Teilung des Bebauungsplans XXII-35a werden die Grundzüge der Planung für den neu entstandenen Geltungsbereich XXII-35aa nicht berührt. Die beabsichtigten Festsetzungen des öffentlich ausgelegten Entwurfes (s.o.) vom 01.04.1999 behalten unvermindert Gültigkeit. Die weiteren Inhalte des

Deckblätter dienen lediglich einer redaktionellen Korrektur bzw. der Anpassung an die aktuelle Rechtslage (vgl. Pkt. 3.2.4, textl. Festsetzungen Nr. 3 u. 7).

Eine erneute öffentliche Auslegung und Einholung der Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange ist daher nicht erforderlich. Auch von einem vereinfachten Beteiligungsverfahren nach § 13 BauGB kann abgesehen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes XXII-35aa werden die Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets geschaffen. Sie dient insbesondere der planungsrechtlichen Sicherung allgemeiner Wohngebiete, einer öffentlichen Grünfläche sowie der notwendigen Erschließung.

2. Plangebiet

2.1 Bestand

Der künftige Wohnbaustandort befindet sich am nordöstlichen Stadtrand, im Übergangsbereich zwischen der Großsiedlung Hohenschönhausen in den offenen Landschaftsraum der Wartenberger Feldmark, der zu einer Parklandschaft entwickelt werden soll.

Das Plangebiet XXII-35aa hat eine Größe von ca. 2,3 ha. Es wird begrenzt vom Hechtgraben im Norden, der Ahornallee im Osten, dem Verlauf des Hagenower Rings und dem Wartenberger Weg im Süden sowie dem Regenrückhaltebecken im Westen.

Nördlich des Hagenower Rings bis an den Hechtgraben befinden sich Grün- und Brachflächen sowie ein japanischer Zierkirschenhain. Zwischen Hagenower Ring und Wartenberger Weg stehen zwei L-förmig angeordnete, sanierte Plattenwohnungsbauten mit angrenzenden Wohnfreiflächen. Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über den Wartenberger Weg und den Hagenower Ring.

Die Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der HOWOGE, die restlichen Flächen waren Eigentum des Landes Berlin. Die HOWOGE hat inzwischen die für die Bebauung erforderlichen, nicht in ihrem Eigentum befindlichen Flächen im östlichen Bauabschnitt vom Land Berlin erworben.

2.2 Umfeld

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXII-35aa befindet sich am nördlichen Rand der Neubausiedlung Hohenschönhausen mit ca. 28.000 Wohnungen und etwa 70.000 Einwohnern. Sie entstand in den Jahren 1984 bis 1989 und verkörpert mit ihrer konsequent typisierten Fertigteilbauweise die Prinzipien des modernen Städtebaus der DDR. Die durchschnittliche bauliche Dichte erreicht bei den fünfgeschossigen Blöcken eine GFZ von ca. 1,3 bis 1,5 und bei den elfgeschossigen Blöcken von ca. 2,4.

Die Siedlung weist aufgrund ihrer Lage und Struktur erhebliche Qualitäten und Entwicklungspotentiale auch im Vergleich zu anderen Berliner Großsiedlungen auf. Hervorzuheben ist die insgesamt gute Infrastrukturausstattung.

In einer Entfernung von knapp 400 m zur südlichen Grenze des Geltungsbereichs befindet sich der Standort einer Kindertagesstätte an der Warnemünder Straße. Der nächstgelegene S-Bahnhof (Wartenberg) ist gut 400 m (Luftlinie) entfernt und befindet sich somit im Einzugsbereich des Plangebiets. Für die Grundschüler steht die 27. Grundschule in der Prendener Straße zur Verfügung.

Planerische Ausgangssituation

2.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 26. August 2004 (ABl. S. 3967), stellt den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXII-35aa als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) dar.

Auf Grundlage des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nach den Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplanes Berlin (RL - FNP) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 23. Januar 2001 (ABl. S. 1261) ist ein allgemeines Wohngebiet als Regelfall aus der FNP-Darstellung entwickelbar.

Die Grünflächen sind als Regelfall entwickelbar, da sie insgesamt eine Fläche von weniger als 3 ha aufweisen und nur von örtlicher Bedeutung sind. Gleiches gilt für die Verkehrsflächen.

2.3.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsschutzprogramm/Artenschutzprogramm (LaPro), Stand 1999, stellt in seinen Teilplänen "*Landschaftsbild*" und "*Biotop- und Artenschutz*" den Geltungsbereich als "Städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen" dar. Maßnahmenswerpunkt sind die Entwicklung gebietstypischer Freiflächen und Landschaftselemente in Siedlungsbereichen und die Wohnumfeldverbesserung.

Für den Hechtgraben wird die vorrangige Entwicklung der Verbindungsfunktion für Arten der Gewässerränder und Böschungen von Gräben angestrebt. Die angrenzende Wartenberger Feldmark wird als kulturlandschaftlich geprägter Raum (landschaftstypische Freifläche) klassifiziert, in dem vorrangig die Arten der Feldfluren und Wiesen entwickelt werden sollen.

Im Teilplan "*Naturhaushalt/Umweltschutz*" wird der Geltungsbereich als "ehemaliges Rieselfeld" bzw. „Siedlungsgebiet auf ehemaligem Rieselfeld“ dargestellt. Der Hechtgraben gilt als belastetes Gewässer, dessen Wasserqualität zu verbessern ist. Der gesamte Bereich der Großsiedlung Hohenschönhausen gilt als Vorranggebiet für Klimaschutz.

Der Teilplan "*Erholung und Freiraumnutzung*" stellt den Geltungsbereich als Wohnquartier mit erster Dringlichkeitsstufe zur Verbesserung der Freiraumversorgung dar.

2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Grundlagen

Der Hechtgraben bildet die südliche Begrenzung des Landschaftsplanes XXII-L-4 „Wartenberger Feldmark“. Der Landschaftsplan sieht die naturnahe Entwicklung des Grabens als Verbindungsbiotop vor.

Planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans XXII-35aa ist derzeit § 33 des Baugesetzbuches.

2.4 Altlasten/Baugrund

Im August 1998 wurde eine geotechnische Untersuchung des westlichen Teils des Plangebietes (erster Bauabschnitt) durchgeführt. Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden 17 Sondierungen mit der Peilstange mit Endtiefen von 4,0 m, 5,0 m und 6,0 m abgeteuft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Standort für das geplante Projekt aus baugrundmäßiger Sicht geeignet ist. Verdachtsmomente auf eine Kontamination des Bodens bestehen nicht. Die Bodenproben wiesen keine organoleptischen Auffälligkeiten (Geruch/Aussehen) auf.

Der östlich des Kirschgartens gelegene Teil des Plangebiets wird im Altlastenverdachtsflächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie unter der Altlastennummer 1444 geführt. Angenommen wird eine ehemalige Rieselfeldnutzung.

In diesem Bereich ist jedoch auf alten Rieselfeldkarten von Malchow eine Rohrwiese und auf den Rieselfeldschlägen 119 und 120 eine Obstanlage eingezeichnet. Rieselfeldtafeln sind nicht vorhanden. Hinweise auf Schlamm-trockenplätze existieren für den zu bebauenden Bereich nicht.

Für zwei bestehende Spielplätze, den sog. Europaspiegelplatz östlich des Plangebiets (im Bereich der Altlastenverdachtsfläche) sowie den Spielplatz Hagenower Ring 1-17/ Wartenberger Weg (im Geltungsbereich) wurden vom Amt für Umweltschutz Bodenuntersuchungen veranlaßt. Es wurden keine Überschreitungen der für Wohnzwecke und Kinderspielplätze zulässigen Risikowerte nach Berliner Liste 96 festgestellt. Weitere Bodenuntersuchungen werden nicht für erforderlich gehalten.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

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

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen und befindet sich im Einzugsbereich des S-Bahnhofes Wartenberg. Es ist im FNP 94 als Wohnbaufläche W2 dargestellt. Die Realisierung der Planung soll in zwei überschaubaren Bauabschnitten mit voraussichtlich 34 und 23 Wohneinheiten erfolgen.

Der Städtebauliche Rahmenplan „Neubausiedlung Hohenschönhausen“ wurde durch den Bezirksamtsbeschluß 124/95 vom 21. März 1995 sowie die Zustimmung durch die Bezirksverordnetenversammlung mit dem Status einer Bereichsentwicklungsplanung versehen. Das Nutzungskonzept sieht für den Bereich zwischen Hagenower Ring und Hechtgraben zwei, durch eine zentrale Grünanlage im Bereich des Kirschgartens getrennte Wohnbauflächen vor. Entlang des Hechtgrabens soll ein öffentlicher Grünzug entstehen.

Die städtebaulichen Ziele für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXII-35aa befinden sich in Übereinstimmung mit den Zielen dieser übergeordneten Planungen, bzw. lassen sich aus diesen ableiten.

2. Intention des Planes

Der Bebauungsplan XXII-35aa soll nach den Vorgaben des Flächennutzungsplanes von Berlin und des Städtebaulichen Rahmenplans „Neubausiedlung Hohenschönhausen“ die rechtsverbindliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet herstellen. Er soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

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

Im Einzelnen dient der Bebauungsplan XXII-35aa:

- der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- der Schaffung von Wohnbauflächen für preisgünstige Eigenheime zur Reduzierung der Abwanderung Berliner Familien
- der Schaffung einer öffentlichen Grünfläche zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität und zur Sicherung eines japanischen Zierkirschenhains
- der Sicherung der verkehrlichen Anbindung und internen Erschließung.

3. Wesentlicher Planinhalt

3.1 Überblick

Angrenzend an die bereits sanierten Plattenbauten der 6. Wohnsiedlung der HOWOGE am Hagenower Ring soll im Sinne der "Eigentumsstrategie Berlin 2000" des Senats eine Siedlung mit preisgünstigen Eigenheimen für Berliner Familien entstehen. Insgesamt sollen in den Geltungsbereichen XXII-35aa und XXII-35ab knapp 60 Einheiten errichtet werden, überwiegend in Reihenhausbauweise mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss, ergänzt durch zwei Doppelhauseinheiten sowie eine Geschosswohnungseinheit mit sechs Wohnungen. Die Realisierung soll in zwei Abschnitten erfolgen, zunächst westlich des zu erhaltenden Kirschgartens (B-Plan XXII-35aa), später östlich davon (B-Plan XXII-35ab). Die Bauflächen sollen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, die Grünflächen entlang des Hechtgrabens sowie im Zentrum der Anlage als öffentliche Parkanlage.

Die Erschließung des Neubaugebiets erfolgt über den Wartenberger Weg und den Hagenower Ring. Für die Wohnerschließung sind teilweise zusätzliche, kurze, vom Hagenower Ring abzweigende Stichstraßen erforderlich. Festgesetzt werden Straßenverkehrsflächen und private Verkehrsflächen.

3.2 Begründung einzelner Festsetzungen

3.2.1. Allgemeine Wohngebiete

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

Der Typus der geplanten Bebauung - vornehmlich preisgünstige Reihenhäuser - bedingt eine relativ kleinteilige Grundstücksparzellierung mit einer für Einfami-

lienhausgebiete relativ hohen baulichen Verdichtung. Um das Maß der baulichen Nutzung zu begrenzen, soll die überbaubare Grundstücksfläche mittels einer Baukörperausweisung festgesetzt werden.

Damit sowie mit der beabsichtigten Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird das Maß der baulichen Nutzungen hinreichend bestimmt. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl ist nicht erforderlich. Rechnerisch liegt die durchschnittliche GFZ für die Bauflächen nicht höher als 0,8.

Das Bebauungskonzept sieht nördlich des Hagenower Rings ein Baufeld vor, das mit Nord-Süd-gerichteten Häuserzeilen (Reihenhäusern) sowie zwei Doppelhäusern, jeweils mit Gärten, bebaut werden soll. Die Gebäude sollen in zweigeschossiger Bauweise zuzüglich Dach- oder Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) ausgeführt werden.

Die Bebauung entlang des Hagenower Rings orientiert sich nach Norden am Verlauf des Hechtgrabens. Sie wird eingebettet in einen öffentlichen Grünzug, in dessen Zentrum der japanische Zierkirschenhain als identitätsstiftendes Element der neuen Siedlung steht. Die Gebäude werden fast ausnahmslos in Ost-West-Richtung orientiert, wodurch eine ganztägige gute Belichtung und Besonnung sichergestellt wird.

Der vorhandene L-förmige Baukörper (fünfgeschossig, in Plattenbauweise) zwischen Hagenower Ring und Wartenberger Weg wird zu einem „U“ komplettiert, wodurch ein geschützter Wohninnenhof entsteht. Der Baukörper, der unmittelbar an das Bestandsgebäude anschließt, sollen zunächst dessen Höhe annähernd aufnehmen und erst im weiteren Verlauf auf zwei Geschosse reduziert werden. Im viergeschossigen Bauteil soll Geschosswohnungsbau realisiert werden, im zweigeschossigen Bauteil entstehen Einfamilienhäuser.

Sowohl durch den Verkehr auf dem Wartenberger Weg, als auch durch den Schienenverkehr auf der nahegelegenen Bahntrasse (Personen- und Güterverkehr) kann es zu Lärmbelästigungen kommen. Für die davon betroffenen Bereiche werden geeignete Festsetzungen zum Schutz des Wohnens vor Lärm getroffen (s. textl. Festsetzungen Nr. 2 und 3).

3.2.2 Grünflächen

Im Zentrum des Plangebietes wird eine bis ca. 35 m breite öffentliche Parkanlage festgesetzt, die einen Teil des bestehenden Zierkirschengartens umfasst. Dieser Kirschenhain genießt hohen symbolischen Wert, da er dem Land Berlin anlässlich der Wiedervereinigung von einer japanischen Stiftung geschenkt wurde. Der östliche Teil des Kirschengartens befindet sich im Geltungsbereich des B-Planes XXII-35ab.

Diese Kirschbäume werden weitgehend erhalten. Lediglich am westlichen und östlichen Rand ist aus städtebaulichen Gründen - die neuen Baukörper sollen die Flucht der bestehenden Wohnbauten am Hagenower Ring aufnehmen - eine geringfügige Umgestaltung des Gartens notwendig.

Der Zierkirschengarten soll sowohl prägendes Landschaftselement der neuen Wohnsiedlung sein, als auch den Eingangsbereich zum künftigen Landschaftspark in der Wartenberger Feldmark markieren.

Entlang des Hechtgrabens wird ein Grünstreifen als Teil der öffentlichen Parkanlage in einer Breite von 10 bis 20 m angelegt. Die Funktion dieses Bereiches ist in erster Linie die eines grünen Fußweges, es können jedoch auch kleinteilige Spiel- und Aufenthaltsbereiche darin angelegt werden.

3.2.3 Verkehrsflächen

Die künftige Erschließung der neuen Wohnanlage erfolgt vom Wartenberger Weg aus über den Hagenower Ring, der im westlichen Bereich nahe dem Regenwasserrückhaltebecken einen neuen Anschluß an den Wartenberger Weg erhält.

Der Wartenberger Weg ist öffentlich gewidmete Straße. Er wird als Teil einer Durchgangsverkehrsverbindung zwischen der B 2 (Dorfstraße in Malchow) und der Falkenberger Chaussee genutzt und ist deshalb relativ stark befahren. Der innerhalb des Geltungsbereichs befindliche Teil der Straße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Zum Zwecke der Neuanlage eines Gehweges wird die bestehende Verkehrsfläche allerdings um einen ca. 4 m breiten Streifen nach Norden erweitert.

Der Hagenower Ring erschließt als Wohngebietsstraße mehrere große Wohnblöcke zwischen Ernst-Barlach-Straße und Hechtgraben. Der im Geltungsbereich befindliche Teil dieser Straße wird nur zu einem geringen Teil als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der westliche Abschnitt des Hagenower Ringes endete zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan XXII-35a als Stichstraße mit Wendehammer und erschloss lediglich zwei fünfgeschossige Wohnhäuser. Er wurde inzwischen über die Wendestelle hinaus verlängert und hat eine neue Anbindung an den Wartenberger Weg erhalten.

Da der Hagenower Ring in diesem Abschnitt auch nach der Verlängerung lediglich die unmittelbar anliegenden Wohnnutzungen erschließt, aber nicht als Durchgangsstraße ausgebildet ist, erfolgt eine Festsetzung als private Verkehrsfläche. Die vom Hagenower Ring abgehenden kurzen Stichstraßen, die ausschließlich der Anbindung der jeweils anliegenden Reihenhausparsellen dienen, werden ebenfalls als private Verkehrsflächen festgesetzt.

Dementsprechend werden die privaten Verkehrsflächen mit einem Fahrrecht ausschließlich für die Benutzer und Besucher der Wohngebiete im Plangebiet belastet.

Um für Fußgänger den freien Durchgang durch das Plangebiet und den Zugang zur öffentlichen Parkanlage auf kurzen Wegen zu sichern, werden die privaten Verkehrsflächen außerdem mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet. Der Sicherung der technischen Erschließung der anliegenden Wohngebiete dient darüber hinaus die Belastung dieser und weiterer Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger.

3.2.4 Textliche Festsetzungen

Durch textliche Festsetzungen werden folgende Regelungen getroffen:

1. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für die Flächen für Stellplätze.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind außerdem auch innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig.

Die Festsetzung dient der Begrenzung der Zahl der Stellplätze und Garagen und der damit einhergehenden Flächenversiegelung. Die Freiflächen sollen weitgehend in ihrer Funktion als Erholungsflächen für die Anwohner und in ihren Funktionen für den Naturhaushalt gesichert werden.

Außerdem soll die Errichtung zusätzlicher Garagenbauten auch aus städtebaulich-gestalterischen Gründen verhindert werden. Zum Zwecke der Wahrung eines einheitlichen Siedlungsbildes sollen Stellplätze lediglich an der Straße bzw. im Vorgartenbereich, jedoch nicht in Gärten oder auf sonstigen Freiflächen hergestellt werden.

2. Auf den Flächen A und B ist jeweils ein 4 m hoher Lärmschutzwall mit einem Schalldämm-Maß (R nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 25 dB zu errichten und beidseitig mit hochwachsenden Sträuchern und rankenden Pflanzen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 und 25 BauGB)

Der Wartenberger Weg weist als Straße für den Durchgangsverkehr zwischen der B 2 und der Falkenberger Chaussee eine relativ hohe Verkehrsbelastung auf. Gut 100 m südwestlich des Wartenberger Weges verläuft zudem eine Trasse für S-Bahn (mit dem Bahnhof Wartenberg), Regionalbahn und Güterverkehr. Zwischen Bahntrasse und Geltungsbereichsgrenze befindet sich praktisch keine geräuschkindernde Bebauung.

Die Auswirkungen der Lärmquellen Straße und Bahn auf das Plangebiet wurden ausführlich untersucht und bewertet (Geräuschmessung/ Berücksichtigung von Prognosewerten der Deutschen Bahn AG). Erwartungsgemäß ist der Geräuschpegel entlang des Wartenberger Weges sowie an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches am höchsten und nimmt in nördlicher und östlicher Richtung deutlich ab.

Die wesentliche Schallquelle zur Tageszeit stellt der Straßenverkehr dar. Die Planung einer Schallschutzwand entlang der Bahnstrecke ist im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht möglich, da die Bahntrasse weit außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Eine derartige Maßnahme hätte auch nur Einfluß auf den nächtlichen Beurteilungspegel im Baugebiet.

Am stärksten von Lärmbelastungen betroffen sind die Bereiche entlang der westlichen und südlichen Gebäudefassaden in den Gebieten WA1 und WA2. Durch die Errichtung zweier Lärmschutzwälle entlang des Wartenberger Weges können die Lärmpegel vor allem für diese Bereiche bereits deutlich gemindert werden.

Die Pflicht zur Bepflanzung des Lärmschutzwalles mit Sträuchern und rankenden Pflanzen ist einerseits aus gestalterischen Gründen erforderlich. Damit wird eine bessere Integration in Stadt- und Landschaftsbild erreicht. Gleichzeitig wirkt sich die durch hochwachsende Sträucher unterstützte optische Barrierewirkung zwischen Wohngebiet und stark befahrener Straße aus Sicht der Bewohner erfahrungsgemäß subjektiv lärmindernd aus.

Außerdem wird durch die Bepflanzung ein Beitrag zum Ausgleich des Eingriffes in Natur- und Landschaft gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz geleistet (vgl. III/4.).

3. Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA1 sind mindestens 7 hochwachsende Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die auf den Flächen St 3 und St 4 zu pflanzenden Bäume sind nicht einzurechnen.

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

Die Festsetzung dient dem Ausgleich für den Eingriff gem. § 8 Bundesnaturschutzgesetz in bestehende Biotope, bzw. als Ausgleich für Vegetationsflächenverluste (vgl. III/4.).

4. Auf den Flächen mit den Bezeichnungen St 1, St 2, St 3 und St 4 sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern.

Auf der Fläche St 1 sind 4 hochwachsende Bäume zu pflanzen.

Auf der Fläche St 2 sind 3 hochwachsende Bäume zu pflanzen.

Auf der Fläche St 3 sind 5 hochwachsende Bäume zu pflanzen.

Auf der Fläche St 4 sind 4 hochwachsende Bäume zu pflanzen.

Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 Buchst. a BauGB)

Die Baumpflanzungen dienen der Gliederung des Straßenraumes und der strassenbegleitend angeordneten Stellplätze. Durch die Festsetzung der exakten Zahl der zu pflanzenden Bäume wird eine dichte und regelmäßige Anordnung der

Bäume erreicht (alle ein bis zwei Stellplätze ein Baum), wodurch der Eindruck einer Allee entsteht. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die Baumpflanzungen auch bei kleinteiliger Grundstücksparzellierung mit nur einem bis zwei Stellplätzen je Grundstück durchgeführt werden. Die Festsetzung dient der Integration der Stellplatzanlagen in das Landschafts- bzw. Siedlungsbild, der Sicherung der standörtlichen Voraussetzungen zur Pflanzung von Bäumen als Ausgleich für Vegetationsflächenverluste sowie der Verbesserung des Wohnumfeldes für die Bewohner der vorhandenen Wohnbauten am Hagenower Ring.

5. In den allgemeinen Wohngebieten und auf privaten Verkehrsflächen ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBIn)

Durch die Festsetzung sollen die negativen Auswirkungen von Bodenversiegelungen auf die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt im allgemeinen Wohngebiet und auf den privaten Verkehrsflächen gemindert werden.

6. Die privaten Verkehrsflächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der allgemeinen Wohngebiete mit den Bezeichnungen WA1 bis WA4 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Durch die Festsetzung soll die allgemeine Erschließung der nicht an öffentliches Straßenland angrenzenden Bauflächen gesichert werden (s.3.2.3).

Diese Festsetzung wird durch das Deckblatt vom 14.01.2005 geändert. Ihre Geltung wird auf die allgemeinen Wohngebiete mit den Bezeichnungen WA1 bis WA4 beschränkt, da sich die allgemeinen Wohngebiete WA5 bis WA7 nunmehr im neuen Plangebiet XXII-35ab befinden.

7. Die Flächen P, QRSTUVQ und W sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Anpflanzungen dürfen nur flachwurzeln sein, sonstige Befestigungen müssen leicht zu beseitigen sein.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In den in der textlichen Festsetzung bezeichneten Bereichen befinden sich eine Leitung der Berliner Wasserbetriebe (DN 1000), die auch nach Realisierung der

Neubauvorhaben erhalten bleiben soll. Um die Zugänglichkeit für die Berliner Wasserbetriebe sowie erforderlichenfalls leichte Entfernbarkeit von Befestigungen und Bepflanzungen sicherzustellen, ist diese Festsetzung erforderlich. Teilweise befindet sich die o.g. Leitung auch innerhalb der künftigen privaten Verkehrsfläche. Hier ist das Leitungsrecht für die Wasserbetriebe bereits durch die TF 6 gesichert.

8. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

3.3 Pflanzenliste

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

Bei der Anwendung der betreffenden Festsetzungen der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen Nr. 2, 3 und 4 wird die Verwendung von Arten der nachfolgenden Pflanzenliste empfohlen:

Bäume:

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

Obstbäume:

Apfelbäume	Bohnapfel
	Boikenapfel
	Boskoop
	Gascoynes Scharlach-roter
	Grahams Jubiläumsapfel
	Danziger Kant
	Gewürzluike
	Graue Renette von Zabergäu
	Herberts Renette
	Roter Eiserapfel
Rote Sternrenette	
Birnbäume	Winterlonchen
	Gute Graue
	Gellerts Butterbirne
	Marianne

Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
Wacholder	<i>Juniperus communis</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Filzrose	<i>Rosa tomentosa</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Besenginster	<i>Sarothamnus scoparius</i>

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Flächenverteilung

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 23.100 m². Festgesetzt werden im Einzelnen:

- allgemeine Wohngebiete ca.: 12.700 m²
- öffentliche Grünfläche ca.: 6.700 m²
- Straßenverkehrsflächen ca.: 1.200 m²
- private Verkehrsfläche ca.: 2.500 m²

3. Städtebau

Aus städtebaulicher Sicht positiv wirkt sich die Fassung der vorhandenen Bruchkante zwischen Stadt und Land durch die bauliche Komplettierung des Geschosswohnungsbaus aus. Die neue Bebauung ist ein in sich abgeschlossenes Ensemble, das den Übergang von der Siedlung zur Landschaft an der geographischen Begrenzung des Hechtgrabens baulich-räumlich festigt und abrundet.

An der Schnittstelle zwischen Stadtkante und offenem Landschaftsraum gelegen, bietet der Standort zweierlei Vorteile: einerseits steht ein grüner Naherholungsraum zur unmittelbaren Verfügung, andererseits kann die vorhandene städtische Infrastruktur von den künftigen Bewohnern mitgenutzt werden. Die ungliederten und überwiegend nicht gestalteten Freiflächen werden einerseits durch die Neubebauung räumlich gefaßt, andererseits als öffentliche Parkanlage funktional und gestalterisch aufgewertet.

Insgesamt entsteht durch die Planung eine Anlage, die sich an die vorhandene Struktur anfügt und die städtebauliche und freiräumliche Situation erheblich verbessert. Darüber hinaus kann die neue Siedlung einen Beitrag dazu leisten, der verstärkten Abwanderung Berliner Familien, die ein preisgünstiges Eigenheim suchen, entgegenzuwirken.

3. Erschließung

Die verkehrliche und sonstige Erschließung des Plangebiets wird durch geeignete Festsetzungen gesichert. Nennenswerter zusätzlicher Verkehr wird durch die Planung nicht ausgelöst. Für den ruhenden Verkehr stehen in den allgemeinen Wohngebieten sowie auf privaten Verkehrsflächen ausreichende Flächen zur Anlage von Stellplätzen zur Verfügung.

4. Umwelt

Für die Beurteilung eines zu erwartenden Eingriffes in Natur und Landschaft aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zunächst das zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses geltende Planungsrecht maßgebend. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXII-35aa liegenden Grundstücke befanden sich zu dieser Zeit überwiegend im Außenbereich. Lediglich der südliche, bereits bebaute Teil des Flurstücks 1636 sowie die bereits gewidmeten öffentlichen Verkehrsflächen waren dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB war somit für den größten Teil der Flächen der § 35 BauGB, die übrigen Flächen waren gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Daraus folgt, dass der überwiegende Teil des Geltungsbereiches zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses Nichtbauland war.

Im Juni 1998 wurde ein Gutachten zur Beurteilung des gem. § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes XXII-35a zu erwartenden Eingriffes in Natur- und Landschaft beauftragt.

Die Bewertung des Eingriffes erfolgte auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 21. September 1998. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die Auswirkungen des Bauvorhabens auf Natur und Landschaft (zusätzliche Flächenversiegelung, Eingriff in Vegetationsstruktur und Boden) durch geeignete Maßnahmen weitestgehend ausgeglichen werden können.

Diese Maßnahmen umfassen die Neugestaltung von Grünflächen, die gärtnerische Anlage der nichtüberbaubaren Flächen, die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Beseitigung vorhandener Versiegelungen. Künftige Versiegelungen werden auf ein Mindestmaß begrenzt.

Die Umsetzung eines Teils dieser Maßnahmen wird unmittelbar durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Wichtigstes Element ist die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche einschließlich der Anpassung der Gestaltung des Zierkirschengartens an die veränderte städtebauliche Situation. Vorhandene, vollversiegelte Flächen in diesem Bereich werden teilentsiegelt. Für den Ausgleich wirksam sind darüber hinaus die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen sowie die Maßnahmen entsprechend den textlichen Festsetzungen Nr. 2, 3, 4 und 5 (s. 3.2.4).

Da der weitgehende Ausgleich des Eingriffes durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs allein nicht erzielt werden kann, hat sich der Verursacher des Eingriffes in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Land Berlin für die Flächen im Geltungsbereich XXII-35aa dazu verpflichtet, die Kosten für eine Maßnahme im Bereich der ehemaligen Pumpstation der LPG Malchow (nördlich des Hechtgrabens) zu übernehmen. Da bereits zum Zeitpunkt des Abschlusses des städtebaulichen Vertrages fest stand, dass zunächst nur der Bereich westlich der

Ahornallee bebaut wird, wurden die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die entsprechenden Maßnahmen für diesen Teil separat ermittelt und festgelegt. Die beiden vorhandenen Speicherbecken wurden entsiegelt, die vorhandenen Gebäude abgerissen. Desweiteren hat sich der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag zur Entsiegelung einer vorhandenen Feuerwehrezufahrt am Hagenower Ring (innerhalb des Geltungsbereichs) verpflichtet.

Durch die genannten Maßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft zu etwa 94 %, also nahezu vollständig ausgeglichen werden. Der fehlende Ausgleich von ca. 6 % ist unter Abwägungskriterien hinnehmbar. Insbesondere stünden die zusätzlichen finanziellen Aufwendungen für einen vollständigen Ausgleich des Eingriffs in keinem angemessenen Verhältnis zu dem dadurch erreichbaren zusätzlichen Nutzen für Natur und Landschaft

5. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen für das Land Berlin sind gegenwärtig nicht erkennbar.

Die Kosten für die Anlage der öffentlichen Grünflächen sowie für die Gehweg-erweiterung entlang des Wartenberger Weges werden von der Wohnungsbaugesellschaft Hohenschönhausen getragen. Dies wurde durch den städtebaulichen Vertrag zwischen dem Land Berlin und der HOWOGE sichergestellt.

6. Personelle Auswirkungen

Sind gegenwärtig nicht erkennbar.

IV. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Hohenschönhausen von Berlin hat in seiner Sitzung am 26. Mai 1998 die Aufstellung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung XXII-35a sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs.1 BauGB i.V.m. § 4 Abs.1 AGBauGB beschlossen (BA-Vorlage 624/III). Der Beschluß wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 12. Juni 1998 im Amtsblatt für Berlin Nr. 31 auf Seite 2319 bekanntgemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Am 19. Juni 1998 wurden die Bürger durch Zeitungsannoncen auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB hingewiesen. In der Zeit vom 29. Juni bis einschließlich 29. Juli 1998 fand die frühzeitige Beteiligung der Bürger in den Räumen des Stadtplanungsamtes, Große-Leege-Straße 103 in Berlin-Hohenschönhausen statt.

Die Bürger hatten Gelegenheit, die Pläne und Entwürfe einzusehen und nach Erläuterung der Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung Äußerungen hierzu abzugeben. Insgesamt nahmen zwölf Bürger die Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Bebauungsplanvorentwurf wahr, es ging jedoch nur eine schriftliche Stellungnahme ein.

In der schriftlichen Stellungnahme wurde Zustimmung zur Planung bekundet. Besonders befürwortet wurde, dass jungen Familien die Möglichkeit zu individuellem Wohnen innerhalb des Berliner Stadtgebietes geboten werden soll.

Auch die mündlichen Äußerungen zur Planung waren überwiegend positiv. Kritik wurde lediglich im Einzelfall geäußert. Diese kam von Bewohnern der unteren Geschosse des dem Neubaustandort gegenüberliegenden Wohnhauses am Hagenower Ring. Es wurde die Befürchtung geäußert, dass durch die künftige Bebauung der bislang freie Blick in den Landschaftsraum der Wartenberger Feldmark eingeschränkt wird.

Dass Stadtplanungsamt stellte hierzu fest, dass die geäußerte Kritik zwar zutreffend ist, jedoch die Aussicht in die Landschaft durch die offene, rechtwinklig zum bestehenden Wohngebäude angeordnete Zeilenbebauung nur teilweise verstellt wird. Gleichzeitig ist festzustellen, dass die Anwohner auch von der Planung profitieren werden, da das unmittelbare Wohnumfeld durch die Gestaltung einer öffentlichen Parkanlage entlang des Hechtgrabens deutlich aufgewertet wird.

Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wird in das weitere Verfahren einfließen. Ein Änderungserfordernis für die Planung ergibt sich hieraus nicht.

Das Bezirksamt Hohenschönhausen beschloß in seiner Sitzung am 22. September 1998 das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 18. November bis zum 28. Dezember 1998 statt. Einigen Trägern wurde eine Nachfrist gewährt. Insgesamt liegen Stellungnahmen von 30 Trägern öffentlicher Belange (einschließlich Senatsverwaltungen) sowie 11 Fachämtern des Bezirksamtes Hohenschönhausen vor.

20 Träger sowie 4 Ämter äußerten keine Bedenken, bzw. waren in ihren Belangen nicht betroffen. Die übrigen Stellungnahmen enthielten Anregungen und Hinweise.

Von weiteren 5 Trägern liegt keine Rückäußerung vor. Diese wurden mit Schreiben – Stapl A 3 - vom 25. Januar 1999 darüber informiert, dass davon ausgegangen wird, dass sie keine Bedenken hinsichtlich der Planung hegen. Aus dem Ergebnis der Abwägung ergaben sich keine wesentlichen Änderungserfordernisse für die Planung.

Der Wartenberger Weg wird auf Anregung der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr um insgesamt 4 m (vorher 2 m) in nördlicher Richtung verbreitert. In mehreren Bereichen werden auf Bauflächen Leitungsrechte für eine vorhandene Leitung der Berliner Wasserbetriebe festgesetzt. Weitere Planänderungen sind nicht erforderlich.

4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes XXII-35a wurde in der Zeit vom 26. April 1999 bis einschließlich 26. Mai 1999 in den Räumen des Stadtplanungsamtes Hohenschönhausen öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Anzeigen in der Tagespresse und Veröffentlichung im Amtsblatt von Berlin (ABl. Nr. 18, S. 1399) am 16. April 1999 fristgerecht und ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürger hatten Gelegenheit, die Pläne und Entwürfe einzusehen und nach Erläuterung der Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung Anregungen hierzu abzugeben. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Insgesamt 23 Bürger nahmen die Gelegenheit wahr, sich über die Planungsziele zu informieren. Überwiegend handelte es sich um Anwohner der Großwohnsiedlung Hohenschönhausen, aber auch um interessierte Wohnungssuchende. Es gingen zwei schriftliche Stellungnahmen von Bürgern sowie je eine Stellungnahme eines eingetragenen Naturschutzvereines, der Berliner Wasserbetriebe und des Bundeseisenbahnvermögens (BEV) Berlin ein.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind in die abschließende Abwägung zum Bebauungsplan XXII-35a eingeflossen. Die Prüfung ergab keinen neuen Sachverhalt, der eine Änderung der Planungsziele und der daraus abgeleiteten Festsetzungen erforderlich gemacht hätte.

5. Teilung des Geltungsbereiches

Durch den Vorhabenträger des Wohnungsbauvorhabens am Hechtgraben ist in Abhängigkeit von der Vermarktungssituation nur der 1. Bauabschnitt, d.h. der westliche Teil des Geltungsbereiches des B-Planes XXII-35a in Angriff genommen worden. Hierüber wurde auch ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Da auf absehbare Zeit nicht mit der Weiterentwicklung des 2. Bauabschnittes zu rechnen ist, im 1. Bauabschnitt aber bereits eine Planreifegenehmigung für die Neubebauung erteilt wurde, besteht das Ziel darin, hier auch zur Festsetzung zu gelangen. Dies ist nur bei Teilung des Geltungsbereiches möglich.

Das nach der Bezirksfusion nunmehr zuständige Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat deshalb in seiner Sitzung am 10. Februar 2004 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXII-35a/Teilbereich A des Wohnungsbaustandortes am Hechtgraben zu teilen (ABl. Nr. 10 / 05.03.2004).

Der Bebauungsplan **XXII-35aa** umfasst jetzt das Gelände zwischen dem Hechtgraben, der Ahornallee, dem Verlauf des Hagenower Rings, dem Wartenberger Weg und dem Regenrückhaltebecken im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil

Neu-Hohenschönhausen.

Der Bebauungsplan **XXII-35ab** umfasst jetzt das Gelände zwischen Hechtgraben, Kinderspielplatz, Hagenower Ring und Ahornallee im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Neu-Hohenschönhausen.

Die Teilung des Plangebietes XXII-35a erfolgt durch das Deckblatt vom 14.01.2005.

Durch die Teilung des Bebauungsplans XXII-35a werden die Grundzüge der Planung für den neu entstandenen Geltungsbereich XXII-35aa nicht berührt. Die beabsichtigten Festsetzungen des öffentlich ausgelegten Entwurfes (s.o.) behalten unvermindert Gültigkeit. Die weiteren Inhalte des Deckblattes dienen lediglich einer redaktionellen Korrektur bzw. der Anpassung an die aktuelle Rechtslage.

Eine erneute öffentliche Auslegung und Einholung der Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange ist daher nicht erforderlich. Auch von einem vereinfachten Beteiligungsverfahren nach § 13 BauGB kann abgesehen werden.

6. Beschlussfassung

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 15.02.2005 den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplan einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB und die Vorlage des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung zur Beschlussfassung sowie die Vorlage der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes zur Entscheidung bei der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 16.03.2005 den Bebauungsplan XXII-35aa vom 01.04.1999 mit Deckblatt vom 14.01.2005 einschließlich Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen und über die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXII-35aa entschieden.

Mit Schreiben vom 21.03.2005 hat das Bezirksamt den Bebauungsplan der zuständigen Senatsverwaltung (SenStadt II C) angezeigt. Die Senatsverwaltung erklärte mit Schreiben vom 18.05.2005, dass die vorgenommene Rechtskontrolle unbeanstandet bleibt.

Es wurden folgende Hinweise gegeben:

1. Bebauungsplan

- 1.1 Weil nicht der Bebauungsplan XXII-35a zur Festsetzung kommen soll, ist auch das Deckblatt mit 35aa zu bezeichnen.
- 1.2 Regelungen bzw. Hinweise außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nehmen nicht an der Festsetzung teil. Daher ist das Planzeichen für die öffentliche Parkanlage weiter nach links in den Geltungsbereich zu rücken. Dies gilt auch für den Hinweis auf die Grenze des Geltungsbereichs selbst.
- 1.3 Das Grundstücksverzeichnis vom 26.4.99 wird Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.4 Die Verfahrensvermerke unterhalb der Legende sind zu berichtigen und zu ergänzen.
- 1.5 Der zitierte Beschluss der BVV ist der zur Erteilung der Planreife.
- 1.6 Die aufgeführten Vorschriften des AGBauGB im Festsetzungsvermerk sind falsch. Richtig ist § 6 Abs. 5 AGBauGB.
- 1.7 Durch die Streichung der Textbestimmung Nr. 3 entfallen in der Planzeichnung die in der Regelung genannten Eckpunkte und ändern sich die Nummern der jeweiligen textlichen Festsetzungen. Dies gilt auch für den Hinweis auf die Pflanzliste.

2. Begründung

- 2.1 Falls bei der Verbreiterung des Wartenberger Weges auch Privateigentum in Anspruch genommen wurde, bedurfte es einer Zustimmung durch den Eigentümer. Es wird davon ausgegangen, dass diese mit dem Anerkenntnis gem. § 33 BauGB i.V.m. dem am 8.11.00 geschlossenen städtebaulichen Vertrag (§ 5 Ziff. 5) vorliegt.
- 2.2 Beim Zitat der Textbestimmung Nr. 1 fehlt Satz 2. Beim Zitat der Textbestimmung Nr. 2 sind die genannten Flächen mit „A“ und „B“ zu bezeichnen.
- 2.3 Es sollte klargestellt werden, ob der Eingriff anhand von § 8 oder § 21 BNatschG geprüft wurde (vgl. S. 16).
- 2.4 Die Pflanzliste hat entsprechend dem Hinweis auf dem Plan nur empfehlenden Charakter (vgl. S. 18).
- 2.5 Es ist zu ergänzen, dass der fehlende Ausgleich von 6 % unter Abwägungskriterien hinnehmbar ist (vgl. S. 23).
- 2.6 Der Hinweis auf § 244 Abs. 2 BauGB ist falsch, weil der Plan schon vor dem 14.3.99 formal eingeleitet wurde (vgl. S. 27).
- 2.7 Wesentlicher Bestandteil der Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB ist die Abwägung zum Ergebnis der öffentlichen Auslegung. Ich bitte diese künftig in die Begründung einzuarbeiten.

3. Rechtsverordnung

- 3.1 In der Verordnungsermächtigung ist die letzte Änderung des AGBauGB anzugeben.

3.2 In § 1 der Verordnung ist von Bebauungsplan zu sprechen.

4. Sonstiges

Nach der neueren Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. U. v. 1.8.02- 4 C 5.01) setzt § 33 BauGB als ungeschriebenes Tatbestandsmerkmal voraus, dass der Planungsprozess nach Eintritt in das Stadium der Planreife unverzüglich bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans fortentwickelt wird. Geschieht dies - wie hier - nicht, ist die Rechtmäßigkeit der erteilten Baugenehmigung zweifelhaft. Verzögerungen des Planungsprozesses, die nicht unverschuldet entstehen, sind daher im Hinblick auf etwaige Amtshaftungsansprüche zukünftig zu vermeiden.

Die Hinweise zur Ergänzung und Änderung der Planunterlagen wurden berücksichtigt und der Bebauungsplan, Begründung und Rechtsverordnung entsprechend geändert.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414) i.V.m. dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I. S. 1817, 1824), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung - (BauNVO)** in 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)

Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) in der Fassung vom 28. Februar 2001 (GVBl. S. 61), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. September 2001 (GVBl. S. 521) § 12 Abs.1 i.V.m. § 3 **Allgemeines Zuständigkeitsgesetz (AZG)** in der Fassung vom 22. Juli 1996 (GVBl. S. 302, 472), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 22. Dezember 2004 (GVBl. S. 2).

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - **Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG)** in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S. 524)

Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) in der Fassung vom 28. Februar 2001 (GVBl. S.61), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (GVBl. S. 253).

Es wurde von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht.

Aufgestellt: Berlin, den 13.07.2005
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin,
Abteilung Stadtentwicklung
Amt für Planen und Vermessen

K. Lompscher

.....
Bezirksstadträtin

Güttler-Lindemann

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