

**Bezirksamt Lichtenberg von Berlin**

Abteilung Stadtentwicklung  
Amt für Planen und Vermessen  
Fachbereich Stadtplanung

**Begründung zum**

**BEBAUUNGSPLAN XXII-39**

**gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch**

**für das Gelände**

südlich des Gehrensees, zwischen der östlichen Bezirksgrenze, der Ahrensfelder Chaussee und der Siedlung an der Marie-Elisabeth-von-Humboldt-Straße

**im Bezirk Lichtenberg/Ortsteil Falkenberg**

## Inhalt

<b>I.</b>	<b>Planungsgegenstand .....</b>	<b>3</b>
<b>I.1.</b>	<b>Anlass und Erfordernis .....</b>	<b>3</b>
<b>I.2.</b>	<b>Plangebiet.....</b>	<b>5</b>
I.2.1	Bestand .....	5
I.2.2	Planerische Ausgangssituation .....	6
I.2.2.1	Flächennutzungsplan .....	6
I.2.2.2	Landschaftsprogramm .....	8
I.2.2.3	Landschaftsplan.....	11
I.2.2.4	Pflege- und Entwicklungsplan .....	12
I.2.3	Altlasten .....	13
I.2.4	Verkehrslärm .....	14
<b>II.</b>	<b>Planinhalt.....</b>	<b>17</b>
<b>II.1.</b>	<b>Entwicklung der Planungsüberlegungen.....</b>	<b>17</b>
<b>II.2.</b>	<b>Intention des Planes .....</b>	<b>19</b>
<b>II.3.</b>	<b>Wesentlicher Planinhalt .....</b>	<b>20</b>
II.3.1	Überblick.....	20
II.3.2	Begründung einzelner Festsetzungen.....	21
II.3.2.1	Art der Nutzung.....	21
II.3.2.2	Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche.....	24
II.3.2.3	Soziale Infrastruktur .....	28
II.3.2.4	Verkehrsflächen.....	31
II.3.2.5	Grünflächen .....	34
II.3.2.6	Textliche Festsetzungen .....	35
<b>III.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>39</b>
III.1.	Flächenmäßige Auswirkungen .....	39
III.2.	Städtebauliche Auswirkungen .....	39
III.3.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	40
III.4.	Finanzielle und personelle Auswirkungen .....	42
<b>IV.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>43</b>
IV.1.	Aufstellungsbeschluss .....	43
IV.2.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung .....	43
IV.3.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange .....	44
IV.4.	Öffentliche Auslegung.....	44
IV.5.	Beschlussfassung .....	46
<b>V.</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>47</b>

## **I. Planungsgegenstand**

### **I.1. Anlass und Erfordernis**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 27,5 ha und wurde vor 1990 vom Innenministerium der DDR genutzt. Die Bebauung, bestehend aus Lager- Verwaltungs- und Garagengebäuden befand sich überwiegend in einem desolaten Zustand und war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans, ebenso wie die Außenanlagen, weitestgehend ungenutzt. Das Gelände wurde inzwischen fast vollständig freigemacht.

Nach den Vorgaben des Flächennutzungsplanes von Berlin soll das Plangebiet zu einem Wohnungsbaustandort einschließlich der dazugehörigen sozialen Infrastruktur entwickelt werden. Ziel der Planung ist die Schaffung eines durchgrüntes Stadtquartiers mit eigenständigem städtebaulichen Charakter unter Beachtung der zu integrierenden Vernetzungen mit dem angrenzenden Landschaftsraum und den benachbarten Siedlungsstrukturen.

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

Der wichtigste Grund für die Abwanderungen sind die nach wie vor deutlichen Bodenpreisunterschiede. Um dem anhaltenden Bevölkerungsverlust zumindest entgegenzuwirken ist es daher das Ziel des Landes Berlin, innerhalb des

---

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

Das Einwohnerverhältnis Kernstadt/Umland im engeren Verflechtungsraum lag 1998 bei 80:20. In Hamburg und München betragen die Relationen etwa 50:50 (Quelle: Landesregierung Brandenburg).

Stadtgebietes Areale für den Bau von preisgünstigen Eigenheimen vorzusehen. Dies erfordert die planungsrechtliche Sicherung dafür geeigneter Flächen.

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

Der Flächennutzungsplan Berlins in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 26. August 2004 (Abl. S. 3967) stellt die künftigen Bauflächen als Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) dar. Das Gelände wurde durch einen Wohnungsbauträger mit dem Ziel erworben, eine Siedlung mit ca. 600 bis 650 Eigenheimen in Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauweise sowie einigen Mehrfamilienhäusern zu errichten.

Die Umsetzung der Planungsziele erfordert eine vollständige Neuordnung und Neuerschließung des Plangebietes. Das Gelände ist weitestgehend brachgefallen, eine Weiterführung zwischenzeitlicher gewerblicher Nutzungen auf Teilflächen ist nicht beabsichtigt. Ziel ist hingegen eine vollständige Umnutzung zu Wohnzwecken mit geringen gewerblichen Anteilen sowie den erforderlichen Erschließungs- und Freiflächen.

Eine Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB ist somit nicht gegeben. Im Sinne des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes XXII-39 werden die Grundlagen für eine geordnete städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets geschaffen. Sie soll insbesondere der planungsrechtlichen Sicherung von allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten, Gewerbegebieten, einer öffentlichen Grünfläche sowie der erforderlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen dienen.

## **I.2. Plangebiet**

### I.2.1 Bestand

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 27,5 ha. Es wird begrenzt vom Landschaftsschutzgebiet um den Gehrensee im Norden, der Landesgrenze zu Brandenburg im Osten, der Ahrensfelder Chaussee im Süden sowie der Siedlung an der Marie-Elisabeth-von-Humboldt-Straße im Westen.

Es befindet sich an der nordöstlichen Peripherie des Bezirks Lichtenberg, Ortsteil Falkenberg, in einem heterogenen Übergangsbereich. Westlich und südlich des Geländes, an der Marie-Elisabeth-von-Humboldt-Straße sowie an der Ahrensfelder Chaussee, die die Grenze zum Bezirk Marzahn-Hellersdorf bildet, schließen zunächst kleinteilige Einfamilienhausstrukturen mit geringer baulicher Dichte an. Es herrschen Doppelhäuser sowie freistehende Wohngebäude mit maximal zwei Vollgeschossen vor. Östlich der Landesgrenze zu Brandenburg reichen Ausläufer des Siedlungsbereiches der Gemeinde Ahrensfelde fast unmittelbar an das Plangebiet heran.

Südöstlich des neuen Wohnbaustandortes befindet sich die Großsiedlung Marzahn mit zahlreichen Infrastruktureinrichtungen (Einkaufszentrum, soziale Infrastruktur) am S-Bahnhof Ahrensfelde. Diese sind überwiegend zu Fuß erreichbar, da die Entfernung vom Zentrum des Plangebietes nur rd. 300 m (Luftlinie) beträgt.

Im Norden wird das Gebiet durch die Grün- und Freiflächen rund um den Gehrensee begrenzt. Der See umfasst einschließlich seines Uferbereiches eine Fläche von ca. 2,9 ha und ist als Rückzugsraum für Arten "feuchter und nasser Standorte" von besonderer Bedeutung und soll daher als "Geschützter Landschaftsbestandteil" gesichert werden (s. I.2.2.4).

Landschaftsräumlich ist das Gebiet der Falkenberger Feldmark zuzuordnen, die Bestandteil der Parklandschaft Barnim ist und die Täler der Panke und Wuhle verbindet.

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

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft Hohenschönhausen (HOWOGE), mit Ausnahme der enthaltenen Teilflächen der Ahrensfelder Chaussee und der Flurstücke 135, 518, 520, 521, 524 und 527 (Eigentum des Landes Berlin).

Für das Plangebiet sind in der aktuellen Denkmalliste Berlins (Stand vom 15. Mai 2001) keine Bau-, Boden oder Gartendenkmale eingetragen. Nach Hinweis des Fachgebietes Archäologische Denkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin ist jedoch das Auftreten von Bodendenkmalen zu erwarten, da sich in der Nachbarschaft (Marie–Elisabeth–von–Humboldt–Straße 115) eine archäologische Fundstelle befindet. Baumaßnahmen sollen daher vor Beginn dem Landesdenkmalamt angezeigt werden.

### 1.2.2 Planerische Ausgangssituation

#### 1.2.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlins in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 26. August 2004 (ABl. S. 3967), stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXII-39 vollständig als Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) dar. Die Ahrensfelder Chaussee ist nicht als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Auf Grundlage des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Konkret wird die Entwicklungsfähigkeit der einzelnen geplanten Festsetzungen anhand der Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie zu Änderun-

gen des Flächennutzungsplanes Berlin (RL-FNP) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 23. Januar 2001 (ABl. S. 1261) beurteilt.

Danach ist ein allgemeines Wohngebiet als Regelfall aus der FNP-Darstellung entwickelbar. Die Planung von Mischgebieten ist hier ebenfalls als Regelfall aus dem FNP entwickelbar, da es sich um Flächen von insgesamt deutlich weniger als 3 ha handelt (MI 1: 1,1 ha/ MI 2: 0,7 ha), deren Bedeutung aufgrund der geringen Größe als örtlich einzustufen ist.

Auch die zwei Gewerbegebiete an der Ahrensfelder Chaussee sind gemäß der RL-FNP als Regelfall aus der Darstellung Wohnbaufläche entwickelbar.

Beide Flächen sind zusammen ebenfalls deutlich kleiner als 3 ha (GE 1: 0,9ha/ GE 2: 0,7 ha) Wegen ihrer geringen Größe sowie der Nutzungseinschränkungen (vgl. II.3.2.1) ist lediglich von einer örtlichen Bedeutung auszugehen.

Insgesamt bleibt die Grundkonzeption der FNP-Darstellung Wohnbaufläche W3 von der Festsetzung untergeordneter Misch- und Gewerbegebiete auf kleinen Teilflächen unberührt. Die Zweckbestimmung der Wohnbaufläche wird durch deren Festsetzung nicht in Frage gestellt; Funktion und Wertigkeit sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge bleiben gewahrt. Die Nutzungsstruktur im Plangebiet sowie im Umfeld wird nicht grundlegend verändert.

Das geplante Maß der baulichen Dichte entspricht insgesamt der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Gemäß den Entwicklungsgrundsätzen nach Nr. 2.4 der RL-FNP sind kleinteilige Überschreitungen des im FNP dargestellten Nutzungsmaßes möglich, wenn das der Wohnbaufläche zugeordnete Maß insgesamt gewahrt bleibt. Dies ist hier der Fall (vgl. II.3.2.2). Etwas höhere Ausweisungen an der Ahrensfelder Chaussee werden durch geringere Nutzungsmaße im Bereich Gehrensee ausgeglichen.

Die neu hinzukommenden Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung weisen zwar insgesamt eine Fläche von 6,3 ha aus, dienen jedoch ausschließlich der künftigen Erschließung des Wohngebietes und sind somit nicht von überörtlicher Bedeutung. Gemäß der RL-FNP (s.o.) sind örtliche Hauptverkehrsstraßen und sonstige Straßen grundsätzlich

aus allen Flächendarstellungen des FNP entwickelbar.

#### I.2.2.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm vom 29. Juli 1994 (Amtsblatt, S. 2331) stellt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze von Natur- und Landschaftspflege in den Grundzügen dar. Für das Untersuchungsgebiet werden in den Teilplänen folgende Aussagen getroffen:

- *Naturhaushalt/Umweltschutz*

Der Geltungsbereich wird als Siedlungsgebiet dargestellt, für das im Einzelnen folgende Entwicklungsziele benannt werden:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes
- Dezentrale Regenwasserversickerung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme.

Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet Klimaschutz, für das folgende Entwicklungsziele angestrebt werden:

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung.

- *Biotop- und Artenschutz*

Das Plangebiet ist als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt, für den folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen bestimmt wurden:

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

Die nördlich angrenzenden Freiflächen rund um den Gehrensee werden als kulturlandschaftlich geprägter Raum dargestellt. Dabei lassen sich im Einzelnen folgende Entwicklungsziele benennen:

- Aufstellung von Biotoppflegekonzepten zum Erhalt und zur Entwicklung typischer Landschaftselemente
- Berücksichtigung der kulturlandschaftlichen Prägung und wertvoller Biotope bei der Entwicklung von Naherholungsgebieten und Parkanlagen.

Der Einbindung des Gehrensees in das übergeordnete Gewässersystem bzw. der vorrangigen Entwicklung des Grabens wird hohe Bedeutung beigemessen.

▪ *Landschaftsbild*

Das Untersuchungsgebiet wird stadträumlich als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen definiert. Dabei lassen sich folgende Entwicklungsziele ableiten:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Fassadenbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen)
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen, Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

Der nördlich angrenzende Landschaftsraum rund um den Gehrensee wird als kulturlandschaftlich geprägter Raum dargestellt, für den folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen gelten:

- Erhalt und Wiederherstellung typischer Landschaftselemente
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Berücksichtigung der kulturlandschaftlichen Prägung und ihrer typischen Strukturelemente bei der Entwicklung von Naherholungsgebieten und Parkanlagen.

Der Gehrensee und der Graben sind als kultur- und naturlandschaftlich geprägte Strukturelemente zu erhalten und zu entwickeln. Als Maßnahmen-schwerpunkt werden im Bereich rund um den Gehrensee der Erhalt und die Entwicklung typischer Elemente des Landschaftsbildes und die Beseitigung von Landschaftsbildschäden genannt.

- *Erholung und Freiraumnutzung*

In der Teilkarte Erholung und Freiraumnutzung wird das Untersuchungsgebiet als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren dargestellt. Dabei lassen sich folgende Entwicklungsziele ableiten:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung
- Entwicklung von Wegeverbindungen
- Dach- und Fassadenbegrünung bei öffentlichen Gebäuden.

Der nördlich an das Untersuchungsgebiet angrenzende Bereich wird als Feldflur/ Wiese dargestellt, für den eine Verbesserung der Erholungseignung vorgesehen ist. Störende und untypische Nutzungen sind zu verlagern. Die landschaftsräumlichen Zusammenhänge sowie die typischen Nutzungen und Strukturelemente sind zu sichern und zu entwickeln.

Im Landschaftsprogramm wird der Berliner Barnim im Nordosten der Stadt als Schwerpunkt landschaftsplanerischer Ziele bestimmt. Es soll eine "Landschaft mit Aussicht" entstehen. Dabei werden als bedeutendste Maßnahmen zur Entwicklung als Naherholungsgebiet die Erschließung mit Spazier-, Rad- und Wanderwegen sowie die Anlage oder Anbindung von Zielorten genannt.

Als eine der wichtigsten Wegeverbindungen wird der *Barnimer Dörfeweg* bezeichnet, der Ahrensfelde mit Lübars verbindet und die Landschaft tangential erschließt. Der Dörfeweg beginnt am S-Bahnhof Ahrensfelde und führt in Richtung Westen durch das Plangebiet. Der Dörfeweg ist bei allen weiteren Planungen zu berücksichtigen.

#### 1.2.2.3 Landschaftsplan "Park am Gehrensee"

Die Parkanlage am Gehrensee ist Teil des Landschaftsplanes XXII-L-2, der durch das Amt für Umwelt und Natur des Bezirkes Lichtenberg erarbeitet wird. Demnach ist die Sicherung der nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bereiche als Grünfläche bis zur Bezirksgrenze vorgesehen. Konkrete

Planungen/ Gestaltkonzepte für diesen Bereich existieren nach Auskunft des Amtes für Umwelt und Natur des Bezirkes Lichtenberg noch nicht.

Der Landschaftsplan sieht nach bisherigem Kenntnisstand vor, die Parkanlage am Gehrensee in drei Aktivitätszonen zu gliedern. Während der nordöstliche Bereich für die intensive Nutzung (z.B. Spielplatz) gestaltet werden soll, unterliegt der angrenzende Bereich "Ehemaliges Hundesportgelände" einer extensiven Nutzung. Dort sollen weite Wiesenbereiche angelegt werden, die durch einzelne Gehölzgruppen bzw. -inseln unterbrochen werden. An der nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung wird eine dichte Baum- und Strauchpflanzung den landschaftlichen Rahmen bilden. Der Bereich rund um den Gehrensee soll einer natürlichen, ungestörten Entwicklung überlassen werden. Die im Pflege- und Entwicklungsplan (PEP) benannten Maßnahmen sind in diesem Bereich umzusetzen.

#### 1.2.2.4 Pflege- und Entwicklungsplan "Gehrensee und Umgebung"

Der Gehrenseebereich nördlich des Plangebietes gilt als wertvoller Rückzugsraum für Flora und Fauna (eiszeitlich entstandenes Kleingewässer, Habitat für Arten nasser und feuchter Standorte etc.), der gleichzeitig zur Belebung und Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes beiträgt und damit auch für die Erholung eine große Bedeutung hat. Vor diesem Hintergrund hat das Amt für Umwelt und Natur des Bezirkes Lichtenberg (ehemaliges Naturschutz- und Grünflächenamt Hohenschönhausen) im November 1998 einen Pflege- und Entwicklungsplan (PEP) "Gehrensee und Umgebung" erarbeiten lassen, der Maßnahmen benennt, um Beeinträchtigungen der aus Sicht des Biotop- und Artenschutzes wertvollen Biotopstrukturen zu beseitigen und gleichzeitig Maßnahmen festlegt, die zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung der Flächen erforderlich sind.

Aufgrund der Wertigkeit des Gehrensees strebt der Bezirk Lichtenberg des Weiteren die Ausweisung des Gehrensees als geschützten Landschaftsbestandteil (GLB) gemäß § 22 NatSchGBln an. Der Gehrensee würde damit Vorrangfunktionen für den Biotop- und Artenschutz übernehmen. Der Pflege- und

Entwicklungsplan soll dabei als Grundlage für die Ausweisung des Gehrensees als GLB herangezogen werden. Mit seinen Festlegungen zu den Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen soll er in die Schutzverordnung integriert werden (vgl. § 18 NatSchGBIn i.V.m. §§ 22, 24).

Mit der Überarbeitung bzw. Konkretisierung des städtebaulichen Entwurfes für das Bauvorhaben "Wohnen am Gehrensee" hat sich die Notwendigkeit ergeben, den vorliegenden Pflege- und Entwicklungsplan hinsichtlich der besonderen Nutzungsansprüche, die sich aus dem Baugebiet ergeben, anzupassen.

Die Fortschreibung des Pflege- und Entwicklungsplans wurde im März 2001 vorgelegt. Die Ergebnisse sind in das freiraumplanerische Gestaltkonzept für die Parkanlage am Gehrensee integriert worden.

### 1.2.3 Altlasten

Da aufgrund der quasi-militärischen Vornutzung des Geländes von einer Kontaminierung des Bodens ausgegangen wurde, fand im Auftrag des jetzigen Grundstückseigentümers eine *orientierende Erkundung auf Bodenbelastungen (Altlastengutachten)* statt. Das im Juni 1998 vorgelegte Gutachten kam zu folgendem Ergebnis:

An 80 Boden- und einer Sickerwasserprobe wurden die Gehalte an Schwermetallen sowie den Schadstoffen MKW, LHKW, BTEX und PAK analysiert. Die Risikowerte (Berliner Liste) für die Nutzung als Wohnstandort wurden in keinem Fall überschritten. Lediglich in einigen oberflächennahen Bodenproben wurden die Risikowerte für eine Nutzung als Kleingarten oder Spielplatz überschritten. Bei der Sickerwasserprobe waren die Gehalte an PAK erhöht. Hier konnte der Gefahrenverdacht zunächst nicht abschließend geklärt werden. Weitere Untersuchungen in Abstimmung mit den zuständigen Stellen des Bezirksamtes sollten durchgeführt werden.

Auf Grundlage der Ergebnisse wurden vom Gutachter Vorschläge für weiter-

führende Maßnahmen im Zuge der Realisierung der Planungen unterbreitet. Danach ist es vor dem Hintergrund der vorgesehenen sensiblen Nutzungen (private Gärten, Kinderspielplätze) notwendig, die oberflächennahen Kontaminationsareale im Zuge der Abrissarbeiten durch Bodenaustausch zu sanieren. Im Zuge der Baumaßnahmen sollten Detailuntersuchungen der angetroffenen Verdachtsflächen sowie des Oberflächenwassers und oberflächennahen Grundwassers (Klärung der PAK-Belastung) durchgeführt werden. Abriss- und Baugeschehen sollten gutachterlich begleitet werden. Kontaminierte Bodenbereiche sind zu entsorgen.

#### 1.2.4 Verkehrslärm

Bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XXII-33 – der Geltungsbereich beginnt gut 50 m westlich des Plangebietes XXII-39 an der Marie-Elisabeth-von-Humboldt-Straße – wurde festgestellt, dass die relativ hohe Verkehrsbelegung der Ahrensfelder Chaussee zu nicht unerheblichen Lärmemissionen führt. Eine *schalltechnische Untersuchung* (Januar 2000) kam zu dem Ergebnis, dass bei ungehinderter Schallausbreitung in einem Streifen mit einer Breite von ca. 90 m parallel zu Ahrensfelder Chaussee Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") bzw. DIN 18005 ("Schallschutz in der städtebaulichen Planung") für allgemeine Wohngebiete vorliegen.

Diese Erkenntnisse wurden durch eine vom Grundstückseigentümer beauftragte *Schallimmissionsprognose* für den Geltungsbereich XXII-39 bestätigt (August 2002). Hierin wurden sowohl der Straßenverkehrslärm<sup>2</sup> wie auch der Schienenverkehrslärm<sup>3</sup> durch die südöstlich des Geltungsbereichs verlaufende Bahntrasse berücksichtigt. Danach werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete - bei freier Schallausbreitung - sowohl tagsüber wie auch nachts (mit geringer Verschiebung nach

---

<sup>2</sup> Auf Grundlage von Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – SenStadt IX D 13 – vom 12.07.02

<sup>3</sup> Auf Grundlage der angegebenen Zugzahlen der DB Netz AG für das Jahr 2010 (vom 16.07.02) sowie des Betriebsprogrammes der S-Bahn Berlin GmbH für das Jahr 2010 (vom 11.07.02)

Norden) im Wesentlichen erst nördlich der Planstraße F – d.h. in einer Entfernung von etwa 90–100 m von der Straße – nicht mehr überschritten. Die entsprechenden Orientierungswerte für Mischgebiete werden hingegen – wiederum bei freier Schallausbreitung – schon bei einer Entfernung von 40-50 m zur Ahrensfelder Chaussee eingehalten.<sup>4</sup>

Dies bedeutet, dass die allgemeinen Wohngebiete WA 4, WA 5.3, WA 6.3, WA 7.3 und WA 8.3 sowie alle nördlich davon gelegenen Bauflächen aufgrund ausreichender Entfernung von der Straße – auch ohne zusätzliche Maßnahmen – hinsichtlich des Verkehrslärms als unproblematisch einzustufen sind. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 7.3 und WA 8.3 ergeben sich aufgrund des abknickenden Verlaufs der Ahrensfelder Chaussee teilweise, d.h. jeweils im südlichen Bereich, lediglich geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte.

Problematisch wäre die die Lärmbelastung für die an der Ahrensfelder Chaussee geplanten Wohngebiete WA 9.1 und 9.2.

Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose wurden in der städtebaulichen Planung berücksichtigt und die Planung dahingehend geändert, dass durch eine geänderte Baugebietsausweisung (Gewerbegebiet) bzw. eine Änderung der Baukörperstellung sowie der überbaubaren Flächen (Baukörperausweisung) entlang der Ahrensfelder Chaussee nunmehr Nutzungen zulässig sind, die vereinbar mit den Lärmbelastungen sind, bzw. Baukörper einen Schutz der dahinterliegenden Baugebiet vor Lärm ermöglichen.

So erfolgt für das allgemeine Wohngebiet WA 9.2 die Festsetzung eines Baukörpers entlang der Ahrensfelder Chaussee mit zwei bis vier Vollgeschossen (vgl. II.3.2.2). Damit ist der Schutz des Wohngebietes WA 9.1 vor Lärm möglich.

---

<sup>4</sup> Schalltechnische Orientierungswerte gem. Beiblatt 1, DIN 18005 (Ausg. Mai 1987):

Allgemeine Wohngebiete	tagsüber	55 dB (A)	nachts	45 dB (A)
Mischgebiete	tagsüber	60 dB (A)	nachts	50 dB (A)
Gewerbegebiete	tagsüber	65 dB (A)	nachts	55 dB (A)

*Die Nachtwerte gelten für Verkehrslärm, die entsprechenden Werte für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm liegen jeweils um 5 dB (A) darunter.*

Für das WA 9.2 ist davon auszugehen, dass aufgrund der Baukörperausweisung und der geplanten im Wesentlichen geschlossenen Bebauung die rückwärtigen Freiflächen und die der Straße abgewandten Räume ausreichend vor Lärm geschützt sind. Für die der Straße zugewandten Räume gilt, dass zum Schutz der künftigen Anwohner vor Lärm in den Innenräumen bei der Planung und der schalltechnischen Dimensionierung der Außenbauteile die in Tabelle 8, DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" (Ausgabe 11/89) genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung zugrunde zu legen sind. Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sind wegen der Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung in Verbindung mit der Berliner Lärmkarte entbehrlich.

Für die beiden anderen Baufelder an der Ahrensfelder Chaussee werden – im Gegensatz zur ursprünglichen Planung, die ausschließlich Mischgebietsnutzungen vorsah – jeweils in einer die Ausbreitung des Schalls berücksichtigenden Tiefe entlang der Straße – Gewerbegebiete festgesetzt (GE 1 und GE 2, vgl. II.3.2.1).

Mittelfristig ist von einer freien Ausbreitung der Verkehrslärmemissionen nicht auszugehen. Durch die geplante Bebauung wird eine nicht unerhebliche Reduzierung der Schallausbreitung erreicht werden, so dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für die Wohnfreiflächen in aller Regel - dies gilt auch für die Flächen im WA 7.3, WA 8.3 und WA 9.2 - nicht oder nur sehr geringfügig überschritten werden.

## **II. Planinhalt**

### **II.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

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

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen an und befindet sich im Einzugsbereich des S-Bahnhofes Ahrensfelde mit den Infrastruktureinrichtungen der Großwohnsiedlung Marzahn. Es ist im FNP als Wohnbaufläche W3 dargestellt. Die Entwicklungsziele für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXII-39 befinden sich grundsätzlich in Übereinstimmung mit den Zielen der übergeordneten Landesplanung bzw. lassen sich aus diesen ableiten.

Aufgrund seiner Größe sowie seiner Lage in einem sehr heterogenen baulichen Umfeld im Übergang zu einem wichtigen Landschaftsraum kommt dem Standort eine herausgehobene städtebauliche Bedeutung zu. Zum Zwecke der konzeptionellen Vorbereitung der Bebauungsplanung wurde daher zunächst im September 1998 eine städtebauliche Voruntersuchung durchgeführt. Das daraus hervorgegangene, zwischen Grundstückseigentümer und Bezirksamt abgestimmte, räumlich-funktionale Entwicklungskonzept diente einer ersten Einschätzung der Entwicklungschancen, der Entwicklung einer räumlichen Grundstruktur und einer ersten städtebaulichen Kalkulation.

Im unmittelbaren Anschluss wurde unter Leitung von Bezirksamt und Investor ein sogenanntes städtebauliches Seminar durchgeführt, in dem fünf Planungsbüros städtebauliche Konzepte für das Planungsgebiet entwickelten. An der diskursiven Veranstaltung beteiligt waren außerdem verschiedene Senatsstellen, Fachämter des Bezirksamtes sowie die maßgeblichen Leitungsträger. Die im Seminar vorgestellten Arbeiten wurden im März 1999 wiederum in Ab-

stimmung zwischen dem Investor und dem Stadtplanungsamt zu einem sogenannten Konsensplan zusammengeführt.

In Weiterentwicklung des Konsensplanes wurde ein städtebaulicher Strukturplan erarbeitet (März 2001), der wiederum auf breiter Basis mit Vertretern des Bezirkes, des Grundstückseigentümers und Investors sowie einer Reihe von Fachplanern abgestimmt wurde. Dieser Plan wurde inhaltlich konkretisiert und ist nunmehr die Grundlage für den Bebauungsplan.

Ziel ist die Gewinnung einer eigenständigen Quartiersidentität an der Nahtstelle von Stadt und Landschaft, die das individuelle Wohnen mit einem erlebbaren und identitätsstiftenden öffentlichen Raum verbindet. Die Entwicklung des Plangebiets für ca. 600–650 Wohneinheiten erfordert eine robuste Grundstruktur, die es erlaubt, die wichtigen städtebaulichen Rahmenbedingungen zu definieren und gleichzeitig in der Ausformung der Baufelder eine möglichst große Offenheit und Flexibilität zu ermöglichen.

Das Grundgerüst der städtebaulichen Struktur bildet der trapezförmige Haupterschließungsring mit zwei Anschlüssen an die Ahrensfelder Chaussee und dem orthogonal dazu angeordneten Gerüst der weiteren Erschließungsstraßen. Dadurch werden Baufelder mit einer Regeltiefe von ca. 58 m und variabler Länge gebildet. Innerhalb dieser Baufelder soll eine differenzierte Entwicklung unterschiedlicher Bautypologien möglich sein.

An der Einmündung der östlichen Achse in die Ahrensfelder Chaussee soll auch der Haupteingangsbereich des neuen Quartiers mit den wichtigsten Infrastrukturfunktionen liegen.

Wesentlicher Bestandteil der Struktur ist außerdem eine zentrale grüne Achse, die auf den nördlich anschließenden Gehrensee ausgerichtet ist und sich trichterförmig zu ihm öffnet. Parallel zur östlichen Haupterschließungsachse verläuft sie als grüner Fuß- und Radweg, der die optische und funktionale Verbindung zwischen dem Freiraum am See und der Ahrensfelder Chaussee und weiter bis zum S-Bahnhof Ahrensfelde bilden soll. Diesem Bereich soll durch eine anspruchsvolle Gestaltung, u.a. durch integrierte, zum Gehrensee hinfüh-

rende Wasserflächen und einen zentralen Stadtplatz, eine identitätsgebende Funktion für das gesamte Gebiet zukommen.

Eine weitere Gliederung soll das Baugebiet durch die Anlage von zwei in Ost-West-Richtung gelagerten "grünen Wellen" erhalten. Diese sollen als landschaftlich gestaltete Fuß- und Radwege an den Hauptgrünzug anbinden.

An der Ahrensfelder Chaussee sowie entlang der beiden Haupterschließungsachsen ist eine höhere städtebauliche Dichte vorgesehen, während die Randbereiche und Übergangsbereiche zum Landschaftsraum durch eine geringere Bebauungsintensität geprägt sein sollen. Dies soll durch differenziertere Nutzungsmaßfestsetzungen gesichert werden.

## **II.2. Intention des Planes**

Der Bebauungsplan XXII-39 soll nach den Vorgaben des Flächennutzungsplanes von Berlin die rechtsverbindliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet herstellen. Er soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

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

Im Einzelnen dient der Bebauungsplan XXII-39:

- der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- der Schaffung von Wohnbauflächen für preisgünstige Eigenheime zur Reduzierung der Abwanderungen Berliner Familien
- der Sicherung öffentlicher Grünflächen mit übergeordneten Vernetzungsfunktionen sowie für die Naherholung der Anwohner
- der Sicherung der verkehrlichen Anbindung und internen Erschließung.

## **II.3. Wesentlicher Planinhalt**

### II.3.1 Überblick

Nach den Vorstellungen des Bezirkes Lichtenberg sowie des Eigentümers soll ein durchgrüntes Wohngebiet mit einer Einfamilienhausbebauung, bestehend aus Reihen- und Doppelhäusern sowie freistehenden Einfamilienhäusern und möglicherweise einigen Mehrfamilienhäusern in Geschossbauweise, entstehen.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele für das Plangebiet schaffen. Aufgrund der Größe des Gebietes ist jedoch gegenwärtig mit einem Entwicklungszeitraum von insgesamt mindestens zehn Jahren bis zur vollständigen Fertigstellung zu rechnen. Dem Grundstückseigentümer soll daher im Sinne einer Angebotsplanung ein ausreichender Spielraum für die eigene Gestaltung bleiben. Ferner soll die Möglichkeit bestehen, innerhalb des vorgegebenen Rahmens verhältnismäßig flexibel auf sich ändernde wirtschaftliche Anforderungen reagieren zu können. Daher sollen Festsetzungen nur insoweit getroffen werden, wie es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Konkret bedeutet dies, dass der Bebauungsplan in erster Linie der Festsetzung der erforderlichen Straßenverkehrsflächen, der öffentlichen Grünflächen, einer Fläche für eine Kindertagesstätte sowie der privaten Baufelder und des Maßes der Nutzung dient. Die differenzierte Festsetzung konkreter städtebaulicher Ausformungen, etwa durch eine Baukörperfestsetzung, ist bis auf eine Ausnahme (s. II.3.2.2) nicht beabsichtigt. Stattdessen soll die überbaubare Grundstücksfläche flächenhaft in Form sogenannter "Baufenster" festgesetzt werden.

Zwei Bauflächen an der Ahrensfelder Chaussee sind wegen der guten verkehrlichen Anbindung aber auch aufgrund der damit verbundenen Belastungen teilweise für eine Gewerbegebiets- und teilweise für eine Mischgebietsnutzung vorgesehen. Die übrigen Bauflächen sollen als allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden.

Das Nutzungsmaß soll von der Ahrensfelder Chaussee mit der höchsten baulichen Dichte hin zu den an den Landschaftsraum angrenzenden Bauflächen deutlich abnehmen.

Maßgebend sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes XXII-39.

### II.3.2 Begründung einzelner Festsetzungen

#### II.3.2.1 Art der Nutzung

Aufbauend auf den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und entsprechend dem grundlegenden Planungsziel der Entwicklung eines neuen Wohnquartiers sollen die geplanten Bauflächen überwiegend als allgemeine Wohngebiete (WA 1–9) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Zulässig sollen neben Wohngebäuden auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sein. Des Weiteren auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Alle genannten Nutzungen können jedoch im Einzelfalle unzulässig sein, wenn sie der Eigenart des Baugebietes widersprechen oder wenn von ihnen unzumutbare Störungen ausgehen können bzw. sie derartigen Störungen ausgesetzt wären (vgl. § 15 Abs.1 BauNVO). Bestimmte, ausnahmsweise zulässige Nutzungen mit einem hohen Störpotenzial sollen von vornherein ausgeschlossen werden (vgl. TF 1).

Die Festsetzung reiner Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO wird nicht in Betracht gezogen, da die Möglichkeit einer effizienten Nahversorgung zur Verbesserung der Wohnqualität sowie zur Vermeidung von Verkehr bestehen soll. Darüber hinaus verträgt sich die hohe Schutzwürdigkeit des Wohnens gegenüber allen anderen Nutzungen im reinen Wohngebiet (z.B. Schallschutz) nicht mit der geplanten Entwicklung eines verdichteten, eher städtisch geprägten Einfamilienhausgebietes.

Gewerbliche Nutzungen, wie z.B. der Nahversorgung dienende Einzelhandels-

und Handwerksbetriebe oder z.B. Sport- und Freizeiteinrichtungen sollen sich wegen der guten verkehrlichen Anbindung und der Nähe zum Versorgungszentrum am S-Bahnhof Ahrensfelde um den geplanten Haupteingangsbereich an der Ahrensfelder Chaussee (gegenüber dem Zugang zum Bahnhof) konzentrieren.

Gleichzeitig ist der Bereich entlang der Ahrensfelder Chaussee wegen der hohen verkehrlichen Belastung und den damit verbundenen Lärmemissionen für eine Wohnnutzung nur sehr eingeschränkt geeignet. Zunächst war beabsichtigt, für das mittlere sowie das östliche Baufeld an der Ahrensfelder Chaussee jeweils eine Mischgebietsnutzung festzusetzen. Die vom Grundstückseigentümer beauftragte Schallimmissionsprognose (vgl. I.2.4) kam jedoch zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 ("Schallschutz in der städtebaulichen Planung") für Mischgebiete erst in einer Entfernung von 40–50 m zur Ahrensfelder Chaussee bei freier Schallausbreitung nicht mehr überschritten werden.

Deshalb soll in einem Bereich mit einer entsprechenden Tiefe entlang der Ahrensfelder Chaussee in den genannten Baufeldern keine Wohnnutzung zulässig sein. Diese Bereiche werden als Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festgesetzt (GE 1 und GE 2). Zulässig sind u.a. Gewerbebetriebe aller Art sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

Nördlich angrenzend an die Gewerbegebiete – also in einem Bereich, in dem im Wesentlichen keine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 auftritt – werden Mischgebiete gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Um sicherzustellen, dass von den künftigen Nutzungen in den Gewerbegebieten keine unzutraglichen Belastungen für das in den Mischgebieten zulässige Wohnen ausgehen, sind in den Gewerbegebieten nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (vgl. II.3.2.6, TF 2).

Die Grenzziehung zwischen Gewerbe- und Mischgebieten orientiert sich auch am städtebaulichen Strukturplan (vgl. II.1) und verläuft daher im Bereich von GE 2/ MI 2 nicht parallel zur Ahrensfelder Chaussee. Daher kann es bei ungehinderter Schallausbreitung im südöstlichen Bereich des MI 2 noch zu sehr

geringfügigen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte kommen, die bei einer Bebauung entlang der Straße jedoch nicht mehr gegeben wäre.

Die Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, welche das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind u.a. Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Insgesamt wird durch die Zonierung Gewerbegebiete – Mischgebiete – allgemeine Wohngebiete ein der örtlichen Situation angepasstes und in sich verträgliches Nutzungsgefüge geschaffen. Zu den relevanten Standortvoraussetzungen zählen hierbei neben der Verkehrsbelastung durch die Ahrensfelder Chaussee auch die südlich der Straße vorhandenen Nutzungen. So liegt gegenüber des Gewerbegebietes GE 2 eine Tankstelle. Südlich des Gewerbegebietes GE 1 befinden sich der Zugang zum S-Bahnhof Ahrensfelder Chaussee mit angelagerten Einzelhandelseinrichtungen sowie fünfgeschossige Wohngebäude in Plattenbauweise. Insgesamt bestehen daher relativ ungünstige Rahmenbedingungen für die Errichtung von neuen Wohnnutzungen entlang der Ahrensfelder Chaussee. Dies gilt insbesondere für Einfamilienhäuser.

Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes Berlins – die Schaffung eines größeren Wohngebietes zwischen Ahrensfelder Chaussee und Gehrensee – wird durch die Festsetzung untergeordneter Misch- und Gewerbegebiete nicht in Frage gestellt (vgl. I.2.2.1).

Das westliche Baugebiet an der Ahrensfelder Chaussee wird trotz der oben dargestellten Lärmproblematik als allgemeines Wohngebiet (WA 9.1 und 9.2) festgesetzt. Hierfür sind die nachfolgenden Gründe Ausschlag gebend:

Gelöscht: (WA

Westlich angrenzend sowie auf der gegenüberliegenden Seite der Ahrensfelder Chaussee befindet sich eine Einfamilienhausbebauung. Das Konfliktpotenzial bei einer gewerblichen Nutzung wäre deshalb deutlich höher, als bei den anderen Baufeldern an der Ahrensfelder Chaussee. Gleichzeitig sind we-

gen des durch gleichartige Nutzung geprägten Umfeldes die wirtschaftlichen Realisierungschancen für eine Wohnbebauung günstiger. Außerdem ist die Fläche wegen der schlechteren Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aufgrund der relativ großen Entfernung zum S-Bahnhof Ahrensfelder Chaussee weniger gut für gewerbliche Nutzungen geeignet. Nicht zuletzt erscheint auch das Potenzial zur Ansiedlung gewerblicher Betriebe am Standort insgesamt begrenzt, so dass fraglich wäre, ob eine weitere gewerbliche Baufläche, die aufgrund des zu schützenden Umfeldes erheblichen Restriktionen unterworfen wäre, in absehbarer Zeit genutzt würde.

Nach der o.g. Schallimmissionsprognose werden die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 bei ungehinderter Schallausbreitung innerhalb des gesamten WA 9.1 / 9.2 tagsüber und nachts überschritten, wobei ab einer Entfernung von etwa 40 m eine deutliche Reduzierung der Überschreitung festzustellen ist. Dieser Problematik soll durch eine weitgehend geschlossene Bebauung entlang der Ahrensfelder Chaussee begegnet werden (vgl. I.1.2.4 und II.3.2.2).

#### II.3.2.2 Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund der Größe des Gebietes ist ein schrittweiser, nachfrageorientierter Bauungsfortschritt zu erwarten. Um die dafür erforderliche planungsrechtliche Flexibilität zu gewährleisten, sollen die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Bauflächen flächenhaft durch Baugrenzen (Baufensterausweisung) festgesetzt werden. Eine städtebauliche Gliederung entsteht hier vor allem durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie eine differenzierte Nutzungsmaßausweisung.

Eine Ausnahme erfolgt lediglich im allgemeinen Wohngebiet WA 9.2. Um die dahinter liegenden Bereiche vor Verkehrslärm zu schützen (vgl. I.1.2.4), ist beabsichtigt, entlang der Ahrensfelder Chaussee eine nahezu geschlossene, lediglich mit zwei oder drei Öffnungen versehene Bebauung zu schaffen. Einer vertiefenden Untersuchung in Ergänzung der o.g. Schallimmissionsprognose (Dezember 2003) zufolge, kann ein wirksamer Schallschutz bei einer straßen-

begleitenden Bebauung mit mindestens zwei Geschossen erreicht werden. Deshalb erfolgt entlang der Ahrensfelder Chaussee die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche als "Baukörperausweisung" mit mindestens zwei, höchstens vier Vollgeschossen. Auf eine zahlenmäßige Festsetzung zur Grundfläche kann hier verzichtet werden, da diese bereits zeichnerisch hinreichend bestimmt ist.

Aus städtebaulichen Gründen ist eine Gliederung der Bebauung im WA 9.2 durch zwei oder drei Lücken wünschenswert. Von der Festsetzung einer geschlossenen Bebauung wird daher abgesehen. Berechnungen im Rahmen der o.g. Schallimmissionsprognose haben ergeben, dass geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 bei einer derartigen Bebauung lediglich im Bereich der Öffnungen und der unmittelbar angrenzenden Freiflächen auftreten, für alle übrigen Bereiche nördlich des Bauungsriegels, also auch für den ganz überwiegenden Teil der Wohnfreiflächen im WA 9.2 sowie für die von der Straße abgewandten Gebäudeteile des WA 9.2, liegen die Lärmwerte darunter. Da sich eine bauliche Schließung der Eckbereiche an der Planstraße B sowie an der westlichen Geltungsbereichsgrenze im Sinne des Lärmschutzes positiv auswirkt, wird der Baukörper dort entsprechend bis an das nördlich angrenzende Baufenster herangeführt.

Wegen der angestrebten Flexibilität beträgt der Abstand zwischen Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien abweichend von § 8 Abs.1 der Bauordnung für Berlin (BauOBl) generell 3 m. Dadurch soll z.B. gewährleistet werden, dass die Bebaubarkeit kleinerer Eckgrundstücke mit Reihenend- oder Doppelhäusern nicht dadurch eingeschränkt wird, dass der Mindestabstand an zwei Seiten jeweils mindestens 5 m betragen muss.

Aus gestalterischen Gründen sind Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs.1 Satz 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen (vgl. II.3.2.6, TF 4). Dadurch soll gewährleistet werden, dass die Vorgartenbereiche sowie die Bereiche entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung überwiegend gärtnerisch gestaltet werden, um dem Ziel der Schaffung eines durchgrüntes Stadtquartiers Rechnung zu tragen. Gleichzeitig sollen jedoch Stell-

plätze in den Vorgärten entlang bestimmter öffentlicher Straßen zulässig sein, um die erschließungstechnisch wie wirtschaftlich erforderliche Anzahl an privaten Stellplätzen zu ermöglichen. Insbesondere bei Reihenmittelhäusern können private, dem Grundstück unmittelbar zugeordnete Stellplätze, nur im Vorgartenbereich untergebracht werden.

Das Maß der baulichen Nutzung soll für alle Bauflächen (Ausnahme Baukörper in WA 9.2, s.o.) durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) - jeweils als Höchstmaß - sowie durch die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse definiert werden.

Das durch den Flächennutzungsplan für das Gesamtgebiet vorgegebene Nutzungsmaß (GFZ 0,8) soll innerhalb des Plangebiets zum Zwecke einer städtebaulichen Gliederung differenziert werden. Generell soll die Dichte der Bebauung von der Ahrensfelder Chaussee bis zum Gehrensee abnehmen.

Entlang der Ahrensfelder Chaussee soll aufgrund der Nähe zur Großwohnsiedlung Marzahn ein etwas höheres Nutzungsmaß zulässig sein. Aus Gründen des Lärmschutzes (s.o.) ist zudem eine eher geschlossene Bebauung mit etwas größeren Gebäudehöhen anzustreben. Für das allgemeine Wohngebiet WA 9 ist dabei eine verdichtete Reihenhaus- oder Mehrfamilienhausbebauung beabsichtigt.

Die gewerblichen Nutzungen in den Gewerbe- und Mischgebieten bedingen ebenfalls ein etwas höheres Nutzungsmaß. Für Stellplatzanlagen, interne Verkehrsflächen, Lagerflächen usw. ist hier insbesondere eine höhere GRZ erforderlich. Diese soll daher für die Gebiete GE 1, GE 2, MI 1 und MI 2 auf 0,6, für das Gebiet WA 9.1 auf 0,4 festgesetzt werden. Die GFZ soll für alle drei Gebiete 1,0 betragen, ebenso sollen in allen drei Gebieten bis zu vier Vollgeschosse zulässig sein.

Für die zentral gelegenen Baugebiete WA 5–WA 8 (jeweils untergliedert in drei Teilgebiete) soll die GRZ 0,4, die GFZ hingegen nur 0,8 betragen. Prinzipiell sollen maximal drei Vollgeschosse zulässig sein. Entlang der Planstraßen A und B soll jedoch eine stärkere bauliche Betonung dieser Achsen, evt. auch

durch eine stadtvillenartige Bebauung, möglich sein. Deshalb sollen jeweils in einem Streifen von 30 m beidseitig der Planstraße B sowie östlich der Planstraße A bis zu vier Vollgeschosse zulässig sein. Westlich der Planstraße A verläuft der zentrale Grünzug, entlang dessen eine stärkere bauliche Verdichtung nicht angestrebt wird.

Die Baugebiete WA 1–WA 3 sollen aufgrund der Nähe zum offenen Landschaftsraum um den Gehrensee die geringste bauliche Dichte erhalten. Aufgrund der attraktiven Grünlage erscheinen diese Fläche für eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern auf größeren Grundstücken am besten geeignet. Bei einer GRZ von 0,4 soll die GFZ lediglich auf 0,6 festgesetzt werden. Es sollen bis zu drei Vollgeschosse möglich sein, um auch hier unterschiedliche Einfamilienhaustypen und vielfältige Bauweisen (z.B. zweigeschossiges Gebäude mit zusätzlichem Staffeldachgeschoß) zu ermöglichen.

Zur Vermeidung von Konflikten mit der unmittelbar benachbarten, vergleichsweise gering verdichteten Wohnbebauung an der Marie-Elisabeth-von-Humboldt-Straße, sollen für das WA 4 die gleichen Nutzungsmaße wie in WA 1–3 festgesetzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine Festsetzung von GRZ und GFZ bereits hinreichend bestimmt. Eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse soll dennoch erfolgen. Sie dient der Verdeutlichung und Sicherung der gewünschten städtebaulichen Gliederung, die nicht nur in einer Massen- sondern auch in einer Höhendifferenzierung zum Ausdruck kommen soll. Ohne diese Festsetzung wäre trotz gegliederter GFZ-Ausweisung eine ungeordnete Höhenentwicklung möglich. So könnten z.B. bei einer tatsächlichen GRZ von 0,15 in einem Gebiet mit einer festgesetzten GFZ von 0,6 vier Vollgeschosse realisiert werden.

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass die vollständige Ausnutzung der höchstzulässigen Vollgeschoszahl in allen geplanten Baugebieten eine Unterschreitung der maximalen GRZ erfordert.

Die durchschnittliche GFZ für alle Bauflächen (ohne öffentliche Verkehrs- und Grünflächen) beträgt 0,8 und entspricht somit der Intention des Flächennut-

zungsplanes (s. I.2.2.1). Eine Unterschreitung dieser als Höchstmaß zu verstehenden FNP-Darstellung im Bebauungsplan ist aus den nachfolgenden Erwägungen nicht beabsichtigt:

Da die Grundstückskosten im Stadtgebiet im Vergleich zum Umland nach wie vor hoch sind, kann die Vorgabe - Schaffung eines Wohngebietes mit preisgünstigen Einfamilienhäusern zur Leistung eines Beitrages zur Reduzierung der Abwanderung (vgl. I.1.) - nur mit einer insgesamt eher kompakten, städtischen Einfamilienhausbebauung und relativ kleinen Grundstücken umgesetzt werden. Die Notwendigkeit des sparsamen Umganges mit Grund und Boden erfordert die vollständige Ausnutzung des im FNP dargestellten Nutzungsmaßes. Die Baukonzeption geht von der Vorstellung eines gemischten Angebotes aus stärker verdichteten Reihen- und Doppelhäusern und freistehende Einzelhäusern aus, die durch anspruchsvoll gestaltete öffentliche Freiflächen ergänzt werden.

### II.3.2.3 Soziale Infrastruktur

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen bis zu 650 Wohneinheiten, überwiegend als Einfamilienhäuser, entstehen. Durch die geplante Neubebauung ist mit einem nicht unerheblichen Zuzug junger Familien mit Kindern zu rechnen, der sich jedoch voraussichtlich auf einen Entwicklungszeitraum von etwa zehn Jahren verteilen wird (vgl. II.1.).

Die Bedarfsrichtwerte für die soziale Infrastruktur werden zunächst in Anlehnung an die Dokumentation "Infrastrukturplanung im Wohnungsneubau" vom Oktober 1999 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ermittelt. Darin wird empfohlen, grundsätzlich den Dauerbedarf, lediglich bei großen Wohnungsbauvorhaben den Spitzenbedarf zu ermitteln.

Im Hinblick auf die angestrebte Realisierung des Vorhabens in kleineren Abschnitten erscheint auch hier nur die Ermittlung des Dauerbedarfes als sinnvoll. So werden z.B. Kinder, die bei ihrem Einzug im Rahmen des ersten Bauabschnittes einen Kita-Platz benötigen, zum Zeitpunkt der endgültigen Fertig-

stellung bereits eine Oberschule besuchen.

Auf Grundlage der gültigen Richtwerte kann für das Plangebiet ein rechnerischer Bedarf an ca. 114 Plätzen in einer Kindertagesstätte sowie 93 Grundschulplätzen ermittelt werden. Hinzu kommt ein Bedarf an ca. 2.438 m<sup>2</sup> öffentlicher Spielplatzfläche.<sup>5</sup>

Diese Bedarfsermittlung wird jedoch insofern relativiert, als bei der Berechnung unterstellt wird, dass praktisch alle Wohneinheiten innerhalb kurzer Frist fertig gestellt und bezogen werden. Bei einem Realisierungszeitraum von etwa zehn Jahren wird der tatsächliche Bedarf geringer ausfallen. Deshalb rechnet die seitens des Bezirksamtes Lichtenberg zuständige Abteilung Jugend, Bildung und Sport – Jugendamt – mit einem Bedarf an 60 Kita-Plätzen. Da diese 60 Plätze durch vorhandene Kita-Standorte nicht abzudecken sind, wird die Herstellung einer entsprechenden Kindertagesstätte im Bebauungsplangebiet im Städtebaulichen Vertrag zwischen Grundstückseigentümer und Land Berlin geregelt.

Innerhalb des Mischgebietes MI 1 soll eine ca. 1.500 m<sup>2</sup> große Fläche mit der Zweckbestimmung KINDERTAGESSTÄTTE, ANLAGEN FÜR SOZIALE UND KULTURELLE ZWECKE festgesetzt werden. Die Größe der Fläche ist ausreichend für eine Regeleinrichtung mit 60-75 Plätzen, einschließlich einer Netto-spielfläche von 600-750 m<sup>2</sup>. Bei der Wahl der Lage wurde berücksichtigt, dass eine derartige Einrichtung voraussichtlich nicht ausschließlich von den künftigen Bewohnern des Quartiers, sondern auch von einigen Bewohnern der Umgebung genutzt wird und deshalb aus allen Richtungen gut erreichbar sein muß. Die Lage am geplanten zentralen Fuß- und Radweg (s. II.3.2.4) soll es

---

<sup>5</sup> Auf Grundlage der o.g. Dokumentation wird für das Plangebiet von einer langfristigen durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,5 EW/WE ausgegangen, da ganz überwiegend Eigenheime entstehen werden (sonst 2,0 EW/WE). Als Orientierungswert für die Berechnung der Anzahl von Kindern in den jeweiligen Altersklassen wird z.Z. in Anlehnung an den Berliner Durchschnitt eine Jahrgangsstärke von 1 % angenommen.

Die Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport setzt bei Kita-Einrichtungen als Planungsgrundlage einen Versorgungsgrad von 70% und bei Grundschulen einen Versorgungsgrad von 95% der Kinder in den entsprechenden Altersstufen an. Hieraus ergeben sich folgende Werte:

Kita:  $650 \text{ WE} \times 2,5 \text{ EW/WE} \times 1\% \times 10 \text{ Jahrgänge} \times 70\% = 114 \text{ Plätze}$

Grundschule:  $650 \text{ WE} \times 2,5 \text{ EW/WE} \times 1\% \times 6 \text{ Jahrgänge} \times 95\% = 93 \text{ Plätze}$

Öffentl. Spielplatz:  $650 \text{ WE} \times 2,5 \text{ EW/WE} \times 1,5 \text{ m}^2/\text{EW} = 2438 \text{ m}^2$

ermöglichen, dass auch Kinder die Einrichtung möglichst gefahrenfrei erreichen können. Gleichzeitig entsteht hierdurch eine gewisse Abschirmung gegenüber der Haupteinfahrtsstraße des Gebietes.

Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche soll nicht erfolgen, da es unerheblich ist, ob der Bedarf an Kita-Plätzen durch eine Einrichtung des Landes Berlin oder durch einen privaten Träger gedeckt wird. Außerdem soll die Möglichkeit bestehen, ggf. in einem mehrgeschossigen Gebäude auch andere, im Mischgebiet zulässige und den Betrieb einer Kindertagesstätte nicht störende Nutzungen unterzubringen (vgl. II.3.2.6, TF 3).

Ein mehrgeschossiges Gebäude wäre aus städtebaulichen Gründen an dieser Stelle vorteilhaft, da somit eine bauliche Betonung des Gebietszuganges und eine Fassung der vorgelagerten öffentlichen Flächen erfolgen könnte. Außerdem könnte durch eine höhere Bebauung im südlichen Bereich des Grundstückes ein besserer Schutz der anschließenden Freiflächen vor dem Verkehrslärm entlang der Ahrensfelder Chaussee erreicht werden.

Die Erweiterung der Zweckbestimmung auf "Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke" soll eine langfristige Umnutzung einer Kindertagesstätte bei Wegfall des Bedarfs ermöglichen. Vorstellbar wären z.B. eine Jugend- oder eine Seniorenfreizeiteinrichtung.

Das Plangebiet wird voraussichtlich dem Einzugsbereich der 23. Grundschule in der Wartiner Straße 23 zuzuordnen sein. Aufgrund der längerfristigen Entwicklung des Wohngebietes sowie allgemein rückläufiger Schülerzahlen in Berlin kann gegenwärtig davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Kapazitäten für die Beschulung der zu erwartenden zusätzlichen Schüler ausreichen.

Für die Errichtung der erforderlichen öffentlichen Spielflächen stehen innerhalb der geplanten öffentlichen Parkanlage in ausreichendem Maße Flächen zur Verfügung (s. II.3.2.5.).

#### II.3.2.4 Verkehrsflächen

Die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen dient der planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung geplanter Bauflächen.

Das Grundgerüst bildet hierbei der trapezförmige Haupterschließungsring Planstraßen A, B und C2) mit zwei Anschlüssen an die Ahrensfelder Chaussee, jeweils gegenüber vorhandenen Einmündungen (Zugang zum S-Bahnhof Ahrensfelde, Spinatweg). Quasi orthogonal zum Haupterschließungsring sind in gleichmäßigen Abständen die weiteren Quartierserschließungsstraßen in Ost-West Richtung angeordnet. Diese münden wiederum auf Quartierssammelstraßen (Planstraßen K, L, M), mit denen sie drei weitere Erschließungsringe bilden. Das Erschließungssystem ist klar hierarchisch strukturiert, flächensparend organisiert und ermöglicht eine stufenweise Realisierung in Bauabschnitten.

Die Planstraße A verfügt über eine Gesamtbreite von 12,5 m; darin werden voraussichtlich eine ca. 5,5 m breite Fahrbahn, beidseitige Gehwege in einer Breite von 2,5 m sowie auf der östlichen Seite öffentliche Stellplätze in Längsaufstellung enthalten sein. An der westlichen Seite sind keine Stellplätze geplant, da hier der Hauptgrünzug (s.u.) verlaufen soll, der optisch wie funktional auf die geplante Parkanlage am Gehrensee hinführt. Die Planstraße A soll im südlichen Teil den Hauptzugangsbereich mit angelagerten gewerblichen und infrastrukturellen Nutzungen bilden.

Die Planstraße B soll prinzipiell den gleichen Ausbaustandard, jedoch mit beidseitigen öffentlichen Stellplätzen erhalten. Die Planstraße C1/ C2 soll wegen des parallel verlaufenden Fuß- und Radweges nur auf der Südseite einen Gehweg erhalten.

Die übrigen Quartierserschließungsstraßen sind als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen geplant (Gehweg und Fahrbahn niveaugleich, nur durch unterschiedliche Pflasterung gekennzeichnet), für die jeweils eine Breite von 7,5 m als ausreichend anzusehen ist (s. Anlage 1).

Generell ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes . Der konkrete Ausbau erfolgt nach den Vorgaben des zuständigen Tiefbauamtes und ist Gegenstand eines Erschließungsvertrages zwischen dem Investor und dem Land Berlin. Der Investor hat sich außerdem auf Grundlage dieses Vertrages zur Übernahme sämtlicher Kosten für die Errichtung der öffentlichen Straßen und zur Übergabe der fertig gestellten Straßen an das Land Berlin verpflichtet.

Der so genannte "Barnimer Dörferweg" ist ein in weiten Teilen bereits vorhandener Rad- und Wanderweg, der nach endgültiger Fertigstellung die nördlichen Außenbezirke Berlins zwischen dem Tegeler See und dem S-Bahnhof Ahrensfelde verbinden soll. Ein kurzer Teil dieses Weges führt entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes XXII-33 und über das Flurstück 391/69 an den westlichen Rand des Plangebietes XXII-39. Es ist beabsichtigt, den "Barnimer Dörferweg" durch den Geltungsbereich hindurch bis an die Ahrensfelder Chaussee in Höhe des Zuganges zum S-Bahnhof zu führen. Da der Dörferweg in erster Linie eine übergeordnete Funktion für den Fuß- und Radverkehr erfüllt, sollen die dafür vorgesehenen Flächen parallel zu den Planstraßen C1, C2 und A als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung FUSS- UND RADWEG festgesetzt werden.

Die Breite des in West-Ost-Richtung verlaufenden Abschnittes entspricht zunächst der Breite des aus dem Plangebiet XXII-33 ankommenden Weges. Im parallel zur Planstraße A verlaufenden Abschnitt soll der Dörferweg jedoch zugleich die Funktion einer breiten, anspruchsvoll gestalteten grünen Achse wahrnehmen, die zum Gehrensee hinführt und identitätsstiftend für das gesamte Quartier ist.

Identitätsgebende Funktion soll auch einem zentralen, in die Grünachse integrierten STADTPLATZ zukommen. Dieser soll eine ebenfalls anspruchsvolle, teils steinerne, teils grüne Gestaltung mit einer hohen Aufenthaltsqualität verbinden.

Ergänzt wird das System der grünen, landschaftlich gestalteten Fuß- und Radwege durch zwei in Ost-West-Richtung verlaufende Achsen (parallel zu den Planstraßen F und J), die die Anbindung der westlichen bzw. östlichen

Teilgebiete an den Hauptgrünzug sowie das übergeordnete Freifächensystem herstellen sollen.

Die östlichen Ausläufer der Planstraßen G und H sowie die Fläche zwischen WA 1 und WA 2 sollen als autofreie Zugänge zur öffentlichen Parkanlage ebenfalls als Fuß- und Radwege festgesetzt werden. Eine allgemeine Befahrbarkeit dieser Flächen ist zur verkehrlichen Erschließung der angrenzenden Bauflächen nicht erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XXII-33 wurde mit Schreiben der zuständigen Senatsverwaltung – XII B 31 – (eingegangen am 10. November 1997) mitgeteilt, dass für die Ahrensfelder Chaussee (z.Z. eingestuft in der Verbindungsfunktionsstufe II/ übergeordnete Straßenverbindung) die mittel- bis langfristige Option auf einen vierspurigen Ausbau besteht. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Planungsoption durch die geplante Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche nach Norden um ca. 5 m. Die hierfür in Anspruch genommenen Flächen befinden sich gegenwärtig im Eigentum des Investors der Wohnungsbaumaßnahme.

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

Da die Ahrensfelder Chaussee ein relativ hohes Verkehrsaufkommen aufweist, sollen den Verkehrsfluss störende Grundstückseinfahrten entlang dieser Straße auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Öffentliche Stellplätze sind in den Planstraßen A, B, C1 und C2 vorgesehen. Ferner ist davon auszugehen, dass jeder Wohneinheit – schon im Hinblick auf deren Vermarktungsfähigkeit – mindestens ein Stellplatz auf privatem Grund zugeordnet wird.

### II.3.2.5 Grünflächen

Die Entwicklung der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet ist im Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung der Parklandschaft um den Gehrensee zu sehen und insofern für die städtebauliche Identität von hoher Bedeutung.

Das Baugebiet tritt in Korrespondenz mit den nördlich angrenzenden Freiflächen, die im Rahmen der Umsetzung des Pflege- und Entwicklungsplans für den Gehrensee (s. I.2.2.4), der Realisierung von naturschutzrechtlichen Kompensationmaßnahmen für Bauvorhaben im Geltungsbereich XXII-33 sowie über Fördermittel neu gestaltet werden sollen.

Die geplanten Grünflächen mit der Zweckbestimmung ÖFFENTLICHE PARKANLAGE, ÖFFENTLICHE SPIELPLÄTZE dienen der Herstellung eines landschaftsräumlichen Übergangs zwischen den Baugebieten und der künftigen Parklandschaft. Gleichzeitig dienen sie der Deckung des Bedarfs an größeren, siedlungsnahen Grünflächen und öffentlichen Spielflächen für die Bewohner.<sup>6</sup>

Die Größe der öffentlichen Grünflächen beträgt insgesamt fast 30.000 m<sup>2</sup>. Diese Fläche ist für die Deckung des o.g. genannten Bedarfs mehr als ausreichend. Darüber hinaus wäre auch die Deckung des rechnerischen Bedarfs an wohnungsnahen Grünflächen (s.u.) quantitativ möglich.

Die teilweise Herstellung und Übernahme der Kosten für die öffentlichen Grünflächen einschließlich öffentlichem Kinderspielplatz durch den Investor sowie die damit verbundene Grundstücksübertragung wurde durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Land Berlin geregelt.

Eine besondere Bedeutung ist auch dem aus den o.g. Gründen als Verkehrs-

---

<sup>6</sup> Als Richtwert für siedlungsnahen Grünanlagen werden 7m<sup>2</sup> / EW angenommen (gem. Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan). Bei maximal 650 WE und einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,5 EW (vgl. II.3.2.3) ergibt sich ein rechnerischer Bedarf von 11.375 m<sup>2</sup>. Als Richtwert für wohnungsnahen Grünflächen werden 6m<sup>2</sup> / EW angenommen (rechnerischer Bedarf 9.750 m<sup>2</sup>). Da jedoch fast ausschließlich Einfamilienhäuser mit privaten Gärten errichtet werden sollen, ist dieser Bedarf hier zu vernachlässigen.

fläche besonderer Zweckbestimmung geplanten "Barnimer Dörferweg" beizumessen. Neben seiner Funktion als Teilanschnitt des überörtlichen Wanderweges soll er - ebenso wie der geplante Stadtplatz und die "grünen Wellen" - auch der Naherholung der Anwohner dienen. Insbesondere gewährleistet er die optische und funktionale Verbindung zwischen den Wohngebieten und der geplanten Parklandschaft.

#### II.3.2.6 Textliche Festsetzungen

Durch textliche Festsetzungen sollen folgende Regelungen getroffen werden:

- 1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO)

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen dient dem Schutz der geplanten Wohnnutzung vor den von diesen Nutzungen ausgehenden Störwirkungen in Form von Lärm- und Geruchsemissionen sowie Belastungen durch Kunden- und Lieferverkehr.

- 2. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Betriebe und Anlagen, die das Wohnen wesentlich stören, nicht zulässig.**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)

Die Festsetzung ist erforderlich um sicherzustellen, dass das Wohnen in den angrenzenden Mischgebieten sowie den nahegelegenen allgemeinen Wohngebieten nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt wird.

Entgegen der ursprünglichen Planungsabsicht, das östliche und das mittlere Baufeld an der Ahrensfelder Chaussee jeweils vollständig als Mischgebiet festzusetzen, wurde für die Bereiche unmittelbar an der Straße die

Gewerbegebietsfestsetzung gewählt, da diese für das Wohnen als wenig geeignet erscheinen. Grund dafür ist vor allem die relativ hohe Verkehrs-lärmbelastung durch die Ahrensfelder Chaussee (vgl. II.3.2.1).

Eine Gewerbegebietsfestsetzung ohne die hier getroffenen Einschränkungen würde die planerische Absicht jedoch konterkarieren, da neue Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und Wohnen auftreten könnten. Mögliche Störungen z.B. in Form von Lärm, Verkehr oder Geruchsemissionen würden in nördliche Richtung verlagert und in das Wohngebiet hineingezogen.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes bleibt trotz der Einschränkung gewahrt. Einerseits sind viele gewerbliche Nutzungen vorstellbar, die aufgrund ihres geringen Störpotenzials für das Wohnen hier ohne weiteres zulässig wären. Außerdem können auch potenziell störungsintensivere Nutzungen im Einzelfall durchaus zulässig sein, wenn durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden kann, dass sie das Wohnen im Umfeld nicht wesentlich stören.

- 3. Im Mischgebiet MI 1 sind auf der Fläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte, Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke" oberhalb des ersten Vollgeschosses auch andere in § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung genannte Nutzungen zulässig.**  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO)

Aus städtebaulichen Gründen wäre ein mehrgeschossiges Gebäude zur baulichen Betonung des Gebietszuganges an der Ahrensfelder Chaussee und zur räumlichen Fassung der vorgelagerten öffentlichen Flächen vorteilhaft. Außerdem könnte durch eine höhere Bebauung im südlichen Bereich des Grundstückes ein besserer Schutz der anschließenden Freiflächen vor dem Verkehrslärm entlang der Ahrensfelder Chaussee erreicht werden.

Da sich der private Grundstückseigentümer im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verpflichtet, die Kosten für die Herstellung der Kindertages-

gesstätte zu übernehmen, soll ihm andererseits die Möglichkeit zu einer adäquaten wirtschaftlichen Verwertung der Flächen eingeräumt werden.

Durch die textliche Festsetzung wird die Voraussetzung geschaffen, um ggf. in einem mehrgeschossigen Gebäude auch andere, im Mischgebiet zulässige und den Betrieb einer Kindertagesstätte nicht störende Nutzungen unterbringen zu können. Hierbei ist insbesondere zu gewährleisten, dass die Freiflächen der Kindertagesstätte in Funktion und erforderlicher Größe nicht durch andere Nutzungen eingeschränkt werden.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 6–8 BauNVO) sollen nicht zulässig sein, da eine Verträglichkeit mit einer Kindertagesstätte grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

**4. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs.1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Der Ausschluss von Stellplätzen gilt nicht für die Flächen für Stellplätze.**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 Abs.1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs.1 Satz 1 BauNVO sind aus gestalterischen Gründen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die Vorgartenbereiche sowie die Bereiche entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung überwiegend gärtnerisch gestaltet werden, um dem Ziel der Schaffung eines durchgrünten Stadtquartiers Rechnung zu tragen. Gleichzeitig sollen jedoch Stellplätze in den Vorgärten entlang der öffentlichen Straßen zulässig sein, um die erschließungstechnisch wie wirtschaftlich erforderliche Anzahl an privaten Stellplätzen zu ermöglichen. Insbesondere bei Reihenmittelhäusern können private, dem Grundstück unmittelbar zugeordnete Stellplätze nur im Vorgartenbereich untergebracht werden.

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

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBIn)

Durch die Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die von der Versiegelung von Wegen und Zufahrten ausgehenden Einschränkungen der Bodenfunktion innerhalb des Plangebiets durch den Erhalt eines Teiles dieser Funktion im Bereich dieser Flächen minimiert werden. Durch die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit wird die Belastung des Wasserhaushaltes durch eine verringerte Grundwasserneubildung vermindert und somit ein Beitrag zur Reduzierung des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft geleistet .

Eine Anwendung der Festsetzung für die Misch- und Gewerbegebiete ist nicht sinnvoll, da die Erschließungsflächen von gewerblichen Nutzungen i.d.R. einer stärkeren Belastung ausgesetzt sind und mögliche Verunreinigungen des Bodens vermieden werden sollen.

- 6. 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.

### III. Auswirkungen des Bebauungsplans

#### III.1. Flächenmäßige Auswirkungen

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 276.000 m<sup>2</sup>. Festgesetzt werden im Einzelnen:

• allgemeine Wohngebiete ca.:	150.000 m <sup>2</sup>
• Mischgebiete ca.:	18.000 m <sup>2</sup>
• Gewerbegebiete ca.:	16.000 m <sup>2</sup>
• öffentliche Grünflächen ca.:	29.000 m <sup>2</sup>
• Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	17.000 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsflächen ca.:	46.000 m <sup>2</sup>
<i>davon Ahrensfelder Chaussee. vorhanden ca.:</i>	<i>12.000 m<sup>2</sup></i>

Die zulässige Geschoßfläche im allgemeinen Wohngebiet beträgt ca. 117.000 m<sup>2</sup>, im Mischgebiet ca. 18.000 m<sup>2</sup> und im Gewerbegebiet ca. 16.000 m<sup>2</sup>.

#### III.2. Städtebauliche Auswirkungen

Die Planung folgt den Vorgaben der übergeordneten Landesplanung (Flächennutzungsplan), indem sie in einem Übergangsbereich zwischen besiedelter Fläche und Landschaftsraum die planungsrechtlichen Grundlagen für die Schaffung eines neuen Wohnquartiers herstellt.

Ein städtebaulich und nutzungsstrukturell völlig unzutragliches Areal wird somit umfassend neu geordnet.

Beidseitig der Ahrensfelder Chaussee findet sich eine heterogene Struktur, bestehend aus – teilweise überkommenen – flächenextensiven gewerblichen Nutzungen, kleinteiliger Einfamilienhausbebauung, mehrgeschossigen Wohnbauten sowie südlich anschließend der Großwohnsiedlung Marzahn.

Die Grenzen des Siedlungskörpers sind nicht eindeutig identifizierbar, gleichzeitig ist der nördlich gelegene Landschaftsraum aus südlicher Richtung kaum

zugänglich.

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

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

Durch die geplante Neubebauung wird außerdem der vorhandene Siedlungsbereich abgerundet und eindeutig zum Landschaftsraum abgegrenzt. Die geplanten Naherholungsbereiche um den Gehrensee sowie die anschließende Falkenberger Feldmark werden über das Plangebiet erschlossen und (z.B. auch den Bewohnern der Großwohnsiedlung Marzahn) zugänglich gemacht.

### **III.3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXII-39 befanden sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 BauGB. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese planungsrechtliche Einschätzung entbindet jedoch nicht von der Berücksichtigung der "Belange des Umweltschutzes ..." gemäß § 1 Abs. 5 S. 2 Nr. 7 BauGB sowie der umweltschützenden Belange gemäß § 1a BauGB.

Durch die Planung erfolgt eine entscheidende Verbesserung der Situation von Boden, Natur und Landschaft. Die Flächen im Plangebiet sind durch die frühe-

ren Nutzungen stark beeinträchtigt. Sie waren bei Aufstellungsbeschluss fast vollständig versiegelt, überwiegend bebaut und mit Altlasten verunreinigt. Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

Die vorhandenen Baulichkeiten wurden vollständig abgebrochen, die Versiegelung wurde aufgehoben, die Altlasten werden im Zuge des Baufortschritts adäquat entsorgt.

Nach vollständiger Fertigstellung des Wohnquartiers wird das Gelände voraussichtlich (einschl. aller Straßen, Plätze, Wege und Zufahrten) nur noch etwa zur Hälfte versiegelt sein (vgl. auch TF 5). Es werden öffentliche Grünflächen, private Gärten und Straßenraumbepflanzungen entstehen.

Die Gesamtsituation für die Schutzgüter Boden, Wasser, Biotope und Arten, Klima, Erholung und Landschaftsbild wird daher durch die Planung erheblich verbessert. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans XXII-39 ist daher kein Eingriff in Natur und Landschaft i.S. der §§ 18 und 21 BNatSchG zu erwarten.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Der Träger des Vorhabens hat mit Schreiben vom 12. Oktober 1998 an das damalige Bezirksamt Hohenschönhausen, Abt. Bau- und Wohnungswesen, seine bereits zuvor mündlich geäußerte Absicht bestätigt, auf den vormals durch das Innenministerium der DDR genutzten Flächen zwischen Ahrensfelder Chaussee und Gehrensee ein Wohnungsbauprojekt für etwa 700 Wohneinheiten zu realisieren. Weiterhin wurde um Mitteilung der Voraussetzungen für die Genehmigung dieses Vorhabens durch das Stadtplanungsamt ersucht.

Da dieser Antrag, einschließlich der Angaben zu Standort, Art und Umfang des Vorhabens, vor dem 14. März 1999 bei der zuständigen Behörde eingereicht wurde, wird hier gem. § 25 Abs. 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG, neugefasst durch Bek. vom 05.09.2001, BGBl. I S. 2350; zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 18.06.2002, BGBl. I S. 1914) von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Vorschriften des UVPG in der vor dem 03. August 2001 geltenden Fassung anzuwenden.

Die in der Anlage 1 "Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben" des UVP-Gesetzes vom 05. September 2001 unter Nr. 18.8 aufgeführten so genannten "Städtebauprojekte" für die in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt wird, waren in der hier angewandten Fassung des Gesetzes vom 12. Februar 1990 noch nicht Gegenstand einer "allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls" i.S.d. § 3 c Abs.1 Satz 1 UVPG in der Neufassung vom 05. September 2001.

#### **III.4. Finanzielle und personelle Auswirkungen**

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

Im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB verpflichtet sich der Grundstückseigentümer und Investor zur Übernahme von Folgekosten aus den geplanten Baumaßnahmen. Hierzu zählen insbesondere die Kosten für:

- die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- die Herstellung der mediengebundenen Erschließung
- die Schaffung der öffentlichen Grünflächen einschließlich öffentlicher Kinderspielplätze
- die Errichtung einer erforderlichen Kindertagesstätte mit 60 Plätzen.

Ggf. wird der Investor verpflichtet, für einen begrenzten Zeitraum auch die Kosten für die Unterhaltung dieser Anlagen und Einrichtungen zu tragen.

Das Land Berlin wird die – gegenwärtig noch nicht quantifizierbaren - langfristigen Unterhaltungs- und Instandhaltungskosten sowie ggf. die Personalkosten für eine Kindertagesstätte zu tragen haben.

## **IV. Verfahren**

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

Das Bezirksamt Hohenschönhausen von Berlin hat in seiner Sitzung am 06. Juli 1999 die Aufstellung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung XXII-39 sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs.1 BauGB i. V. m. § 4 Abs.1 AGBauGB (i.d.F. vom 27. August 1997) beschlossen (BA-Vorlage 872/III). Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 13. August 1999 im Amtsblatt für Berlin Nr. 41 auf Seite 3152 bekanntgemacht.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs.1 BauGB fand in der Zeit vom 25. April 2000 bis einschließlich 30. Mai 2000 in den Räumen des Stadtplanungsamtes Hohenschönhausen statt. Ort und Dauer der Beteiligung wurden durch Anzeigen in der Tagespresse am 14. April 2000 fristgerecht und ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürger hatten Gelegenheit, die Pläne und Entwürfe einzusehen und nach Erläuterung der Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung Äußerungen hierzu abzugeben.

Insgesamt 40 Bürger haben sich während der Auslegungszeiten über die Planungsziele informiert. Schriftliche Stellungnahmen liegen von drei Bürgern sowie einer katholischen Kirchengemeinde vor.

Grundsätzliche Einwände gegen die Planung wurden nicht vorgetragen. Im Wesentlichen kommt in den Äußerungen der Wunsch nach einer angemessenen Berücksichtigung der Folgekosten (soziale Infrastruktur, Verkehr, Anwohnerschutz) zum Ausdruck.

Die Prüfung der vorgebrachten Anregungen hat keinen neuen Sachverhalt ergeben, der eine Änderung der Planungsziele und der daraus abgeleiteten Festsetzungen erforderlich machte.

Das Bezirksamt Hohenschönhausen beschloss in seiner Sitzung am 21. November 2000 das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB.

### **IV.3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB fand in der Zeit vom 10. April bis zum 12. Mai 2003 statt. Einigen Trägern wurde auf Antrag eine Nachfrist gewährt. Insgesamt liegen die Stellungnahmen von 28 Trägern (einschließlich Senatsverwaltungen und Nachbarbezirken) sowie von 11 Ämtern bzw. Abteilungen des Bezirksamtes Lichtenberg vor. 18 Träger bzw. Abteilungen des Bezirksamtes äußerten keine Bedenken oder Anregungen, bzw. waren in ihren Belangen nicht berührt. Fünf Träger haben keine Stellungnahme abgegeben. Das Ergebnis der Trägerbeteiligung fließt in die Planung ein.

Aus der Abwägung der Stellungnahmen resultierte lediglich eine wesentliche Änderung der Planungsziele: seitens der Abteilung Umwelt und Gesundheit, Amt für Umwelt und Natur des Bezirksamtes Lichtenberg wurde darauf hingewiesen, dass eine Wohnnutzung entlang der Ahrensfelder Chaussee ohne Schallschutzmaßnahmen als bedenklich anzusehen ist. Zusammen mit den Ergebnissen einer Schallimmissionsprognose (vgl. I.2.4) führte dies zur Festsetzung von zwei jeweils ca. 40 m tiefen Gewerbegebietsflächen an der Ahrensfelder Chaussee anstelle von Mischgebietsausweisungen. Außerdem wird im allgemeinen Wohngebiet WA 9 ein dem Schallschutz dienender, straßenbegleitender Baukörper festgesetzt (vgl. II.3.2.1 u. II.3.2.2).

### **IV.4. Öffentliche Auslegung**

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans fand in der Zeit vom 24.01.2005 bis einschließlich 24.02.2005 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung statt. Die ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 2 vom 14.01.2005.

Die Bürger sind außerdem am 21.01.2005 über Anzeigen in der Berliner Zeitung, Berliner Morgenpost und im Tagesspiegel davon in Kenntnis gesetzt worden. Des Weiteren ist von der Pressestelle eine Presseerklärung versandt worden und es erfolgte in allen Bürgerämtern ein entsprechender Aushang.

Die Träger öffentlicher Belange/ Behörden, die Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks, die Nachbarbezirke und die Nachbargemeinde sowie die Telekom AG und der Stadtentwicklungsausschuss sind mit Schreiben vom 10.01.2005 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

- Bebauungsplanentwurf
- Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und
- Grundstücksverzeichnis.

23 Bürger und Bürgerinnen haben während dieser Zeit Einsicht in die Planung genommen. Es wurden mündlich keine Anregungen geäußert.

Es gingen zwei schriftliche Anregungen von Bürgern, zwei schriftliche Anregungen von eingetragenen Vereinen sowie eine schriftliche Anregung einer politischen Partei ein. Eine Behörde/ Träger öffentlicher Belange, zwei Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks sowie ein Nachbarbezirk äußerten sich zum Bebauungsplanentwurf. Davon hatten eine Fachverwaltung des Bezirks sowie der Nachbarbezirk keine Anregungen.

### **Ergebnis:**

Eine Änderung des Bebauungsplans XXII-39 ist aufgrund des Ergebnisses der Abwägung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

In die Begründung wird ein Hinweis auf das im Oktober 2004 abgeschlossene Planfeststellungsverfahren zur Umverlegung des Gehrenseegrabens aufgenommen.

#### **IV.5. Beschlussfassung**

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 12.04.2005 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 20.04.2005 den Bebauungsplan XXII-39 vom 06.01.2005 einschließlich Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen und über die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXII-39 entschieden.

Mit Schreiben vom 22.04.2005 hat das Bezirksamt den Bebauungsplan der zuständigen Senatsverwaltung (SenStadt II C) angezeigt.

Die Senatsverwaltung erklärte mit Schreiben vom 16.06.2005, dass die vorgenommene Rechtskontrolle unbeanstandet bleibt unter der Voraussetzung, dass die Begründung mit den nachgereichten Darlegungen zum Schallschutz für die straßenbegleitende Bebauung des WA-Bereiches 9.2 geändert und ergänzt wird.

Es wurden folgende Hinweise gegeben:

- In der Planzeichnung Ergänzung der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Ahrenfelder Chaussee zwischen südwestlicher Geltungsbereichsgrenze und Spinatweg
- In Rechtsverordnung und Begründung Aktualisierung der Rechtsgrundlagen (BauGB).

Die Hinweise zur Ergänzung und Änderung der Planunterlagen wurden berücksichtigt und die Begründung und Rechtsverordnung entsprechend geändert. Die Darstellung der Planzeichnung ist korrekt, die Geltungsbereichsgrenze ist in diesem Bereich nicht identisch mit der Straßenbegrenzungslinie.

## V. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224) 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) i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (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)

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)

**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).

*Es wurde von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs.1 i.V.m. § 244 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht.*

Aufgestellt: Berlin, den 13.07.2005  
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin,  
Abteilung Stadtentwicklung

Lompscher

.....  
Bezirksstadträtin

Güttler-Lindemann

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