

Inhalt

I.	Planungsgegenstand	3
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Geltungsbereich	3
2.2	Eigentumsverhältnisse	4
2.3	Städtebauliche Situation	4
2.4	Natürliche Grundlagen	5
II.	Planinhalt	8
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	8
1.1	Flächennutzungsplan	8
1.2	Landschaftsprogramm	8
1.3	Bereichsentwicklungsplan, weitere Pläne	9
2.	Intention des Planes, Planungskonzeption	10
3.	Wesentlicher Planinhalt	11
3.1	Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen	11
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	11
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen	12
3.1.4	Verkehrsflächen	12
3.1.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	12
3.1.6	Öffentliche Grünflächen	13
3.1.7	Anpflanzen von Bäumen	13
3.1.8	Versiegelung	13
3.1.9.	Anforderungen an die Gestaltung	13
3.1.10	Nachrichtliche Übernahmen	14
3.2	Eingriffe in Natur und Landschaft	14
3.3	Durchführungsvertrag	14
III.	Auswirkungen des Bebauungsplans	16
1.	Soziale Auswirkungen	16
2.	Abbruch- und Umbaumaßnahmen	16
3.	Herrichtung von geschützten Bauten	16
4.	Verkehrliche Auswirkungen	16
5.	Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft	16
6.	Auswirkungen auf den Landeshaushalt	17
IV.	Verfahren	17
1.	Antragstellung	17
2.	Aufstellungsbeschluss	17
3.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	17
4.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	18
V.	RECHTSGRUNDLAGEN	20
VI.	ANLAGEN	21
	Flächenbilanz	21
	Textliche Festsetzungen	22
	Nachrichtliche Übernahmen	23

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Gutshof Wartenberg soll zu einem Wohnquartier entwickelt werden. Der Bezirk hat das Grundstück an die Norddeutsche Gesellschaft für Landesentwicklung, Wohnungsbau und kommunale Anlagen mbH (NILEG) veräußert, die nun Träger des Vorhabens ist.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, damit die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen als öffentliche Grünanlagen gesichert werden, die gemischte Baufläche M 2 zum allgemeinen Wohngebiet WA entwickelt werden kann und die beabsichtigte Einfamilienhausbebauung eine öffentliche Erschließung erhält.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB anstelle eines Bebauungsplanes nach § 8 BauGB ist sinnvoll, da der Investor ein dringendes Interesse an der Realisierung des Vorhabens hat.

Gesetzliche Voraussetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Der Vorhabenträger NILEG hat eine abgestimmte Projektplanung vorgelegt und den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB gestellt.

Die NILEG hat das Vorhabengrundstück bereits in ihrem Besitz, die Eintragung ins Grundbuch steht noch aus. Im abzuschließenden Durchführungsvertrag verpflichtet sie sich, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen sowie die Planungskosten zu tragen.

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Bezirk Hohenschönhausen südlich des Dorfgrabens am Rand des Dorfkerns Wartenberg in der Gemarkung Wartenberg (Gut), Flur 2 und umfasst dort die Flurstücke 311, 698, 699, 701, 704, 705, 707 und 710 sowie in der Gemarkung Wartenberg (Gemeinde), Flur 1 mit den Flurstücken 241/140, 243/136 Unmittelbar hinter der Südgrenze an der Neubrandenburger Straße beginnt die Großsiedlung Hohenschönhausen.

Die Grenze des Geltungsbereichs wird gebildet:

- im Norden durch den Dorfgraben und die Grundstücksgrenzen der Dorfstraße 8
- Im Osten durch die Grundstücksgrenze der Dorfstraße 13e und deren Verlängerung bis zur Neubrandenburger Straße
- im Süden durch die Neubrandenburger Straße und
- im Westen durch die rückwärtige Erschließungsstraße des Seniorenheims Woldegker Straße 21.

Einbezogene öffentliche und private Grundstücke

In den Geltungsbereich einbezogen sind mehrere öffentliche Grundstücke und ein privates Grundstück. Sie gehören nicht zum engeren Vorhaben, sind aber inhaltlich mit ihm verbunden.

Dabei handelt es sich um Straßenland am Gutseingang und um zwei Flächen, die als öffentliche Parkanlagen Teil des Grünzuges zwischen Großsiedlung und Dorf sein werden und deren Herrichtung und Gestaltung Gegenstand des Durchführungsvertrags sind. Sie gehören damit zur Gesamtmaßnahme und sind deshalb Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Zur Arrondierung einbezogen ist eine private Fläche, die als zukünftige öffentliche Parkanlage für den nördlichen Zweig des Grünzuges herangezogen werden wird. Mit diesen beiden Grünanlagen wird eines der Ziele der Flächennutzungsplanänderung zum Dorf Wartenberg, der überregionale Grünzug, im Bebauungsplan vollzogen.

Erweiterung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist vor der öffentlichen Auslegung um zwei Flurstücke (241/140 und 243/136) nach Norden erweitert worden. Um die Planungsabsichten des Bezirks bereits zur Trägerbeteiligung deutlich zu machen, wurden die auf diesen Flächen vorgesehenen Nutzungen im Projektplan / Grün- und Freiflächenplan dargestellt und waren auch im Rechtsplan gestrichelt vermerkt. Damit wurde den Trägern Gelegenheit gegeben, die Planung in ihre Stellungnahme einzubeziehen.

Ziel der Erweiterung ist, die Gestaltung des Grünzuges am Dorfgraben mit der Planung zu erfassen und die großräumige Grünvernetzung zu sichern. Außerdem wird das Vorhaben auf ein neu erworbenes Grundstück ausgedehnt.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke befinden sich zum überwiegenden Teil im Besitz des Vorhabenträgers, die Eintragung ins Grundbuch steht noch aus. Zwei als öffentliche Parkanlage vorgesehene Flurstücke an den Ecken des Geltungsbereichs im Südosten und Südwesten sowie das Straßenland am Gutseingang sind und bleiben Eigentum des Landes Berlin.

Ein weiteres privates Grundstück will der Vorhabenträger erwerben.

2.3 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich umfasst die Bauten und Freiflächen des ehemaligen Gutes. Einige Gebäude sind zu erhaltende Bestandteile des Denkmalsbereiches 'Dorfstraße Wartenberg'. Mit ihrem Baustil und den ein bis vier Geschossen befinden sie sich im Einklang mit dem Charakter des Dorfkerns. Einen wichtigen Beitrag dazu leisten der typisch ländliche Baumbestand und der Obstgarten im Osten aber auch der Dorfgraben, dessen Wirkung noch erheblich gesteigert werden kann. Die mit der Zeit entstandenen baulichen Provisorien werden abgeräumt. Sie sollen durch Neubauten ersetzt werden, die die städtebaulichen Muster der Hofform aufgreifen.

Jenseits der Neubrandenburger Straße liegt die Großsiedlung Hohenschönhausen mit 6-geschossigen Wohngebäuden. Unmittelbar gegenüber der eigentlichen Hofanlage des Gutes beginnt in der Großsiedlung ein Grünzug. Von den zwei dort stehenden ehemaligen Kindertagesstätten ist eine bereits zu Altenwohnungen umgebaut, die zweite ist in Planung. Der offene Charakter des Grünzuges verringert die beschriebenen städtebaulichen Gegensätze.

Entlang der Neubrandenburger Straße ist laut FNP-Änderung eine übergeordnete Grünverbindung vorgesehen, die die Zäsur verstärken wird.

Erschließung

Die Kfz-Erschließung des Grundstücks erfolgt von der Dorfstraße im Dorfkern Wartenberg. Eine unmittelbare Anbindung für den motorisierten Individualverkehr an die Neubrandenburger Straße und damit das Straßennetz der Großsiedlung, die zu Durchgangsverkehr verleiten könnte, ist nicht gegeben. Fußgänger und Radfahrer können passieren.

Der Standort ist durch die nahe Lage zum S-Bahnhof Wartenberg (Linie S 75) und die beiden Buslinien 256 und 359 im Dorf Wartenberg recht gut an den ÖPNV angeschlossen.

Ver- und Entsorgung

Die Erschließung ist als gesichert zu betrachten. Ver- und Entsorgungsleistungen werden von Norden und Süden, also von zwei Seiten des Gutsgeländes herangeführt. Aus der Großsiedlung gibt es eine Anbindung an das Fernwärmenetz der BEWAG mit eigener Übergabestation auf dem Gelände.

Wegen der begrenzten Vorflutverhältnisse können zusätzliche Einleitungen in den Dorfgraben Wartenberg nicht zugelassen werden. Allerdings sind die bisherige Bebauung und Versiegelung als umfangreicher anzusehen als die vorgesehene Neubebauung und Erschließung, die geringere Entwässerungsleistungen zur Folge haben.

Das Gelände der Barnim-Hochfläche gilt als schwer entwässerbar, so dass eine generelle Versickerung am Standort nicht in Frage kommt.

Altlasten

Das Grundstück des Vorhabens ist als Altlastenverdachtsfläche unter der Nr. 10774 des Altlastenkatasters bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erfaßt. Der Verdacht wurde auf Grund der gewerblichen Nutzungen des Areals ausgesprochen. Nach der Beprobung der Tankstelle der FHTW (Gutachten unter der Nr. 2741) wurde eine Teilsanierung durchgeführt und eine teilweise Befreiung vom Altlastenverdacht in Aussicht gestellt.

Angesichts eines weiterhin bestehenden Erkundungsbedarfs hinsichtlich bislang nicht erkundeter Grundstücksteile oder bislang nicht berücksichtigter Stoffgruppen hat der Vorhabenträger von der KÜHN-Geoconsulting GmbH im Zusammenhang mit der Untersuchung des Baugrunds ein Altlastengutachten erstatten lassen, das folgendes Ergebnis hatte:

Der Grenzwert der Berliner Liste für MKW (Mineralöl-Kohlenwasserstoffe) wird am Bohrloch 15/1 überschritten (unmittelbar daneben schon nicht mehr - vermutlich handelt es sich um eine - Zitat - "kleinräumige oberflächliche Kontamination").

In einigen Bereichen ist Auffüllmaterial mit einem Bauschuttanteil von >10% einschließlich der üblichen PAK (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) vorgefunden worden. Da die Grenzwerte bei den Proben nur geringfügig über- bzw. unterschritten werden - muss geklärt werden, wie mit dem Material umzugehen ist.

Eine mit dem Umweltamt des Bezirks abgestimmte Nachuntersuchung kam zu dem Ergebnis, dass in keiner Probe einer der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden/ Mensch der BBodSchV Bundesbodenschutzverordnung) überschritten wurde. Lediglich die Probe B 22/1 fiel durch einen etwas erhöhten MKW-Gehalt auf.

2.4 Natürliche Grundlagen Geologie, Boden, Relief

Nach der geologischen Übersichtskarte von Berlin und Umgebung, 1995, liegt das Plangebiet im Bereich der Barnim-Hochfläche. Der Schichtenaufbau besteht hier aus Grundmoränen der Weichsel-Kaltzeit (Brandenburger Stadium) und wird überwiegend aus Geschiebelehm und -mergel, z.T. unter lückenhaft verbreitetem Geschiebedecksand, gebildet.

Durch Bebauung, Aufschüttung und teilweise gärtnerische Nutzung wurden die ursprünglichen Bodenverhältnisse stark verändert. Der Umweltatlas Berlin (Karte 01.01 Ausgabe 1998) stellt das Plangebiet heute als an-

- thropogene Bodengesellschaft bestehend aus Regosol, Pararendzina und Hortisol dar.
- Regosole werden als meist nährstoffarm ausgewiesen, wobei eine Humusanreicherung im Oberboden das Nährstoffangebot verbessert. Sie weisen ein geringes Wasserhaltevermögen, gute Durchlüftung und eine vom Steingehalt abhängige tiefe bis mittlere Durchwurzelbarkeit auf. Pararendzinen aus Geschiebemergel weisen durch den höheren Tongehalt ein erhöhtes Nährstoffspeichervermögen auf.
- Wasserhaushalt**
- Nach Umweltatlas Berlin (Karte 02.05 Ausgabe 1993 und Karte 02.07 Ausgabe 1992) liegt im Plangebiet der Flurabstand des Grundwassers mehr als 10 m tief unter der Geländeoberfläche.
- Das oberste Grundwasserstockwerk liegt unter einer schlecht durchlässigen bzw. undurchlässigen Geschiebemergelschicht. Das Grundwasser des bedeckten Hauptgrundwasserleiters steht im gespannten Zustand an.
- Auf Grund der hydrogeologischen Verhältnisse wird die Verschmutzungsempfindlichkeit als gering eingestuft. Der Geschützteitsgrad des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen wird als "geschützt" ausgewiesen.
- Im Plangebiet ist zusätzlich oberflächennahes schwebendes Grundwasser (Schichtenwasser) zu erwarten, da bindige Bodenschichten oberhalb des Grundwassers anstehen.
- Nach Umweltatlas Berlin (Karte 04.08 Ausgabe 1994) liegt der Jahresniederschlag für das Plangebiet bei 570-585 mm.
- Die Wasserqualität des Pfuhls am Dorfgraben ist schlecht - vermutlich durch die Einleitung von ungeklärtem Oberflächenwasser.
- Klima**
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist laut Umweltatlas Berlin (Karte 04.07, Ausgabe 1993) Teil eines klimatischen Belastungsbereichs (Kategorie 4a). Nach Umweltatlas sind Belastungsbereiche durch einen hohen Versiegelungsgrad, einen geringen Vegetationsanteil, hohe Mitteltemperaturen, eine geringe Abkühlung in den Abend- und Nachtstunden, hohe Schwülegefährdung, schlechte Wind- und Austauschverhältnisse und z.T. hohe Immissionsbelastungen gekennzeichnet. Diese Gebiete besitzen eine "hohe Empfindlichkeit" gegenüber Nutzungsintensivierungen.
- Das Plangebiet liegt im Bereich einer in südöstlicher Richtung verlaufenden, reliefbeeinflussten Luftleitbahn. Diese Luftleitbahnen sollten von Verdichtung, Riegelbebauung und Emissionen freigehalten werden. Auch die im Einflussbereich liegenden Grünflächen sollen möglichst offen strukturiert werden.
- Einen wesentlichen Beitrag für das Kleinklima des Standortes leistet der vorhandene umfangreiche Baumbestand (vor allem: Ahorne, Birken, Eichen, Eschen, Kastanien, Linden, Obstbäume, Pappeln, Rotdorne, Ulmen). Die Bäume sorgen für eine höhere, ausgeglichene Verdunstung, Beschattung und filtern Luftschadstoffe und Staubpartikel aus der Luft.
- Arten und Lebensgemeinschaften**
- Gemäß Umweltatlas Berlin (Karte 05.03, Ausgabe 1995) stellt der Dorfgraben, der nördlich an das Plangebiet angrenzt, eine als besonders wertvoll eingestufte Fläche für Flora und Fauna dar. Diese Grünverbindung, die das Dorf mit dem Gutshof verbindet, ist ein wesentliches Potential für den Biotop- und Artenschutz.

	<p>Die restliche Fläche hat, bis auf die bereits erwähnten umfangreichen Baumbestände, keine besondere Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften.</p>
Landschaft, Freiraumqualitäten	<p>Die Dorfentwicklungsplanung (Mai 1998) stellt den ehemaligen Gutshof als ein wesentliches Element der Dorfstruktur dar, mit dem eine grüne Pufferzone zwischen Dorf und Großsiedlung entwickelt werden kann.</p> <p>Freiraumqualitäten besitzt ansatzweise der mit Bäumen bestandene große Hofraum, der durch die vorhandene Bebauung gebildet wird.</p> <p>An der östlichen Grenze des Plangebiets befindet sich zwischen dem dort vorhandenen geschützten Gebäude des Denkmalsbereiches und dem Dorfgraben eine kleine Obstwiese, die als typisches dörfliches Gestaltelement den Übergang von der Bebauung zum Dorfgraben markiert.</p> <p>Die Ausbildung eines im Zusammenhang mit dem Dorfgraben durchgehenden Grünzuges in die umliegenden Erholungsgebiete ist außerhalb des Geltungsbereiches durch die bauliche Situation am Kreuzungspunkt Preneder Straße / Dorfstraße / Neubrandenburger Straße empfindlich gestört.</p>
Fazit	<p>Aus der vorangegangenen Betrachtung des Zustands des Plangebietes ergibt sich, dass der landschaftsplanerische Wert des Gebietes vor allem aus dem umfangreichen reifen Vegetationsbestand, dem großen begrünten Hofraum des ehemaligen Gutes und der Lage im Übergangsbereich zwischen Großsiedlung Hohenschönhausen und dem Dorf Wartenberg resultiert. Der Anschluss an die umliegenden Landschaftsräume und Erholungsgebiete über einen durchgehenden Grünzug in Zusammenhang mit dem Dorfgraben ist nur bedingt gegeben.</p> <p>Insgesamt weist das Plangebiet eine hohe Standortgunst für Wohnbebauung auf.</p> <p>Gemäß Landschaftsprogramm Berlin gilt das Plangebiet als nichtkanalisiertes Siedlungsgebiet. Die Abführung des anfallenden Regenwassers soll demnach im Gebiet erfolgen. Eine flächenhafte Versickerung im Gebiet ist auf Grund der wasserundurchlässigen Mergelbodenschicht über dem Grundwasserleiter und der relativ hohen Abflussbildung als problematisch anzusehen. Dafür müssen planerische Lösungen gefunden werden.</p>

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen
Nutzungsgeschichte
- Die wechselvolle Geschichte des Rittergutes aus dem Jahre 1450 weist viele Stationen auf: darunter seit 1920 mehrere aufeinander folgende Landwirtschaftsschulen bis hin zur Ingenieurschule für Landwirtschaftstechnik in DDR-Zeiten sowie verschiedene technische Einrichtungen wie Schmiede, Panzerreparaturwerkstatt und Maschinenausleihstation. Seit der Wende sind noch einzelne Hochschuleinrichtungen vertreten, so die Humboldt Universität mit 'Technik der Pflanzenproduktion' und das 'Wartenberger Innovations- und Bildungszentrum' der Fachhochschule für Wirtschaft und Technik.
- 1.1 Flächennutzungsplan '94, Änderung
- Der 1994 beschlossene Flächennutzungsplan würdigte das, indem er auf dem Gutsgelände Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Hochschule und Forschung darstellte. Nach und nach siedelten sich jedoch die unterschiedlichsten Nutzungen an und dieses Entwicklungsziel konnte nicht aufrecht erhalten werden. Mit der Übernahme der Verwaltung des Gutsgeländes durch das Bezirksamt stellte sich verstärkt die Frage nach der künftigen Nutzung, die im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung für Wartenberg neu definiert wurde - als gemischte Baufläche.
- Die Darstellungen des FNP wurden im Sinne dieser weiterentwickelten Nutzungsvorstellung für Wartenberg geändert. Die gemischte Baufläche M 2 der Dorflage Wartenberg wurde erweitert und der breite regionale Grünzug im Bereich der ehemaligen Fachhochschule an den Rand der Großsiedlung verschoben. Die Änderungen sind mit ihrer Bekanntmachung am 06. und 08. Juni 2000 wirksam geworden (Amtsblatt Nr. 42 vom 01.09.2000).
- Entwicklung aus dem FNP
- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Grünfläche des FNP zu öffentlicher Parkanlage konkretisiert und die Baufläche M 2 zum allgemeinen Wohngebiet WA entwickelt, da hier gewerbliche und dörfliche Anlagen nicht mehr vorhanden sind und entsprechende Flächen auch nicht mehr nachgefragt werden.
- Bei einer Größe kleiner als 3 ha (WA 2,2 ha, öffentliche Erschließung 0,4 ha) steht dies im Einklang mit den Grundsätzen für die Entwicklung von Bebauungsplänen. Die Funktionen der Baufläche M 2, zu denen auch Wohnen gehört, und die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem im FNP dargestellten städtebaulichen Gefüge bleiben gewahrt.
- 1.2 Landschaftsprogramm
- Das Landschaftsprogramm Berlin (LAPRO) 1994 stellt übergeordnet die Belange von Natur und Landschaft jeweils schutzgutbezogen dar. Diese sind im Kapitel 2.1 des landschaftsplanerischen Fachbeitrags ausführlich dargestellt.
- Im Teilplan Naturhaushalt / Umweltschutz ist die Vorhabenfläche als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung dargestellt.
- Darüber hinaus wird das Gebiet als nichtkanalisiertes Siedlungsgebiet dargestellt.
- Zusätzlich wird der Vorhabenbereich als Vorranggebiet Klimaschutz ausgewiesen. Dem Klimaschutz dienen vor allem der Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume und die Vermeidung und der Ausgleich von Bodenversiegelung.
- Im Teilplan Biotop- und Artenschutz wird die Vorhabenfläche unter dem Oberbegriff Biotopentwicklungsräume als kulturlandschaftlich geprägter

Raum dargestellt. Entwicklungsziele sind u.a. die Aufstellung von Biotoppflegekonzepten zum Erhalt und zur Entwicklung typischer Landschaftselemente und die Berücksichtigung der kulturlandschaftlichen Prägung und der wertvollen Biotope bei der Entwicklung von Naherholungsgebieten und Parkanlagen.

Darüberhinaus wird für den nördlich des Plangebiets verlaufenden Dorfgraben unter dem Begriff Artenreservoir / Verbindungsbiotope die vorrangige Entwicklung der Verbindungsfunktion für Arten der Gewässerränder und Böschungen von Gräben aufgeführt.

Im Teilplan Landschaftsbild nennt das Landschaftsprogramm unter dem Oberbegriff Entwicklungsräume für die dargestellte Kategorie kulturlandschaftlich geprägter Raum u.a. als Entwicklungsziele:

Erhalt und Wiederherstellung typischer Landschaftselemente wie Feldraine, Hecken, Feldgehölze, Gräben, Pfuhe, unbefestigte Feldwege und Alleen sowie von Dorf-Feldflur-Zusammenhängen und typischen Gestaltungselementen der Dorfbereiche wie Anger, Altbaumbestände, Gärten und Weiden.

Darüberhinaus wird das Gebiet unter den Oberbegriffen Landschaftsbildstruktur / Erhalt und Entwicklung von städtischen und siedlungsgeprägten Strukturelementen als besondere Siedlungsgrünstruktur / Siedlungszusammenhang dargestellt.

Dem Teilplan Erholung und Freiraumnutzung ist zu entnehmen, dass der Vorhabenbereich mit privaten Freiflächen minimal, mit öffentlichen Freiflächen nicht bzw. unterversorgt ist. Demgegenüber stehen sehr hohe Anforderungen an den öffentlichen Freiraum unter Berücksichtigung sozialräumlicher und demographischer Daten.

Für den nördlich an das Plangebiet anschließenden Dorfgraben wird als Entwicklungsziel die Neuanlage und Verbesserung eines Grünzuges unter Einbeziehung von Parkanlagen, Kleingärten und Friedhöfen genannt.

1.3 Bereichsentwicklungsplan, weitere Pläne

Der im Mai 1995 vorgelegte 'Städtebauliche Rahmenplan Neubausiedlung Hohenschönhausen' wurde durch Beschluss des Bezirksamts zum Bereichsentwicklungsplan (BEP) für die Großsiedlung erklärt.

Der Plan erfasst neben der Neubausiedlung auch die engere Nachbarschaft und damit Dorfkern und Gut Wartenberg. Die Aussagen des Nutzungskonzeptes (Hochschule) sind inzwischen überholt.

Aktuell ist der Verweis auf die Ziele der Erhaltungsverordnung vom 07. Oktober 1993 und entsprechende Ausführungen in der BEP. Alle baulichen, freiraumplanerischen und verkehrlichen Maßnahmen sollen sich auf den Erhalt des Ortsbildes und der dörflichen Freiraum- und Siedlungsstruktur beziehen.

Als konkrete Maßnahmen bis zum Jahre 2000 werden genannt:

- Öffnung des Gutshofgrundstücks (damals 'Hochschulgrundstück') für eine Fußwegverbindung
- Führung einer übergeordneten Grünverbindung im Bereich des Wartenberger Dorfgrabens, der zum Zeitpunkt der Bearbeitung als schutzwürdig/entwicklungsfähig bewertet wird
- 'Fahrradfreundlicher' Ausbau der Grünverbindung.

Dorfentwicklungsplan

Der Dorfentwicklungsplan Wartenberg von 1998 (BA Beschluss 752 / III

vom 15.12.1998) sieht im Nutzungskonzept gemischte Baufläche / Dorfgebiet und beiderseits der Hofanlage breite Grünzüge und öffentliche Grünflächen sowie den Fußweg am Dorfgraben und die o.g. Durchwegung vor, die Dorfkern und Großsiedlung miteinander verbinden soll.

Er regt an, historische Gebäude zu bewahren und nutzbar zu machen, die charakteristischen Straße-Hofbebauungen als Vorbild zu pflegen und Bauten im 'dörflichen Maßstab' zu errichten. Störende Versiegelungen sollen beseitigt werden.

Bebauungsvorschlag

Für die Bewerbung um die Grundstücke hat die NILEG einen Realisierungsvorschlag ausgearbeitet, der zu ihren Gunsten entschieden hat. Grundlage für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Bebauungsvorschlag, der 57 neue Wohneinheiten mit einer Geschossfläche von weniger als 9.000 m² in den Vollgeschossen sowie die Neunutzung der vier geschützten Häuser des Denkmalbereichs und - in Abstimmung mit der Denkmalpflege - auch deren Erweiterung vorsieht. Das Konzept sieht eine enge Anlehnung an die vorgefundenen Hofbildungen vor.

Auf einer vom Vorhabenträger später dazu erworbenen Fläche sind noch einmal vier halbe Doppelhäuser vorgesehen. Der Geltungsbereich des Plans ist dafür vor der öffentlichen Auslegung erweitert worden.

2. Intention des Planes, Planungskonzeption

Der Plan sieht die Entwicklung des Gutshof-Geländes zu einem qualitativ hochwertigen, familiengerechten Wohngebiet vor, das sich gestalterisch in die Dorflage einfügt und deren gewachsene Baustrukturen aufnimmt. Mit dem Vorhaben soll auch die Nachfrage nach dem eigenen Haus im Grünen gedeckt werden. Dieser Beitrag zur Differenzierung des Wohnungsangebots soll die soziale Segregation vor Ort in Grenzen halten. Die räumliche Nähe zur Großsiedlung und ihrer Infrastruktur garantiert eine ausreichende Versorgung.

Die Wohnanlage soll vom Dorfkern Wartenberg her über öffentliche Straßen und Wege erschlossen werden. Großsiedlung und Dorfkern werden verbunden durch eine öffentliche Durchwegung des Gutsbereichs, die in Teilabschnitten auf Fußgänger und Radfahrer beschränkt bleibt.

Die Grünzüge an der Neubrandenburger Straße und gegenüber dem Seniorenheim Woldegker Straße sollen als wirksame Zäsuren zu den Nachbarnutzungen und als Grünverbindungen entwickelt werden. Zusätzlich wird der Dorfgraben als Landschaftselement weiterentwickelt.

3. Wesentlicher Planinhalt

- 3.1 Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Festsetzung von Baugebieten, Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen.

Nach § 12 Abs. 4 BauGB gehören - wie unter Eigentumsverhältnisse benannt - über den Bereich des Vorhabens hinaus zwei öffentliche Grundstücke und eine kleinere öffentliche Straßenfläche im Zuge der Dorfstraße sowie ein privates Grundstück zum Geltungsbereich. Für den gesamten Geltungsbereich werden einheitlich Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 2 Absatz 5 BauGB erlassenen Baunutzungsverordnung getroffen.

- 3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Vorhabengrundstück allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Tankstellen sind, weil sie das dörfliche Erscheinungsbild stören, nach der Erhaltungsverordnung nicht erwünscht. Deshalb werden nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans, ebenso Gartenbaubetriebe. Dies geschieht auch, um eine unnötige Belastung des Bereichs mit unerwünschtem Fahrzeugverkehr zu vermeiden. Dies wird in der textlichen Festsetzung Nr. 1 geregelt.

- 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird in den mit WA 1 bezeichneten Baugebieten durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche als erweiterte Baukörperausweisung und der Zahl der Vollgeschosse - hier II - als Höchstmaß bestimmt.

In zwei mit WA 2 bezeichneten Baugebieten, in denen für zum Denkmalschutzbereich gehörende Gebäude und deren Erweiterung Baufenster festgesetzt werden, finden GRZ und GFZ Anwendung. Diese wurden dem oben genannten Zweck jeweils angepasst und liegen unter den Höchstwerten des § 17 BauNVO.

Die erweiterte Baukörperfestsetzung wird angewendet, um das zu Grunde liegende abgestimmte Vorhaben mit zweigeschossigen Wohnhäusern in einer angemessenen Genauigkeit in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu übernehmen. Die überbaubaren Flächen in den 18.245 m² großen Baugebieten WA 1 umfassen 6.062 m². Das entspricht einer Grundflächenzahl GRZ von 0,33 und liegt deutlich unter der für WA zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO. Bei der zulässigen Zahl der Vollgeschosse II (als Höchstmaß) ist maximal eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,66 erreichbar. Auch diese liegt unter der Obergrenze.

Mit dieser Geschosszahl soll die Einordnung in das städtebauliche Ensemble des Dorfkerns gefördert werden. Aus dem gleichen Grunde wird in den WA 1 - Gebieten zusätzlich eine für diesen Teil des Vorhabens vereinbarte Gesamtgeschossfläche festgesetzt. Diese regelt die textliche Festsetzung Nr. 3, die die Obergrenze der Geschossfläche mit 9.300 m² fest schreibt. Davon entfallen 9.000 m² auf Vollgeschosse in den Neubauten und 300 m² auf ein eingeschossiges, nach Landesdenkmalamt zu erhaltendes Wohngebäude.

Aus diesen Zahlen wird auch klar, dass die oben errechnete GRZ bei zweigeschossiger Bauweise nicht mit der durch das Vorhaben zu erwartenden Versiegelung durch Überbauung gleichgesetzt werden kann. Diese dürfte zwischen GRZ 0,25 und 0,3 liegen (Grundstücke ca. 18.000 m², Grundfläche der Bauwerke ca. 4.500 m²).

Höhe der baulichen Anlagen	Ein wichtiges Anliegen ist die Harmonie der Neubebauung mit den zum Denkmalbereich 'Dorfstraße Wartenberg' gehörenden Bauwerken, insbesondere dem zu erhaltenden Wohnhaus an der großen Hofanlage. Sie soll über die Festsetzung des Höchstmaßes der Firsthöhe von 69,50 m ü.NN dem Vorbild der unter Schutz stehenden Bebauung folgen (68,70 m ü.NN).
3.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen	<p>Im Sinne planerischer Zurückhaltung werden ausschließlich Baugrenzen festgesetzt. Auf den Grundstücken für Einfamilienhausneubauten wird durch die gewählte erweiterte Baukörperausweisung mit Baugrenzen ein Spielraum für die technische und gestalterische Ausformulierung des Vorhabenentwurfs belassen. Mit Planungsfortschritt sind auch hier kleinere Anpassungen erforderlich gewesen, die sich jedoch nur innerhalb der Baufelder der allgemeinen Wohngebiete abspielen und keinen negativen Einfluss auf Abstandsflächen haben.</p> <p>Bei den Altbauten, die erweitert werden sollen, werden die Baufenster ebenfalls durch Baugrenzen definiert.</p> <p>Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unter anderem für die Unterbringung von PKW außerhalb des Straßenraums vorgesehen. Der nicht versiegelte Teil der Grundstücksflächen beträgt im Durchschnitt 60 %.</p>
Einschränkung der Abstandsflächen	<p>Die textliche Festsetzung Nr. 2 zur 'Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen durch Baugrenzen' stellt klar, dass zwischen den mit A und B bezeichneten Punkten an die Baugrenzen herangebaut werden darf, auch wenn die Abstandsflächen nicht ausreichen.</p> <p>Begründet wird dies mit der beabsichtigten städtebaulichen Gestalt - hier dem Nebeneinander von Reihenhausgruppen bei Nutzung des Zwischenraums für Carports - und der sinnfälligen Ergänzung des zu erhaltenden viergeschossigen Gutshofgebäudes. Eine Gefährdung gesunder Wohnverhältnisse ist auf Grund der großzügigen städtebaulichen Gesamtkonzeption nicht zu befürchten, denn die wesentlichen Aufenthaltsräume nach Lage und Ausrichtung sind von der Reduzierung der Abstandsflächen nicht betroffen. Auch der Brandschutz wird bei mindestens 6 m Abstand nicht eingeschränkt.</p>
3.1.4 Verkehrsflächen	<p>Die Erschließung des Vorhabengrundstücks erfolgt über öffentliche Straßen und Wege, die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - nämlich verkehrsberuhigter Bereich (Zeichen 325/326 StVO) und Fuß- und Radweg - festgesetzt werden. Die Verkehrsberuhigung soll den Bewohnern die Möglichkeit eröffnen, sich auch als Fußgänger und Radfahrer ohne Gefährdung auf den Flächen aufzuhalten und - insbesondere den Kindern - dort zu spielen. Mit den öffentlichen Fuß- und Radwegen soll die Verbindung zwischen Dorfkern und Großsiedlung gesichert und gleichzeitig der Kfz-Durchgangsverkehr im Wohngebiet vermieden werden.</p> <p>Um die Regelungsdichte im Plan gering zu halten und bei der Gestaltung der Anlagen auf besondere Anforderungen eingehen zu können, ist die Einteilung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. (textliche Festsetzung Nr. 4).</p>
3.1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	Ein kleiner Teil der Wohngrundstücke wird über private Wege erschlossen. Diese Zuwegungen werden als mit Rechten zu belastende Flächen festgesetzt und zwar mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger und mit Leitungsrechten zu Gunsten der Unternehmensträger. Dies wird in der

textlichen Festsetzung Nr. 6 geregelt.

3.1.6 Öffentliche Grünflächen

Der Gutshof Wartenberg wird von öffentlichen Grünflächen umgeben. Zwar ist der Dorfgraben im Norden in der FNP-Änderung als M 2 - Fläche dargestellt, tatsächlich wird er aber mit begleitenden Grünflächen (Böschungen und 5 m breite, nicht überbaubare Uferschutzstreifen) versehen werden, so dass eine breite Grünfläche entsteht, die von den angrenzenden, nicht überbaubaren Gartenanlagen der privaten und öffentlichen Grundstücke optisch erweitert wird. Diese Fläche soll im Geltungsbereich eine öffentliche Durchwegung erhalten, die als Ergänzung der übergeordneten Grünverbindung fungieren kann.

Diese übergeordnete Grünverbindung soll gegenüber der Großsiedlung geführt werden und als Anbindung an das nördlich gelegene Naherholungsgebiet Barnimer Feldmark dienen.

Zusätzlich sind in der Siedlung selbst zwei größere ehemalige Hofflächen sowie einige kleinere Flächen als Freiflächen vorgesehen, die als Grün- und Erholungsfläche genutzt werden können.

Die Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung 'öffentliche Parkanlage' festgesetzt. Damit kann der Empfehlung des deutschen Städtetages entsprochen werden, wonach 6 m²/ Einwohner für die wohnungsnaher Erholung sinnvoll sind. Allein die vorgesehenen zwei Plätze mit Grünanlagen haben bereits eine Größe von 2.400 m², die für 400 Einwohner ausreichen würden. Dagegen liegt die erwartete Einwohnerzahl der neuen Siedlung bei höchstens 250.

3.1.7 Anpflanzen von Bäumen

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 wird das Anpflanzen von Bäumen auf den nicht überbaubaren Flächen der Privatgrundstücke geregelt - gefordert wird ein Obst- oder Laubbaum pro angefangene 250 m².

Diese Festsetzung dient der deutlichen Vermehrung des Grünanteils im bebauten Bereich. Durch die Festsetzung entstehen positive Auswirkungen die klimatisch-lufthygienischen Standortverhältnisse (Lufttemperatur und -feuchte, Bindung von Luftschadstoffen), auf die natürlichen Bodenfunktionen (offener Boden im Wurzelbereich) und die Versickerungsleistungen bei anfallendem Niederschlagswasser. Auch das Orts- und Landschaftsbild wird in seiner kulturlandschaftlichen dörflichen Prägung verstärkt. Die im Erschließungsplan vorgesehene Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum wird darüberhinaus verkehrsberuhigende Effekte erzeugen.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 wird die Gliederung von ebenerdigen Stellplätzen durch standortgerecht bepflanzte Flächen geregelt. Dabei ist je 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen.

Diese Festsetzung dient der Gebietsdurchgrünung, dem Biotop- und Artenschutz und dem Landschaftsbild. Die Stellplatzflächen fügen sich dadurch besser in die Umgebung ein. Die Laubbäume tragen durch ihre Beschattung dazu bei, ein zu starkes Aufheizen der Fahrzeuge in den Sommermonaten zu verringern.

3.1.8 Versiegelung

Zur Vermeidung unnötiger Versiegelung wird über textliche Festsetzung Nr. 7 der zulässige Aufbau von Wegen und Zufahrten geregelt, der Wasser- und Luftdurchlässigkeit garantieren soll. Darin wird unter anderem festgelegt, dass Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung unzulässig sind. Versiegelung führt zu qualitativer Verschlechterung des landschaftsgebundenen Wasserhaushalts wie verringerte

Grundwasserneubildung, deutlich erhöhter Oberflächenabfluss und unkontrollierten Einträgen ins Fließgewässer sowie zur Veränderung des Stadtklimas wie Aufheizen bodennaher Luftschichten, Verringerung des Frischluftaustausches u.ä.

Mit der Festsetzung werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefördert.

3.1.9 Anforderungen

Für den engeren Gutshof Wartenberg werden zur Erreichung einer Ensemblewirkung besondere baugestalterische Absichten formuliert, damit die Belange des Denkmalschutzes im Denkmalbereich Dorfstraße (Wartenberg) effektiv und dauerhaft verfolgt werden können. Die textliche Festsetzung Nr. 9 betrifft die Dachausbildung. Es soll gewährleistet werden, dass am großen Platz gegenüber den zu erhaltenden Gebäuden des Gutes Neubauten mit Dachflächen entstehen, die keine Fenster aufweisen. Dachflächenfenster, Gauben, Zwerchhäuser usw. sind deshalb auf den dem Hof zugewandten Seiten nicht zulässig.

Die Dachgestaltung wird zwar über das Vorhaben festgelegt, eine spätere Änderung, die überwiegend durch private Ausbaumaßnahmen erfolgen würde, soll jedoch ausdrücklich angesprochen und verhindert werden.

Zusätzlich wird über die Höhe baulicher Anlagen die maximale Firsthöhe bestimmt.

3.1.10 Nachrichtliche Übernahmen

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht werden nachrichtlich übernommen.

Denkmalbereich

Die Dorfstraße Wartenberg ist ein Denkmalbereich (Ensemble) nach der Denkmalliste Berlin 1997. Neben Einzeldenkmälern zählt zu den weiteren Bestandteilen des Ensembles die Dorfstraße 4b mit folgendem Eintrag: "Hof mit Wohnhaus und Wirtschaftsgebäuden des ehemaligen Gutes Wartenberg, um 1800, Umbauten". Das Landesdenkmalamt hat vier zu erhaltende Gebäude benannt, die für zeitgemäße Nutzungen hergerichtet und weitergenutzt werden sollen.

Erhaltungsverordnung

Der Dorfkern Wartenberg und seine Umgebung sind darüberhinaus Gegenstand einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB vom 07. Oktober 1993, die nahezu den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans (ohne Flurstücke 241/140, 243/136, 412, 508 und 586) erfaßt.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Dorfes Wartenberg bedürfen danach Abbruch, Änderung, Nutzungsänderung und Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Maßnahmen ohne Genehmigung sind eine mit Geldbuße zu ahndende Ordnungswidrigkeit (§ 213 (2) BauGB - Buße bis zu 50.000,00 DM).

3.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Nach Bewertung der Ergebnisse des landschaftsplanerischen Fachbeitrages hat das Naturschutz- und Grünflächenamt Hohenschönhausen mit Schreiben vom 29.03.2000 mitgeteilt, dass eine weitere Eingriffsbewertung auf der Grundlage von § 1a BauGB nicht erforderlich ist, weil nach Feststellung des Stadtplanungsamtes Baurechte nicht erweitert oder neu geschaffen werden.

3.3 Durchführungsvertrag

Zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Hohenschönhausen, und dem Vorhabenträger wird vor Erlass der Rechtsverordnung

ein Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschlossen. Er regelt insbesondere die Realisierung folgender Maßnahmen :

- Vorbereitungsmaßnahmen:
Die Übernahme der Planungsarbeiten und -kosten durch den Vorhabenträger.
- Beseitigung etwaiger Belastungen der Böden:
Sollte festgestellt werden, dass im Vertragsgebiet mit einer Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen zu rechnen ist, deren Beseitigung für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlich ist, wird der Vorhabenträger in Abstimmung mit Berlin den Umfang der Bodenbelastung und erforderliche Maßnahmen gutachterlich ermitteln lassen und Bodensanierungsmaßnahmen in dem festgelegten Umfang durchführen.
- Schutz des Mutterbodens.
- Bauverpflichtung:
Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Baumaßnahmen entsprechend der Projektplanung in einer bestimmten Frist durchzuführen. Über die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinaus sind in der Projektplanung detailliertere Darstellungen enthalten, wie z.B.:
 - Lageplan mit detaillierter Darstellung des Baukörpers
 - Ansichten und Schnitte
 - Maßnahmen gemäß Grün- und Freiflächenplan.
- Erschließungsmaßnahmen:
Erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich Straßenentwässerung und -beleuchtung, des Straßengeleitgrüns sowie der selbstständigen Park- und Grünanlagen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Ausbau der öffentlichen Anlagen entsprechend der mit dem Bezirksamt Hohenschönhausen abgestimmten Ausbauplanung im eigenen Namen und auf eigene Kosten durchzuführen.

III. Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

- | | | |
|----|---|--|
| 1. | Soziale Auswirkungen | Gelände und Gebäude wurden dem Vorhabenträger freigezogen übergeben. |
| 2. | Abbruch- und Umbaumaßnahmen | Die Gebäude und Behelfsbauten auf dem Gelände des Gutshofes Wartenberg werden bis auf die vier vom Landesdenkmalamt benannten Gebäude abgebrochen - ebenso werden die oberirdischen Fernwärmeleitungen und die umfangreichen Bodenversiegelungen im Gelände beseitigt.

Weiter verwendbare bestehende Fahrwege und Erschließungsanlagen werden in der Regel umgebaut und den neuen Bedingungen angepasst. |
| 3. | Herrichtung von geschützten Bauten | Von den zum Denkmalbereich Dorfstraße Wartenberg gehörenden, im Lauf der Zeit stark überformten Bauten des Gutes Wartenberg erhalten vier ihr ursprüngliches Aussehen zurück und werden in Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde und dem Landesdenkmalamt für zeitgemäße Nutzungen hergerichtet und gegebenenfalls baulich ergänzt. |
| 4. | Verkehrliche Auswirkungen | Die Umstrukturierung des Gutshofbereichs wird positive Auswirkungen auf die verkehrliche Situation haben.

Die Vielzahl der kleinen Betriebe, Dienstleister, Verbände und Ausbildungsstätten hat in der Vergangenheit eine höhere verkehrliche Belastung auf der Zufahrt erzeugt als das mit der geplanten Wohnnutzung der Fall sein wird. Die Neunutzung der erhaltenen Gebäude des Denkmalbereiches und der 57 geplanten Wohneinheiten führt zu keinen nennenswerten Belastungen. Die Verhinderung von Durchgangs- und Schleichverkehr schließt Belastungen durch gebietsfremde Fahrzeuge aus. |
| 5. | Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft | Die Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft sind ausführlich im landschaftsplanerischen Fachbeitrag in Kapitel 4.2 erläutert. Sie werden hier kurz dargestellt: |
| | Entsiegelung | Weitgehend beseitigt werden die umfangreichen Bodenversiegelungen, die derzeit 48% der Fläche ausmachen. Nach Neubebauung und Erschließung werden es nur noch 38% der Fläche sein. |
| | Wasser | Durch die Vorklärung und die Vermeidung der Einleitung von Oberflächenwasser der Verkehrsstraßen in den Dorfgraben wird dessen Wasserqualität erheblich verbessert. |
| | Klima | Verdunstungsleistung und Beschattung werden durch den Wegfall von Bäumen verringert, die vorhabenbedingt und wegen ihrer eingeschränkten Vitalität beseitigt werden. Durch Ersatzpflanzungen auf Grund der Berliner Baumschutzverordnung kann dieser Eingriff ausgeglichen werden. Zusätzlich werden private und öffentliche Grünflächen geschaffen, die kleinklimatisch wirksam werden. |
| | Pflanzen und Tiere | Der Ausbau des Grünflächenanteils wirkt sich fördernd auf die Lebensräume und die Biotopverbundfunktion aus. |

6. Auswirkungen auf den Landeshaushalt
- Durch die Maßnahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine Ausgaben für den Landeshaushalt zu erwarten, weil der Vorhabenträger sämtliche Kosten der Planung, Bauvorbereitung und Erschließung trägt.

IV. Verfahren

1. Antragstellung
- Der Antrag auf Einleitung des Verfahrens wurde von der NILEG am 19.01.2000 gestellt. Das Bezirksamt Hohenschönhausen hat die Planungsabsicht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 27.01.2000 mitgeteilt. Diese hat mit Schreiben vom 23.02.2000 der Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf der Grundlage der Planunterlagen der NILEG mit der Maßgabe zugestimmt, die geäußerten Belange der verschiedenen Senatsverwaltungen zu berücksichtigen.

Gesamtinteressen Berlins werden nicht berührt, so dass das Verfahren vom Bezirk gemäß § 6 AGBauGB durchgeführt werden kann.

2. Aufstellungsbeschluss
- Das Bezirksamt Hohenschönhausen von Berlin hat in seiner Sitzung am 14. März 2000 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Bezeichnung XXII-VE 4 sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs.1 BauGB beschlossen (BA-Vorlage 1016/IV-H). Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 07. April 2000 im Amtsblatt für Berlin Nr. 17 auf Seite 1220 bekanntgemacht.

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
- Am 14. April 2000 wurden die Bürger durch Zeitungsannoncen auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB hingewiesen. In der Zeit vom 17. April bis einschließlich 19. Mai 2000 fand die frühzeitige Beteiligung der Bürger in den Räumen des Stadtplanungsamtes, Große-Leege-Straße 103 in Berlin-Hohenschönhausen statt.

Die Bürger hatten Gelegenheit, die Pläne und Entwürfe einzusehen und nach Erläuterung der Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung Äußerungen hierzu abzugeben. Insgesamt nahmen 15 Bürger die Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Bebauungsplanvorentwurf wahr, es ging eine schriftliche Stellungnahme ein.

In dieser wurde Rücksichtnahme auf den vorhandenen Baumbestand angemahnt. Da die teilweise großen vorhandenen Bäume das Gebiet aufwerten, sollte der jeweilige Neubau auch mal einige Meter versetzt werden, um auch für das angrenzende Wohngebiet die recht hohe Lebensqualität zu erhalten.

Die Stadtplanung stellt hierzu fest:

Bei den Bäumen handelt es sich - neben den denkmalgeschützten Gebäuden - um die wichtigsten gestalterischen Festpunkte für die Entwicklung des "Gutshofgebietes". Sie sind deshalb sachverständig aufgenommen sowie nach den Kriterien der Baumschutzverordnung kartiert und bewertet worden.

Der Entwurf berücksichtigt die vorhandenen Bäume weitgehend. Demnach bleiben die Großbäume an der Zufahrtsstraße erhalten, die dadurch einen gewundenen Verlauf nimmt. Ebenso die Rotdornbäume auf dem großen Hof und an der südlichen Begleitstraße. Als nicht sinnvoll wurde der Erhalt kranker, bzw. nicht ausreichend vitaler Bäume eingeschätzt, wie z.B. der

zwei Reihen Säulenpappeln im Westen des Gebietes, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht schon jetzt gefällt werden sollen.

Nicht hoch bewertet werden die für das Ensemble untypischen Koniferen im engeren Hofbereich, die auch von der Denkmalpflege in Frage gestellt werden.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Lebensqualität in den angrenzenden Wohngebieten durch die Neuordnung und Entwicklung des Standortes eindeutig verbessert wird. Gemessen an dem jetzigen Zustand ist eine geringere Versiegelung zu erwarten. Durch den Investor werden öffentliche Freiflächen neu angelegt. Darüber hinaus entsteht ein übergeordneter Grünzug mit entsprechender Durchwegung. Diese Maßnahmen führen letztendlich zu einem Zuwachs an Vegetation, einschließlich der Neupflanzung von Bäumen.

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

Das Bezirksamt Hohenschönhausen beschloss in seiner Sitzung am 27. Juni 2000 das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB (BA-Beschluss 1078 / IV-H).

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB fand in der Zeit vom 24. Juli bis zum 25. August 2000 statt. Einigen Trägern wurde eine Nachfrist gewährt. Insgesamt liegen Stellungnahmen von 42 Trägern öffentlicher Belange sowie Fachämtern des Bezirksamtes Hohenschönhausen vor.

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

Von weiteren 7 beteiligten Trägern liegt keine Rückäußerung vor. Diese wurden mit Schreiben vom 14.09.2000 darüber informiert, dass davon ausgegangen wird, dass sie keine Bedenken hinsichtlich der Planung hegen.

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

- Das Maß der Nutzung wurde über eine textliche Festsetzung um die Gesamtgeschossfläche in den mit WA 1 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten ergänzt (9.300 m²) und damit präziser gefasst.
- Für die in der Planzeichnung enthaltenen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen wurden über eine textliche Festsetzung die Begünstigten präzisiert.
- Der Grad der Versiegelung von privaten Zufahrten und Wegeflächen wird über die Angabe von Materialien und ihrer Verarbeitung geregelt (klimatische Wirkung).
- Ab einer bestimmten Größe müssen die privaten Grundstücke mit einem Obst- oder Laubbaum bepflanzt werden. Dabei geht es um die Bewahrung des dörflichen Charakters, die Durchgrünung des Standorts und klimatische Effekte.

Die angeregte Festsetzung zur Bepflanzung öffentlicher Straßen soll dagegen im Erschließungsplan geregelt werden.

- In Absprache mit der Denkmalpflege wird die Gestaltung der Neubauten am großen Platz durch eine textliche Festsetzung geregelt. Sie betrifft die dem Platz zugewandten Dachflächen, die keine Fenster aufweisen dürfen.

Entsprechende Passagen wurden in der Begründung in den Kapiteln 'Maß der Nutzung', 'Anpflanzen von Bäumen', 'Versiegelung' und in dem neuen Kapitel 'Anforderungen an die Gestaltung' ergänzt.

- Als nachrichtliche Übernahme in den Textteil erfolgt zusätzlich die Zugehörigkeit zum Denkmalbereich 'Dorfstraße (Wartenberg)'.

Die Begründung wurde auf der Grundlage von Anregungen der beteiligten Träger in einigen Passagen präzisiert. Eine Änderung der Planungsziele oder von Festsetzungen ergab sich dadurch nicht.

5. Änderungen vor der öffentlichen Auslegung

Mit Planungsfortschritt wurden Baugrenzen geringfügig verschoben ohne dabei die Gesamtheit der überbaubaren Flächen zu erhöhen. Auf Lage oder Dimensionierung von Straßenverkehrsflächen und Grünanlagen hat das keine Auswirkungen.

Das Flurstück 243/136 wurde nach Erwerb durch den Vorhabenträger in das Vorhaben und den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen. Das dadurch vergrößerte allgemeine Wohngebiet westlich vom Gutseingang wurde daraufhin geteilt und den Kategorien WA 1 (Neubebauung, hier zwei Doppelhäuser) und WA 2 (Altbebauung mit Erweiterung) zugeordnet. Diese Teilung ging einher mit einer Verkleinerung des Baufeldes für das IV-geschossige denkmalgeschützte Haus. Aus diesem Grunde musste die GFZ mit 1,1 neu definiert werden. Die GRZ 0,3 bleibt erhalten. Beide Werte liegen unterhalb der Höchstwerte des § 17 BauNOV. Die neue GFZ erlaubt auch den Anbau, der einen Aufzug und die Nutzungen aufnehmen soll, die sich im denkmalgeschützten Hauptgebäude nicht adäquat unterbringen lassen.

Die im Verlauf des Verfahrens angekündigte Erweiterung des Geltungsbereiches ist mit dem Bezirksamtsbeschluss 1136 / IV - H vom 07.11.2000 zur Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und zur öffentlichen Auslegung erfolgt, damit die Grundlagen für die Umsetzung des planerischen Ziels - Grünzug beiderseits der neuen Siedlung - geschaffen werden.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesrecht

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137)

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.I 1991 S.58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) in der Neufassung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994)

Landesrecht Berlin

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin - Berliner Naturschutzgesetz (NatschGBln) - in der Fassung vom 10. Juli 1999 (GVBl. S. 390)

Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) vom 24. April 1995. (GVBl.S.274 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Mai 1999 (GVBl.S.178)

Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) in der Fassung vom 17. Juli 1989 (GVBl.S.1494) §12 Abs.1 i.V.m. § 3 Allgemeines Zuständigkeitsgesetz (AZG) in der Fassung vom 25. Juni 1998 (GVBl.S.177).

Aufgestellt:

Berlin-Hohenschönhausen, den .12.2000

Bezirksamt Hohenschönhausen von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Umwelt und Bauwesen

Bezirksstadtrat

Leiter des Stadtplanungsamtes

VI. ANLAGEN

Flächenbilanz	Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XXII - VE 4	40.483 m ²
	davon :	
	Verkehrsflächen	4.624 m ²
	öffentliche Grünfläche	13.691 m ²
	allgemeines Wohngebiet	22.168 m ²
	davon :	
	Teilflächen im WA	
	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	825 m ²
	überbaubare Fläche	8.428 m ²

- | | |
|---------------------------|---|
| Textliche Festsetzungen | <ol style="list-style-type: none"> 1. Im allgemeinen Wohngebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 1 (6) Nr.1 BauNVO 2. An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten A und B bezogen auf die generell zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr.2 BauGB 3. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen der mit WA 1 bezeichneten Baugebiete ist in den Vollgeschossen insgesamt eine Geschossfläche von 9.300 m² zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr.1 in Verbindung mit § 16 (2) und (5) BauNVO 4. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr.11 BauGB 5. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die standortgerecht bepflanzt sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr.4 in Verbindung mit Nr.25 Buchstabe a BauGB 6. Die mit GFL bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger und mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr.21 BauGB 7. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in Wasser und Luft durchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind ausgenommen.

Rechtsgrundlage: § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 8 (4) Satz 3 NatSchGBIn 8. Im allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obst- oder Laubbäume einzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr.25 a und b BauGB 9. Auf den Flächen CDEFC im allgemeinen Wohngebiet sind in den Dachflächen Gauben, Zwerchhäuser und Dachflächenfenster nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: §9 (4) BauGB in Verbindung mit § 12 (1) AGBauGB |
| Nachrichtliche Übernahmen | <ol style="list-style-type: none"> 1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB für das Dorf Wartenberg vom 07. Oktober 1993 (GVBl. Nr.60 vom 9.11.93). 2. Das Grundstück Dorfstraße 4b ist Teil des Denkmalsbereichs (Ensemble) 'Dorfstraße (Wartenberg) 1-21, 23, 28-34' nach Denkmalliste 1997 (ABl.Nr.23 vom 29.5.1997). |

Begründung

zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan XXII - VE 4

für das Gelände zwischen

dem Dorfgraben, den Grundstücken Dorfstraße 8, Dorfstraße 13e,
der Neubrandenburger Straße und dem Seniorenheim Woldegker Straße 21
(Gut Wartenberg)

im Bezirk Hohenschönhausen / Ortsteil Wartenberg

Die Begründung hat mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan XXII - VE 4 vom 04.12.2000 und Anlagen (Durchführungsvertrag mit Stand vom 21.12.2000 und Grundstücksverzeichnis vom 21.12.2000) nach § 3 Abs.1 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 27. Dezember 2000 bis einschließlich 31. Januar 2001 öffentlich ausgelegen.

Berlin, den 27.02.20001

Bezirksamt Lichtenberg-Hohenschönhausen von Berlin
Abt. Stadtentwicklung / Amt für Planen und Vermessen
Fachbereich Stadtplanung

Amtsleiter

