

Begründung zum

BEBAUUNGSPLAN XXII-B1

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB (Endfassung)



für das Gelände

zwischen Landesgrenze, Birkholzer Weg, westlicher Begrenzung der Kleingartenanlage „Falkenhöhe Nord“, Straße 3, Birkholzer Weg, westlicher Begrenzung der Grundstücke Straße 4, Straße 2 und westlicher Begrenzung der Grundstücke Straße 5

im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Wartenberg

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan XXII-B1 vom 12. Januar 2006 zur Festsetzung in der Sitzung des Bezirksamtes Lichtenberg am 13. Juni 2006 vorgelegen. Das Bezirksamt hat die Festsetzung des Bebauungsplanes XXII-B1 als Rechtsverordnung beschlossen. Diese Verordnung ist am 24. Juni 2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 605 verkündet worden.

Berlin, den 03. Juli 2006

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

Leiter des Amtes für Planen und Vermessen

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

I.	PLANUNGSGEGENSTAND	2
I.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	2
I.2	Plangebiet.....	3
I.2.1	Bestand.....	3
I.2.2	Planerische Ausgangssituation (übergeordnete Planungen)	4
I.2.2.1	Flächennutzungsplan von Berlin	4
I.2.2.2	Landschaftsprogramm (LaPro)	5
I.2.2.3	Sonstige planungsrechtliche Grundlagen	5
I.2.2.4	Altlasten/ Baugrund	6
II.	PLANINHALT	7
II.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	7
II.2	Intention des Planes	8
II.3	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), Umweltprüfung (UP)	8
II.4	Wesentlicher Planinhalt	9
II.4.1	Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.....	9
II.4.2	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege	9
II.4.3	Abwägung / Begründung einzelner Festsetzungen	10
III.	AUSWIRKUNGEN DES EINFACHEN BEBAUUNGSPLANES.....	15
III.1	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	15
III.2	Auswirkungen auf die Umwelt.....	15
III.2.1	Sonstige Auswirkungen.....	15
IV.	VERFAHREN.....	16
IV.1	Information über die Aufstellung	16
IV.2	Öffentliche Bekanntmachung.....	16
IV.3	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	16
IV.4	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	16
IV.5	Öffentliche Auslegung.....	17
IV.6	Rechtsprüfung	17
V.	RECHTSGRUNDLAGEN	18
	Zusammenfassung der textlichen Festsetzungen:	19

I. PLANUNGSGEGENSTAND

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Das Bezirksamt Hohenschönhausen von Berlin hat am 07. Dezember 1999 (BA-Vorlage Nr. 965/ IV - H) die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes XXII-B1 beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes XXII-B1 werden die Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets geschaffen. Sie soll insbesondere der Umsetzung der Planungsziele aus dem Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (ABl. S. 1211) dienen, der an dieser Stelle eine Wohnbaufläche W 4 (= GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung darstellt.

Anlass für die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes XXII-B1 "Siedlung Wartenberg" ist die zukünftige Verhinderung einer unmaßstäblichen Einfamilienhausbebauung, die den städtebaulichen Zielen im Plangebiet entgegensteht. Diese Fehlentwicklung ist auf einigen Grundstücken in der Siedlung bereits eingetreten und wird von Seiten des Bezirkes auch in anderen Bereichen des Gebietes erwartet.

Bisher erfolgte die Entscheidung zur Bebaubarkeit eines Grundstücks auf der Grundlage des § 34 BauGB. Für die Gewährleistung der Einhaltung des Nutzungsmaßes und der landschaftlichen Prägung im Plangebiet erweist sich dieses Verfahren zunehmend als unzureichend. Mit der Änderung des § 19 BauGB vom 01.01.1998 ist das Erfordernis einer Teilungsgenehmigung u.a. im unbeplanten Innenbereich ersatzlos entfallen. Die Novellierung des BauGB 2004 lässt zudem nicht mehr zu, dass die Gemeinde durch Satzung bestimmen kann, dass eine Teilung von Grundstücken der Genehmigung bedarf. Damit ist auch die Einflussnahme auf die Grundstücksgröße, die gemäß Rundschreiben SenBauWohn II F 6-6152.0/1.519 vom 07.06.1990 bei 400 m² liegen soll, entfallen. Im Rahmen der jüngsten Bauvorhaben kommt es in der Siedlung nunmehr zu Grundstücksbildungen mit einer Größe von deutlich unter 400 m². Diese Grundstücke sind hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung als absolute Zahl nicht mehr vergleichbar.

Infolgedessen kann das in der "Siedlung Wartenberg" städtebaulich geplante Maß der baulichen Nutzung gemäß Flächennutzungsplan nicht mehr gewährleistet werden.

Daraus folgt das Erfordernis der Festsetzung entsprechender Planungsziele über einen einfachen Bebauungsplan, der gewährleisten soll, dass zukünftige Bauvorhaben hinsichtlich Art und

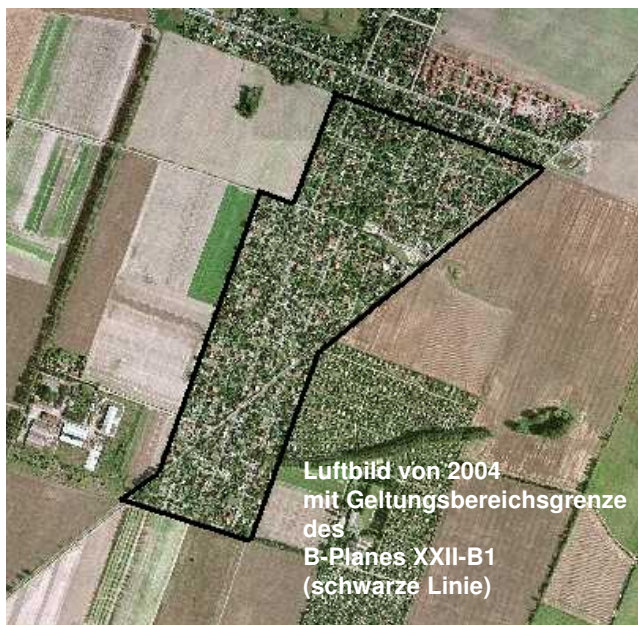
Maß der baulichen Nutzung den Zielen des Flächennutzungsplanes entsprechen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wäre ohne planerische Einflussnahme nicht zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan erstellt und regelt die wichtigsten städtebaulichen Ziele. Er ist auf wesentliche Festsetzungen beschränkt und enthält Aussagen zur Art und zum Maß der Nutzung (GRZ und GFZ), Geschossigkeit, Höhe und Länge der baulichen Anlagen und zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Bauflucht, Vorgartentiefe). Es werden keine Festsetzungen zu öffentlichen Straßen getroffen. Hierzu besteht kein Handlungsbedarf, da das öffentliche Straßenland eindeutig gewidmet ist und es keiner Änderung der Verkehrsflächen bedarf.

I.2 Plangebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt im Norden des Bezirks Lichtenberg und ist im Wesentlichen umgrenzt von Flächen der Wartenberger und Falkenberger Feldmark. Im Norden grenzt das ca. 37 ha große Gebiet an den Landkreis Barnim des Landes Brandenburg. Hier setzt sich die Bebauung entlang der Thälmannstraße, die in der Gemeinde Ahrensfelde (Klarahöhe) liegt, fort. Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich die Kleingartenanlage "Falkenhöhe-Nord", im Süden und Westen die Flächen der Wartenberger und Falkenberger Feldmark.

I.2.1 Bestand



Die "Siedlung Wartenberg" entstand im Jahre 1928 und trägt bis 1948 die Bezeichnung Neu-Wartenberg. Das Plangebiet besteht hauptsächlich aus zu Wohnzwecken genutzten, in Privateigentum befindlichen Grundstücken. Die Grundstücke werden durch eine lockere Wohnbebauung aus überwiegend eingeschossigen Einfamilienhäusern und Gartenlauben sowie vereinzelt zweigeschossigen Baukörpern geprägt. Ein Großteil der Gebäude verfügt über ein ausgebauten Dachgeschoss. Dabei sind die traufen- und giebelständigen Baukörper

sowohl im vorderen als auch im hinteren Grundstücksbereich angeordnet.

Im Sinne der Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche W 4 mit landschaftlicher Prägung ist das Siedlungsbild überwiegend bestimmt durch vergleichsweise große Grundstü-

cke (700-800 m²) mit einem geringen Nutzungsmaß (GRZ 0,2). Gleichwohl kam es im Rahmen der jüngsten Bauvorhaben zunehmend zu Grundstücksteilungen. In Folge dieser Nachverdichtungen entstanden nicht nur deutlich kleinere Grundstückszuschnitte von unter 400 m², vielmehr sind eine - wenn auch geringe - Anzahl der Grundstücke auch von einer höheren GRZ (0,28) und einem vergleichsweise hohen Versiegelungsgrad (z.T. bis 50 %) geprägt. Die Ursachen liegen oft in der flächenaufwändigen Wegeerschließung des hinteren Grundstücksteils („Hammergrundstück“).

Darüber hinaus ist die Siedlung durch ein orthogonales Straßennetz charakterisiert. Einzige Ausnahmen bilden lediglich die als Ringstraße konzipierte Straße 9 sowie der diagonal durch das Plangebiet verlaufende Birkholzer Weg. An den Kreuzungsbereichen dieser Wegeverbindung entstehen spitzförmige, z.T. platzartige Erweiterungen. Vom Birkholzer Weg führen in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straßen (Straße 4, 5, 6 7 und 8) in das Innere der Siedlung. Schmalere Straßen (Straße 1, 2 und 3) verbinden die genannten Wegeverbindungen und formulieren auf diese Weise langgestreckte Blöcke.

Die verkehrliche Anbindung an das Dorf Wartenberg erfolgt über den Birkholzer Weg, der das Gebiet an das örtliche Verkehrsnetz anschließt. Mit einer Buslinie entlang der Straßen 3 und 6 sowie des Birkholzer Weges ist die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln als ausreichend einzustufen. Im ca. 1 Kilometer entfernten Dorf Wartenberg sowie in der dort direkt angrenzenden Großwohnsiedlung befinden sich die wesentlichsten Infrastruktureinrichtungen des Gebietes. An der Straße 3 (außerhalb des Geltungsbereiches) befinden sich die Wartenberg-Grundschule sowie im Gebäude Birkholzer Weg 76 eine Kindertagesstätte. Ein neuer öffentlicher Spielplatz entstand 2005 im Bereich der Straße 2/ Straße 7.

Die Lagegunst und der städtebauliche Wert der "Siedlung Wartenberg" liegen weniger im Detail der Einzelbauten, sondern in der Durchgrünung des Gebietes und der städtebaulichen Anordnung der Bebauung aus überwiegend einfachen, klar proportionierten Baukörpern auf großzügig bemessenen Grundstücken.

I.2.2 Planerische Ausgangssituation (übergeordnete Planungen)

I.2.2.1 Flächennutzungsplan von Berlin

Für den vorliegenden Bebauungsplan "Siedlung Wartenberg" stellt der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (ABl. S. 1211) die übergeordnete Planung dar. Darin ist das Plangebiet als Wohnbaufläche W 4 (= GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung dargestellt.

I.2.2.2 Landschaftsprogramm (LaPro)

Im Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm wird das Plangebiet in den Teilplänen "Landschaftsbild" und "Biotop und Artenschutz" als kulturlandschaftlich geprägter Raum dargestellt. Als Maßnahmeschwerpunkte sind im Einzelnen zu nennen:

- Erhalt und Entwicklung typischer Elemente des Landschaftsbildes,
- Beseitigung von Landschaftsbildschäden,
- Aufstellung von Biotoppflegekonzepten zum Erhalt und zur Entwicklung typischer Landschaftselemente,
- Erhalt bzw. Wiederherstellung der Dorf-Feldflur-Zusammenhänge,
- Entwicklung der typischen Begleitflora der Dörfer.

Der Teilplan "Naturhaushalt/ Umweltschutz" stuft das Plangebiet in der Kategorie "Überwachungs- und Sanierungsschwerpunkte" als nicht kanalisiertes Siedlungsgebiet ein. Vorrangige Entwicklungsziele sind die Kanalisierung des Schmutzwassers und die Versickerung des Regenwassers.

Im Teilplan "Erholung und Freiraumnutzung" wird der Geltungsbereich als "Wohnquartier zur Verbesserung der Freiraumversorgung der Dringlichkeitsstufe IV (I = höchste Dringlichkeit) dargestellt. Als Entwicklungsziele sind die Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume, insbesondere die Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen sowie die Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum formuliert.

I.2.2.3 Sonstige planungsrechtliche Grundlagen

Das Plangebiet ist in seiner Gesamtheit Teil des Landschaftsplanverfahrens XXII-L 7 (eingeleitet am 15.7.99, Bek. im ABI. Nr. 40 vom 6.8.99, S. 3052). Im Rahmen des Landschaftsplanverfahrens sind folgende Ziele genannt:

- Entwicklung und Integration des Siedlungsgebietes in den Regionalpark Barnimer Feldmark,
- Erhalt und Entwicklung der öffentlichen Grünflächen,
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Förderung des Biotopverbundes als Teilziel des Arten- und Biotopschutzes,
- Sicherung und Aufwertung der natürlichen Bodenfunktionen.

Außerdem ist die landschaftliche Prägung des Siedlungsbereiches zu sichern und weiterzuentwickeln.

I.2.2.4 Altlasten/ Baugrund

Im Geltungsbereich des B-Planes sind lt. Berliner Bodenbelastungskataster keine Verdachtsflächen bekannt.

II. PLANINHALT

II.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Angesichts des zunehmenden Veränderungsdrucks in Form von baulichen Verdichtungen und Grundstücksteilungen (s. Punkt A.1.) soll der weitere Planungsprozess in diesem Bereich durch den einfachen Bebauungsplan XXII-B1 gesteuert werden. Der Bebauungsplan soll gewährleisten, dass sich zukünftige Bauvorhaben hinsichtlich ihrer Lage auf dem Grundstück, Nutzungsart und Maßstäblichkeit (Geschossigkeit und Bauvolumen) in die Bebauungsstruktur einfügen.

Mit dem einfachen Bebauungsplan hat sich der Bezirk das Ziel gesetzt, zukünftig Fehlentwicklungen zu unterbinden. Der Bezirk möchte den Bauwünschen einerseits nachkommen, andererseits muss er die städtebauliche Ordnung sicherstellen. Durch geeignete Festsetzungen soll für die Bebauung in der "Siedlung Wartenberg" zum Einen ein Rahmen geschaffen, zum Anderen dem einzelnen Bauherren weiterhin ein ausreichender Spielraum für die Gestaltung seiner Bauvorhaben eingeräumt werden.

Der einfache Bebauungsplan dient somit neben der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung insbesondere der Sicherung der übergeordneten Planvorgaben des Flächennutzungsplanes als eine Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung. Die GRZ sollte ursprünglich mit 0,2 als Ausdruck der landschaftlichen Prägung festgesetzt werden. Im Zuge von aktuellen Bauanträgen erwies sich diese ursprünglich geplante Festsetzung jedoch als unbeabsichtigte Härte. Die geringfügige Abweichung der GRZ wurde vorgenommen, weil festgestellt wurde, dass vorhandene Gebäude die GRZ von 0,2 in der Regel geringfügig mit Anbauten wie Terrassen, Eingangsüberdachungen, die aber in die Hauptanlage einrechnen, überschritten wurde. Aus städtebaulicher Sicht ist diese leichte Überschreitung vertretbar, weil sich geplante Gebäude damit noch in den vorhandenen Siedlungscharakter einfügen. Die GFZ von 0,4 soll nicht überschritten werden. Die landschaftliche Prägung kann damit im Wesentlichen gesichert werden.

Für die Festsetzung eines qualifizierten Bebauungsplans i. S. des § 30 Abs. 1 BauGB besteht kein Regelungsbedarf, da die zur Sicherung der Erschließung erforderlichen Straßen vollständig als öffentliches Straßenland gewidmet sind und es weder einer Änderung der Verkehrsflächen bedarf noch eine solche beabsichtigt ist.

II.2 Intention des Planes

Der einfache Bebauungsplan XXII-B1 hat die Aufgabe, nach den Vorgaben des Flächennutzungsplanes von Berlin die rechtsverbindliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet herzustellen. Er soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Vorrangige Ziele dieses Bebauungsplanes sind im Einzelnen:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Sicherung der vorhandenen Siedlungsstruktur mit einem ortstypischen, durchgrüntem Wohncharakter,
- Sicherung der übergeordneten Planvorgaben des Flächennutzungsplanes als eine Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung mit den entsprechenden Festsetzungen für die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise,
- Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß.

II.3 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), Umweltprüfung (UP)

Die nach geltendem Recht des BauGB 2004 durchzuführende Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da das Planverfahren nach „altem“ Recht des BauGB 1998 gemäß § 233 Abs. 1 BauGB zu Ende geführt wird.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes wird im Bestand einer Wohnbaufläche durchgeführt und stellt eine beschränkende Maßnahme dar. Das Vorhaben erfüllt nicht die Kriterien eines Vorhabens gemäß § 2 Abs. 2 UVPG. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit ebenfalls nicht erforderlich.

II.4 Wesentlicher Planinhalt

Zur Umsetzung der Planungsziele in der bestehenden Einfamilienhaussiedlung sollen folgende Festsetzungen getroffen werden:

- allgemeines Wohngebiet für den gesamten Geltungsbereich
- GRZ 0,25 / GFZ 0,4 als Höchstmaße
- unbebaubarer Vorgartenbereich 5 Meter
- Zahl der Vollgeschosse max. 2
- zulässige Wandhöhe 5,5 und Firsthöhe 9,0 Meter
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- zulässige Länge der jeweiligen Hausformen 16 m

II.4.1 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Plangebiet weist in seiner Bebauungsstruktur Merkmale auf, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind und durch den einfachen Bebauungsplan gesichert bzw. weiterentwickelt werden sollen: Eine offene Wohnbebauung in Form von ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern und großzügige Grundstückszuschnitte bzw. verhältnismäßig geringe Grundstücksausnutzung.

Um das gegenwärtige Orts- und Landschaftsbild zu sichern und trotz ergänzender Neubauten einen harmonischen Gesamteindruck zu erhalten, ist ein gewisses Maß an gestalterischer Abgestimmtheit erforderlich, z.B. bei der Gebäudehöhe und -länge. Daher soll sich die geplante Bebauung weitgehend am Bestand orientieren.

II.4.2 Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege

Durch die geplanten Festsetzungen, die sich im Wesentlichen am Bestand bzw. hinsichtlich des Maßes der Nutzung an der bisher nach § 34 BauGB zulässigen Ausnutzung orientieren, wird das Baurecht weder zusätzlich eingeschränkt noch erweitert. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG sind daher nicht zu erwarten.

Die Gärten innerhalb des Plangebietes sind durch einen ausgeprägten Baum- und Strauchbestand bestimmt. Der hohe Anteil an Vegetationsflächen und unversiegelten Flächen insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksbereichen soll durch die beabsichtigte GRZ von 0,25 gewährleistet bleiben. Dadurch werden die Verhältnisse innerhalb des Geltungsbereichs, bezogen auf die Schutzgüter Naturhaushalt, Biotop- und Artenschutz sowie Landschaftsbild ebenfalls positiv beeinflusst.

II.4.3 Abwägung / Begründung einzelner Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:

Im Plangebiet gilt gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes die Nutzungsausweisung "**Allgemeines Wohngebiet**" (gemäß § 4 BauNVO). Die festgesetzte Nutzungsart entspricht dem ortstypischen Siedlungscharakter im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig (s. textliche Festsetzung Nr. 1).

Maß der baulichen Nutzung:

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Planerischer Wille des Bezirks ist es, den vorhandenen Siedlungscharakter zu sichern und weiterzuentwickeln. Im Wohngebiet werden eine **GRZ von 0,25** und eine **GFZ von 0,4** als Höchstwerte festgesetzt. Damit orientiert sich die Festsetzung zum Einen an der vorhandenen Bebauung, zum Anderen berücksichtigt die Festsetzung die städtebaulichen Zielvorgaben und entspricht im Wesentlichen der im Flächennutzungsplan angegebenen Begrenzung für Wohnbauflächen W 4 mit landschaftlicher Prägung.

Das Siedlungsbild wird überwiegend durch eingeschossige Gebäude, z.T. mit ausgebautem Dachgeschoss sowie zweigeschossige Baukörper in offener Bauweise geprägt. Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes sind maximal **zwei Vollgeschosse** zulässig. Mit dieser Festsetzung wird einerseits dem Nutzungsinteresse der Grundstückseigentümer entsprochen und andererseits eine sich in die örtlichen Strukturen einfügende Bebauung erreicht.

Gleichwohl ist die Festsetzung einer maximal zulässigen Zahl von Vollgeschossen allein nicht ausreichend. Die Höhe der baulichen Anlagen wird daher zudem als zulässige **Firsthöhe** von **9,0 m** und zulässige **Wandhöhe** von **5,5 m** festgesetzt (s. textliche Festsetzung Nr. 5). Durch die zusätzliche Festsetzung der abweichenden Bauweise in Form der **Längenbegrenzung der jeweiligen Hausformen** kann die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes erreicht werden (s. textliche Festsetzung Nr. 6)

Bauweise:

Im allgemeinen Wohngebiet werden **Einzel- und Doppelhäuser** festgesetzt. Die abweichende Bauweise ergibt sich aus der zusätzlichen Längenbegrenzung der jeweiligen Hausformen. Detaillierte Untersuchungen des Bestandes haben ergeben, dass die vorhandenen Gebäude als

Einzel- oder in einzelnen Fällen als Doppelhäuser errichtet wurden. Die Zulässigkeit von Hausgruppen mit 3 oder mehr ohne Grenzabstand aneinander gebauten Häusern auf mehreren Reihenhausgrundstücken, die sich durch die alleinige Festsetzung der offenen Bauweise ergeben könnten, würde zu einer deutlichen Veränderung des Ortsbildes führen und zumindest auch durch die daraus resultierenden Zufahrten und Nebenanlagen nicht mit der festgesetzten GRZ korrespondieren und soll daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein (s. auch textliche Festsetzung Nr. 6).

Textliche Festsetzungen:

Durch textliche Festsetzungen werden folgende Regelungen getroffen:

TF 1:

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Anlagen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Regel im Bestand nicht vorzufinden; fügen sich hinsichtlich des geschlossenen Ortbildes und aufgrund zu erwartender störender Emissionen (z.B. zusätzlicher Verkehrslärm) nicht in die örtliche Situation ein und sollen somit nicht Bestandteil des einfachen Bebauungsplanes sein.

TF 2:

Die Baugrundstücke sind mit einem Abstand von 5,0 m (Vorgarten) zur tatsächlichen Straßenbegrenzungslinie in voller Tiefe überbaubar.

(Rechtsgrundlage: § 23 Abs. 1 BauNVO)

Die bauliche Struktur in der "Siedlung Wartenberg" ist geprägt durch Grundstücke mit mindestens 5,0 m tiefen Vorgartenbereichen, welche durch die überbaubaren Grundstücksflächen definiert sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch eine vordere Baugrenze mit einem Abstand von 5,0 m zur tatsächlichen Straßengrenze (Vorgarten) festgesetzt. Ab dieser Baugrenze sind die Baugrundstücke unter Beachtung der maximal zulässigen Hausformenlänge von 16 m in voller Tiefe überbaubar. Die tatsächliche Straßengrenze entspricht hierbei der Grenze zwischen Baugrundstück und öffentlich gewidmeten Straßenland. Die notwendigen Wege und Zufahrten zu auf den Grundstücken

gelegenen Stellplätzen, Garagen und Carports sind im Vorgartenbereich in einem begrenzten Umfang zulässig; Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO jedoch nicht (s. textliche Festsetzung Nr. 3). Für vorhandene und bereits genehmigte Gebäude bzw. bauliche Anlagen im Vorgartenbereich gilt Bestandsschutz.

TF 3:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgarten) sind Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten.

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 6 BauNVO)

Die Festsetzung dient der Sicherung des so genannten Vorgartenbereiches, der im Plangebiet bis auf einzelne Ausnahmen, die Bestandsschutz genießen, unbebaut und begrünt ist und ein weiteres Kriterium für die städtebauliche Ordnung und die landschaftliche Prägung des Gebietes ist.

TF 4:

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

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

Die Festsetzung dient der Vermeidung bzw. Minderung von negativen Auswirkungen von Bodenversiegelungen auf die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt sowie auf das Ortsbild. Nach dem Umweltatlas, Karte Naturhaushalt/ Umweltschutz ist das Plangebiet als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung eingestuft. Ziele sind im Wesentlichen die Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen durch Entsiegelung von Flächen und kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung. Um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes so weit wie möglich zu erhöhen bzw. zu erhalten, sind Wege innerhalb des allgemeinen Wohngebietes mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, damit der Versiegelungsgrad des Bodens gemindert und eine hohe Versickerungsrate von Niederschlagswasser sichergestellt wird. Die Versickerung von Niederschlagswasser trägt zur Grundwasseranreicherung sowie zur Entlastung von Vorflutern durch erhöhten Gebietswasserrückhalt bei und dient dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

TF 5:

Im allgemeinen Wohngebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen als zulässige Firsthöhe von 9,0 m und zulässige Wandhöhe von 5,50 m festgesetzt. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre. Bezugspunkt für die Festlegung der First- und Wandhöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, die an das Grundstück (Vorgarten) angrenzt.

(Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 18 Abs. 1 BauNVO)

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen First- und Wandhöhe wird der Ausbildung unmaßstäblicher Gebäudekörper entgegengewirkt. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird zudem festgesetzt, um unproportionierte Baukörper zu verhindern und Beeinträchtigungen (z.B. Verschattung) durch eine relativ hohe Dichte auf kleinen Grundstücken zu minimieren. Angesichts des Geländegefälles in Teilen des Geltungsbereichs ist eine Höhenfestsetzung über Normalhöhenull (NHN) nicht sinnvoll. Da die bestehenden Gebäude dem Gefälle der vorhandenen Straßen folgen, wird im einfachen Bebauungsplan die vorhandene, an ein Grundstück angrenzende öffentliche Verkehrsfläche als Bezugsebene für die First- und Wandhöhenfestsetzung gewählt.

TF 6:

Für das allgemeine Wohngebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der jeweiligen Hausformen darf 16 m nicht überschreiten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 2 BauNVO)

Die Festsetzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes, insbesondere dem Ortsbild und der landschaftlichen Prägung des Gebietes. Detaillierte Untersuchungen des Bestandes haben ergeben, dass die vorhandenen Gebäude als Einzel- oder in einzelnen Fällen als Doppelhäuser errichtet wurden, wobei eine maximale Länge der jeweiligen Hausformen von 16 m erreicht wird. Eine Festsetzung der Hausformen ohne Längenbeschränkung wäre unzureichend, weil dadurch größere Hausformlängen, als über die im Bestand vorzufindenden max. 16 m, durch beispielsweise mehrere, aneinander gebaute Gebäude auf einem Grundstück (in die Grundstückstiefe gebaut), die aber im bauplanungsrechtlichen Sinne als Einzelhaus gelten würden, erreicht werden könnten. Die Zulässigkeit von Hausgruppen mit 3 oder mehr ohne Grenzabstand aneinander gebauten Häusern auf mehreren Reihenhausgrundstücken würde zu einer deutlichen Veränderung des Ortsbildes führen und zumindest auch durch die daraus resultierenden Zufahrten und Nebenanlagen nicht mit der festgesetzten GRZ korrespondieren und soll daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein.

Verworfenne Festsetzungen:

Im B-Plangebiet befinden sich die Oberflächengewässer Mühlenpfuhl, Abflussgraben Siedlung Wartenberg und Berlgraben als wichtige örtliche Bestandteile des Wasserhaushaltes und Landschaftsbildes. Zum Schutz der Gewässer sind um diese mindestens 5 m breite Uferfreistreifen, gemessen von der Böschungsoberkante landeinwärts, von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten; eine Überbauung der unterirdisch verlaufenden Gewässer ist grundsätzlich nicht zulässig. Diese Forderungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 2001 sind bereits über das Berliner Wassergesetz § 62 (Anlagen in und an oberirdischen Gewässern) gedeckt und müssen daher nicht über textliche Festsetzungen gesichert werden.

Eine andere Forderung aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Jahr 2001 war die Sicherung einer Fläche für einen öffentlichen Spielplatz. Inzwischen wurde auf Flächen des Landes Berlin (Flurstück 2026, Straße 7 Nr. 30) 2005 ein öffentlicher Spielplatz, der im allgemeinen Wohngebiet zulässig ist, errichtet. Eine Selbstbindung des Landes Berlin durch Festsetzungen im B-Plan ist nicht erforderlich.

III. AUSWIRKUNGEN DES EINFACHEN BEBAUUNGSPLANES

III.1 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Mit der Realisierung des einfachen Bebauungsplanes XXII-B1 wird ein Beitrag geleistet zur:

- Stabilisierung der landschaftlichen Prägung im Geltungsbereich,
- Sicherung der Gebietscharakteristik mit einer offenen Bebauung aus Einfamilienhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen,
- Sicherung der begrünten Vorgartenzonen.

III.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die geplanten Festsetzungen, die sich im Wesentlichen am Bestand orientieren, wird das Baurecht weder zusätzlich eingeschränkt noch erweitert. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG sind daher nicht zu erwarten.

Mit der Realisierung der Planung erfolgt einerseits eine geordnete Entwicklung, andererseits wird hierbei eine zusätzliche übermäßige Verdichtung vermieden, so dass folgende Auswirkungen zu erwarten sind:

- Sicherung der landschaftlichen Prägung des Gebietes,
- eine etwa gleich bleibende Bodenversiegelung und damit Erhaltung des Vegetationspotentials,
- Erhalt der Arten von Flora und Fauna.

III.2.1 Sonstige Auswirkungen

- Umsetzung der Ziele der übergeordneten Landesplanung, d.h. die Sicherung einer Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung durch die Ausweisung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25,
- Finanzielle und personelle Auswirkungen sind nicht erkennbar.

IV. VERFAHREN

Die einzelnen Verfahrensschritte wurden nach Einleitung des Bebauungsplanverfahrens dokumentiert und fortgeschrieben. Im Einzelnen waren dies:

IV.1 Information über die Aufstellung

Die Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, für Bau- und Wohnungswesen sowie die Gemeinsame Landesplanung GL 8 sind mit Schreiben vom 28.09.1999 über die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes XXII-B1 informiert worden.

IV.2 Öffentliche Bekanntmachung

Der Beschluss des Bezirksamtes Hohenschönhausen von Berlin vom 07. Dezember 1999 (Vorlage Nr. 965 / IV - H) über die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes XXII-B1 wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 im Amtsblatt für Berlin Nr. 67 vom 30.12.1999 auf Seite 5170 bekannt gemacht.

Die Fachämter wurden am 14. Dezember 1999 informiert.

IV.3 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 fand in der Zeit vom 25.04.2000 bis einschließlich 30.05.2000 statt. Die beabsichtigte Planung wurde anhand des Bebauungsplanes im Entwurf und der Abgrenzung des Geltungsbereiches dargelegt. Etwa 20 Bürger machten von der Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planung Gebrauch. Konkrete Ausführungen dazu machten 2 Bürger in Form von schriftlichen Stellungnahmen. Im Wesentlichen waren die Anregungen zum Teil nicht B-Plan-relevant bzw. vorgeschlagene Festsetzungen für öffentliche Grünflächen hätten zu einer überflüssigen Selbstbindung des Landes Berlin geführt, da sich die betreffenden Flächen bereits im Eigentum des Landes Berlin befinden. Als Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde festgestellt, dass grundlegende Änderungen des bisherigen Konzeptes aufgrund der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nicht erforderlich wurden. Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 1.08.2000 gemäß der Vorlage Nr. 1097/ IV-H im Bezirksamt beschlossen.

IV.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 16.02.2001 bis einschließlich 02.04.2001 im Stadtplanungsamt Lichtenberg statt.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand des Entwurfes des Bebauungsplanes XXII-B1 (Einfacher Bebauungsplan) sowie der Abgrenzung des Geltungsbereiches des B-Planes dargelegt.

Mit Anschreiben vom 16.02.2001 wurden insgesamt 45 Träger öffentlicher Belange (TÖB) über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten. 7 TÖB äußerten sich nicht; 25 TÖB teilten mit, dass ihre Belange nicht berührt wurden. Stellungnahmen mit Anregungen lagen von 13 TÖB vor.

Wesentliche Änderungsergebnisse waren die Aufnahme einer neuen textlichen Festsetzung hinsichtlich der Uferschutzstreifen (später wieder gestrichen, s. Pkt. II.4.3.) sowie Ergänzungen der Begründung zum einfachen Bebauungsplan.

Das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde am 31.07.2001 gemäß der Vorlage Nr. 4/191/01 im Bezirksamt beschlossen.

IV.5 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 fand in der Zeit vom 30. Januar bis einschließlich 1. März 2006 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung statt. Die ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 3 vom 20.01.06. Die Bürger sind außerdem am 27.01.06 über Anzeigen in der Berliner Zeitung, Berliner Morgenpost und im Tagesspiegel davon in Kenntnis gesetzt worden. Die beabsichtigte Planung wurde anhand des Bebauungsplanes sowie seiner Begründung dargelegt. 21 Bürger machten von der Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planung Gebrauch. Konkrete Ausführungen dazu machte 1 Bürgerin in Form einer schriftlichen Stellungnahme. Als Ergebnis der öffentlichen Auslegung wurde festgestellt, dass Änderungen des bisherigen Konzeptes nicht erforderlich wurden. Das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregung wurde am 07.03.06 gemäß BA-Beschluss-Nr. 5 / 066 / 2006 im Bezirksamt beschlossen. Die Bezirksverordnetenversammlung beschloss den Bebauungsplan am 15.03.06 (DS 1758/V).

IV.6 Rechtsprüfung und Festsetzung des Bebauungsplanes

Mit Schreiben vom 29.05.06 hat die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mitgeteilt, dass der B-Plan gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB als Rechtsverordnung durch Beschluss des Bezirksamtes festgesetzt werden kann. Dies erfolgte am 13.06.06 (Beschluss-Nr. 5/165/2006). Die Rechtsverordnung ist am 24.06.06 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 23 auf Seite 605 erschienen.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

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

Baugesetzbuch (BauGB) (neu) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824)

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 über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG**) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (**Berliner Naturschutzgesetz - NatSchGBIn**) in der Fassung vom 28. Oktober 2003 (GVBl. S. 554), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. März 2005 (GVBl. S. 194)

Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2005 (BGBl. I S.1796)

Zusammenfassung der textlichen Festsetzungen:

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Die Baugrundstücke sind mit einem Abstand von 5,0 m (Vorgarten) zur tatsächlichen Straßenbegrenzungslinie in voller Tiefe überbaubar.
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgarten) sind Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten.
4. In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
5. Im allgemeinen Wohngebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen als zulässige Firsthöhe von 9,0 m und zulässige Wandhöhe von 5,50 m festgesetzt. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre. Bezugspunkt für die Festlegung der First- und Wandhöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche, die an das Grundstück angrenzt.
6. Für das allgemeine Wohngebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der jeweiligen Hausformen darf 16 m nicht überschreiten.

Aufgestellt: Berlin, den 08.06.2006

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

.....
Bezirksstadträtin

.....
Amtsleiter