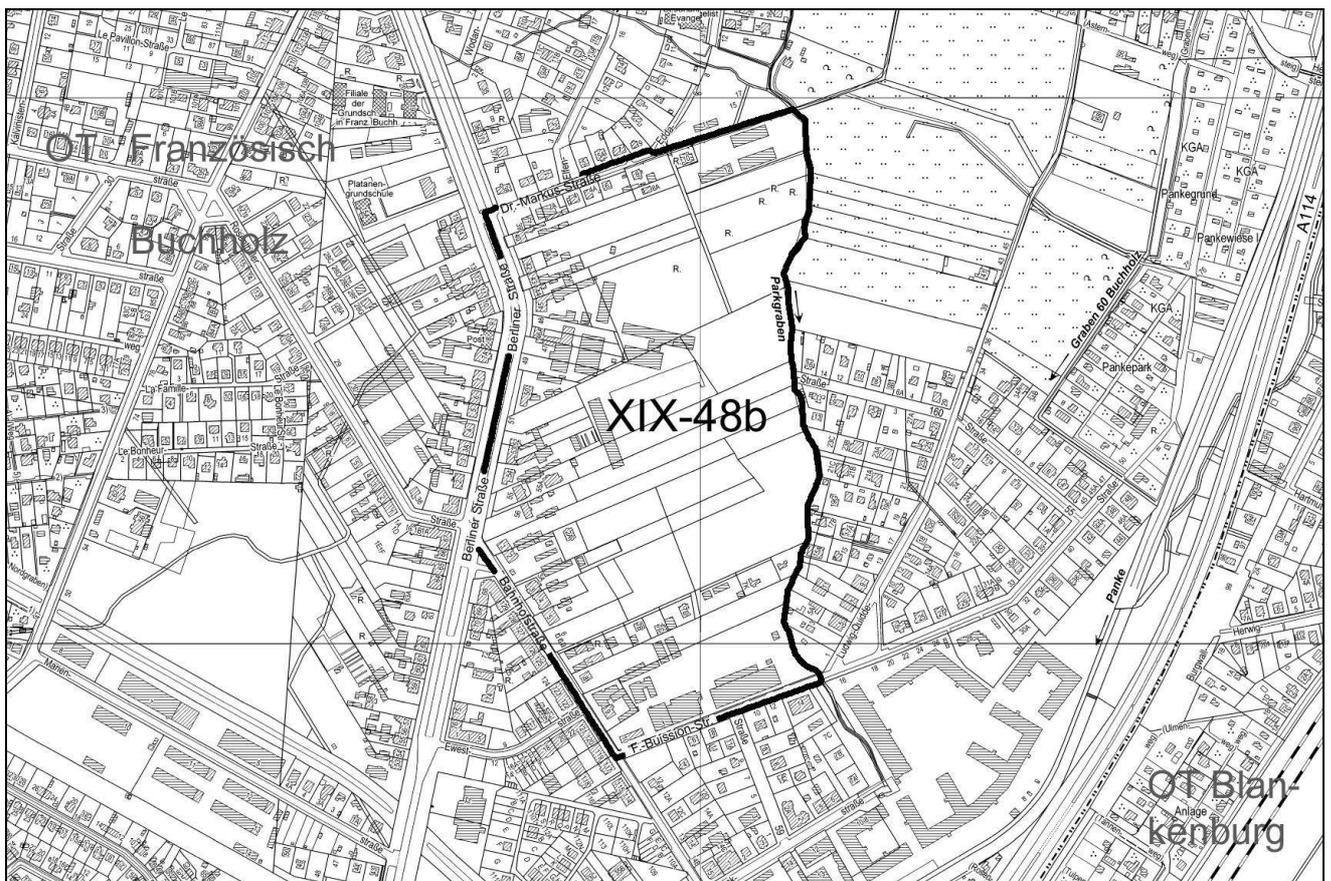


Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan XIX-48b

für das Gelände zwischen Dr.-Markus-Straße, Parkgraben, Ferdinand-Buisson-Straße, Bahnhofstraße und Berliner Straße, für Teilflächen des Grundstücks Dr.-Markus-Straße 11 und des Parkgrabens westlich der Straße 160 sowie für die Dr.-Markus-Straße zwischen Berliner Straße und Parkgraben im Bezirk Pankow, Ortsteil Französisch Buchholz



A.	BEGRÜNDUNG	5
I.	PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	5
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	5
2.	Beschreibung des Plangebiets	5
2.1	Stadträumliche Einbindung, Gebietsentwicklung	5
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	6
2.4	Planungsrecht	7
2.5	Verkehrerschließung	7
2.6	Technische Infrastruktur	8
3.	Planerische Ausgangssituation	8
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	8
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne	9
3.4	Stadtentwicklungsplanungen	9
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	10
3.5.1	Lärmminderungsplanung	10
3.5.2	Luftreinhalteplanung	11
3.5.3	Planwerk Nordostraum	11
3.6	Sonstige städtebauliche Planungen und Rahmenbedingungen des Bezirks	11
3.6.1	Rahmenplanung	11
3.6.2	Bevölkerungsentwicklung und -prognose	11
3.6.3	Kita-Entwicklungsplanung, Grundschulen	11
3.6.4	Spielplatzplanung	12
3.7	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	12
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	13
II.	UMWELTBERICHT	15
1.	Einleitung	15
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	15
1.2	Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und Fachplanungen	16
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
2.1	Bestandsaufnahme	20
2.1.1	Bestandsaufnahme Schutzgut Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt	20
2.1.2	Artenschutzprüfung	30
2.1.3	Natura 2000-Gebiete	34
2.1.4	Bestandsaufnahme Schutzgut Mensch	34
2.1.5	Bestandsaufnahme Kulturgüter und sonstige Sachgüter	34
2.1.6	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	35
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	35
2.2.1	Entwicklung Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt	35
2.2.2	Entwicklung der artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen	40
2.2.3	Entwicklung Schutzgut Mensch	41
2.2.4	Entwicklung Kulturgüter und sonstige Sachgüter	44
2.2.5	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	44

2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	44
2.4	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung.....	45
2.4.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	45
2.4.2	Ausgleichsmaßnahmen.....	46
2.4.3	Eingriffsbeurteilung und Eingriffsbewertung.....	47
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	55
3.	Zusätzliche Angaben.....	55
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	55
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	57
4.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	58
III.	PLANINHALT UND ABWÄGUNG.....	60
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt.....	60
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan.....	61
3.	Begründung der Festsetzungen.....	62
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	62
3.1.1	Allgemeine Wohngebiete.....	62
3.1.2	Mischgebiete.....	63
3.1.3	Gewerbegebiet.....	64
3.1.4	Grünflächen.....	64
3.1.5	Öffentliche Verkehrsflächen.....	65
3.1.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	67
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	67
3.2.1	Allgemeine Wohngebiete.....	67
3.2.2	Mischgebiete.....	68
3.2.3	Gewerbegebiet.....	68
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	69
3.4	Erschließung.....	70
3.5	Immissionsschutzfestsetzungen.....	70
3.6	Grünfestsetzungen.....	73
3.7	Sonstige Festsetzungen, Gestaltungsregelungen.....	74
3.8	Hinweise.....	74
3.9	Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB.....	75
3.10	Flächenbilanz.....	77
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.....	78
IV.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	85
1.	Ordnungsmaßnahmen.....	85
2.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzierung.....	86
V.	VERFAHREN.....	87
1.	Aufstellung des Bebauungsplans XIX-48.....	87
2.	Teilung sowie Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIX-48, Aufstellung der Bebauungspläne XIX–48a, b und c.....	87
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	88
4.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	100
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	103
6.	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange... ..	129

7.	Beteiligung der Öffentlichkeit	135
8.	Beschlüsse über die Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB.....	164
9.	Beschluss über Abwägungsergebnis und Bebauungsplanentwurf	165
10.	Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung	165
11.	Anzeige des Bebauungsplans	167
12.	Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs	168
B.	RECHTSGRUNDLAGEN	169
C.	Anlagen.....	170
1	Textliche Festsetzungen	170
2	Hinweise	172
3	Pflanzlisten	173
4	Städtebauliches Strukturkonzept August 2007	175
5	Biotopkartierung.....	176
6	Versiegelung und ehemalige Nutzungen im Außenbereich	177
7	Eingriffsflächen	178

A. BEGRÜNDUNG

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans XIX–48b war die städtebauliche Entwicklung einer seit Anfang der 1990er Jahre brachliegenden, ehemals durch eine Gärtnerei genutzten Fläche sowie deren Einbindung in das städtebauliche Umfeld. Der Eigentümer des überwiegenden Teils dieser Fläche beabsichtigt eine Bebauung mit Einfamilienhäusern auf der Grundlage eines städtebaulichen Strukturkonzepts. Unter Berücksichtigung des Ziels einer nachhaltigen Stadtentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen bietet sich das Plangebiet aufgrund der besonderen Lagegunst inmitten eines bestehenden Siedlungsbereichs in besonderem Maße für eine bauliche Entwicklung an.

Die Fläche der ehemaligen Gärtnerei (ca. 11 ha) unterbrach den Bebauungszusammenhang und lag damit zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuchs (BauGB). Um das Plangebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, war für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Das neue Wohngebiet auf der ehemaligen Gärtnereifläche dient dem Ziel der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und trägt daher gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB insbesondere den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung.

Der Bebauungsplan gewährleistet i. S. des § 1 Abs. 3 und 5 BauGB eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Beachtung der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Stadträumliche Einbindung, Gebietsentwicklung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Französisch Buchholz des Bezirks Pankow von Berlin. Es liegt etwa 9 km Luftlinie vom Alexanderplatz bzw. ca. 4 km Luftlinie vom Geschäftszentrum des Bezirks (Hauptzentrum Pankow, Breite Straße) entfernt.

Das Umfeld ist im Wesentlichen durch Wohnbebauung geprägt, die durch freistehende Einfamilienhäuser dominiert wird. Entlang der größeren Straßen sind die Gebäude verstärkt mit gewerblichen Nutzungen durchsetzt.

1242 wurde Buchholz als "Buckholtz" (nach einem Buchenwald) das erste Mal urkundlich erwähnt. "Von den im Jahre 1642 nachgewiesenen Hüfner- und 19 Kossätenstellen lagen nach dem Dreißigjährigen Krieg (1652) 7 Bauern- und 10 Kossätenstellen wüst. Sie konnten zum großen Teil erst besetzt werden, nachdem sich im Jahre 1688 französische Kolonisten, Hugenotten, im Ort ansiedeln durften". Um 1700 gehörte etwa ein Drittel der Dorfbevölkerung - 69 Personen - zur französischen Gemeinde. Daraus entwickelte sich die Bezeichnung Französisch-Buchholz, die von 1717 bis 1913 der offizielle Ortsname war.

Die französischen Landwirte lockten durch den Anbau bisher unbekannter Gemüsesorten und Blumen bald sonntägliche Spaziergänger an, so dass Buchholz bereits 1780 als Ausflugsort bezeichnet wurde. "Dennoch blieb der Ort bis Anfang des 19. Jh. ein weitgehend von der Land- und Gartenwirtschaft geprägtes Dorf,... Obwohl seit Ende des 19. Jh. die Bevölkerungszahlen kontinuierlich anwuchsen, im Jahre 1900 konnten bereits 3.157 Personen in 201 Häusern und 1919 sogar 4.906 Bewohner gezählt werden, entwickelte sich bis zur

Eingemeindung kaum ein eigenständiges oder vorstädtisches Leben" (Rach, Die Dörfer in Berlin, S. 59 ff, Berlin, 1988).

1882 kaufte die Stadt Ländereien von Buchholz für den Rieselfeldbetrieb. Dadurch veränderten sich die Bauernwirtschaften zu Gartenbaubetrieben, die auf den übrig gebliebenen Flächen Gewächshausanlagen betrieben. Zu Beginn des 20. Jh. wurden Gartenkolonien auf der ehemaligen Feldmark angelegt.

Seit 1913 nannte sich der Ort Berlin-Buchholz, bis er 1920 aus dem Kreis Niederbarnim ausgegliedert und mit der Neuordnung von Groß-Berlin dem Stadtbezirk Pankow zugeordnet wurde.

Durch den ungünstigen verkehrsmäßigen Anschluss verdichtete sich Französisch Buchholz im 20. Jh. nicht im gleichen Maße wie die anderen Vororte. Der Bahnhof in Blankenfelde war zu weit entfernt und die Straßenbahnverbindung nach Pankow ein nicht ausreichender Ersatz. So ist die dörflich-ländliche Struktur auch heute noch wahrnehmbar, obwohl von Pankow ausgehend, im südlichen Buchholz in der Gründerzeit eine städtische Bebauung (Mietshäuser) entstand.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das ca. 20 ha große Plangebiet liegt im Ortsteil Französisch Buchholz des Bezirks Pankow von Berlin. Es wird im Norden durch die Dr.-Markus-Straße, im Osten durch den Parkgraben, im Süden durch die Ferdinand-Buisson-Straße und im Westen durch die Bahnhofstraße sowie die Berliner Straße begrenzt.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen (Berliner Straße, Bahnhofstraße, Dr.-Markus-Straße und Ferdinand-Buisson-Straße) befinden sich überwiegend im Eigentum des Lands Berlin. Teilflächen des gewidmeten Straßenlands befinden sich noch auf privaten Flurstücken.

Die sonstigen Grundstücke sind überwiegend in privatem Eigentum. Nicht in privatem Eigentum befinden sich lediglich das Grundstück Dr.-Markus-Straße 12 und der im Osten gelegene Parkgraben (beide Eigentum des Lands Berlin). Darüber hinaus befindet sich ein Teil der Planstraße A (ehemalige Anbindung der Gärtnerei an die Dr.-Markus-Straße) im Eigentum des Lands Berlin.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Ein Großteil des Plangebiets wird durch die Fläche einer ehemaligen Gärtnerei geprägt, die im rückwärtigen Bereich der Grundstücke entlang der Bahnhofstraße, der Berliner Straße und der Dr.-Markus-Straße lag und sich bis zum Parkgraben erstreckte. Die Bebauung war hier lange Zeit durch leerstehende Gebäude, ehemalige Gewächshallen und sonstige Bodenversiegelungen gekennzeichnet. Die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses (2007) vorhandenen baulichen Anlagen können den Darstellungen in den Anlagen (Kapitel 6 „Versiegelung und ehemalige Nutzungen im Außenbereich“) entnommen werden. Mittlerweile sind die baulichen Anlagen der ehemaligen Gärtnerei vollständig abgetragen worden.

Die Bebauung entlang der Dr.-Markus-Straße ist mit Ausnahme der Grundstücke Nr. 2 und 2A, die gewerblich genutzt werden, sowie des Grundstücks Nr. 12, auf dem sich drei große Lagerhallen befinden, durch eine freistehende Einfamilienhausbebauung mit bis zu zwei Geschossen gekennzeichnet. Zwischen der Bebauung und der Straße ist ein Vorgartenbereich vorhanden.

Die Grundstücke entlang der Berliner Straße und der Bahnhofstraße sind durch eine Mischung aus Wohn- und gewerblicher Nutzung geprägt. Schwerpunkte der gewerblichen Nutzungen liegen im Bereich der Grundstücke Bahnhofstraße 46-50 und Berliner Straße 7-9. Die Bebauung, die aus unterschiedlichen Bauzeiten stammt, ist sowohl hinsichtlich der Baustruktur (Einfamilienhäuser, Geschosswohnungsbauten, gewerblich genutzte Funktionsbauten) als auch hinsichtlich der Geschossigkeit, die zwischen einem und drei Geschossen (teilweise zuzüglich einem ausgebauten Dachgeschoss) variiert, heterogen. Auch die Bauweise stellt sich uneinheitlich dar: Gebäude sind freistehend, einseitig oder beidseitig an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut. Die straßenseitigen Gebäude sind zurückversetzt errichtet worden, so dass entlang der Berliner und der Bahnhofstraße Vorgärten das Straßenbild prägen. Auf einigen Grundstücken ist die dem Gebäude vorgelagerte Fläche versiegelt. Die rückwärtigen Teile der Grundstücke sind durch Nebenanlagen, Garagen oder gewerblich genutzte Gebäude geprägt. Die Freiflächen sind teilweise versiegelt oder werden als Gärten genutzt.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs ist entlang der Ferdinand-Buisson-Straße durch gewerblich genutzte Grundstücke (u. a. Kfz-Werkstätten, Lackiererei, Getränkehandel), die mit vergleichsweise großen Baukörpern bebaut sind, gekennzeichnet. Die nicht mit Gebäuden bebauten Flächen sind überwiegend versiegelt.

2.4 Planungsrecht

Die ehemalige Gärtnereifläche unterlag vor der Festsetzung des Bebauungsplans den Bestimmungen des § 35 BauGB, da sie wegen ihrer Größe den Bebauungszusammenhang unterbrach (Außenbereich). Bauliche Entwicklungen waren unzulässig, sofern sie nicht eng gefassten Ausnahmetatbeständen entsprachen. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des vorliegenden Bebauungsplans (Dezember 2007) war der Bestandsschutz für die ehemalige Gärtnerei bereits untergegangen.

Die entlang der bestehenden Straßen gelegenen bebauten Flächen wurden vor Festsetzung des Bebauungsplans als Innenbereich eingestuft, so dass hier Vorhaben nach den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt wurden. Die Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich kann den Anlagen zur Begründung des Bebauungsplans (Anlage 7 „Eingriffsflächen“) entnommen werden. Die Flächen, die vor Festsetzung des Bebauungsplans dem Außenbereich zuzuordnen waren, sind identisch mit den dort dargestellten Eingriffsflächen.

2.5 Verkehrserschließung

Die Grundstücke im Plangebiet sind durch die umliegenden Straßen - Berliner Straße, Bahnhofstraße, Dr.-Markus-Straße, Ferdinand-Buisson-Straße - erschlossen. Entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks Bahnhofstraße 7 erschließt ein Privatweg die rückwärtig gelegenen Grundstücke Bahnhofstraße 7A bis 7K.

Die Dr.-Markus-Straße und die Ferdinand-Buisson-Straße sind als Anliegerstraßen einzustufen, während die Berliner Straße und die Bahnhofstraße die Funktion von örtlichen Straßenverbindungen übernehmen.

Das Plangebiet ist über eine Tramlinie (Tram 50, Guyotstraße – Virchow-Klinikum) in der Berliner Straße und eine Buslinie (Bus 154, Aubertstraße – U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz) in der Berliner Straße und der Bahnhofstraße an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Darüber hinaus verkehrt in der Berliner Straße eine Nachtbuslinie (Bus N50, Hugenottenplatz – U-Bahnhof Tierpark). Über die Buslinie 154 erfolgt eine Anbindung an

den S-Bahnhof Blankenburg und über die Tramlinie 50 und die Nachtbuslinie 50 an den S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf.

Entgegen ihrer untergeordneten Funktion für den motorisierten Verkehr hat die Ferdinand-Buisson-Straße eine hohe Bedeutung für den Radverkehr. Sie ist Teil der Fahrradhaupttroute „Radialroute RR 6“ sowie des Radfernwegs Berlin-Usedom.

2.6 Technische Infrastruktur

Wasser/Abwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIX-48b befinden sich in den öffentlichen Verkehrsflächen Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe. Die vorhandenen Anlagen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

Gas

Alle Leitungen der GASAG Berliner Gaswerke AG, mit Ausnahme der Hausanschlüsse, befinden sich im öffentlichen Straßenland.

Strom

Im Plangebiet befinden sich Kabelanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH. Außerdem betreibt Vattenfall im Geltungsbereich die Übergabestation Ü 1428, die auf dem gewerblich genutzten Grundstück Ferdinand-Buisson-Straße 3, nahe dem Parkgraben liegt.

Wärme

Im Geltungsbereich ist kein Anlagenbestand der Wärme Berlin (Vattenfall Europe) vorhanden.

3. Planerische Ausgangssituation

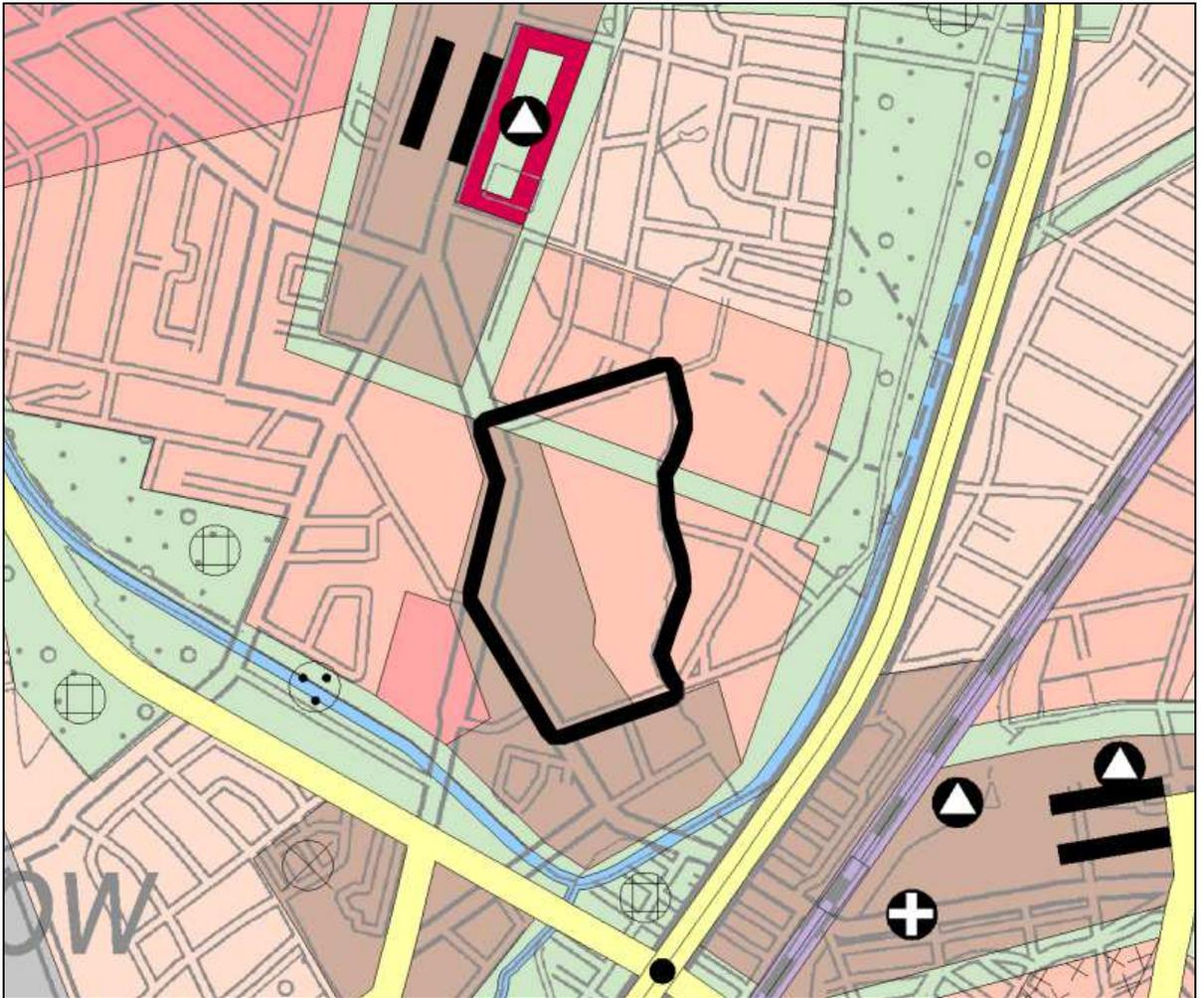
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Im Landesentwicklungsplan Berlin – Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S.182) ist das Plangebiet als Gestaltungsraum Siedlung dargestellt. Es liegt außerhalb städtischer Zentren und Kernbereiche. Die beabsichtigte Entwicklung – die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten sowie einem Gewerbegebiet – entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.06.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 für unwirksam erklärt. Die Berliner Verordnung über den LEP B-B bleibt von dieser Entscheidung unberührt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 23. Juni 2015 (ABl. S. 1449) wird das Plangebiet im westlichen Bereich entlang der Berliner Straße und der Bahnhofstraße als gemischte Baufläche M2 und im östlichen Bereich als Wohnbaufläche W3 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,8 dargestellt. Der FNP stellt weiterhin eine den Ortskern Buchholz und den Pankegrünzug vernetzende Grünverbindung von übergeordneter Bedeutung in symbolischer Breite und generalisierter Führung dar.



FNP Berlin (Neubekanntmachung 2015; Ausschnitt mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs)

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 9. Juni 2011 (ABl. S. 2343) formuliert in vier Teilplänen vorrangige landschaftsplanerische Ziele. Die wesentlichen Ziele des LaPro 94 werden im Umweltbericht in Kapitel 1.2 „Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und Fachplanungen“ genannt.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines festgesetzten oder im Verfahren befindlichen Landschaftsplans.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

StEP Wohnen 2025

Der am 8. Juli 2014 vom Senat beschlossene StEP Wohnen 2025 trifft keine Aussagen für das Plangebiet.

StEP Industrie und Gewerbe

Das Plangebiet ist im StEP Industrie und Gewerbe (am 25. Januar 2011 vom Senat beschlossen) nicht gesondert gekennzeichnet.

StEP Zentren 3

Im StEP Zentren 3 (am 12. April 2011 vom Senat beschlossen) ist der Geltungsbereich nicht gekennzeichnet. Der nächstgelegene Bereich mit Versorgungsfunktionen ist das Ortsteilzentrum Französisch-Buchholz.

StEP Verkehr 2.0

Die Berliner Straße sowie die Bahnhofstraße werden durch den StEP Verkehr 2.0 (am 29. März 2011 vom Senat beschlossen) im Bestand als örtliche Straßenverbindung (Verbindungsfunktionsstufe III) dargestellt. In den Planungen zum Straßennetz 2025 werden gegenüber dem Bestand keine Veränderungen dargestellt.

StEP Ver- und Entsorgung

Der StEP Ver- und Entsorgung aus dem Jahr 1999 trifft in seinen einzelnen Teilplänen folgende Aussagen für das Plangebiet:

Laut Teilplan „Abwasser“ befinden sich in der Berliner Straße, der Bahnhofstraße, der Ferdinand-Buisson-Straße sowie in der Dr.-Markus-Straße bis zur Eddastraße Schmutzwasserkanäle. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich mehrerer Pumpwerke (Hauptpumpwerk, Anschlusspumpwerk, Überpumpwerk).

Nordwestlich des Plangebiets ist laut Teilplan „Regenwasser“ ein Regenwasserkanal in der Berliner Straße und der Bahnhofstraße dargestellt.

Der Teilplan „Wasserversorgung“ stellt im Verlauf der Bahnhofstraße eine Versorgungsleitung für die Wasserversorgung dar.

In den Teilplänen „Gasversorgung“, „Fernwärmeversorgung“ und „Elektroenergieversorgung“ sind keine Aussagen zum Geltungsbereich enthalten.

StEP Klima

Der StEP Klima (am 31. Mai 2011 vom Senat beschlossen) liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen, der eine Hilfestellung für die Anpassung von gesamtstädtischen Planungen an den Klimawandel liefern soll. Damit stellt er keine „detaillierte Gebrauchsanweisung“ zur Lösung konkreter Fragestellungen dar, sondern soll eher Abwägungs- und Steuerungsaufgaben wahrnehmen. Gemäß der Karte „Aktionsplan – Handlungskulisse“ wird das Plangebiet als „übriger Siedlungsraum“ bezeichnet. Es ist weder Bestandteil eines Stadtraums mit prioritärem Handlungsbedarf, noch Bestandteil des Handlungsfelds „Gewässer und Starkregen“.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.5.1 Lärminderungsplanung

Da Verkehr im Land Berlin der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärminderungsplänen (Lärminderungsplanung für Berlin, Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Berlin, Mai 2008) diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Es sollten vertiefend kurz-, mittel und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Belastung ausgearbeitet werden.

Das vorliegende Plangebiet liegt außerhalb der in der Lärmaktionsplanung konkretisierend dargestellten 12 Konzeptgebiete und ist nicht Teil der acht ausgewählten Konzeptstrecken. Es wird nicht vom Modellprojekt „Pankow“ umfasst. Es sind daher – mangels konkreter Maßnahmenvorschläge – die rahmensetzend für die gesamtstädtische Ebene genannten

Lärminderungsstrategien zu beachten. Hier ist u. a. der in § 50 BImSchG genannte „Trennungsgrundsatz“ zu nennen: Hiernach sind Flächen (z. B. Wohnen und Verkehr) so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (z. B. Schallbelästigungen) so weit wie möglich vermieden werden.

Die Entwurfsfassung des Lärmaktionsplans (Lärmaktionsplan 2013-2018 für Berlin, Entwurfsstand öffentliche Auslegung, 28. Januar 2014) trifft ebenfalls keine konkreten Maßnahmvorschläge für das Plangebiet und das umgebende Straßennetz.

3.5.2 Luftreinhalteplanung

Der am 18. Juni 2013 beschlossene Luftreinhalteplan 2011 – 2017 trifft zur Berliner- und Bahnhofstraße die Aussage, dass diese Straßen gering mit Stickoxiden und Feinstaub belastet sind.

3.5.3 Planwerk Nordostraum

Das Plangebiet liegt innerhalb des Planwerks Nordostraum (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin 2006). Es ist als Entwicklungspotenzial 2. Priorität für eine Entwicklung überwiegend im Einfamilienhausbau dargestellt. Dabei wird das Plangebiet in die Kategorie „ohne zeitliche Einstufung“ eingeordnet, d. h. die Fläche ist im Rahmen ihrer Marktfähigkeit zu entwickeln.

3.6 Sonstige städtebauliche Planungen und Rahmenbedingungen des Bezirks

3.6.1 Rahmenplanung

Die Rahmenplanung für den Ortsteil Französisch-Buchholz (Spath & Nagel Büro für Städtebau und Stadtforschung, Berlin Dezember 2003) wurde im September 2004 vom BA Pankow zur Kenntnis genommen. Sie gibt einen Überblick über die damaligen Problemlagen im Ortsteil, zeigt Handlungsbedarfe auf und umreißt die angestrebten Entwicklungsziele grob. Als mittelfristiger Planungshorizont wurde 2015 gewählt. Angesichts der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung sowie aufgrund veränderter Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt sind die damaligen Aussagen, die im Wesentlichen von einer stagnierenden Bevölkerungszahl ausgingen, nicht mehr als aktuell anzusehen. Mittlerweile sind eine zunehmende Wohnungsnachfrage und ein Bevölkerungswachstum feststellbar.

3.6.2 Bevölkerungsentwicklung und -prognose

Der Bezirk Pankow hat seit 1991 (303.300 Einwohner) einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg gibt für das Jahr 2011 einen Bevölkerungsstand von 375.900 Einwohnern an. Laut der Bevölkerungsprognose vom Oktober 2012 (SenStadt Ref. A) bleibt Pankow ein stark wachsender Bezirk. Zwischen 2011 und 2030 wird die Bevölkerung um 16,3 % steigen; in absoluten Zahlen sind das 61.300 zusätzliche Einwohner. Diese Zuwächse bedürfen einer Koordination und Steuerung der Entwicklung in den verschiedenen Segmenten des Wohnungsneubaus und der Bereitstellung von dazu geeigneten Flächen.

3.6.3 Kita-Entwicklungsplanung, Grundschulen

Das Plangebiet liegt in der Bezirksregion III Buchholz. Mit Stand 31. Dezember 2011 waren von den 803 Plätzen, die in den Kitas der Bezirksregion III zur Verfügung standen,

756 Plätze belegt. Dies entspricht einem Auslastungsgrad von 94 %, der deutlich über dem durchschnittlichen Pankower Auslastungsgrad von 90 % liegt. Auf Landesebene wird empfohlen, eine Differenz zwischen Betriebserlaubnis und belegten Plätzen von 10 % als fachlich notwendig anzusehen und damit zu planen, um die unterjährigen Schwankungen der Belegung der Kitas „ausgleichen“ zu können. Demgegenüber sind 94 % Auslastung sehr knapp kalkuliert und weisen eher auf mögliche Engpässe in den Monaten der Spitzenbelegung Mai bis Juli hin.

Zum Zeitpunkt 31. Dezember 2011 lebten 1063 Kinder im Alter bis unter 6 Jahre in der Bezirksregion und damit 41 Kinder mehr als zum Zeitpunkt 31. Dezember 2010.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Einzugsbereich der Jeanne-Barez-Schule (Grundschule), die von 568 SchülerInnen (Stand 15. November 2012) besucht wird, was einen idealtypischen Bedarf von rund vier Zügen entspricht. Die Grundschule ist allerdings nach der aktuellen Fassung des Musterraumprogramms der Senatsverwaltung für Bildung, Wissenschaft und Forschung von 02/2013 nur auf 3,8 Züge ausgelegt. Damit liegt die Grundschule bereits jetzt über ihrer idealtypischen Aufnahmekapazität. Ferner werden die Schulanfängerzahlen der Geburtsjahrgänge 2007 (607) bis 2011 (715) in diesem Einschulungsbereich in den nächsten Schuljahren weiter steigen, so dass eine vom Schulgesetz vorgeschriebene wohnortnahe Versorgung mit Grundschulplätzen ohne zusätzliche Kapazitäten gefährdet ist. Die Schulregion 9, zu der die Jeanne-Barez-Schule gehört, wies in den letzten Jahren eine Zuwanderungsquote von 20 % der Kinder im Grundschulalter aus.

3.6.4 Spielplatzplanung

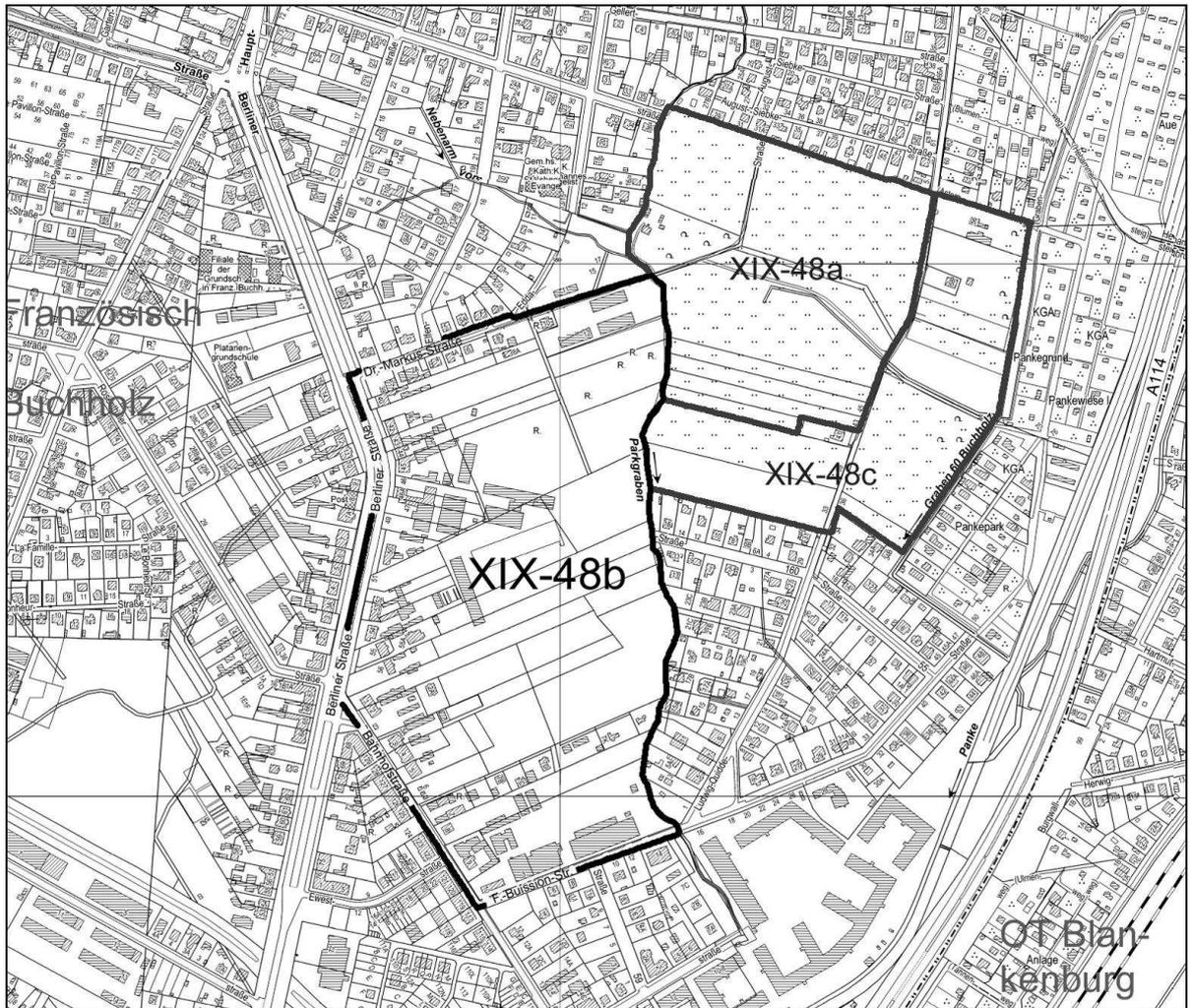
Gemäß Senatsbeschluss vom 8. Juni 2006 „Vereinheitlichung von Planungsräumen“ erfolgte schrittweise eine Umstellung der Planungseinheiten auf die vorgegebenen Planungsräume. Die räumliche Grundlage für die Fachplanungen sind die lebensweltlich orientierten Planungsräume (LOR). Dementsprechend befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIX-48b in der Bezirksregion 03, im Planungsraum 07 Buchholz. Dieser entspricht hinsichtlich seiner räumlichen Begrenzung dem früheren Versorgungsbereich 23 der bezirklichen Spielplatzplanung.

Gemäß der aktualisierten Spielplatzplanung liegt das Plangebiet innerhalb des Planungsraums Buchholz in der Versorgungseinheit 0307 A (ehemals 23 A) zwischen Dr.-Markus-Straße, KGA „Pankepark“, Panke, Nordgraben und Berliner Straße.

Der nördliche Bereich des Planungsraums Buchholz weist eine überdurchschnittlich gute Versorgungssituation an öffentlichen Spielflächen auf. Für die im südlichen Bereich gelegene Versorgungseinheit 0307 A hat dies aufgrund der für Kinder nicht zumutbaren Wegetfernungen (ca. 2 km) keine versorgungsrelevante Bedeutung. Die Versorgungseinheit 0307 A selbst verfügt über keine öffentlichen Spielflächen. Im Jahr 2011 betrug der Bedarf an öffentlichen Spielflächen 1.347 m² (netto). Da sich die Zahl der melderechtlich registrierten Einwohner erhöhen wird und damit auch der Kinderanteil weiter ansteigen wird, ist die Ausweisung einer öffentlichen Spielfläche im Plangebiet aus Sicht der Spielplatzplanung erforderlich.

3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt im Nordosten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIX-48a und im Osten an den des Bebauungsplans XIX–48c. Beide Bebauungspläne befinden sich im Aufstellungsverfahren.



Übersichtsplan Lage, Abgrenzung und stadträumliche Einbindung des Plangebiets
(Quelle: Landeskartenwerk, Karte von Berlin 1 : 5.000 Rasterdaten K5 DVD 082)

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Nach der Vereinigung der beiden deutschen Staaten gewann der Nordostraum Berlins Anfang der 1990er Jahre als Flächenreserve für die erwartete Expansion der Stadt an Bedeutung. Neben anderen Standorten war auch in Buchholz Ost die Durchführung einer Bauausstellung geplant, um den Nordostraum von Berlin durch innovatives Bauen aufzuwerten. Am 9. Dezember 1997 hat das damalige Bezirksamt Pankow die Aufstellung des Bebauungsplans XIX–48 mit dem Ziel beschlossen, auf der Grundlage eines „koordinierenden“ städtebaulichen Konzepts einen Bauausstellungsstandort östlich des Parkgrabens planungsrechtlich zu sichern. Neben den dafür vorgesehenen Grundstücken wurden auch die angrenzenden Flächen zur Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in den Geltungsbereich einbezogen. Im weiteren Verfahren sollte das Plangebiet geteilt und die Planungsziele in einzelnen Teilplänen konkretisiert werden. Bereits Mitte der 1990er Jahre schwächte sich die Entwicklungsdynamik ab. Ende der 1990er Jahre wurde die Absicht, eine Bauausstellung durchzuführen, aufgrund veränderter baupolitischer Zielsetzungen vom Senat aufgegeben.

Da aus bezirklicher Sicht dennoch Teilflächen für den Bau von Einfamilienhäusern planungsrechtlich gesichert werden sollten, erfolgte zunächst die Aufstellung des Teilbebauungsplans XIX–48a (Beschluss vom 23. Mai 2000), während das Verfahren für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIX–48 ruhte.

Für die westlich des Parkgrabens gelegene ehemalige Gärtnereifläche (ehemalige gärtnerische Produktionsgenossenschaft GPG Kleeblatt) besteht seit Mitte der 2000er Jahre von Seiten eines Eigentümers, in dessen Besitz sich der überwiegende Teil der Fläche befindet, Interesse für die Entwicklung zu einem Einfamilienhausgebiet. Aus diesem Grund hat das Bezirksamt Pankow am 18. Dezember 2007 die Änderung und die Teilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs XIX–48 sowie die Aufstellung der Bebauungspläne XIX–48b und XIX–48c beschlossen.

Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans XIX–48b war ein städtebauliches Strukturkonzept (Gesellschaft für Planung; Berlin August 2007), das im Bereich der ehemaligen Gärtnereifläche die Entwicklung eines mit Einfamilienhäusern bebauten Wohngebiets vorsieht. Es beinhaltet mehrere Baufelder, die über neu anzulegende öffentliche Straßenverkehrsflächen erschlossen werden. Das Konzept sieht eine Bebauung mit ca. 160 Wohneinheiten vor. Darüber hinaus sind entlang des Parkgrabens öffentliche Grünflächen geplant, in die neben einer öffentlichen Wegeverbindung auch ein Spielplatz integriert ist. Das Strukturkonzept kann den Anlagen zur Begründung des Bebauungsplans (Anlage 4 „Städtebauliches Strukturkonzept August 2007“) entnommen werden. Gemäß dem vor Festsetzung des Bebauungsplans gültigen Planungsrecht (§ 34 und § 35 BauGB) waren von diesen 160 Wohneinheiten nur ca. 10 planungsrechtlich zulässig. Für etwa 150 Wohneinheiten wird mit dem Bebauungsplan XIX-48b das erforderliche Planungsrecht geschaffen. Von diesen 150 Wohneinheiten können ca. 130 Wohneinheiten auf Flächen des o. g. Eigentümers errichtet werden.

II. UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Aussagen der Umweltprüfung fließen gemäß § 2a BauGB in den Umweltbericht ein.

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Art der Nutzung ist durch folgende Festsetzungen geregelt:

- allgemeine Wohngebiete (WA1 bis WA6),
- Mischgebiete (MI1 bis MI4),
- Gewerbegebiet (GE1, GE2),
- öffentliche Verkehrsflächen,
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
- private Grünfläche Hausgarten,
- öffentliche Parkanlage,
- öffentlicher Spielplatz.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch folgende Festsetzungen geregelt:

- **WA:** Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen, Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4,
- **MI:** GRZ von 0,5, GFZ von 1,0, mit maximal zwei bzw. drei zulässigen Vollgeschossen in den Mischgebieten MI1, MI2 und MI3, GRZ von 0,3 und eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse von zwei im MI4,
- **GE:** GRZ von 0,8 und Oberkante baulicher Anlagen von maximal 10,0 m über der bestehenden Geländeoberkante (dadurch ergibt sich eine Baumassenzahl von 8,0).

Um das Planungsziel einer Einfamilienhausbebauung zu sichern, ist in den allgemeinen Wohngebieten eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, die die zulässige Gebäudelänge auf maximal 20,0 m begrenzt. Im Gewerbegebiet ist als abweichende Bauweise eine maximale Gebäudelänge von 85,0 m zulässig.

Im Mischgebiet MI4 ist die offene Bauweise festgesetzt, die sich am Bestand orientiert. In den übrigen Mischgebieten wurde aufgrund der vorhandenen heterogenen Baustruktur auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen aller Baugebiete halten zu den jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 3,0 m ein. Der Abstand der Baugrenzen zur öffentlichen Parkanlage beträgt 10,0 m.

Der Bebauungsplan enthält folgende Flächenverteilung (alle Werte gerundet):

Geplante Nutzung	Flächen- größe (m ²)	davon bebau- bar gemäß GRZ (m ²)	max. zulässige Überschreitung der GRZ (m ²)	gesamte, maximal be- baubare Flä- che (m ²)
Allgemeine Wohngebiete WA1 bis WA6, GRZ 0,2	91.220	18.240	9.120	27.360
Mischgebiete, davon MI 1 bis MI 3, GRZ 0,5	49.430	24.720	12.360	37.080
MI 4, GRZ 0,3	4.850	1.450	725	2.175
Gewerbegebiet, GRZ 0,8	18.930	15.140	0	15.140
Öffentliche Verkehrsflächen	25.730			
Verkehrsflächen bes. Zweckbe- stimmung	900			
Private Grünfläche	360			
Öffentliche Grünflächen, davon Parkanlage	7.350			
Spielplatz	1.570			
Gesamtfläche	200.340	59.550	22.205	81.755

1.2 Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und Fachplanungen

Fachgesetze

Bundesnaturschutzgesetz, Baugesetzbuch, Umweltschadensgesetz

Für den Bebauungsplan ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) beachtlich, auf die im Zuge der Umweltprüfung und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wurde. Dabei war auf die Veränderungen abzustellen, die sich gegenüber dem geltenden Planungsrecht ergaben.

Der allgemeine Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist gemäß § 39 BNatSchG, der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG geregelt. Im Rahmen der Aufstellung wurde geprüft, inwieweit die Belange des Artenschutzes betroffen waren und ob bei einer Betroffenheit der Belange des besonderen Artenschutzes die entsprechenden Voraussetzungen für zu beantragende Ausnahmen von den Verbotstatbeständen gegeben sind.

Bezüglich der Enthftung (§ 19 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) ist zu sagen, dass der Bebauungsplan nur in beschränktem Maße dazu geeignet ist, um zur Enthftung nach dem Umweltschadensgesetz (Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz – USchadG) vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2565) beizutragen. Hier ist darauf hinzuweisen, dass abweichend von § 19 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG keine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadensgesetzes vorliegt, wenn zuvor nachteilige Auswirkungen ermittelt und von den zuständigen Behörden genehmigt wurden (z. B. im Rahmen der Eingriffsregelung) oder zulässig sind.

Berliner Naturschutzgesetz

Zum Schutz von Natur und Landschaft sind darüber hinaus die Bestimmungen des Berliner Naturschutzgesetzes (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchG Bln) vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140) zu beachten, insbesondere die Vorschriften zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft, soweit diese für das Plangebiet relevant sind.

Bundes-Immissionsschutzgesetz

Bei den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge – BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740) mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

Bundes-Bodenschutzgesetz, Berliner Bodenschutzgesetz, Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

Das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG – vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) in Verbindung mit dem Berliner Bodenschutzgesetz (Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes - Berliner Bodenschutzgesetz, Bln BodSchG - vom 24. Juni 2004 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Umweltschaden-Ausführungsgesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. S. 209)) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)) schaffen die Voraussetzungen für den Bodenschutz und die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und wurden im Rahmen einer Altlastenuntersuchung beachtet.

Berliner Wassergesetz

Der Parkgraben wird als Gewässer 2. Ordnung gemäß § 2 Berliner Wassergesetz (BWG i. d. F. vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. S. 209)) eingestuft (Gewässernummer 58294396). Bei baulichen Maßnahmen im 5,0 m breiten Uferbereich ist die Genehmigungspflicht gemäß § 62 BWG zu beachten.

Nach § 37a Abs. 4 BWG und der Grundwassersteuerungsverordnung (Verordnung über die Steuerung der Grundwassergüte und des Grundwasserstandes (Grundwassersteuerungsverordnung – GruWaSteuV) vom 10. Oktober 2001 (GVBl. S. 546)) muss das gesamte von der öffentlichen Wasserversorgung in Berlin geförderte Grundwasser aus den Grundwasservorräten des eigenen Landes gewonnen werden; dabei sind bestimmte Qualitätskriterien im Rohwasser und bestimmte Grundwasserstände flächendeckend einzuhalten. Aus diesen gesetzlichen Vorgaben resultiert die besondere Bedeutung des Grundwasserschutzes für das gesamte Stadtgebiet.

Gemäß § 36a BWG soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Fachplanungen

Landschafts-/Artenschutzprogramm

Im Bebauungsplan sind die im Landschafts- und Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 9. Juni 2011 (ABl. S. 2343) des Landes Berlin formulierten Ziele zu berücksichtigen. Der Geltungsbereich wird im LaPro wie folgt definiert:

Der Teilplan **Biotop- und Artenschutz** stellt den südlichen Geltungsbereich als Städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen dar. Daraus ergeben sich u. a. folgende Ziele und Maßnahmenvorschläge:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt,
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna, Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands,
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

Entlang der Berliner Straße sowie der Dr.-Markus-Straße ist ein Obstbaumsiedlungsbereich mit folgenden Zielen dargestellt:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung kulturlandschaftlicher Elemente,
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestands und Verwendung traditioneller Nutzpflanzen in Gärten,
- Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen,
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur sowie
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen, Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen.

Darüber hinaus ist der Parkgraben für die vorrangige Entwicklung der Verbindungsfunktion für Arten der Gewässerränder und Böschungen sowie zur Umwandlung, Neuschaffung, Renaturierung von sonstigen Prioritätsflächen für Biotopschutz und Biotopverbund vorgesehen.

Im Teilplan **Erholung und Freiraumnutzung** ist der südliche Bereich des Plangebiets bis in Höhe des Grundstücks Bahnhofstraße 7 als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren gekennzeichnet, für die u. a. folgende Ziele formuliert werden:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotenzialen,
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung,
- Entwicklung von Wegeverbindungen,
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung.

Der nördliche Teilbereich ist als Freiraum (Gartenbau/Baumschule bzw. entlang der Dr.-Markus-Straße als Neuanlage und Verbesserung eines Grünzugs u. a. mit dem Ziel der Minderung der Barrierewirkung von Straßen) dargestellt, wobei die als Freiraum dargestellte Fläche zusätzlich durch die Signatur „Nutzungsänderung gemäß Flächennutzungsplan“ gekennzeichnet ist.

Der Teilplan **Landschaftsbild** weist wiederum im Süden einen städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen und im Norden entlang der Berliner Straße sowie der Dr.-Markus-Straße einen Obstbaumsiedlungsbereich aus.

Auf das Landschaftsbild bezogene Ziele im städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen sind u. a.:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

Im Obstbaumsiedlungsbereich ergeben sich als Gestaltungsanforderungen u. a.:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung kulturlandschaftlicher Elemente,

- Erhalt und Entwicklung prägender Straßenbaumbestände und unbefestigter Straßenrandstreifen,
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur und Erhalt eines hohen Anteils landschaftstypischer Freiflächen; Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen,
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestands und Verwendung traditioneller Nutzpflanzen in Gärten,
- Erhalt eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen,
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen.

Darüber hinaus werden als Entwicklungsziele für den Parkgraben der Erhalt und die Entwicklung von kultur- und naturlandschaftlich geprägten Strukturelementen formuliert.

Im Teilplan **Naturhaushalt/Umweltschutz** erfolgt für den Großteil des Plangebiets eine Darstellung als Gebiet für Kleingarten, Landwirtschaft und Gartenbau, für das u. a. der Erhalt und die Entwicklung der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftentstehung) als Anforderung formuliert wird. Der Bereich südlich der Planstraße D wird hingegen überwiegend als Fläche für Industrie und Gewerbe mit folgenden Zielsetzungen dargestellt:

- Sanierung von Altanlagen,
- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen,
- Förderung flächensparender Bauweise,
- bei Neuansiedlung Förderung emissionsarmer Technologien,
- Boden- und Grundwasserschutz,
- Dach- und Wandbegrünung.

Weiterhin sind die bebauten Grundstücke an der Berliner Straße und der Dr.-Markus-Straße als Siedlungsgebiet dargestellt, an das u. a. folgende Anforderungen gestellt werden:

- Erhalt der naturhaushaltswirksamen Flächen,
- kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes,
- dezentrale Regenwasserversickerung,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme.

Im Bereich der Berliner Straße kommt als weiterer Schwerpunkt der Immissionsschutz hinzu.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebiets für den Klimaschutz, für das der Erhalt klimatisch wichtiger Freiräume, die Sicherung und Verbesserung des Luftaustauschs und die Vermeidung bzw. der Ausgleich von Bodenversiegelung als Anforderungen formuliert sind.

Die Entwicklungsziele des LaPro bilden die landschaftsplanerischen Grundlagen für die Zielsetzungen des Bebauungsplans, die dort zu konkretisieren sind. Mit dem Bebauungsplan XIX-48b wird den Zielen des LaPro u. a. dadurch nachgekommen, dass begleitend zum Parkgraben Freiflächen und Erholungspotenziale dauerhaft gesichert sind. Benachbarte Wohnbaugrundstücke sind mit Schutzpflanzungen zu öffentlichen Grünflächen abgegrenzt. In den Baugebieten WA2, WA4, WA5 und WA6 sind auf den Grundstücken Pflanzungen anzulegen. Über einen städtebaulichen Vertrag bzw. den Erschließungsvertrag ist die Herstellung begrünter Straßenräume gesichert. Darüber hinaus ist vertraglich gesichert, dass die öffentlichen Grünflächen durch Wegeverbindungen mit dem Ortsteil Französisch-Buchholz und dem Pankegrünzug vernetzt werden.

An das Gewerbegebiet angrenzende Baugebiete sind durch die Festsetzung von Emissionskontingenten vor Gewerbelärm geschützt. Die Wohnnutzungen im MI sind durch die Festsetzung von Grundrissbindungen sowie schallgedämmten Lüftungsanlagen vor Verkehrslärm geschützt.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds wurden während der Aufstellung des Bebauungsplans durch den Abriss von nicht mehr genutzten baulichen Anlagen beseitigt. Lediglich ein ehemaliges Heizhaus musste noch abgerissen werden.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme

2.1.1 Bestandsaufnahme Schutzgut Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

(Hinweis: Eine Bestandsaufnahme der artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen kann dem folgenden Kapitel "Artenschutzprüfung" entnommen werden)

Vor allem das ehemalige Gärtnereigelände ist für Tiere und Pflanzen von Bedeutung. Es liegt im rückwärtigen Bereich der Grundstücke an der Bahnhofstraße, Berliner Straße und Dr.-Markus-Straße und erstreckt sich bis zum Parkgraben. Die Freiflächen waren bei einer Geländebegehung 2007 zu einem großen Teil versiegelt und durch Müll- und Schuttberge geprägt. Vor allem der östliche Bereich war durch Ruderalfluren und Gebüschbestände gekennzeichnet, die sich auf den Standorten ehemaliger Gewächshäuser entwickelt hatten. Baumbestand befindet sich vorwiegend am östlichen Rand entlang des Parkgrabens.

An der Berliner Straße und dem westlichen Abschnitt der Dr.-Markus-Straße herrscht eine aufgelockerte Bebauung mit relativ hohem Freiflächenanteil und Baumbestand vor. Der durch Gewerbenutzung geprägte südliche Bereich entlang der Ferdinand-Buisson-Straße ist weitgehend versiegelt.

Im Rahmen einer im Januar 2008 angefertigten Biotopkartierung (basierend auf einer Begehung 2007) wurden keine vollständigen Pflanzenlisten erstellt, sondern es wurden die den jeweiligen Biotoptyp kennzeichnenden Arten erfasst, so dass eine Zuordnung zu den nachfolgend beschriebenen Biotopklassen und Biotoptypen möglich ist. Die Klassifizierung erfolgte gemäß Biotoptypenliste Berlin. Eine zeichnerische Darstellung der Lage der einzelnen Biotope kann den Anlagen (Anlage 5 „Biotopkartierung“) entnommen werden. Im Plangebiet kommen die nachfolgend beschriebenen Biotoptypen vor.

Ruderales Landreitgrasfluren (RSC – 03210) und zwei- und mehrjährige ruderales Stauden- und Distelfluren (RSB - 03240), darunter Möhren-Steinkleefluren (RSBD – 03242) und Bestände der Kanadischen Goldrute auf ruderalen Standorten (RSBS – 03244)

Auf nicht versiegelten, weitgehend gehölzfreien Standorten haben sich geschlossene Landreitgras- und Staudenbestände entwickelt. Die dominant auftretenden und kennzeichnenden Pflanzenarten sind vorwiegend Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Wilde Möhre (*Daucus carota*). Das konkurrenzstarke Landreitgras bildet teilweise ausgedehnte und dichte Bestände, innerhalb derer sich andere Arten nur schwer ansiedeln können. Aufgrund der Artenarmut ist die naturschutzfachliche

Bedeutung dieser Bestände gering. Die geschlossenen Staudenbestände der übrigen Ruderalfluren setzen sich mit Ausnahme der Goldrutenbestände aus unterschiedlichen Pflanzengesellschaften zusammen, vorherrschend sind jedoch Möhren-Steinkleefluren. Die nährstoffreichen Brachebiotop auf frischen Standorten können artenreiche Faunenbestände aufweisen (darunter können auch geschützte oder besonders geschützte Arten sein), die allerdings aufgrund dynamischer Sukzessionsprozesse permanent oder phasenweise Verschiebungen des Artenspektrums zeigen werden.

Verbreitete Säugetierarten der Stadtbrachen sind beispielsweise Feldmaus, Hausmaus, Wanderratte, Kaninchen, Steinmarder und Fuchs. Die ausgedehnten, relativ ungestörten Brachebiotop der Grundstücke bieten Nistmöglichkeiten für verschiedene Bodenbrüter. Die blütenreichen Bestände sind außerdem Lebensräume zahlreicher Insektenarten und anderer wirbelloser Tierarten, die wiederum als Nahrungsgrundlage für Vögel dienen und Jagdhabitat für Fledermäuse (Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Braunes Langohr) sein können.

Gefährdung/Schutz: Insgesamt gehören die o. g. Ruderalfluren zwar zu den wertvolleren Biotopen innerhalb städtischer Siedlungsräume. Sie kommen jedoch relativ häufig vor, da sie unter ähnlichen Standortbedingungen in Folge von Nutzungsaufgabe, beim Abriss von Gebäuden, bei Flächenberäumungen, Aufschüttungen und auf Verkehrsstrassen, Industrie- und Gewerbeflächen entstehen. Sie gehören nicht zu den gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotopen.

Staudenfluren frischer, nährstoffreicher Standorte (GSMA – 051422)

Der Biotoptyp kommt in artenarmer Ausprägung in Verbindung mit dem an den Gelungsbereich angrenzenden Parkgraben vor. Kennzeichnende Pflanzenarten sind Lauchhederich (*Alliaria petiolata*), Brennessel (*Urtica dioica*) und Giersch (*Aegopodium podagraria*).

Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten (BLMH - 071021)

Auf einigen ehemaligen Gewächshausstandorten haben sich infolge fortgeschrittener Sukzession auf nährstoffreichem Standort flächige, mehr oder weniger dichte Laubgebüsche aus Sträuchern und Baumaufwuchs entwickelt. Unter den Gehölzen befinden sich vor allem Wildrosen (*Rosa spec.*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wilder Hopfen (*Humulus lupulus*), Pappel (*Populus hybr.*), Birke (*Betula pendula*), dazwischen diverse weitere heimische Laubgehölzarten sowie ruderale Stauden. Die Gehölzbiotop sind relativ strukturreich und stellen insbesondere in Verbindung mit den Ruderalfluren einen wertvollen Tierlebensraum dar. Zum Artenspektrum solcher Biotop gehören regelmäßig auch geschützte, besonders oder sogar streng geschützte Arten. Beispielsweise sind alle wild lebenden europäischen Vogelarten besonders, einige von ihnen streng geschützt. Typische Besiedler des Biotoptyps unter den Wirbeltierarten sind verschiedene Kleinsäuger, Hecken- und Buschbrüter wie Gartengrasmücke, Dorngrasmücke, Neuntöter, Goldammer u. a. Von einem vielfältigen Artenspektrum der Insektenfauna ist auszugehen (Schmetterlinge, Blattwespen, Käfer und holzbewohnende Insekten).

Gefährdung/Schutz: Laubgehölze frischer Standorte unterliegen als relativ häufige Biotop keinem generellen Schutz. Im Zusammenhang mit geschützten Biotopen stehen sie unter Schutz nach § 30 BNatSchG, dieser Fall trifft jedoch auf dem untersuchten Gelände nicht zu.

Solitärbäume (BEA – 07152) und einschichtige oder kleine Baumgruppen (BEG – 07153)

Einzelbäume und kleinere Baumgruppen mittleren Alters befinden sich vor allem entlang dem Parkgraben und in den Wohngebieten. Zu den hauptsächlich vertretenen Baumarten gehören Birke (*Betula pendula*) und Eschen-Ahorn (*Acer negundo*).

Einzelbäume und Baumgruppen sind wertvolle Kleinstrukturen der Landschaft, die mit zunehmendem Alter und Totholzanteil Bedeutung als Lebensraum für die Fauna gewinnen.

Gemäß Baumschutzverordnung sind geschützt:

alle Laubbäume, die Nadelgehölzart Waldkiefer sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkische Baumhasel, jeweils mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist.

Dörfliche Bebauung, verstädtert (OSDS - 12292)

Bei den unversiegelten Freiflächen des Biotoptyps OSDS handelt es sich um Obst- und Ziergärten, Strauchpflanzungen und Rasenflächen. Die Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist gering.

Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb) (OGG – Biotopcode 12310) und Gewerbebrache (OGB – 12320)

Das Gewerbegebiet (OGG) weist mit Ausnahme einiger Einzelgehölze kaum Biotopstrukturen auf. Bei der Gewerbebrache (OGB) handelt es sich um die leer stehenden Gebäude und Gewächshäuser der ehemaligen Gärtnerei.

Straßen (OVS 12610),

Wege, versiegelt (OVVV – 12654) und

Lagerflächen (OAL - 12740)

Diese Biotoptypen haben, je nach Versiegelungsgrad und Art der Ablagerungen, keine oder nur eine sehr geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen. Von den auf Lagerflächen vorhandenen Müll- und Schuttablagerungen können Gefährdungen und Beeinträchtigungen für Pflanzen, Tiere und den Boden ausgehen, insbesondere da sich auch Unbefugte trotz Umzäunung Zugang zu dem Gelände verschaffen, um dort ungeregelt Abfälle verschiedener Art zu entsorgen.

Graben, weitgehend naturfern, nicht oder gering verbaut (FGO - 01133)

Das Plangebiet wird im Osten durch den Parkgraben begrenzt, der weiter südlich des Geltungsbereichs in die Panke fließt. Der weitgehend naturferne Zustand des betreffenden Grabenabschnitts mit befestigten Ufern, eingeschränkter Ausbildung von Ufervegetation und jahreszeitlich z. T. fehlender durchgängiger Wasserführung bietet im derzeitigen Zustand lediglich eingeschränkte Lebensraumbedingungen für wenige allgemein verbreitete Arten. Als Amphibien-Laichgewässer oder Lebensraum für Fische ist der Grabenabschnitt nicht von Bedeutung.

Bewertungskriterien

Den biotischen Komponenten des Naturhaushalts liegen folgende Wertträger zu Grunde, die den Grundwert bestimmen:

- Hemerobie (Grad der menschlichen Beeinflussung),
- Vorkommen gefährdeter Arten (Pflanzen und Tiere)
- Seltenheit bzw. Gefährdung des Biotoptyps und
- Vielfalt von Pflanzen und Tierarten.

Die Bewertung der Bedeutung der Biotoptypen für den Artenschutz wird mit zwei weiteren Kriterien ergänzt, um eine Bewertung des Risikos, das mit einer Wiederherstellung zerstörter Biotope verbunden ist, darzustellen:

- Dauer der Wiederherstellung der Lebensgemeinschaft des Biotoptyps durch autochthone Besiedlung,
- Risiko/Ungewissheit der technischen Wiederherstellbarkeit der abiotischen Standortbedingungen.

Mit dem zusätzlichen Kriterium

- Biotopverbund

wird der lageabhängige Wert eines Einzelbiotops (Lagewert) berücksichtigt.

Bewertung

Nach dem „Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin“ (in der aktualisierten Fassung Mai 2013, Anhang 8) wird jedem Kriterium eine Punktzahl zugeordnet. Die Gesamtpunktzahl bezeichnet den Biotopwert.

Code Berlin	Biotoptyp	Buchsta- bencode	Grundwert				Punkt- zahl	Risikowert		Gesamt- punkt- zahl (Biotop- wert)
			Wertkriterien					Dauer der Wieder- herstell- barkeit	Wiederher- stellbarkeit der abioti- schen Standortbe- dingungen	
			Heme- robie	Vorkommen gefährdeter Arten	Seltenheit/ Gefähr- dung des Biotoptyps	Vielfalt an Pflan- zen- und Tierarten	Punktzahl	Punktzahl		
01133	Graben, naturfern, nicht oder gering verbaut (Parkgraben, außerhalb des Geltungsbereichs)	FGO	3	1	(1)	1	5	2	0	7
03210	Ruderales Landreitgrasfluren	RSC	1	1	(1)	1	3	1	0	4
03242	Möhren-Steinkleefluren	RSBD	1	1	(2)	3	5	2	5	12
03244	Solidago canadensis-Bestände auf ruderalen Standorten	RSBS	1	0	(0)	1	2	1	0	3
051422	Staudenfluren frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte bzw. ruderalisierte Ausprägung	GSMA	3	1	(1)	3	7	2	0	9
071021	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten	BLMH	3	1	(1)	3	7	5	0	12
07150	Solitärbäume	BEA	1-3	0-4	0-2	0-1	1-10	2-10	0	3-20
07153	einschichtige oder kleine Baumgruppen	BEG	1-3	0-4	0-2	0-1	1-10	2-10	0	3-20
12292	Dörfliche Bebauung, verstädtert	OSDS	0-0	0	(0)	0	0	0	0	0
12310	Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb)	OGG	0	0	(0)	0	0	0	0	0
12320	Gewerbebrache (leer stehende Gebäude und Gewächshäuser der ehem. Gärtnerei)	OGB	0	0	(0)	0	0	0	0	0
12654	Wege, versiegelt	OVVV	0	0	(0)	0	0	0	0	0
12740	Lagerflächen	OAL	0	0	(0)	0	0	0	0	0

Zur Darstellung in der Biotoptypenkarte werden die ermittelten Wertpunkte in die folgende fünfstufige Wertskala transformiert:

0 Punkte	sehr gering	Wertstufe I
1 – 4 Punkte	gering	Wertstufe II
5 – 14 Punkte	mittel	Wertstufe III
15 – 24 Punkte	hoch	Wertstufe IV
≥ 25 Punkte	sehr hoch	Wertstufe V (kommt im Untersuchungsgebiet nicht vor)

Boden

Geologie

Das Plangebiet liegt im Bereich des Einschnitts der Panke in die pleistozäne Barnim-Hochfläche. Das Panketal bildet ein Nebental zum Warschau-Berliner Urstromtal. Der Schichtenaufbau besteht hier im Allgemeinen aus mehreren Metern mächtigen Sanden, die lokal schluffige oder tonige Zwischenlagen führen können. Unter den Sanden stehen mächtige Geschiebemergelablagerungen der Grundmoräne an. In den Panketalsanden sind in geringer Tiefe Erosionsreste von Geschiebelehm/-mergel eingebettet. Unterhalb dieser Erosionsreste können örtlich in unterschiedlichen Tiefen warmzeitliche organische Ablagerungen in die Sande eingebettet sein. Durch Bautätigkeit wurden die oberflächennahen Schichten stark gestört. Die dadurch abgelagerten Auffüllungen können mehrere Meter mächtig sein.

Beschreibung der Böden

Die nachfolgende Beschreibung basiert auf Angaben des Umweltatlas Berlin.

Vorherrschende Bodengesellschaften sind Regosol, Pararendzina und Hortisol (Siedlungsfläche, zum Teil auf Aufschüttung). Vorherrschende Bodenarten sind Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand sowohl im Oberboden als auch im Unterboden. Die Wasserdurchlässigkeit der Böden ist äußerst hoch. Hiervon ist eine Teilfläche (Vorrang-1-Fläche) ausgenommen, die über eine mittlere Wasserdurchlässigkeit verfügt.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs (ca. 1/5 der Gesamtfläche) ist als Industriefläche auf Aufschüttungs- bzw. Abtragungsfläche gekennzeichnet.

Im östlichen Teil sind Flächen als schützenswerte Böden mit der Bodengesellschaft „Vererdetes (Auen-) Niedermoor - (Auen-) Kalkniedermoor“ ausgewiesen (UA-Karte 01.01). Diese Böden gelten als Vorrang-1-Flächen, bei denen aus Sicht des Bodenschutzes Eingriffe prioritär vermieden werden sollten. Der im Umweltatlas dargestellte Bereich dieser Bodengesellschaft liegt zum größten Teil östlich des Parkgrabens und somit außerhalb des Plangebiets. Im Geltungsbereich umfasst er eine ca. 130,0 m lange und 25,0 m breite Fläche (ca. 3.250 m²) nördlich des Gewerbegebiets, die sich vom Parkgraben aus in südwestlicher Richtung erstreckt. Kleine Flächenanteile davon liegen innerhalb der Parkanlage entlang des Parkgrabens.

Orientierende Altlastenuntersuchungen außerhalb der Vorrang-1-Fläche stellten im Plangebiet keine weiteren besonders schützenswerten Bodenhorizonte aus der Bodengesellschaft „Vererdetes(Auen-) Niedermoor – (Auen) Kalkniedermoor“ fest.

Bodenkennwerte für die übrigen Flächen des Geltungsbereichs:

- regionale Seltenheit der Bodengesellschaften: Stufe 5 = sehr häufig,
- besondere naturräumliche Eigenart: 0 = sonstige Böden (keine naturräumliche Eigenart),
- Naturnähe: sehr gering,
- Austauschhäufigkeit des Bodenwassers: mittel,
- Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt: mittel,
- Nährstoffspeichervermögen/Schadstoffbindungsvermögen: gering,
- Nährstoffversorgung und Basensättigung: überwiegend nährstoffreich und basenreich, entlang der Berliner Straße und teilweise entlang der Dr.-Markus-Straße nährstoffreich und sehr basenreich, und
- Wasserdurchlässigkeit >300 cm/d, entspricht Stufe 6 = äußerst hoch, bei einem geringen Filtervermögen.

Bewertung

Mit Ausnahme der Vorrang-1-Fläche wird die Leistungsfähigkeit der Böden im Mittel der fünf Bodenfunktionen (Summe der Einzelbewertungen und keine hohe Leistungsfähigkeit bei einer der Bodenfunktionen) mit gering bewertet. Die Bewertung nach Einzelkriterien stellt sich wie folgt dar:

	Vorrang-1-Fläche	Aufschüttungs-/ Abtragungsfläche Industrie	sonstige Flächen
Lebensraumfunktion	mittel	gering	gering
Ertragsfunktion	hoch	gering	gering
Puffer-/Filterfunktion	gering	gering	gering
Regelungsfunktion	hoch	gering	mittel
Archivfunktion	mittel	gering	gering
Gesamtbewertung	hoch	gering	gering

Kampfmittel

Nach Aussage der zuständigen Senatsverwaltung haben deren Ermittlungen keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Vorhandensein im Erdreich nie völlig ausgeschlossen werden kann.

Altlasten

Im Plangebiet befinden sich vier Flächen, die im Bodenbelastungskataster des Lands Berlin erfasst sind:

- Nr. 9027 Bahnhofstraße 7 - Festsetzung „Mischgebiet“
- Nr. 9051 Berliner Straße 39 - Festsetzung „Mischgebiet“
- Nr. 9080 Berliner Straße 50 - Festsetzung „Mischgebiet“
- Nr. 9096 Berliner Straße 45 - Haupteingang (Die Altlastenverdachtsfläche Nr. 9096 erfasst nicht nur das Grundstück Berliner Straße 45, sondern darüber hinaus weitere Grundstücke, die zur Fläche der ehemaligen Gärtnerei gehörten.)

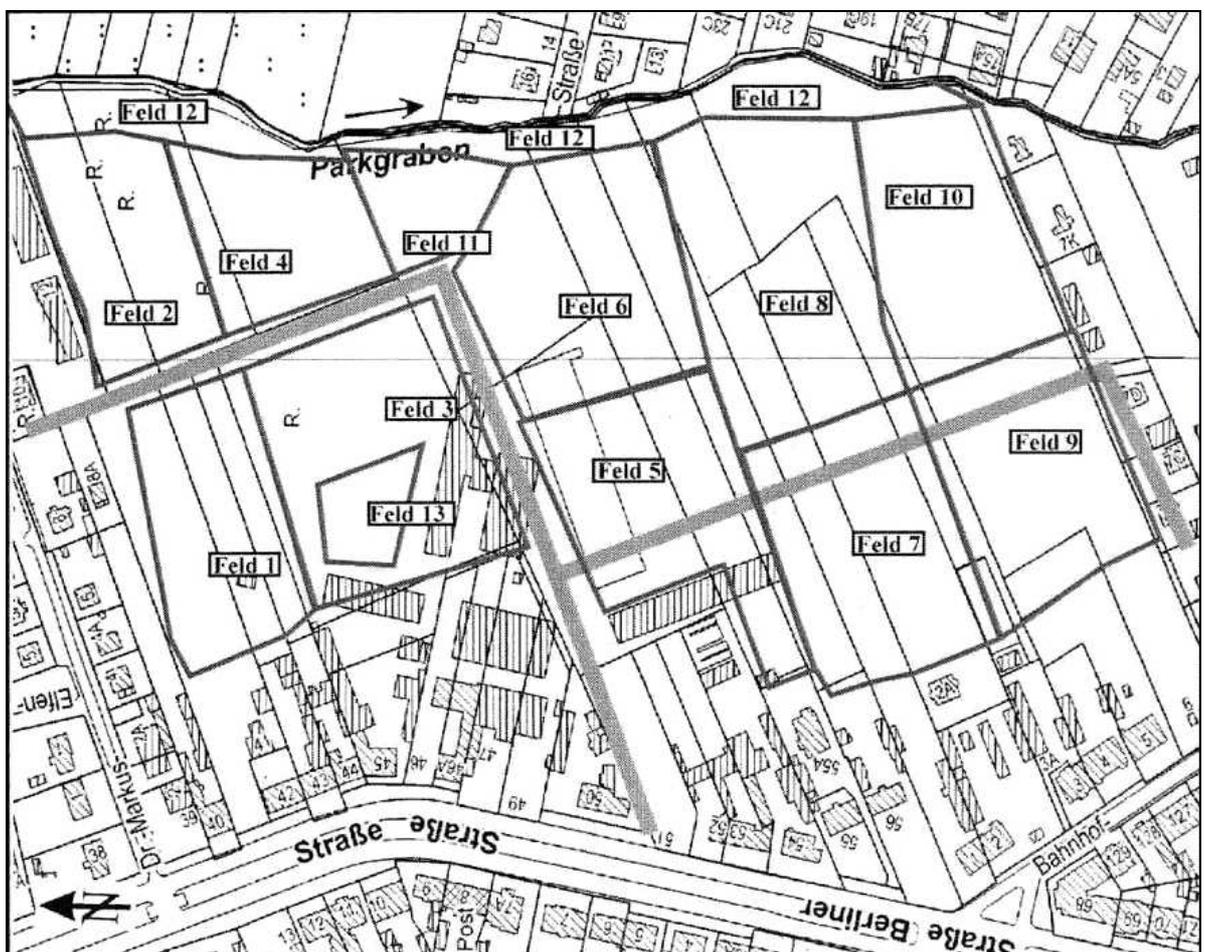
Bodenuntersuchungen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans waren auf den ersten drei Verdachtsflächen nicht erforderlich, da eine Nutzung für gewerbliche Zwecke erhalten bleibt.

Auf der Verdachtsfläche 9096 wurden während der Aufstellung des Bebauungsplans Bodenuntersuchungen durchgeführt. In einer Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamts aus dem Jahr 2013 wurde mitgeteilt, dass punktuelle Auffälligkeiten bei den Polyaromatischen Wasserstoffen (PAK) im Feld 1/Sondierung 3 keine Kennzeichnung im Bebauungsplan erforderlich machen, da nicht von einer hohen Löslichkeit der festgestellten

Schadstoffe auszugehen ist. Im Bereich der zukünftigen öffentlichen Flächen waren Belastungen im Randbereich des Felds 12 so, dass punktuell Überschreitungen der Beurteilungswerte der Berliner Liste für den Pfad Boden-Grundwasser, Flurabstand < 5,0 m für die PAK festgestellt worden sind. Hier wurde durch ein weiteres Gutachten (Angetec, 16.05.2014) belegt, dass es sich um eine lokale Belastung handelt. Im städtebaulichen Vertrag, der am 4. September 2012 abgeschlossen wurde, ist vereinbart, dass dieser Bereich zu sanieren ist. Vereinbarungsgemäß wurde mittlerweile dokumentiert, dass die Belastungen im Feld 12 durch Aushub und die korrekte Entsorgung des kontaminierten Bodens beseitigt wurden.

Die an den anderen Sondierungspunkten, ebenfalls lediglich punktuell festgestellten Überschreitungen von Prüfwerten der Berliner Liste für den Pfad Boden-Grundwasser müssen für die Betrachtung der Gesamtsituation nicht herangezogen werden, da eine hinreichende Wahrscheinlichkeit für den Eintritt von Grundwasserschäden nicht zu befürchten ist. Dies liegt zum einen an der geringen Wasserlöslichkeit der Stoffe und darüber hinaus sind die festgestellten Schadstoffkonzentrationen als nicht so erheblich einzuschätzen, dass der Eintritt eines Grundwasserschadens nicht zu befürchten ist.

Gemäß dem Katasterauszug vom 16.09.2013 ist lediglich eine Restkontamination um den Sondierungspunkt 1 des Felds 13 (ehemaliges Heizhaus, Flur 29, Flurstück 644) relevant. An diesem Sondierungspunkt wurde eine schädliche Verunreinigung durch Zink und Quecksilber festgestellt. Bezüglich des Schutzes der menschlichen Gesundheit werden die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für ein Wohngebiet eingehalten. Die Prüfwerte bezüglich des Grundwasserschutzes werden überschritten. Die Kontamination muss baubegleitend saniert werden.



Übersicht über die auf Altlasten untersuchten Felder in der Verdachtsfläche 9096

Wasser

Grundwasser / Versickerungsfähigkeit der Böden

Nachfolgende Angaben basieren auf Darstellungen des Umweltatlas Berlin und dem parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans überarbeiteten Regenentwässerungskonzept

Die Grundwasserflurabstände sind im Bereich des Parkgrabens sehr gering (1 - 2 m) und nehmen Richtung Berliner Straße deutlich zu (3 – 4 m). Der Hauptgrundwasserleiter liegt in größerer Tiefe unterhalb des deckenden Geschiebemergels im gespannten Zustand vor.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist aufgrund des geringen Flurabstands des oberen Grundwasserleiters und des geringen Anteils bindiger Bildungen am Substrat hoch (Geschütztheitsgrad des Grundwassers: nicht geschützt).

Die Versickerungsfähigkeit der Böden (Karte „Wasserdurchlässigkeit Kf der Böden 2005“) ist im Plangebiet zumeist äußerst hoch. Eine kleine Teilfläche nahe dem Parkgraben verfügt über eine mittlere Versickerungsfähigkeit.

Belastung des Grundwassers durch Altlasten

Die Informationen bezüglich der Kontamination einer Teilfläche des Geltungsbereichs (ehemaliges Heizhaus) können dem vorherigen Kapitel („Boden“) entnommen werden.

Oberflächengewässer

Das Plangebiet wird im Osten durch den Parkgraben, der weiter südlich des Geltungsbereichs in die Panke fließt, begrenzt. Der Graben ist ein Gewässer 2. Ordnung. Mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche im Bereich der Straße 160 liegt der Parkgraben außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Weitere Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Entwässerung

Die Vorflut für das Regenwasser aus dem Plangebiet bildet der Parkgraben. Ein Regenwasserkanalnetz ist in der Berliner Straße und Bahnhofstraße mit Vorflut zum Nordgraben und zur Panke vorhanden.

Luft, Klima

Das Plangebiet liegt im städtischen Übergangsbereich (Klimazone 3). Die nächtliche Abkühlung und die Anzahl der Frosttage sind in solchen Übergangsbereichen gering. Die Schwülewahrscheinlichkeit ist in der Regel gering. Die Reduzierung der Windgeschwindigkeit reicht tags und nachts je nach Bau- und Vegetationsstruktur von mäßig bis gering. Über Stadtbrachen kommt es am Tage zu höheren Windgeschwindigkeiten und in den Nachtstunden je nach Stabilisierungsgrad der bodennahen Luftschicht zu stärkeren Reduzierungen.

Reliefbeeinflusste Luftleitbahnen oder flächenhaft auftretende Kaltluftbewegungen (Flurwindeffekte) sind nicht vorhanden. Dennoch haben die Freiflächen im Plangebiet eine sehr hohe stadtklimatische Bedeutung (vgl. Umweltatlas, Karte „Planungshinweise Stadtklima“).

Im StEP Klima wird das Plangebiet als „übriger Siedlungsraum“ bezeichnet. Es ist weder Bestandteil eines Stadtraums mit prioritärem Handlungsbedarf noch Bestandteil des Handlungsfelds „Gewässer und Starkregen“.

Die bebauten Bereiche entlang der Berliner Straße und der Dr.-Markus-Straße sind überwiegend gut durchlüftet und weisen eine geringe bis keine bioklimatische Belastung auf. Lediglich im nordwestlichen Teil (Ecke Berliner Straße/Dr.-Markus-Straße) kann es in Einzelfällen zu einer hohen bioklimatischen Belastung kommen.

Gemäß Umweltatlas (Karte Verkehrsbedingte Luftbelastung) gilt die Berliner Straße als mäßig belastet und die Bahnhofstraße als erhöht belastet.

Gesetzlich festgelegte Grenz- und Zielwerte für die Beurteilung der Luftqualität sind durch EU-Richtlinien festgelegt. Für Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀) sind als Grenzwert 40 µg/m³ im Jahresmittel festgelegt. Entlang der Berliner Straße treten gegenwärtig (Karte „Verkehrsbedingte Luftbelastung 2009“, Umweltatlas) eine NO₂-Belastung von ca. 24 µg/m³ im Jahresmittel und eine PM₁₀-Belastung von ca. 26 µg/m³ im Jahresmittel auf. Die Grenzwerte werden damit unterschritten.

Landschaft

Der ursprüngliche Naturraum des Panketals ist im Plangebiet stark überprägt und somit nicht mehr erkennbar. Das Gebiet besteht im Wesentlichen aus drei unterschiedlichen Teilräumen:

Der erste Teilraum lässt sich durch städtische Bebauung mit Mischnutzungen charakterisieren. Die Grundstücke entlang der Berliner Straße, der Bahnhofstraße und der Dr.-Markus-Straße sind durch eine Mischung aus Wohn- und gewerblicher Nutzung geprägt, wobei die Wohnnutzung überwiegt. Der südlich gelegene zweite Teilraum entlang der Ferdinand-Buisson-Straße ist durch gewerblich genutzte Grundstücke mit vergleichsweise großen Baukörpern gekennzeichnet.

Das ehemalige Gärtnereigelände stellt den dritten Teilraum dar, der östlich durch den Parkgraben begrenzt wird. Bedeutende Landschaftsbildstrukturen bilden die Baumbestände entlang des Parkgrabens. Der Graben selbst ist ein gering strukturiertes, eher naturfernes Fließgewässer, das im derzeitigen Zustand nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild hat. Trotz der derzeitigen naturfernen Ausprägung ist dieses kultur- und naturlandschaftliche Strukturelement besonders hervorzuheben. Starke Beeinträchtigungen der Landschaftsbildfunktion sind durch noch verbliebene marode Gebäude (das ehemalige Heizhaus) und umfangreiche, temporäre Bauschutt- und Müllablagerungen vorhanden.

Öffentliche Grünanlagen und Erschließungsfunktionen zu landschaftlich geprägten Freiräumen sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei konnten sich durch die länger anhaltende Brache nach dem Abriss mehrerer Gewächshäuser naturnahe Freiflächen entwickeln, die eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild haben. Das Gelände war nicht öffentlich zugänglich und wies aufgrund fehlender Aufenthaltsqualität und mangelnder Erschließung keine Erholungs- oder Freizeitqualität auf.

Bewertung

Schutzgegenstand der Landschaft sind gemäß § 1 BNatSchG Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft. Bei der Betrachtung der Eignung städtischer Freiräume für die natur- und landschaftsgebundene Erholung schließt der Naturbegriff auch kulturell überformte oder künstlerisch überhöhte Natur und anthropogene Elemente ein. Die Definition des Begriffs „Landschaftsbild“ umfasst dabei nicht nur das visuell wahrnehmbare Bild, sondern die gesamte, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft. Grundlage und Maßstab der Bewertung der Landschaftselemente sind die örtlichen Ziele des Schutzes und der Entwicklung des Landschaftsbilds. Die zur

Beurteilung des Landschaftsbilds herangezogenen Kriterien können der folgenden Tabelle entnommen werden. Die Bewertung der Teilräume erfolgt anhand einer jeweils vierstufigen Bewertungsskala (gering, mittel, hoch, sehr hoch). Die bisher nicht relevanten Kriterien werden als potenzielle Wertkriterien mit aufgeführt, weil diese bei Realisierung der Planung (Grünzug entlang des Parkgrabens) zu berücksichtigen sind.

Kriterien	Bewertung		
	Teilraum 1: Städtische Bebauung mit Mischnutzungen	Teilraum 2: Gewerbegebiet Ferdinand-Buisson-Straße	Teilraum 3: Ehemaliges Gärtnerge- gelände
Erkennbarkeit des Stadt- und/oder Naturraums	hoch	gering	gering
Anteil landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente sowie Nutzungs- und Strukturvielfalt	mittel	gering	mittel
Visuelle Ungestörtheit	-	-	gering
Freiflächenversorgung	-	-	-
Innere und äußere Erschließung / Verbindungsfunktion	-	-	-
Freiheit von akustischen und/oder geruchlichen Beeinträchtigungen	-	-	-

2.1.2 Artenschutzprüfung

Planungsrelevante Tierarten/-gruppen

Art und Umfang der durchgeführten faunistischen Untersuchungen wurden mit dem damaligen Amt für Umwelt und Natur im Juli 2008 fachlich abgestimmt (Faunistische Sonderuntersuchungen zum Artenschutzbeitrag, Natur & Text in Brandenburg GmbH, Juli 2009 und Artenschutzbeitrag, Landschaft planen + bauen GmbH, September 2009). Nach einer Ersteinschätzung des Plangebiets wurden die Arten/Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Tagschmetterlinge und die Flächen hinsichtlich des Vorkommens von Zauneidechsen untersucht.

Im August 2013 erfolgte eine Geländebegehung, in der festgestellt werden sollte, ob Teile des Plangebiets zwischenzeitlich eine Eignung als Habitat für Zauneidechsen entwickelt haben könnten (Fachgutachterliche Bewertung von aktueller Habitateignung und möglichem Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet, Landschaft planen + bauen GmbH 13.8.2013).

Nicht betroffene Tierarten/-gruppen

Neben den o. g. potenziell betroffenen Arten wurde im Rahmen der faunistischen Untersuchungen in einer Relevanzprüfung für folgende Arten festgestellt, dass keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind:

Sonstige Säugetiere (z. B. Fischotter, Biber, Feldhamster) können aufgrund des Mangels an geeigneten Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Auch Amphibien, Käfer und Mollusken (Weichtiere) können aufgrund des Mangels an geeigneten Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Für Libellen wären zwar im Bereich des Parkgrabens in beschränktem Umfang Habitatstrukturen vorhanden. Der weitgehend naturferne Zustand des Grabens mit befestigten Ufern, eingeschränkter Ausbildung von Ufervegetation und jahreszeitlich z. T. fehlender durchgängiger Wasserführung bietet maximal für einzelne allgemein verbreitete Arten eingeschränkte Lebensraumbedingungen. Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten kann daher ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Im Plangebiet wurden 2009 folgende Brutvögel nachgewiesen:

Art	wiss. Name	Trend B*	Reviere
Amsel	<i>Turdus merula</i>	0	4
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	-1	2
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	+1	1
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	-2	2
Elster	<i>Pica pica</i>	+2	1
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	0	5
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	0	1
Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	-1	1
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	-1	1
Grünfink	<i>Chloris chloris</i>	+1	2
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	+1	2
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	0	
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	0	1
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	+1	1
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	-2	1
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	0	5
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia melanocephala</i>	+1	3
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	0	2
Rohrhammer	<i>Emberiza schoeniclus</i>	0	1
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	+2	1
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	+1	1

* Bestandstrend in Berlin: 0 = Bestand stabil oder Trend innerhalb ± 20 %; +1 = Trend zwischen +20 und +50 %; +2 = Trend > +50 %; -1 = Trend zwischen -20 und -50 %, -2 = Trend > -50 %

Arten der Roten Listen von Deutschland/Berlin und Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie befinden sich nicht unter den nachgewiesenen Vogelarten.

Von den 21 nachgewiesenen Arten zeigen insgesamt 16 keine negativen Bestandsentwicklungen bzw. teilweise sogar eine Zunahme im Stadtgebiet. Bei diesen Arten ist keine Gefährdung der Berliner Population zu erkennen. Es handelt sich durchgehend um Arten mit einer hohen Flexibilität und damit verbunden mit der Fähigkeit zur schnellen Besiedlung neu entstehender Lebensräume, auch in Einfamilienhaussiedlungen.

Negative Bestandsentwicklungen im Stadtgebiet von Berlin sind für Bachstelze, Dorngrasmücke, Gelbspötter, Girlitz und Kuckuck erkennbar, jedoch werden durch den Bebauungsplan keine Gefährdungen der lokalen Population vorbereitet. Das Vorkommen der Bachstelze im Erfassungsgebiet (zwei Reviere) ist vor allem durch das Vorhandensein der großen Brachfläche zu erklären. Es hat damit zwangsläufig nur temporären Charakter. Von einer Gefährdung der lokalen Population in Berlin (230 bis 370 Brutpaare) kann bei einem Verschwinden der beiden Reviere aus der Fläche nicht ausgegangen werden.

Zum Vorkommen der Dorngrasmücke (zwei Reviere) ist anzumerken, dass bei fortschreitender Sukzession nach einigen Jahren wegen fehlender notwendiger Habitatstrukturen kein Lebensraum mehr vorhanden wäre. Es ist nach Ansicht des Gutachters nicht sinnvoll, im Siedlungsbereich, der für Dorngrasmücken nur vorübergehend optimale Habitatstrukturen bieten kann, Maßnahmen zum Schutz dieser Art zu ergreifen. Für die Entwicklung des Gesamtbestands und die Entwicklung des Bestandstrends sind diese sporadisch besiedelten Flächen vollkommen irrelevant.

Der Gelbspötter wurde mit einem Revier nachgewiesen. Von einer Gefährdung der lokalen Population in Berlin (800 bis 1300 Brutpaare) kann bei Verlust eines Reviers nicht ausgegangen werden: Die Art besiedelt bevorzugt dichtes Unterholz unter einem lockeren Baum-

bestand. Parkartige bis halboffene Landschaften gehören zu den bevorzugten Lebensräumen dieser Art. Solche Strukturen können auch künftig entlang des Parkgrabens vorgefunden werden.

Für den Kuckuck wird ausgeführt, dass von den am häufigsten parasitierten Arten mit Dorngrasmücke, Mönchsgrasmücke, Gelbspötter, Fitis und Klappergrasmücke mindestens fünf Arten im Gebiet vertreten sind, die allerdings – mit Ausnahme der Dorngrasmücke – auch in den angrenzenden Bereichen vorkommen. Von einer Gefährdung der lokalen Population kann beim möglichen Verlust eines Teils seiner potenziellen Wirtsvögel im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgegangen werden. Neben dem Vorkommen potenzieller Wirtsvögel liegt dies auch daran, dass der Aktionsradius eines Kuckuckspaares deutlich über den Geltungsbereich hinausgeht.

Von der Gefährdung der lokalen Berliner Population des Girlitzes (600 bis 1000 Brutpaaren) kann bei einem möglichen Verlust des vorgefundenen Reviers nicht ausgegangen werden. Auch in den angrenzenden Kleingartenanlagen und in der Wohnbebauung im Umfeld wurden Vorkommen festgestellt.

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde auf ein Vorkommen und einen Brutverdacht des Steinschmätzers (*Oenanthe oenanthe*) hingewiesen. Das Plangebiet war aufgrund fehlender naturräumlicher Gegebenheiten weder vor noch zum Beginn der verbindlichen Bauleitplanung ein Brutgebiet für diese Art. Eine Überprüfung der einmaligen Sichtung hinsichtlich eines Brutplatzes konnte im Juni 2013 nicht mehr erfolgen, da die Brutperiode bereits beendet war. Nach qualifizierter Betrachtung und gemäß Stellungnahme der Oberen Naturschutzbehörde ist davon auszugehen, dass die geschilderte Beobachtung auf ein baustellenbedingtes, vorübergehendes Vorhandensein von Abbruchmaterial (Trümmer-, Schutthaufen) zurückzuführen war und nicht von einer dauerhaften Ansiedlung auszugehen ist.

Tagschmetterlinge

Die auf der Grundlage einer Potenzialkartierung prognostizierten Lebensraumfunktionen betreffen in erster Linie regional weit verbreitete Schmetterlingsarten. Diese finden in den Biotopen des Planungsgebiets potenziell geeignete Larvalhabitate, während die Blühaspekte der Krautflora Nektarquellen bieten. Als ausgesprochen attraktive Nektarquelle ist ein ausgedehnter Brombeerbestand (*Rubus spec.*) im östlichen Teil des Planungsgebiets vorhanden. Gleiches gilt für vereinzelt auftretende Pflanzen der Großen Klette (*Arctium lappa*).

Im Rahmen der angewandten Methode wurden keine Hinweise auf mögliche Vorkommen von vordringlich schützenswerten Arten gefunden, so dass die Bedeutung der Fläche für den Artenschutz allenfalls als mittelmäßig einzuschätzen ist. Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter, streng geschützter Arten kann ausgeschlossen werden.

Zauneidechsen

Die 2008 durchgeführten Untersuchungen ergaben, dass die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nicht vorkommt, obwohl in den letzten Jahren seit Brachfallen des Geländes einige potenziell geeignete Habitatstrukturen entstanden waren (krautige Saumstrukturen, offene Schuttfelder u. ä.). Für die sehr ortstreue Art, die nur geringe Strecken zurücklegt, bestehen jedoch im Umfeld keine geeigneten Strukturen, aus denen ein Einwandern ins Plangebiet zu erwarten wäre.

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan XIX-48b wurde in einer Stellungnahme auf ein mutmaßliches Vorkommen der Zauneidechse hingewiesen. Demnach wurde ein Individuum im nördlichen Bereich auf der Höhe der Dr.-Markus-Straße gesichtet. Aus der Stellungnahme war nicht ersichtlich, ob sich das Tier innerhalb des Geltungsbereichs aufgehalten hatte. Eine Begehung am 8. August

2013 durch einen Gutachter ergab, dass sich die Lebensraumeignung des nördlichen Bereichs 2013 im Vergleich zu früheren Begehungen verschlechtert hat. Da bereits 2008 - bei günstigerer Habitatsignung - kein Nachweis erbracht werden konnte, wird somit mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen, dass die Zauneidechse auch weiterhin nicht im Plangebiet vorkommt.

Fledermäuse

Braunes Langohr (*Plecotus auritus*): Vereinzelt Vorkommen wurden im Bereich von Strauchflächen, die als Nahrungsflächen genutzt werden, nachgewiesen. Quartiere der Art sind nicht vorhanden.

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*): Das Plangebiet wird als Jagdgebiet durch einzelne Tiere genutzt. Für das größere Industriegebäude im Zentrum des Plangebiets (Flur 124, Flurstücke 643 und 644, Bereich zwischen WA2 und MI1) bestand nach der Untersuchung im Jahr 2008 noch Quartierverdacht, der aber bei der weiteren Untersuchung im Jahr 2009 nicht bestätigt wurde.

Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*): Das Plangebiet wird als Jagdgebiet durch einzelne Tiere genutzt. Fraßspuren im Bereich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes (Flur 124, Flurstück 644, Bereich nahe Planstraße B) deuten auf einen Fraßplatz hin. Quartierverdacht besteht nicht.

Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*): Vereinzelt Vorkommen jagender Tiere wurden im östlichen Randbereich des Plangebiets nachgewiesen, kein Quartierverdacht.

Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*): Gelegentliche Jagdflüge einzelner Tiere im Bereich von Strauchflächen, sonst nur Überflug in größerer Höhe, kein Quartierverdacht.

Fazit artenschutzrechtliche Prüfung

Der Prüfungsumfang im Bebauungsverfahren beschränkte sich gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG auf die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten und die europäischen Vogelarten. Sonstige vorkommende Arten, auch national besonders geschützte Arten, waren in der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Das Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. europäischen Vogelarten beschränkt sich im Plangebiet aufgrund seiner eingeschränkten Biotopausstattung und seiner Lage im städtischen Siedlungsraum auf fünf Fledermausarten sowie 21 Brutvogelarten.

Entgegen ersten Annahmen aus der Untersuchung im Sommer 2008 befinden sich im Plangebiet keine Fledermausquartiere. Die nachgewiesenen Fledermausarten nutzen das Plangebiet als Nahrungsraum. Nahrungs- und Jagdhabitats gehören nicht zu den geschützten Fortpflanzungsstätten, sofern deren Verlust oder Beeinträchtigung nicht zu einer Gefährdung des Fortpflanzungserfolgs der lokalen Population der betroffenen Art führt. Dies ist nicht der Fall, weil das Plangebiet durch Sicherung eines hohen Grünflächenanteils weiterhin als Nahrungsgebiet neben weiteren Gebieten zur Verfügung steht. Darüber hinaus ist der geplante Grünstreifen entlang des Parkgrabens geeignet, zu einer Verbesserung der Funktionsbeziehungen zwischen Quartieren und Jagdhabitats von Fledermäusen beizutragen, da derartige Landschaftsstrukturen als Leitstrukturen von Fledermäusen genutzt werden.

Bei den vorkommenden Brutvogelarten besteht nicht die Gefahr, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art durch die Planung verschlechtert wird.

Entgegen ersten Annahmen konnte kein Vorkommen der europarechtlich geschützten Zauneidechse festgestellt werden.

2.1.3 Natura 2000-Gebiete

Im Wirkraum des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzgebiete zum Aufbau und zum Schutz des Netzes „Natura 2000“ gemäß § 32 BNatSchG.

2.1.4 Bestandsaufnahme Schutzgut Mensch

Vorhandene Lärmbelastungen

Sowohl die Berliner Straße als auch die Bahnhofstraße sind in hohem Maße vom Durchgangsverkehr geprägt. Demgegenüber wird der Verkehr auf der Dr.-Markus-Straße sowie der Ferdinand-Buisson-Straße von den angrenzenden Siedlungsbereichen selbst erzeugt.

Entlang der Berliner Straße und der Bahnhofstraße tritt gemäß der strategischen Lärmkarte (Gesamtlärmindex L DEN, Raster 2012) tagsüber ein Pegel von ca. 70 – 75 dB(A) auf. Nachts treten gemäß der Strategischen Lärmkarte (Gesamtlärmindex L N, Raster 2012) Werte von ca. 60 – 65 dB(A) entlang der Straßen auf. Die Werte verringern sich mit zunehmender Entfernung von diesen Straßen.

Zu einer vertiefenden Untersuchung der Belastung durch Lärm wurden – beispielhaft für den Straßenzug Berliner Straße/Bahnhofstraße – die in der Strategischen Lärmkarte dargestellten Fassadenpegel an der Berliner Straße 40 herangezogen. An diesem straßennahen Gebäude tritt entlang der Straße tagsüber eine Lärmbelastung von ca. 71 dB(A) auf. An der straßenabgewandten Fassade ist tagsüber mit ca. 55 dB(A) zu rechnen. Nachts werden entlang der Berliner Straße 40 ca. 63 dB(A) erreicht, an der abgewandten Fassade liegt die Schallimmission nachts bei ca. 48 dB(A) (Strategische Lärmkarte, Fassadenpegel Gesamtlärm L_DEN (Tag-Abend-Nacht) 2012 (UA)). Andere Gebäude im Straßenzug Berliner Straße/Bahnhofstraße weisen vergleichbare Pegel auf.

Damit werden die Schwellenwerte des Lärmaktionsplans (70 dB(A) Tag/60 dB(A) Nacht), ab denen vordringlich Handlungsbedarf besteht, entlang der straßenseitigen Fassaden in der Berliner Straße und in der Bahnhofstraße überschritten. Entlang der abgewandten Bereiche werden sie eingehalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (60 dB(A) Tag / 50 dB(A) Nacht) werden entlang der Straße überschritten, im rückwärtigen Grundstücksbereich jedoch eingehalten.

Weitere Lärm-Emissionsquellen sind an der Ferdinand-Buisson-Straße aufgrund gewerblicher Nutzungen (u. a. Kfz-Werkstätten, Lackiererei, Kantine) vorhanden.

2.1.5 Bestandsaufnahme Kulturgüter und sonstige Sachgüter

In der Denkmalliste Berlin sind keine Denkmale verzeichnet, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIX–48b liegen. Sonstige schützenswerte Kultur- oder Sachgüter sind ebenfalls nicht vorhanden. Direkt angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich zwei Baudenkmale in der Berliner Straße 7 und 12. Beim Baudenkmal Berliner Straße 7 handelt es sich um ein Mietshaus mit Einfriedung, das im Jahr 1905 fertig gestellt wurde. Das Baudenkmal Berliner Straße 12 besteht aus einem Wohnhaus mit Einfriedung (1890).

2.1.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses 2007 vorhandenen Bodenkontaminationen haben verschiedene Wirkungspfade beeinflusst. Neben dem Wirkungspfad Boden – Mensch waren die Wirkungspfade Boden – Grundwasser und Boden – Pflanzen/Tiere betroffen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

2.2.1 Entwicklung Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

(Hinweis: Die Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen können dem folgenden Kapitel "Entwicklung der artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen" entnommen werden.)

Auswirkungen auf den Biotopbestand

Die Festsetzungen des Bebauungsplans wirken sich aufgrund der zulässigen Inanspruchnahme von Boden auf den Biotopbestand aus.

Innerhalb der Baugebiete entlang der bestehenden Verkehrsflächen Berliner Straße, Bahnhofstraße und Ferdinand-Buisson-Straße sind keine planungsrechtlich relevanten Auswirkungen auf den Biotopbestand zu erwarten, da sich die Planung am vor Festsetzung des Bebauungsplans gültigen Planungsrecht (§ 34 BauGB) orientiert. Zudem sind diese Flächen bereits nahezu vollständig bebaut; es findet insofern auch kein faktischer Eingriff statt.

Die neu zu errichtenden Verkehrsflächen (Planstraßen sowie Ausbau der Dr.-Markus-Straße) waren vor Festsetzung des Bebauungsplans z. T. dem Außenbereich nach § 35 BauGB, z. T. dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Durch Verkehrsflächen, die innerhalb von Bereichen liegen, die vor Festsetzung des Bebauungsplans über Baurechte gemäß § 34 BauGB verfügten, finden durch Bodenversiegelungen Eingriffe in den Biotopbestand statt. Diese Eingriffe gehen über die vormals gegebene Zulässigkeit von Vorhaben hinaus.

Auf der Fläche der ehemaligen Gärtnerei wird es bei Realisierung der Planung zunächst zu einem fast vollständigen Verlust der vorhandenen Vegetation kommen. Davon ausgenommen sind ggf. einige Bäume, die bei der Baufeldfreimachung möglicherweise erhalten werden können. Verluste von geschützten Bäumen unterliegen der Regelung des Baumersatzes auf der Grundlage der Baumschutzverordnung. Von den Verlusten der Vegetation sind daher vor allem Ruderalfluren und Laubgebüsche betroffen.

Durch die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage mit einem zu bepflanzenden Uferstrandstreifen, eines öffentlichen Spielplatzes, einer privaten Grünfläche Hausgarten nahe dem MI4 sowie einer Pflanzbindung entlang des Parkgrabens im GE werden bereits vorhandene naturnahe Flächen langfristig gesichert und weiter entwickelt.

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke werden gemäß § 8 Abs. 1 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juni 2011 (GVBl. S. 315)) als gärtnerisch zu gestaltende Freiflächen mit mindestens geringer Bedeutung dem Naturhaushalt wieder zur Verfügung stehen.

Die in den allgemeinen Wohngebieten WA2, WA4, WA5 und WA6 getroffenen Grünfestsetzungen zur Pflanzung von Bäumen sowie von Gehölzen bzw. Hecken beziehen sich auf die künftige Grundstücksfläche. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Laub- bzw. Obstbaum zu

pflanzen. Auf 10 % der Grundstücksfläche sind flächige Gehölzpflanzungen oder Hecken und entlang der öffentlichen Parkanlage eine begleitende Heckenpflanzung anzulegen.

Da die exakten Flächen der künftigen Grundstücke nicht im Bebauungsplan festsetzbar sind, kann nur überschlägig ermittelt werden, in welchem Umfang Bäume und Pflanzungen tatsächlich realisiert werden. Die Fläche der vier allgemeinen Wohngebiete WA2, WA4, WA5 und WA6 beträgt ca. 81.770 m². Gemäß dem städtebaulichen Konzept (siehe Kap. I.4 „Entwicklung der Planungsüberlegungen“) sollen hier ca. 150 Grundstücke entstehen. Für interne private Erschließungsstraßen sieht das städtebauliche Konzept überschlägig eine Fläche von ca. 8.000 m² vor. Es verbleiben ca. 73.770 m² für künftige Grundstücke. Ein Grundstück könnte somit eine durchschnittliche Fläche von ca. 490 m² aufweisen. Gemäß den Festsetzungen ergäbe sich, dass auf einem Grundstück ein Laub- oder Obstbaum und ca. 50 m² flächige Gehölzpflanzungen anzulegen sind. Bei einer vollständigen Realisierung der Planung könnten voraussichtlich mindestens ca. 150 Bäume gepflanzt sowie 0,74 ha Gehölz- und Heckenpflanzungen angelegt werden (**textliche Festsetzungen Nr. 13 und 14**).

Auswirkungen auf die Fauna und die biologische Vielfalt

Die Realisierung der Planung führt im Bereich der allgemeinen Wohngebiete und Planstraßen zum vollständigen Verlust von Tierlebensräumen während der Bauzeit. Auf den neu entstehenden Freiflächen werden neue Lebensräume entstehen, deren Artenspektrum sich vom Vorherigen deutlich unterscheiden wird. Aufgrund der Ausgleichsmaßnahmen und der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können quantitativ und qualitativ mindestens gleichwertige Lebensräume geschaffen werden, so dass langfristig nicht mit einer Verschlechterung der biologischen Vielfalt und der Lebensraumfunktionen für die Tierwelt zu rechnen ist.

Auswirkungen auf den Biotopverbund

Für Fußgänger und Radfahrer ist eine Anbindung zur außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Straße 160 über den Parkgraben gesichert. Im städtebaulichen Vertrag vom 4. September 2012 ist die Realisierung der Querung des Parkgrabens geregelt, die mit einem Kleintierdurchlass ausgestattet ist. Hierdurch sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Biotopverbund zu erwarten. Eine erhöhte Trennwirkung für wassergebundene Arten erfolgt daher nicht.

Boden

Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme

Eine ca. 3.250 m² große Fläche im Plangebiet ist im Umweltatlas Berlin als schützenswerter Boden (Vorrang-1-Fläche) dargestellt. Diese liegt im Mischgebiet MI4 innerhalb der privaten Grünfläche Hausgarten und auf kleinräumigen Teilflächen innerhalb der öffentlichen Parkanlage und setzt sich außerhalb des Geltungsbereichs in Richtung Osten fort. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 im MI4 und die gemäß § 19 Abs. 4 BauGB mögliche Überschreitung in Höhe von 50 % für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten verbleibt ein nicht überbaubarer Flächenanteil von 55 % innerhalb dieses bereits bebauten Mischgebiets. Das Nutzungsmaß im MI4 ist geringer als im angrenzenden Mischgebiet MI3 und trägt u. a. zur Erhaltung der schützenswerten Bodenfunktionen bei. Um einer künftigen Beeinträchtigung der schützenswerten Böden planungsrechtlich vorzubeugen, sind die bisher noch unbebauten Flächen entlang des Parkgrabens als private bzw. öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Der Bebauungsplan sichert durch seine Festsetzungen, dass der Parkgraben in angemessener Breite von Bebauung freigehalten wird. Hierdurch wird u. a. die Versiegelung von

Boden entlang des Parkgrabens minimiert. Neben der Festsetzung von uferbegleitenden öffentlichen und privaten Grünflächen sowie einer Bindung für Bepflanzung und Erhaltung im Gewerbegebiet wird eine Freihaltung von baulichen Hauptanlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4 und WA5 dadurch erreicht, dass die Baugrenzen einen Abstand von 10,0 m zur öffentlichen Grünfläche aufweisen.

Auswirkungen durch Versiegelung

Auf den Bauflächen entlang der bestehenden Straßen ist keine wesentliche Veränderung des Versiegelungsgrads zu erwarten, da sich die festgesetzten Nutzungsmaße an der früher zulässigen Bebaubarkeit (§ 34 BauGB) orientieren.

Innerhalb der Flächen, die vor Festsetzung des Bebauungsplans über Baurechte gemäß § 34 BauGB verfügten, sind auch Verkehrsflächen festgesetzt. Die nunmehr zulässige Versiegelung durch Verkehrsflächen übersteigt die früher gemäß § 34 BauGB zulässige. Dies betrifft die Planstraßen A, B und D in den Bereichen, an denen sie an vorhandene öffentliche Verkehrsflächen angebunden sind sowie den östlichen Abschnitt der Dr.-Markus-Straße.

Die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses (Dezember 2007) dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnende Fläche umfasst ca. 110.625 m². Innerhalb dieser Fläche wird ein naturschutzrechtlicher Eingriff vorbereitet, der im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und nach Möglichkeit ausgeglichen wird.

Auswirkungen durch Altlasten

Die noch vorhandene Bodenverunreinigung im Feld 13 (ehemaliges Heizhaus) steht nicht im Widerspruch zu den geplanten Nutzungen, da bezüglich des Schutzes der menschlichen Gesundheit die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für ein Wohngebiet eingehalten werden. Die Prüfwerte bezüglich des Grundwasserschutzes werden überschritten. Mit dem Abriss des ehemaligen Heizhauses kann die Sanierung der im Umfeld befindlichen Altlasten baubegleitend vorgenommen werden.

Wasser

Regenentwässerung

Ein für das Einzugsgebiet des Parkgrabens vorliegendes Regenentwässerungskonzept wurde im Jahr 2009 im Auftrag der Berliner Wasserbetriebe für die Gesamtfläche der Bebauungsplangebiete XIX-48a, XIX-48b und XIX-48c überarbeitet (Überarbeitung der Generellen Planung der Regenentwässerung im Einzugsgebiet des Parkgrabens, Müller-Kalchreuth Planungsgesellschaft mbH, Berlin, Juli 2009). Hierbei wurde insbesondere berücksichtigt, dass der Parkgraben nur über eine begrenzte Einleitfähigkeit verfügt und z. T. sehr geringe Grundwasserflurabstände vorliegen. Neben der Variante einer vollständigen Ableitung der Regenwasserabflüsse von öffentlichen und privaten Straßen und befestigten Grundstücksflächen über ein Regenwasserkanalnetz in geplante Regenrückhaltebecken (Vorfluter ist der Parkgraben) wurde auch eine zweite Variante untersucht, in der die Entwässerung der Straßenabflüsse über Versickerungsanlagen im Straßenseitenbereich erfolgen soll.

Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass beide Varianten technisch durchführbar sind und innerhalb des Plangebiets eine Rückhaltung von Niederschlagswasser nicht erforderlich sei. Bei der ersten Variante wurde davon ausgegangen, dass von den Grundstücken und Privatstraßen gedrosselte Abflüsse entwässert werden. Es müssten aufgrund des Geländegefälles im Plangebiet lediglich Sammler in der Planstraße A und im östlichen Abschnitt der Planstraße B an den Parkgraben angeschlossen werden. Bei der zweiten Vari-

ante wurde davon ausgegangen, dass das anfallende Regenwasser auf den privaten Grundstücken vollständig versickert wird.

Da aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse die Entwässerung des Plangebiets möglich ist, waren innerhalb der Baugebiete keine Festsetzungen zur Entwässerung erforderlich. Die unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gelten Regelungen des Berliner Wassergesetzes, nach denen Niederschlagswasser vorrangig versickert werden soll (§ 36a BWG), sind bezüglich der Entwässerung ausreichend.

Innerhalb der Verkehrsflächen trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Entwässerung; solche Regelungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Bei den im Bestand vorhandenen Verkehrsflächen wird davon ausgegangen, dass sie bereits zum jetzigen Zeitpunkt ausreichend entwässert werden. Für alle zusätzlichen Verkehrsflächen wurden bei der Erarbeitung der Entwurfsplanung, die Inhalt des städtebaulichen Vertrags vom 04.09.2012 ist, Straßenabläufe sowie beidseitig Grünstreifen vorgesehen, die bezüglich der Versickerung von Regenwasser positive Wirkungen haben. Im städtebaulichen Vertrag hat sich der Vorhabenträger verpflichtet, dass die Ver- und Entsorgungsmaßnahmen für das Vertragsgebiet von den jeweiligen Versorgungsunternehmen nach den jeweiligen Anschlussbedingungen durchgeführt werden. Die Straßenentwässerung ist Aufgabe der Berliner Wasserbetriebe.

Grundwasser, Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme und Versiegelung

Unmittelbare Eingriffe in die Grundwasserleiter werden durch die Planung nicht vorbereitet. Aufgrund zusätzlicher Neuversiegelung entsteht ein erhöhter Oberflächenabfluss. Außerdem wird die Versickerungsleistung des Bodens verringert. Die Beeinträchtigung des Naturhaushalts wird als gering eingeschätzt, da auch bei künftiger Bebauung ein hinreichender Anteil offener Böden verbleibt und die Vorgaben gemäß § 36a Berliner Wassergesetz (BWG) anzuwenden sind, nach denen Niederschlagswasser auf den Grundstücken über die belebte Bodenschicht versickert werden soll, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist oder sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer nicht zu erwarten sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser von dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen soll gefasst und ebenfalls oberflächlich versickert werden. Eine wesentliche Verringerung der Grundwasserneubildung ist daher nicht zu erwarten.

Grundwasser, Auswirkungen durch Altlasten

Die lediglich punktuell festgestellten Überschreitungen von Prüfwerten der Berliner Liste für den Pfad Boden-Grundwasser sind unbeachtlich, da eine hinreichende Wahrscheinlichkeit für den Eintritt von Grundwasserschäden nicht zu befürchten ist. Die festgestellte Verunreinigung am Sondierungspunkt 1 im Feld 13 muss baubegleitend saniert werden.

Oberflächengewässer, Auswirkungen durch Querung des Parkgrabens

Für Fußgänger und Radfahrer ist eine Anbindung zu der östlich des Parkgrabens gelegenen Straße 160 über den Graben planungsrechtlich gesichert. Der Parkgraben kann dafür verrohrt werden. Die Überquerung ist möglich, ohne dass dadurch der Zustand des Gewässers, insbesondere der Verbundwert, erheblich beeinträchtigt wird. Aufgrund einer nahe der Ferdinand-Buisson-Straße bereits bestehenden Verrohrung wird der Verbundwert des Parkgrabens als gering eingeschätzt. Darüber hinaus ist aufgrund seines naturfernen Zustands mit befestigten Ufern, eingeschränkter Ausbildung von Ufervegetation und jahreszeitlich z. T. fehlender durchgängiger Wasserführung davon auszugehen, dass der Parkgraben keine nennenswerten Verbundfunktionen erfüllt.

Oberflächengewässer, Auswirkungen auf die Panke

Es ist davon auszugehen, dass infolge der ehemaligen Nutzung durch einen Gartenbaubetrieb in erheblichem Ausmaß Stoffeinträge durch mineralische Dünger und Pestizide über das Abwasser, durch Einträge in den Boden sowie Verfrachtung über Oberflächenabfluss und oberflächennah anstehendes Grundwasser in den Parkgraben erfolgten. Diese Gefahr ist seit der Aufgabe der Nutzung nicht mehr vorhanden. Die Gefahr einer altlastenbedingten Schadstoffverfrachtung in den Parkgraben wurde durch die bereits erfolgten Bodensanierungen beseitigt. Es ist daher zu erwarten, dass sich gegenüber dem ehemaligen Zustand positive Effekte auf die Gewässer einstellen werden.

Auswirkungen durch Festsetzungen von öffentlichen und privaten Grünflächen

Die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen entlang des Parkgrabens sichert einen ausreichenden Grünstreifen, der auch die Verbesserung der Fließgewässerstruktur, beispielsweise durch Renaturierung der Uferzonen, ermöglicht. Hierdurch kann auch die natürliche Selbstreinigung erhöht und das Fließgewässer als Lebensraum aufgewertet werden. Die Realisierung der Planung steht daher den Anforderungen der europäischen Wasserrahmenrichtlinie nicht entgegen, sondern trägt zur generellen Aufwertung des Naturraums bei.

Luft und Klima

Es ist mit geringen zusätzlichen Emissionen durch Fahrzeugverkehr zu rechnen. Die aus den künftigen Verkehrsbelegungen auf den Planstraßen resultierende Luftschadstoffbelastung ist gegenüber der Belastung von der Berliner Straße und der Bahnhofstraße voraussichtlich sehr gering. Deren Einfluss für die Gesamtsituation des Plangebiets und daran angrenzende Bereiche wird als unbedeutend eingeschätzt (vgl. folgendes Kapitel „Entwicklung Schutzgut Mensch“).

Bei Realisierung der Wohnbebauung erfolgt eine Verminderung des Freiflächenbestands, der gegenwärtig eine hohe stadtklimatische Bedeutung hat. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern, dass die Versiegelung im Vergleich zum 2007 vorhandenen Bestand nur eine geringe Reduzierung der Freiflächen bewirkt. Reliefbeeinflusste Luftleitbahnen oder flächenhaft auftretende Kaltluftbewegungen sind von der Planung nicht betroffen. Die klimatischen Veränderungen werden sich daher lediglich im mikroklimatischen Bereich auswirken. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist der Wirkfaktor zu berücksichtigen.

Landschaft

Die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage entlang des Parkgrabens sowie einer direkt benachbarten Fläche zum Anpflanzen (**textliche Festsetzung Nr. 14**) in den angrenzenden Baugebieten ermöglicht die Aufwertung des Gewässers als bedeutendes Landschaftsbildelement. Für die Naherholung wird dieser Freiraum planungsrechtlich gesichert. Zugunsten der Erreichbarkeit der Parkanlage ist eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zur Straße 160 östlich des Parkgrabens festgesetzt.

Durch die Festsetzung von grundstücksbezogenen Baum- und Heckenpflanzungen (**textliche Festsetzung Nr. 13**) ist gesichert, dass neben der o. g. Aufwertung im Umfeld des Parkgrabens auch die früher im Außenbereich gelegenen Baugebiete künftig durch nennenswerte Bepflanzungen geprägt werden.

Die vorhandenen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds durch umfangreiche Bauschutt- und Müllablagerungen werden im Zuge von Baufeldfreimachungen beseitigt. Hinsichtlich

der Kriterien zur Bewertung der Landschaft/des Landschaftsbilds und der Erholungsfunktion ist somit im Bereich der ehemaligen Gärtnerei eine Aufwertung folgender Funktionen zu erwarten:

- Entwicklung der Erkennbarkeit des Stadt- und/oder Naturraums,
- Sicherung landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente sowie Nutzungs- und Strukturvielfalt (bei Wahrung eines harmonischen Gesamtbilds),
- Freiflächenversorgung und
- innere und äußere Erschließung des Freiraums für landschaftsgebundene Erholungsaktivitäten.

Die Festsetzungen von Baugrenzen sichern, dass Neubauten einen Abstand von mindestens 3,0 m zum öffentlichen Straßenraum haben. Zusätzlich ist festgesetzt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen nicht zulässig sind und andere Nebenanlagen nur ausnahmsweise (**textliche Festsetzung Nr. 8**). Diese Festsetzungen sichern sowohl die vorhandenen Vorgartenbereiche entlang der bestehenden Straßen als auch Vorgartenbereiche entlang der Planstraßen.

2.2.2 Entwicklung der artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen

Europarechtlich geschützte Arten

Die artbezogene Konfliktanalyse zur Ermittlung möglicher artenschutzrechtlicher Betroffenheiten von europarechtlich geschützten Arten nach Anhang IV Flora-Fauna-Habitat-(FFH)-Richtlinie (Fledermäuse und Zauneidechse) sowie von Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie (Brutvögel) hat ergeben, dass es für keine Art zum Eintreten von Zugriffsverboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Die durchgeführten Untersuchungen haben ergeben, dass der ursprüngliche Quartiersverdacht für Fledermäuse und Zauneidechse nicht bestätigt werden konnte. Es wurden lediglich Quartiere von Brutvögeln nachgewiesen.

Voraussetzung für das Nicht-Eintreten von Zugriffsverboten bei den Brutvögeln ist, dass die Baufeldberäumung (einschließlich Baum- und Gehölzfällung sowie Gebäudeabriss) außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September entsprechend den gesetzlichen Regelungen nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG und damit außerhalb der Nist-, Brut- und Aufzuchtzeiten durchgeführt wird. Weitere Vermeidungs-, Minderungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht erforderlich.

Allgemeine Hinweise zum Artenschutz

Die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes bezüglich des Artenschutzes gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Um künftige Bauherren auf diesen Tatbestand aufmerksam zu machen, erfolgt ein Hinweis mit folgendem Text im Bebauungsplan:

„Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).“

2.2.3 Entwicklung Schutzgut Mensch

Lärmbelastungen durch das Gewerbegebiet

Auf der Grundlage der Ergebnisse einer schalltechnischen Untersuchung für das Plangebiet und dessen Umgebung (Schalltechnisches Gutachten, Immissionsprognose für das B-Plangebiet XIX–48b in Berlin Pankow, Ortsteil Französisch Buchholz, Akustik - Ingenieurbüro Dahms, Potsdam 15.12.2008) ist zur Sicherung der immissionsschutzrechtlichen Belange eine Lärmkontingentierung für das Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind auf den Teilflächen GE1 und GE2 nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die folgenden Emissionskontingente (L_{EK} nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe Dezember 2006) nicht überschritten werden:

	Tags (6:00 – 22:00 Uhr)	nachts (22:00 – 6:00 Uhr)
GE1	56 dB	41 dB
GE2	54 dB	39 dB

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (**textliche Festsetzung Nr. 9**). Die Festsetzung ist erfolgt, da die DIN im Land Berlin nicht als technische Bestimmung eingeführt wurde und nicht der bauordnungsrechtlichen Prüfung unterfällt. Bei Einhaltung dieser Lärmbegrenzungen sind vom Gewerbegebiet ausgehende Belastungen des nachbarschaftlichen Umfelds im Sinne der angewendeten schalltechnischen Regelwerke nicht zu erwarten. Dies gilt sowohl für Flächen innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Lärmbelastungen durch Straßenverkehr

Nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind in den Wohn- und Mischgebieten folgende Orientierungswerte maßgeblich, deren Einhaltung angestrebt werden sollte:

Mischgebiet (MI)	tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A)
allgemeines Wohngebiet (WA)	tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)

Nach den Ergebnissen der Verkehrslärmberechnung des schalltechnischen Gutachtens ergibt sich entlang der Berliner Straße und der Bahnhofstraße keine relevante Erhöhung der Geräuschbelastung durch Verkehrslärm, der aus zusätzlichem Verkehr aus dem Plangebiet resultiert. Die zusätzliche Verkehrsbelegung - und die daraus resultierenden Schallemissionen – werden vom Gutachter als unbedeutend für die Gesamtsituation eingeschätzt. Insofern führt die Durchführung der Planung im Umfeld dieser überörtlichen Straßen zu keiner planbedingten Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen.

Die Berechnung basiert bezüglich der Annahmen zum Verkehr innerhalb der Planstraßen A - D und der Dr.-Markus-Straße auf einer mit dem damaligen Tiefbauamt abgestimmten Schätzung (Einschätzung der bestehenden verkehrlichen Belastung auf der Dr.-Markus-Straße und auf der Bahnhofstraße 7 – 7K sowie der durch die Planung entstehenden Zusatzbelastung, Gesellschaft für Planung, Berlin, 11. Juni 2008). Die schalltechnischen Auswirkungen der Planstraßen A – D können gemäß dem Gutachten als vernachlässigbar gering angesehen werden. Es ist insofern davon auszugehen, dass es auch im örtlichen Verkehrsnetz (Dr.-Markus-Straße) zu keiner planbedingten Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen kommt. Um jedoch eine größtmögliche Nachvollziehbarkeit der schalltechnischen Untersuchungen zu gewährleisten, wurden die Planstraßen vom Gutachter in das Rechenmodell implementiert. Ebenso wurde die Straßenbahn in der Berliner Straße in die schalltechnischen Betrachtungen einbezogen.

Folgende Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005 für die Verkehrs-Lärmbelastung, hervorgerufen durch die Verkehrsgeräusche der Berliner Straße und der Bahnhofstraße, wurden im Plangebiet ermittelt:

- in den Mischgebietsflächen MI1, MI2 und MI3 im straßennahen Bereich der Berliner Straße und der Bahnhofstraße für den Beurteilungszeitraum Tag (Pegel oberhalb 65 dB(A)),
- in den Mischgebietsflächen MI1, MI2 und MI3 für den Beurteilungszeitraum Nacht (Pegel oberhalb 60 dB(A)),
- in fast den gesamten Flächen der allgemeinen Wohngebiete WA1* (nunmehr WA1 und WA2), WA4 (nunmehr WA6) und WA5* (nunmehr MI2) sowie im straßennahen Bereich der WA3* (nunmehr WA5) und WA2 (nunmehr WA4) für den Beurteilungszeitraum Tag (Pegel oberhalb 55 dB(A)) sowie
- in nahezu allen Teilen der allgemeinen Wohngebiete mit Ausnahme der östlich am Parkgraben liegenden Flächen für den Beurteilungszeitraum Nacht (Pegel oberhalb 45 dB(A)).

(* Hinweis: Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens beziehen sich auf den Planentwurf Stand April 2008. In diesem Entwurf waren mehrere Baugebiete anders bezeichnet als in der nunmehr vorliegenden Planfassung.)

Vergleichbare Pegel lassen sich auch der strategischen Lärmkarte (Stand 2012) entnehmen.

Dem Gutachten aus dem Jahr 2008 lag in der Berliner Straße eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 18.000 Kfz und in der Bahnhofstraße eine DTV von 13.000 Kfz zugrunde. Die letzten verfügbaren Daten aus der Verkehrserhebungen 2009 der Verkehrslenkung (VLB) Berlin weichen von den verwendeten Daten nicht wesentlich ab: Hier werden in der Bahnhofstraße eine leicht erhöhte DTV von 18.432 Kfz und für die Berliner Straße eine reduzierte DTV von 8.223 Kfz angesetzt. Auch der Zeittakt der Straßenbahnlinie hat sich nicht wesentlich verändert. 2013 verkehrte die Tram-Linie 50 tagsüber im 10-Minuten Takt. In den Randzeiten bzw. nachts verringerte sich der Takt. Die 2008 angesetzten 11,6 Züge/h tagsüber bzw. 4,0 Züge/h nachts sind auch heute noch als sachgerecht anzusehen.

Die ermittelten Lärmbelastungen in den Mischgebieten können gemäß den Vorschlägen des Gutachters durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei Schlaf- und Kinderzimmern, durch Schalldämm-Maße der Außenbauteile und durch geeignete Grundrissbindungen in bestimmten Lärmpegelbereichen gemindert werden.

Um Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 zu vermeiden, wurden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

- Zum Schutz vor Lärm in den Mischgebieten MI1, MI2 und MI3 muss auf den Flächen, auf denen drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt werden, in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Berliner Straße bzw. der Bahnhofstraße abgewandt sein (**textliche Festsetzung Nr. 10**).
- Zum Schutz vor Lärm in den Mischgebieten MI1, MI2 und MI3 müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB, von Büroräumen u. ä. von mindestens 40 dB aufweisen, sofern sie einen Abstand von 10,0 m und weniger zur Berliner Straße oder zur Bahnhofstraße haben. Die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen müssen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden. (**textliche Festsetzung Nr. 11**).

- Zum Schutz vor Lärm in den Mischgebieten MI1, MI2 und MI3 müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB aufweisen, sofern sie einen Abstand von mehr als 10,0 m bis 35,0 m zur Berliner Straße oder zur Bahnhofstraße haben und nicht von der Berliner Straße oder der Bahnhofstraße abgewandt sind. Die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen müssen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen, wenn sie nicht von der Berliner Straße und der Bahnhofstraße abgewandt sind. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden (**textliche Festsetzung Nr. 12**).

Die bewerteten Luftschalldämmmaße der Außenbauteile sind gemäß DIN 4109 zu berechnen. Der Begriff der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume ist dieser DIN zu entnehmen. Die Durchführung anderer Maßnahmen an den Bauten ist ebenfalls möglich, wenn eine gleichwertige schallschützende Wirkung erzielt wird. Der Nachweis dieser Wirkung obliegt dem Bauherrn und muss mit den Bauvorlagen eingereicht werden.

Eine Beschränkung der Festsetzungen auf einen jeweils 35,0 m tiefen Bereich entlang der Bahnhofstraße und Berliner Straße in den Mischgebieten MI1 – MI3 ist als ausreichend anzusehen. Diese sind den Lärmpegelbereichen V und IV nach DIN 4109 zuzuordnen, wo bei Neubauten für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein Luftschalldämmmaß von mindestens 45 bzw. 40 dB einzuhalten ist.

Alle Mischgebietsflächen, die mehr als 35,0 m von den relevanten Verkehrslärmquellen Berliner Straße und Bahnhofstraße entfernt liegen, sind dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Die Flächen der allgemeinen Wohngebiete werden dem Lärmpegelbereich III sowie dem Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 zugeordnet. Hier sind Luftschalldämmmaße von bis zu 35 dB bzw. 30 dB erforderlich. Die Einhaltung des erforderlichen Luftschalldämmmaßes von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, von vergleichbaren Räumen (z. B. Unterrichtsräume) und von Büroräumen in den Lärmpegelbereichen III und II ergibt sich im Falle von Neubauten und genehmigungspflichtigen Umbauten bereits aus anderen Vorschriften (z. B. Energieeinsparverordnung), deren Anwendung gesetzlich vorgeschrieben ist. Festsetzungen zum Lärmschutz sind für diese Bereiche insofern nicht erforderlich.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass das vom Gutachter geprüfte Erschließungsnetz noch von einer Straße zwischen dem Plangebiet und der außerhalb gelegenen Straße 160 ausging. Diese Verbindung ist im Bebauungsplan nur noch für Fußgänger und Radfahrer gesichert. Hierdurch wird sich der damals angenommene PKW-Verkehr geringfügig reduzieren, was sich schalltechnisch positiv auswirkt.

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen im Bebauungsplan und der unabhängig davon geltenden gesetzlichen Regelungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnungsnutzungen oder mögliche Gesundheitsgefährdungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

Luftschadstoffe, Feinstaub

Durch die Festsetzungen werden innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA2, WA4, WA5 und WA6 Baupotenziale für rund 150 Wohneinheiten geschaffen. Darüber hinaus bestehen im WA1 und im WA3 sowie in den Mischgebieten bereits nach gegenwärtigem Planungsrecht Potenziale zur Errichtung von weiteren Wohn- bzw. Gewerbenutzungen. Infolgedessen ist mit zusätzlichen Emissionen durch Fahrzeugverkehr zu rechnen. Im Analogieschluss zu den Ergebnissen des Schallgutachtens kann festgestellt werden, dass die aus den Verkehrsbelegungen auf den Planstraßen resultierende Luftschadstoffbelastung gegenüber der Belastung von der Berliner Straße und der Bahnhofstraße sehr gering ausfällt

und deren Einfluss für die Gesamtsituation des Plangebiets und dessen Umfeld unbedeutend ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans im Gewerbegebiet und in den Mischgebieten orientieren sich am Bestand. Eine zusätzliche Belastung durch Luftschadstoffe wird deshalb durch die Überplanung dieser Gebiete nicht vorbereitet. Infolgedessen ist nicht von einer Zunahme der Luftbelastung auszugehen, die zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen der im Plangebiet oder in daran angrenzenden Bereichen lebenden und arbeitenden Menschen führen kann.

Auswirkungen durch Altlasten

Gesundheitliche Gefährdungen oder Beeinträchtigungen des Wirkungspfad Boden – Mensch treten nicht auf. Ehemals festgestellte Kontaminationen wurden zwischenzeitlich beseitigt. Informationen zum Wirkungspfad Boden-Grundwasser können dem vorherigen Kapitel 2.2.1 „Entwicklung Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt“ (Unterkapitel Wasser) entnommen werden.

Auswirkungen auf die Versorgung mit Spielplätzen

Bei Realisierung des ca. 1.570 m² großen öffentlichen Spielplatzes wird der Bedarf gedeckt und die Situation gegenüber der bisherigen verbessert, da es in der Versorgungseinheit 0307 A bisher keinen öffentlichen Spielplatz gibt.

2.2.4 Entwicklung Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut ist nicht betroffen.

2.2.5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Durch die mittlerweile weitgehend abgeschlossene Sanierung von Altlasten wird eine Mobilisierung von Altlasten, Schadstoffverfrachtung oder direkte Gefährdung über die Wirkungspfade Boden – Mensch, Boden – Grundwasser sowie Boden – Pflanzen/Tiere vermieden.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Mischgebiete, das Gewerbegebiet sowie die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA3 verfügten vor Festsetzung des Bebauungsplans XIX-48b über Baurechte gemäß § 34 BauGB. Die Nichtdurchführung der Planung würde in diesen Bereichen zu keinen wesentlichen Änderungen des Umweltzustands führen.

Eine nachhaltige, geregelte städtebauliche Entwicklung des Plangebiets wäre auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts nicht möglich. Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche der ehemaligen Gärtnerei weiterhin den Bestimmungen des § 35 BauGB unterliegen, so dass bauliche Entwicklungen dort unzulässig wären, sofern sie nicht den in § 35 BauGB gesetzlich geregelten Tatbeständen entsprechen. Ein Interesse an einer entsprechenden Nutzung ist derzeit nicht erkennbar, so dass bei Nichtdurchführung der Planung von einem weiteren Brachliegen dieser Flächen auszugehen wäre.

Als positiver Aspekt würden sich im Wesentlichen die Schutzgüter Tiere und Pflanzen gemäß den gegenwärtig vorhandenen Ruderalstrukturen und Einzelbäume durch Sukzession weiter entwickeln. Vorhandene brachliegende bauliche Strukturen (Gebäude, Wege, Parkplätze) würden vermutlich perspektivisch weiter verfallen und entsprechend der Sukzession überwachsen werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung kann von einem Erhalt des Status quo bezüglich

- der möglichen ungeordneten städtebaulichen Entwicklung im bebauten Bereich,
- des Versorgungsdefizits für öffentliche Spielplatzflächen in der betreffenden Versorgungseinheit der bezirklichen Spielplatzplanung sowie
- der Unzugänglichkeit eines potenziellen Erholungsraums und der fehlenden Wahrnehmbarkeit eines für den Naturraum des Panketals typischen Landschaftsbildelements

ausgegangen werden.

Das lokale Kleinklima sowie die Schutzgüter Luft, Boden und Wasser würden im gegenwärtigen Zustand verbleiben.

Für das Schutzgut Mensch würde bei Nichtdurchführung der Planung das vorhandene Defizit in der Ausstattung von Spielplätzen verbleiben. Ein am Parkgraben geplanter Grünzug nebst Querungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer zur Straße 160 könnte planungsrechtlich nicht gesichert werden. Hierdurch würden die Erlebbarkeit des Parkgrabens sowie die fuß- und radläufige Ost-West-Verbindung des Plangebiets mit der Umgebung unterbleiben.

2.4 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung

2.4.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Unter dem Aspekt des Schutzes, der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen der Umwelt sowie des Bodenschutzes sind folgende Festsetzungen getroffen:

- Festsetzung zum Schutz vor Lärm durch Festlegung von Emissionskontingenten in den Teilflächen GE1 und GE2 des Gewerbegebiets
- Festsetzungen zum Schutz vor Lärm in den Mischgebieten MI1, MI2 und MI3 durch Regelungen zu den Gebäudegrundrissen und schallgedämmten Lüftungseinrichtungen
- Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage sowie einer 5,0 m breite Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang des Parkgrabens
- Festsetzung von Baugrenzen für die Wohngebiete WA3, WA4 und WA5 in einem Abstand von 10,0 m von der öffentlichen Parkanlage
- Festsetzung eines 10,0 m breiten Pflanzstreifens in den Wohngebieten WA3, WA4 und WA5 angrenzend an die öffentliche Parkanlage
- Festsetzung einer Fläche östlich des Mischgebiets MI4 als private Grünfläche Hausgarten und einer gegenüber dem angrenzenden Baugebiet MI3 niedrigeren Grundflächenzahl von 0,3 im MI4 entsprechend dem Bestand, um eine Beeinträchtigung von schützenswerten Böden zu vermeiden
- Festsetzung einer maximal zweigeschossigen Bebauung sowie einer Grundflächenzahl von 0,2 zur Begrenzung der Versiegelung und Überbauung in den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA6
- Festsetzung einer Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhalt im Gewerbegebiet entlang des Parkgrabens

Über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus werden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft aufgrund folgender Regelungen vermieden:

- Die Sanierung der durch Altlasten kontaminierten Böden im Bereich der öffentlichen Parkanlage ist im städtebaulichen Vertrag am 4. September 2012 mit dem Eigentümer vereinbart worden und bereits erfolgt. Die Sanierung von Altlasten in den allgemeinen Wohngebieten ist aufgrund bestehender gesetzlicher Regelungen gesichert. Dies wirkt sich insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Mensch positiv aus.
- Die im städtebaulichen Vertrag vom 4. September 2012 vertraglich gesicherte Ausführungsplanung sieht vor, dass der Straßenraum der neu zu errichtenden Planstraßen A - D nicht vollständig versiegelt wird, sondern dass auch Grünstreifen vorgesehen werden. Innerhalb des Regelquerschnitts der festgesetzten Verkehrsfläche von 12,0 m ist beidseitig der 5,5 m breiten Straßenfahrbahn ein jeweils 1,5 m breiter Grünstreifen vorgesehen. Hiervon profitieren insbesondere die Schutzgüter Boden und Grundwasser.
- Die Baufeldräumung (einschließlich Baum- und Gehölzfällung sowie Gebäudeabriss) ist entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September und damit außerhalb der Nist-, Brut- und Aufzuchtzeiten durchzuführen. Hierdurch werden die Belange des Artenschutzes (Schutz von Nist- und Lebensstätten) berücksichtigt.
- Gehölze, die unter dem Schutz der Baumschutzverordnung stehen, dürfen nur mit einer Genehmigung beseitigt werden. Hierdurch werden insbesondere Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen vermieden.
- Niederschlagswasser muss gemäß den Vorgaben des Berliner Wassergesetzes (§ 36a BWG) vordringlich versickert werden. Dies kommt vor allem dem Schutzgut Wasser (Grundwasser) zu Gute.
- Das Einhalten der aktuellen technischen Normen beim Gebäudeneubau trägt dazu bei, dass bei der künftigen Nutzung der Bauwerke sparsam und zweckmäßig mit Energie umgegangen wird. Außerdem können Emissionen so weit wie möglich gemindert werden. Hiervon profitieren z. B. die Schutzgüter Luft und Klima.

2.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe sind textlich festgesetzt:

- Flächige Gehölzpflanzungen oder mehrreihige, mindestens 3,0 m breite Hecken mit heimischen Gehölzen in den allgemeinen Wohngebieten WA2, WA4, WA5 und WA6 auf mindestens 10 % der Grundstücksflächen (**textliche Festsetzung Nr. 13**).
- Pflanzung von hochstämmigen, heimischen Laubbäumen oder Obstbäumen in den allgemeinen Wohngebieten WA2, WA4, WA5 und WA6, jeweils mindestens ein Baum pro 300 m² Grundstücksfläche (**textliche Festsetzung Nr. 13**). Hierdurch ist mit der Anpflanzung von insgesamt ca. 150 Bäumen zu rechnen.
- Öffentliche Parkanlage zugunsten aller Schutzgüter des Naturhaushalts und der Landschaft entlang des Parkgrabens. Zur Ausführung dieses Grünzugs liegt ein Entwurf vor (Döllinger Architekten, Grünzug Parkgraben, September 2011), dessen Realisierung über den am 4. September 2012 abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag gesichert wird. Auf einer Fläche von 8.920 m² (einschließlich Spielplatz) werden Gehölzflächen mit Bäumen und Wiesenflächen angelegt, die durch einen Fuß-/Radweg erschlossen werden.
- Ein 5,0 m breiter Streifen für eine offene, das Ufer begleitende mehrschichtige Gehölzstruktur mit artenreichen Wiesen als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft am westlichen Rand des Parkgrabens. (**textliche Festsetzung Nr. 16**). Die Entwicklung eines hochwertigen Lebensraums mit Biotopverbindungs- und -vernetzungsfunktion ist somit in einer Mindestbreite planungsrechtlich gesichert.

Folgende Maßnahme ist zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe durch den städtebaulichen Vertrag vom 4. September 2012 geregelt:

- Pflanzung von Straßenbäumen innerhalb der Planstraßen A bis D, insgesamt mindestens 80 Stück.

2.4.3 Eingriffsbeurteilung und Eingriffsbewertung

Eingriffsprüfung

Mit dem Bebauungsplan XIX-48b werden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG vorbereitet, die zu erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds führen können. Die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft wird nach dem Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin, Fassung Mai 2013) durchgeführt.

Beim Vergleich des Ist-Zustands mit dem Nach-Eingriffszustand ist die bereits zulässige Nutzung nach dem bisherigen Planungsrecht zu berücksichtigen: Die entlang der bestehenden Straßen gelegenen Baugebiete waren vor Festsetzung des Bebauungsplans planungsrechtlich dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Da sich die Planung hier an der vor Planaufstellung zulässigen baulichen Nutzung orientiert, wird in diesen Baugebieten kein Eingriff vorbereitet.

Innerhalb der Flächen, die vor Festsetzung des Bebauungsplans gemäß § 34 BauGB über Baurechte verfügten, werden auch Verkehrsflächen festgesetzt. Da sich die Errichtung von Verkehrsflächen nicht aus den bisherigen Baurechten gemäß § 34 BauGB ableiten lässt, stellt die Realisierung von Verkehrsfläche einen Eingriff dar. Dies betrifft die Planstraßen A, B und D in den Bereichen, an denen sie an vorhandene öffentliche Verkehrsflächen angebunden sind. Außerdem wird die Dr.-Markus-Straße verbreitert. Aufgrund der am 4. September 2012 abgeschlossenen Verträge (städtebaulicher Vertrag und Erschließungsvertrag) ist gesichert, dass neu angelegte Verkehrsflächen nicht zu 100 % versiegelt werden. Dies wird in der Bewertung nach Durchführung der Planung berücksichtigt.

Die vor Festsetzung des Bebauungsplans dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnende Fläche wurde früher intensiv für den Gartenbau genutzt. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans (Dezember 2007) war der Bestandsschutz für die ehemalige Gärtnerei bereits erloschen. Der naturschutzrechtliche Eingriff ist deshalb nicht an der ehemals zulässigen Gärtnereिनutzung zu messen, sondern an den zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vorhandenen Baulichkeiten und Bodenversiegelungen.

Die seit Ende 2007 stattgefundenen naturräumlichen Entwicklungen innerhalb des ehemaligen Außenbereichs werden im folgenden Kapitel thematisiert.

Die Versiegelung und ehemalige Nutzung im früheren Außenbereich ist in der Anlage dargestellt (Anlage 6 „Versiegelung und ehemalige Nutzungen im Außenbereich“). Die Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich kann ebenfalls der Anlage (Anlage 7 „Eingriffsflächen“) entnommen werden.

Naturräumliche Entwicklung des Außenbereichs ab 2007

Die im Jahre 2007 vorgefundenen Baulichkeiten und Bodenversiegelungen gelten i. S. von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als „bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgte Eingriffe“, auch wenn deren Bestandsschutz zu diesem Zeitpunkt bereits untergegangen war.

Nach dem Aufstellungsbeschluss reduzierten sich der damalige Gebäudebestand und der Versiegelungsgrad kontinuierlich, da der Eigentümer der Fläche baufällige bauliche Anlagen abtragen ließ. Die Abrissmaßnahmen waren 2014 beendet. Der Biotopbestand konnte sich während der Abriss im Wege der natürlichen Sukzession entwickeln. Die natürliche Sukzession wurde allerdings immer wieder durch erneuten Baustellenverkehr bzw. durch das Betreten und Befahren der Fläche durch Gutachter, z. B. im Rahmen der Altlastenuntersuchungen mit zugehörigen Bohrungen, unterbrochen. Die ehemals gärtnerisch genutzten Flächen haben sich in den letzten Jahren zu ruderalen Fluren oder zu Standorten von Laubgebüsch entwickelt, innerhalb derer auch Baumgruppen und solitäre Gehölze aufgewachsen sind.

Da die Fläche der ehemaligen Gärtnerei von drei Seiten durch vorhandene Bebauung (Wohngebäude sowie gewerbliche Nutzungen) eingerahmt ist, hat sich auch in den letzten Jahren die anthropogene Prägung der ehemaligen Außenbereichsflächen erhalten.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass sich in den vergangenen Jahren durch natürliche Sukzession und Abriss von baufälligen Gebäuden die ökologische Bedeutung der ehemaligen Gärtnerfläche erhöht hat.

Die in den Jahren 2007, 2008 und 2009 durchgeführten Geländebegehungen und artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans kleinräumig aktualisiert und ergänzt. Bezüglich des Artenschutzes fand vor Abriss des ehemaligen Verwaltungs- und Kantinegebäudes und der angrenzenden Lagergebäude 2012 eine Begehung statt, in der die Gebäude auf Niststätten geschützter Arten untersucht wurde (Begehungsprotokoll vom 3. Februar 2012, Dr. Salinger). Hierbei wurden keine Niststätten von Gebäudebrütern entdeckt. Aufgrund eines zwischenzeitlich vermuteten Vorkommens der Zauneidechse erfolgte am 8. August 2013 durch einen Gutachter eine Geländebegehung mit dem Ergebnis, dass sich die im Jahr 2008 festgestellte Lebensraumeignung des untersuchten Bereichs gegenüber dem Jahr 2013 verschlechtert hat.

Im Januar 2013 wurden auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei die ersten Baugenehmigungen erteilt. Seit dieser Zeit finden in verstärktem Maße Bautätigkeiten statt. Neben Gebäuden wurden auch die Erschließungsanlagen (Ver- und Entsorgung, Straßen) errichtet.

Festlegung des Untersuchungsrahmens und der Wertträger

Für die Bestandserfassung und –bewertung sowie für die Bewertung der Planung wurden die Karten des Umweltatlas entsprechend den Handlungsanleitungen ausgewertet. Für den biotischen Bereich erfolgte eine terrestrische Biototypenkartierung.

Der Untersuchungsraum wurde nach der Reichweite der direkten und indirekten Wirkungen des Eingriffs und der Kompensation abgegrenzt. Für die Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Grundwasser, Klima/Luft und Landschaftsbild ist der Untersuchungsraum mit dem Geltungsbereich identisch, da in den angrenzenden Gebieten keine Beeinträchtigung oder Verbesserung der vorhandenen Situation zu erwarten ist. Aufgrund der potenziellen Auswirkungen auf die Gewässergüte und die Abflusserhöhung des Parkgrabens und der Panke wurde der Untersuchungsraum für das Schutzgut Oberflächengewässer auf das Einzugs-

gebiet der Panke ausgeweitet. Die Auswirkungen führen jedoch nicht zu einer Veränderung der Bewertungsstufe der außerhalb des Geltungsbereichs verlaufenden Fließgewässer.

Für die Eingriffsbewertung stehen gemäß Berliner Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen insgesamt 19 Wertträger zur Hilfe, mit denen die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie das Landschaftsbild bewertet werden. Die abiotischen, biotischen und landschaftlichen Komponenten sind anhand von Kriterien und Indikatoren im Hinblick auf ihren Zielbeitrag zu den übergeordneten Zielen des Landschaftsprogramms bewertet.

Das Schutzgut Boden wird anhand des Wertträgers

- Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte bewertet.

Der Wertträger basiert auf den Inhalten der Umweltatlaskarte „01.13 Planungshinweise zum Bodenschutz“. Als Kriterien gehen folgende Bodenfunktionen gemäß Bundesbodenschutzgesetz in die Bewertung ein, die unterschiedlich gewichtet werden:

- die Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften,
- die Ertragsfunktion für Kulturpflanzen,
- die Puffer- und Filterfunktion,
- die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt und
- die Archivfunktion für die Naturgeschichte

Mit dem Wertträger

- Abflussbildung und Wasserhaushalt

wird die Natürlichkeit des Wasserhaushalts bewertet.

Die Wertträger

- Gewässerstrukturgüte und
- Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss

wurden nicht auf die Eingriffsfläche angerechnet, weil der Parkgraben als einziges Oberflächengewässer größtenteils nur an den Geltungsbereich angrenzt. Lediglich im Bereich der Anbindung des Geh- und Radwegs an die Straße 160 erfolgt eine Überquerung des Gewässers. Die Festsetzung eines 5,0 m breiten Uferstreifens als Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird sich jedoch auf die Biotopqualität und im Zusammenhang mit der Vegetationsentwicklung auch tendenziell positiv auf das Gewässer auswirken.

Der Wertträger

- Vorhandensein von Kaltluftleitbahnen und Kaltluftabflüssen für den Luftaustausch

wurde ebenfalls nicht angewandt, da durch die Planung keine wesentliche Veränderung des Luftaustausches erfolgt. Die Beurteilung des Schutzguts Klima erfolgt daher nur anhand des Wertträgers

- Stadtklimatische Situation

Zu den Wertträgern für die biotischen Komponenten des Naturhaushalts gehören die in Kapitel 2.1.1 bereits dargestellten Bewertungskriterien:

- Hemerobie,
- Vorkommen gefährdeter Arten,
- Seltenheit und Gefährdung des Biotoptyps,
- Vielfalt von Pflanzen- und Tierarten,
- Dauer der Wiederherstellung der Lebensgemeinschaft des Biotoptyps durch autochthone Besiedlung,
- Risiko/Ungewissheit der technischen Wiederherstellbarkeit der abiotischen Standortbedingungen sowie
- Lage im Biotopverbund

Für die Bewertung des Schutzguts Landschaftsbild/Erholung werden vier Wertträger betrachtet:

- Erkennbarkeit des Stadt- und/oder Naturraumes
- Anteil landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente sowie Nutzungs- und Strukturvielfalt
- visuelle Ungestörtheit
- innere und äußere Erschließung/Verbindungsfunktion

(Die Wertträger Freiflächenversorgung und Freiheit von akustischen und/oder geruchlichen Beeinträchtigungen kommen im Plangebiet nicht zur Anwendung)

Bewertung des Zustands vor Durchführung des Eingriffs

Die Daten der Ist-Situation sind für jedes Bewertungskriterium getrennt bewertet. Hierzu sind die Flächen der unterschiedenen Bewertungsstufen im Eingriffsraum (gesamter Außenbereich und zusätzliche Verkehrsflächen im Innenbereich) ermittelt und bezogen auf 1.000 m² aufgelistet.

Tabelle 1: (Eingriffsraum)

a) Flächenverteilung im ehemaligen Außenbereich

Geplante Nutzung	Flächen- größe (m ²)	davon be- baubar ge- mäß GRZ (m ²)	max. zulässige Überschreitung der GRZ (m ²)*	gesamte, maximal überbaubare Fläche (m ²)
Allgemeine Wohngebiete, WA2, WA4, WA5, WA6, GRZ 0,2	81.770	16.350	8.180	24.530
Mischgebiete MI1 und MI2, GRZ 0,5; davon im Außenbe- reich	10.560	5.280	2.640	7.920
Verkehrsflächen (Planstraßen)	8.880			8.880
Verkehrsfläche bes. Zweckb.	750			750
Öffentliche Parkanlage	7.350			
Spielplatz	1.570			
Gesamtfläche	110.880			42.080

* Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

b) Flächenverteilung im ehemaligen Innenbereich

Geplante Nutzung	Flächengröße (m ²)	davon bisher ver- siegelbar (m ²)	Eingriff (m ²)
Dr.-Markus-Straße	900	270	630
Planstraße A	430	130	300
Planstraße B	770	580	190
Planstraße D	710	530	180
Gesamtfläche	2.810	1.510	1.300

Die Verbreiterung der Dr.-Markus-Straße sowie die Neuanlage von Straßen im ehemaligen Innenbereich werden mit 2.810 m² in die Bilanzierung einbezogen. Der gesamte Eingriffsraum umfasst somit 113.690 m². Im ehemaligen Außenbereich waren bei der Bestandsaufnahme aufgrund der früheren Nutzung bereits 30.865 m² versiegelt. Im ehemaligen Innenbereich war aufgrund des vor Festsetzung bestehenden Planungsrechts eine rechnerische

Versiegelung von 1.510 m² bereits zulässig. Die zusätzliche Versiegelung im Eingriffsraum beträgt somit 12.515 m².

Die erhobenen Daten des Ist-Zustands werden für jedes Bewertungskriterium entsprechend dem Bewertungsrahmen getrennt ordinal bewertet. Die Höhe der Wertpunkte orientiert sich am jeweiligen Bewertungsrahmen.

Tabelle 2: Bewertung des Vor-Eingriffs-Zustands

Werträger	Einstufung	Flächengröße [in 1.000 m ²]	Wertpunkte	Zwischen- summe	Gesamt- summe
Abiotische Komponenten des Naturhaushalts					
Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte					
Fläche ist voll versiegelt	sehr gering	32,4	0	0	344,4
Böden ohne besondere Anforderungen an den Bodenschutz	gering	78,1	4	312,4	
Besonders schutzwürdige Böden	hoch	3,2	10	32,0	
Abflussbildung und Wasserhaushalt					
versiegelte Flächen ohne Vegetation (sehr naturfern)	gering	32,4	0	0	813,0
unversiegelte oder wenig versiegelte Flächen mit hohem Vegetationsanteil	sehr hoch	81,3	10	813,0	
Stadtklimatische Funktion					
Grün- und Freiflächen mit hoher bis mittlerer stadtklimatischer Bedeutung	gut	81,3	8	650,4	715,2
Siedlungsräume mit geringer, in Einzelfällen mäßiger bioklimatischer Belastung	mittel - schlecht	32,4	2	64,8	
Summe abiotische Komponenten					1.872,6
Biotische Komponenten des Naturhaushalts					
Biotopwert					
OGG, OSDS, OGB, OVWV, OAL, versiegelt (sehr gering)		32,4	0	0,0	590,2
OSDS, OGG (gering bedeutende Freiflächen)		10,2	3	30,6	
RSC, RSBS (geringe)		36,7	4	146,8	
RSBD (mittel)		9,2	12	110,4	
BLMH (mittel)		25,2	12	302,4	
Biotopverbund: mittlere Bedeutung					406,5
Summe biotische Komponenten					996,7
Landschaftsbild/Erholung					
Erkennbarkeit des Stadt- und/oder Naturraums	mittel	113,7	3	341,1	341,1
Anteil landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente sowie Nutzungs- und Strukturvielfalt	mittel	113,7	2	227,4	227,4
Visuelle Ungestörtheit	gering	113,7	0	0	0
Freiflächenversorgung: Plangebiet ist gem. LaPro keiner Dringlichkeitsstufe zugeordnet; Darstellung als Freiraum „Gartenbau“; keine öffentlich zugänglichen Freiflächen vorhanden	-	-	-	-	-
Innere und äußere Erschließung	gering	113,7	0	0	0
Freiheit von akustischen und/oder geruchlichen Beeinträchtigungen: keine Anwendung des Werträgers, da Erholungsfunktion nicht vorhanden ist	-	-	-	-	-
Summe Landschaftsbild/Erholung					568,5
Gesamtsumme Vor-Eingriffszustand					3.437,8

Bewertung des prognostizierten Zustands nach Durchführung des Eingriffs

Die Prognose des Zustands von Natur und Landschaft erfolgt unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs.

Die Ausgleichsbilanzierung bezieht sich auf die einzelnen abiotischen und biotischen Komponenten des Naturhaushalts sowie den Schutzgutkomplex Landschaftsbild/Erholung. Im naturschutzrechtlichen Sinn sollen sich Ausgleichsmaßnahmen möglichst auf die jeweiligen beeinträchtigten Funktionen, aber zumindest auf den gleichen Schutzgutkomplex richten. Sofern dies nicht möglich ist, kann eine schutzgutübergreifende Saldierung der Wertpunkte erfolgen.

Wesentlicher Teil des Ausgleichs ist die

- Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage nebst Festsetzung einer offenen mehrschichtigen Gehölzstruktur sowie artenreichen Wiesen entlang des Parkgrabens.

Zusätzlich gehen folgende Maßnahmen in die Bilanzierung ein, die textlich festgesetzt sind.

- Flächige Gehölzpflanzungen oder mehrreihige, mindestens 3,0 m breite Hecken mit heimischen Gehölzen in den allgemeinen Wohngebieten WA2, WA4, WA5 und WA6 auf mindestens 10 % der Grundstücksflächen. Die räumliche Lage dieser Pflanzungen wird in den allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4 und WA5 durch die **textliche Festsetzung Nr. 14** dahingehend konkretisiert, dass sie vorzugsweise entlang der öffentlichen Grünfläche gepflanzt werden sollen.
- Pflanzung von hochstämmigen, heimischen Laubbäumen oder Obstbäumen in den allgemeinen Wohngebieten WA2, WA4, WA5 und WA6, jeweils ein Baum pro 300 m² Grundstücksfläche, dies entspricht ca. 150 Bäumen.

Folgende Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Minimierung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe sind im städtebaulichen Vertrag geregelt:

- Pflanzung von 80 Straßenbäumen innerhalb der Verkehrsflächen, Planstraßen A bis D.
- Anlage von Grünstreifen innerhalb der Planstraßen A bis D.

Schutzgutübergreifende Kompensationswirkungen der Maßnahmen:

- Abiotische Komponenten: Verringerung der Versiegelung und des anthropogenen Einflusses auf den Boden; Förderung der natürlichen Bodenentwicklung und Bodenlebewesen, Schutz von grundwassernahen Böden, Verbesserung des Regenrückhaltevermögens, Aufwertung der kleinklimatisch wirksamen Vegetationsstrukturen.
- Biotische Komponenten: Erhöhung der Strukturvielfalt und der biotischen Vielfalt, Entwicklung der örtlichen Biotopverbindung.
- Schutzgutkomplex Landschaftsbild/Erholung: Gestaltung der Straßenräume und Wegebeziehungen, dadurch Erhöhung des Anteils landschaftstypischer bzw. gestalterisch wertvoller Elemente und der Strukturvielfalt; Entwicklung eines gebietstypischen Baumbestands; Anlage und Entwicklung der Strukturvielfalt in einem Erholungsraum sowie Aufwertung des Erholungsraums in Verbindung mit dem unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Parkgraben als natur- und kulturprägendes Landschaftselement.

In der folgenden Tabelle ist der prognostizierte Zustand nach Realisierung der Planung dargestellt.

Tabelle 3: Bewertung nach Durchführung der Planung
(Fortsetzung folgt auf der nächsten Seite)

Werträger	Bewertungsstufen	Flächengröße [in 1.000 m ²]	Wertpunkte	Zwischen- summe	Gesamt- summe
Abiotische Komponenten des Naturhaushalts					
Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte					187,4
Fläche ist voll versiegelt	sehr gering	43,4	0	0	
Böden ohne besondere Anforderungen an den Bodenschutz:	gering	8,2	4	32,8	
- Flächen mit mehrreihigen Hecken oder flächigen Gehölzpflanzungen gem. Festsetzung	gering (bis mittel)	2,4	4	9,6	
- Standorttypischer Gehölzsaum an Gewässer	gering (bis mittel)	56,5	2	113,0	
- Sonstige unversiegelte Böden	gering				
Besonders schutzwürdige Böden	hoch	3,2	10	32,0	
Abflussbildung und Wasserhaushalt					703,0
versiegelte Flächen ohne Vegetation (sehr naturfern)	gering	43,4	0	0	
unversiegelte oder wenig versiegelte Flächen mit hohem Vegetationsanteil	sehr hoch	70,3	10	703	
Stadtklimatische Funktion					606,8
Klimatisch günstige Siedlungsräume (Wohngebiete)	gut – mittel	81,5	6	489,0	
Belastungsbereich (Mischgebiete und Verkehrsflächen)	mittel – schlecht	23,3	2	46,6	
Grün- und Freiflächen mit hoher bis mittlerer stadtklimatischer Bedeutung	gut	8,9	8	71,2	
Summe abiotische Komponenten					1.497,2
Biotische Komponenten des Naturhaushalts					
Biotopwert					588,1
überbaubare/versiegelte Flächen (abzüglich der für Baumreihen angerechneten Fläche)		41,0	0	0	
Flächen mit Pflanzbindungen in allgemeinen Wohngebieten: mehrreihige Hecken oder flächige Gehölzpflanzungen		8,2	12	98,4	
sonstige, nicht überbaubare Flächen in Wohngebieten: Biotoptyp Ziergärten (101112) mit Laub-/Obstbäumen		51,5	7	360,5	
nicht überbaubare, zu begrünende Flächen in Mischgebieten		2,6	2	5,2	
Baumreihen (071425), angerechnet werden 30 m ² /Baum 80 St. = 2.400 m ²		2,4	5	12,0	
Öffentliche Parkanlage und Spielplatz mit Wiesenflächen extensiv/intensiv, Weg, Gehölzflächen und Bäumen (insgesamt 8.920 m ²), davon					
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Zielbiotop: 07193 standorttypischer Gehölzsaum an Gewässern, mehrschichtige Säume, ca. 2.400 m ²		2,4	29	69,6	
- Befestigter Geh-/Radweg, Breite 2,5 m, ca. 1.200 m ²		1,2	0	0	
- Gehölzflächen, Wiesenflächen extensiv/intensiv, Spielflächen, 2 bis 16 Wertpunkte, ca. 5.320 m ² , Durchschnittswert geschätzt		5,3	8	42,4	
Biotopverbund					445,5
mittlere Bedeutung: nicht überbaubare Flächen (ohne Pflanzbindung) in Wohngebieten und Straßen mit Baumreihenpflanzung		54,9	5	274,5	
hohe Bedeutung: Grünzug und Flächen mit Pflanzbindung in Wohngebieten		17,1	10	171,0	
Summe biotische Komponenten					1.033,6
Landschaftsbild/Erholung					
Erkennbarkeit des Stadt- und/oder Naturraums	mittel	113,7	3	341,1	341,1
Anteil landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente sowie Nutzungs- und Strukturvielfalt	mittel	113,7	2	227,4	227,4

Werträger	Bewertungsstufen	Flächengröße [in 1.000 m ²]	Wertpunkte	Zwischen- summe	Gesamt- summe
Visuelle Ungestörtheit: Deutlich wahrnehmbare, aber nicht dominierende anthropogene Überformung sowie störende Elemente (Eingriffsraum = Wirkraum)	mittel	113,7	3	341,1	341,1
Freiflächenversorgung: Neuanlage eines öffentlichen Freiraums (öff. Parkanlage mit Spielplatz)	sehr hoch	8,9	6	53,4	53,4
Innere und äußere Erschließung der öff. Parkanlage	hoch	7,3	4	29,2	29,2
Freiheit von akustischen und/oder geruchlichen Beeinträchtigungen	mittel	7,3	3	21,9	21,9
Summe Landschaftsbild/Erholung					1.014,1
Gesamtsumme nach Ausführung der Planung					3.544,9

Tabelle 4: Zusammenfassende Gegenüberstellung

Werträger	Wertpunkte vor dem Eingriff	Wertpunkte nach Planung
Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte	344,4	187,4
Abflussbildung und Wasserhaushalt	813,0	703,0
Stadtklimatische Funktion	715,2	606,8
Zwischensumme abiotische Komponenten	1.872,6	1.497,2
Biotopwert	590,2	588,1
Biotopverbund (Lagewert)	406,5	445,5
Zwischensumme biotische Komponenten	996,7	1.033,6
Erkennbarkeit des Stadt- und/oder Naturraums	341,1	341,1
Anteil landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente sowie Nutzungs- und Strukturvielfalt	227,4	227,4
Visuelle Ungestörtheit	0	341,1
Freiflächenversorgung	0	53,4
Innere und äußere Erschließung	0	29,2
Freiheit von akustischen und/oder geruchlichen Beeinträchtigungen	0	21,9
Zwischensumme Landschaftsbild/Erholung	568,5	1.014,1
Gesamtsumme	3.437,8	3.544,9

Während sich der ermittelte Wert für das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion deutlich und für die biotischen Komponenten leicht verbessert, verbleibt ein Defizit bei den abiotischen Komponenten des Naturhaushalts. Die verhältnismäßig stärkere Aufwertung des Schutzguts Landschaftsbild/Erholung ergibt sich aus der Besonderheit, dass der wesentliche Teil des Eingriffsraumes zwar planungsrechtlich als Außenbereich zu betrachten war, aber noch deutlich von der früheren Nutzung geprägt und beeinträchtigt ist und auch nach Aufgabe der Nutzung bisher für die Öffentlichkeit nicht zugänglich ist. Nach Durchführung der Planung verbessert sich der Eingriffsraum wesentlich hinsichtlich der Landschafts- und Ortsbildfunktionen einschließlich der an öffentliche Freiräume gebundenen Erholungsfunktion. Insgesamt überwiegt diese Aufwertung die Abwertung der abiotischen Schutzgüter, so dass in der Summe der Gegenüberstellung ein geringfügig positiver Wert erzielt wird.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit dem Bebauungsplan wird eine brachliegende, vormals durch eine Gärtnerei genutzte Fläche wieder nutzbar gemacht. Seitens eines Eigentümers des überwiegenden Teils dieser Fläche besteht das Interesse an einer Bebauung mit Einfamilienhäusern. Diese Entwicklungsabsicht stimmt mit den Darstellungen des FNP sowie mit den Aussagen der bezirklichen Rahmenplanung überein.

Planungsalternativen bezüglich der Art und des Maßes der Nutzung wurden bei der Erarbeitung der Bebauungsplanentwürfe XIX-48 und XIX-48b geprüft. Ebenso wurden im Verlauf beider Planverfahren bezüglich Lage und Dimensionierung der benötigten Erschließungsstraßen verschiedene Varianten geprüft. Der Erhalt der Brachfläche war zu keinem Zeitpunkt Ziel der Planung.

Der Bebauungsplan XIX-48b weist gegenüber dem Bebauungsplanentwurf XIX-48 ein flächenmäßig etwas größeres allgemeines Wohngebiet mit einem reduzierten Maß der Nutzung (XIX-48: GRZ 0,3/GFZ 0,6) aus. Auf die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf (Kita) wurde im Laufe des Planungsprozesses verzichtet, da die Errichtung einer Kita auch in einem allgemeinen Wohngebiet ohne gesonderten Regelungsbedarf zulässig ist.

Anderweitige Planungen zur Art der Nutzung würden dem Ziel, den Standort Buchholz Ost als Wohnstandort zu entwickeln, entgegenstehen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Untersuchungsmethode

Bei der Bearbeitung wurde zunächst das komplexe Wirkungsgeflecht „Umwelt“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach Schutzgütern getrennt erfasst und bewertet:

Hierbei wurde eine flächendeckende Bestandsanalyse der Ist-Situation im Bebauungsplan-gebiet durchgeführt, in der die Flächen gleicher Eigenschaften sachlich und räumlich definiert wurden. Aufgrund ihrer Eigenschaften ließ sich die Bedeutung dieser Flächen und ihre Empfindlichkeit gegenüber der Planung bestimmen. Als Bewertungsgerüst wurde - soweit möglich - eine 5-stufige Ordinalskala (sehr hoch, hoch, mittel, gering, sehr gering) angelegt.

Nach der Methode einer ökologischen Risikoanalyse wurden

- die Bedeutung und Empfindlichkeiten der Flächen zur Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen mit der Intensität der Planungswirkungen gutachterlich verknüpft.

- Zur Vermeidung und Verringerung negativer Auswirkungen auf die Umwelt wurden über die im Bebauungsplan vorgesehenen Regelungen hinaus Empfehlungen für die weiteren Planungs- und Realisierungsphasen gegeben.

Die medienübergreifende Bewertung erforderte eine die Umweltauswirkungen zueinander in Beziehung setzende Gesamtbeurteilung. Da eine quantitative Saldierung von Umweltauswirkungen prinzipiell nicht möglich ist, erfolgt die Gesamtbeurteilung verbalargumentativ.

Die Analyse und Bewertung der zu untersuchenden Schutzgüter basiert auf folgender Grundlage:

- Daten und kartografischen Darstellungen des Umweltatlas Berlin,
- Aussagen des Landschafts- und Artenschutzprogramms (LaPro),
- Fachgutachten und Biotopkartierung.

Der Untersuchungsraum wurde schutzgutspezifisch je nach Reichweite der Wirkungen abgegrenzt:

- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Die Abgrenzung des Wirkraums erfolgte auf Grundlage des im Rahmen des Verfahrens erstellten schalltechnischen Gutachtens für die schutzwürdige Bebauung innerhalb der vorhandenen und geplanten Misch- und Wohngebiete für Gewerbelärm und Verkehrslärm. Zusätzlich wurde die Geräuschbelastung durch Gewerbelärm auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen untersucht. Hierzu wurden Immissionsorte entlang der südlichen Straßenseite der Ferdinand-Buisson-Straße sowie auf der östlichen Uferseite des Parkgrabens berücksichtigt.
- Bezugsraum für die Größe der erforderlichen Spielplatzfläche ist die Versorgungseinheit 0307 A der bezirklichen Spielplatzplanung.
- Tiere und Pflanzen: Im Geltungsbereich wurde eine flächendeckende Biotoptypenkartierung mit Erfassung der kennzeichnenden Pflanzenarten durchgeführt. Unter Berücksichtigung der Funktionsbeziehungen erfolgte eine schutzgutspezifische Abgrenzung zur Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplans auf den Biotop- und Artenbestand. Im Geltungsbereich wurden die in Frage kommenden Biotope gezielt auf das Vorhandensein potenzieller Habitats heimischer Tagschmetterlinge, der Zauneidechse sowie auf (Teil-) Lebensräume und Vorkommen von Fledermäusen untersucht.
- Boden: Der Untersuchungsraum bezieht sich auf den unmittelbaren Geltungsbereich unter besonderer Berücksichtigung der Altlastensituation.
- Grundwasser: Erfassung und Bewertung der Grundwassersituation im Geltungsbereich mit besonderer Berücksichtigung der altlastenbedingten Gefährdung im Eingriffsraum und im Wirkraum sowie Berücksichtigung der Versickerungsproblematik.
- Oberflächengewässer: Untersucht wurden die Auswirkungen auf den angrenzenden bzw. teilweise innerhalb des Geltungsbereichs verlaufenden Parkgraben. Da im Bebauungsplan auch Ausgleichsmaßnahmen entlang des Parkgrabens vorgesehen sind, wurde die Reichweite möglicher Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt – Wasser – Landschaftsbild/Erholung – in den Untersuchungsraum einbezogen.
- Klima und Luft: Die Abgrenzung des Eingriffs- und Wirkraums erfolgte auf der Grundlage der Daten des Umweltatlas hinsichtlich der möglichen Reichweite lokal-klimatischer Veränderungen, der Luftbelastung im Geltungsbereich und der angrenzenden Gebiete.
- Landschaftsbild/Erholung: Die Abgrenzung des Untersuchungsraums erfolgte unter Berücksichtigung der Reichweite visueller Wirkungen, die durch die geplante Bebauung zu erwarten sind. Bezüglich der landschaftsgebundenen Erholung wurden Verknüpfungen mit umgebenden Landschaftsräumen in den Untersuchungsraum einbezogen. Berücksichtigt wurden dabei auch die Auswirkungen der Immissionsbe-

lastung durch die nahe gelegene Autobahn auf den geplanten Grünzug am Parkgraben hinsichtlich der Erholungsqualität.

- Kulturgüter und sonstige Sachgüter: An den Geltungsbereich angrenzende denkmalgeschützte Objekte wurden berücksichtigt.

Zur Bewertung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden folgende Fachgutachten erstellt bzw. beachtet:

- Faunistische Untersuchungen (B-Plan XIX–48b, Faunistische Sonderuntersuchungen zum Artenschutzbeitrag, Natur & Text in Brandenburg GmbH, Juli 2009): Potenzialeinschätzung für Tagfalter, Überprüfung der Fläche auf mögliche Vorkommen der Zauneidechse und Erfassung von Fledermausvorkommen
- Artenschutzbeitrag (Bebauungsplan XIX–48b Vorentwurf, Artenschutzbeitrag, 7. September 2009, Landschaft planen + bauen GmbH), ergänzt durch eine Begehung am 8. August 2013 bezüglich der Eignung von Teilflächen des Plangebiets als Lebensraum für die Zauneidechse (Bebauungsplan XIX–48b, Fachgutachterliche Bewertung von aktueller Habitateignung und möglichem Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet, Landschaft planen + bauen, 13. August 2013)
- Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose (Schalltechnisches Gutachten, Immissionsprognose für das B-Plangebiet XIX–48b in Berlin Pankow, Ortsteil Französisch Buchholz, Akustik - Ingenieurbüro Dahms, Potsdam 15.12.2008)
- Gutachten zur Regenwasserentwässerung (Überarbeitung der Generellen Planung der Regenentwässerung im Einzugsgebiet des Parkgrabens, Müller – Kalchreuth Planungsgesellschaft mbH, Berlin, Juli 2009)
- Untersuchungen zur Altlastenverdachtsfläche Nr. 9096 (Untersuchungsbericht Objekt B-Planentwurf XIX-48b, Altlastenuntersuchung ALVF 9096 Berliner Straße 45 13127 Berlin-Pankow, Analytisches Zentrum Berlin-Adlershof GmbH, 30. September 2009)

Schwierigkeiten bei der Durchführung der Untersuchung

Bezüglich des verwendeten Wertpunkt-Systems ist anzumerken, dass eine lückenlose, mathematisch exakte Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen nach ihrer Art und Intensität aufgrund der Komplexität ökologischer Systeme und Beziehungen nach derzeitigem Stand der Wissenschaft nicht möglich ist.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Zuständige Fachbehörden müssen die planaufstellende Behörde bei der Durchführung des Monitorings unterstützen. So ist es gemäß § 4 Abs. 3 BauGB ihre Aufgabe, das Bezirksamt zu unterrichten, wenn ihnen Erkenntnisse über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen eines Bauleitplans auf die Umwelt vorliegen. Die Maßnahmen zur Überwachung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans werden voraussichtlich den zuständigen Fachämtern und Fachabteilungen des Bezirks Pankow und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt obliegen.

Die Bodenkontaminationen um den Sondierungspunkt 1 des Feldes 13 (ehemaliges Heizhaus, Flur 29, Flurstück 644) müssen baubegleitend saniert werden. Die Umsetzung dieser Maßnahme erfordert eine Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt und muss dem Fachamt gegenüber dokumentiert werden.

Weitere Maßnahmen zur Überwachung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan XIX-48b werden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt ermittelt, beschrieben und bewertet.

Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Französisch Buchholz des Bezirks Pankow. Mit dem Bebauungsplan sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung mit Einfamilienhäusern auf einer brachliegenden, vormals durch eine Gärtnerei genutzten Fläche geschaffen. Durch Einbeziehung der Flächen zwischen der ehemaligen Gärtnerei und den umliegenden Straßen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich gesichert. Das Plangebiet ist über neu anzulegende öffentliche Straßen erschlossen, die eine Anbindung an die Bahnhofstraße, die Berliner Straße und an die Dr.-Markus-Straße gewährleisten. Für Fußgänger und Radfahrer ist zusätzlich eine Verbindung zur Straße 160 planungsrechtlich gesichert. Entlang des Parkgrabens sichern die Festsetzungen des Bebauungsplans einen Grünzug und einen Spielplatz.

In dem ca. 20,1 ha umfassenden Plangebiet sind ca. 16,5 ha als Bauflächen, ca. 2,7 ha als Verkehrsflächen und rund 0,9 ha als Grünflächen festgesetzt.

Bisherige Nutzung des Plangebiets

Entlang der vorhandenen Straßen wird das Plangebiet bereits durch städtische Wohn- und Gewerbebebauung genutzt. Diese Flächen umfassen einschließlich Straßenflächen ca. 9,2 ha. Die Fläche der ehemaligen Gärtnerei ist ca. 10,8 ha groß. Davon waren bereits ca. 0,9 ha bebaut und weitere 2,2 ha versiegelt. Die unbefestigte, ehemals gartenbaulich genutzte Fläche (Produktionsfläche im Freiland) hat einen Anteil von ca. 4,0 ha, die übrigen Vegetationsflächen umfassen ca. 3,7 ha.

Vorhandene Umweltbelastungen

Das Plangebiet ist vor allem an der Berliner Straße und der Bahnhofstraße durch Verkehrslärm belastet. Auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei wurden punktuell Überschreitungen der Grenzwerte durch Altlasten im Boden nachgewiesen.

Auswirkungen auf Menschen und die Gesundheit

Beeinträchtigungen des Menschen und seiner Gesundheit sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Durch den Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets ermöglicht und ein Grünzug entlang des Parkgrabens für die Naherholung planungsrechtlich gesichert. Bei Umsetzung der Planung wird ein Wohngebiet mit Einzelhausbebauung und einem hohem Anteil an Grünflächen in verkehrsgünstiger Lage entstehen, das besonders für Familien attraktiv sein dürfte.

In der das Gebiet betreffenden Versorgungseinheit der bezirklichen Spielplatzplanung sind bisher keine öffentlichen Spielplatzflächen vorhanden. Durch die Realisierung der Planung kann der vorhandene und künftige Bedarf an öffentlicher Spielplatzfläche gedeckt werden.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige schützenswerte Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Mit der zusätzlichen Inanspruchnahme und Versiegelung von Flächen sind der Verlust von Bodenfunktionen und eine Beeinträchtigung des Wasserhaushalts verbunden.

Auf den unversiegelten Flächen der ehemaligen Gärtnerei haben sich nach Aufgabe der Nutzung Pflanzen- und Tierlebensräume entwickelt, die nahezu vollständig verloren gehen werden. Gesetzlich geschützte Biotope befinden sich jedoch nicht darunter.

Die Beräumung der ehemaligen Gärtnerei und Anlage eines Grünzugs mit Gehölzen und artenreichen Wiesen entlang des Parkgrabens führt zu einer Aufwertung des Landschaftsbilds und der Erholungsfunktion der Landschaft. Es entstehen zudem neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Die Herstellung des Grünzuges ist durch Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag vom 4. September 2012 gesichert. Zusätzlich gibt es Festsetzungen, die auf den Baugrundstücken im ehemaligen Außenbereich eine Mindestbepflanzung sichern.

Berücksichtigung der Schutzbestimmungen für besonders oder streng geschützte Arten

Die Konfliktanalyse zur Ermittlung möglicher artenschutzrechtlicher Betroffenheiten hat ergeben, dass keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen sind. Voraussetzung hierfür ist, dass die Baufeldberäumung (einschließlich Baum- und Gehölzfällung sowie Gebäudeabriss) außerhalb der Nist-, Brut- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel durchgeführt wird. Weitere Maßnahmen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht erforderlich.

Umgang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Der infolge der Planung entstehende Eingriff in Natur und Landschaft wird im Plangebiet voll ausgeglichen. Während sich nach der Durchführung der Planung die Werte für das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion deutlich und für die biotischen Komponenten leicht verbessern, verbleibt ein Defizit bei den abiotischen Komponenten des Naturhaushalts. Insgesamt überwiegen die Aufwertungen die Abwertung der abiotischen Schutzgüter, so dass in der Summe ein geringfügig positiver Wert als Ausgleich erzielt wird.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

III. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Mit dem Bebauungsplan XIX–48b werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebiets in einem rechtsverbindlichen Verfahren geschaffen. Im Einzelnen werden dabei folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der ehemaligen Gärtnerfläche gemäß dem vorliegenden städtebaulichen Strukturkonzept,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung des Plangebiets sowie die planungsrechtliche Sicherung des Ausbaus der Dr.-Markus-Straße,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Nutzungen entlang der Berliner Straße, Dr.-Markus-Straße, Bahnhofstraße sowie der gewerblichen Nutzungen entlang der Ferdinand-Buisson-Straße,
- Sicherung eines Vorgartenbereichs entlang der bestehenden Straßen und Planstraßen,
- Sicherung eines Grünzugs entlang des Parkgrabens einschließlich eines Spielplatzes sowie
- Sicherung einer Ost-West Verbindung zwischen dem Ortskern Französisch Buchholz und dem Pankegrünzug durch eine für Fußgänger und Radfahrer nutzbare Anbindung des Plangebiets an die Straße 160.

Als Art der baulichen Nutzung sind an der Berliner Straße und der Bahnhofstraße sowie auf einer Teilfläche nahe dem Parkgraben Mischgebiete festgesetzt. An der Ferdinand-Buisson-Straße ist ein Gewerbegebiet festgesetzt. Entlang der Dr.-Markus-Straße sowie auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei sind allgemeine Wohngebiete festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten sowie in den Mischgebieten dürfen keine Tankstellen errichtet werden. Sportliche Anlagen sind in den allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig. Zur Bereitstellung des Bedarfs an Grünflächen sowie zum Ausgleich entstandener Eingriffe in Natur und Landschaft sind entlang des Parkgrabens öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese teilen sich in eine öffentliche Parkanlage sowie einen öffentlichen Spielplatz auf. Die öffentlichen Grünflächen werden durch eine private Grünfläche ergänzt.

Auf den bereits bebauten Flächen (Gewerbegebiet, Mischgebiete, WA1 und WA3) ist das Maß der baulichen Nutzung entsprechend dem Bestand festgesetzt. Entlang der Bahnhofstraße bzw. der Berliner Straße ist in den Mischgebieten MI1, MI2 und MI3 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Zulässig sind in den straßenseitigen Grundstücksteilen drei Vollgeschosse und in den rückwärtigen zwei Vollgeschosse. Im Mischgebiet MI4 sind eine GRZ von 0,3 und zwei Vollgeschosse zulässig. Im Gewerbegebiet ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen liegt bei ca. 10,0 m über Gelände. In den allgemeinen Wohngebieten sind eine GRZ von 0,2, eine GFZ von 0,4 sowie zwei Vollgeschosse zulässig.

Die Baugrenzen sind so angeordnet, dass zu den nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 3,0 m und zur öffentlichen Parkanlage ein Abstand von 10,0 m eingehalten ist. Garagen und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig, Nebenanlagen können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Festsetzungen bezüglich der Bauweise wurden in den Mischgebieten entlang der Bahnhofstraße und der Berliner Straße (MI1, MI2 und MI3) aufgrund der dortigen heterogenen Bauweise nicht getroffen. Im Mischgebiet MI4 ist bestandsorientiert die offene Bauweise festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten sowie im Gewerbegebiet ist eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind jeweils Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Im Gewerbegebiet sind bestandsorientiert Baukörper mit ei-

ner Gebäudelänge von 85,0 m je Gebäudeseite zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten dürfen die Baukörper maximal eine Länge von 20,0 m je Gebäudeseite aufweisen.

Die Erschließung des Plangebiets ist über die vorhandenen öffentlichen Straßen Berliner Straße, Bahnhofstraße, Dr.-Markus-Straße und Ferdinand-Buisson-Straße gesichert. Der östliche Abschnitt der Dr.-Markus-Straße ist gegenüber seiner gegenwärtigen Dimensionierung verbreitert. Zur Erschließung der ehemaligen Fläche der Gärtnerei ist das bestehende öffentliche Straßennetz durch vier Planstraßen ergänzt. Die öffentlichen Grünflächen sind zusätzlich durch zwei Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ erschlossen. Eine dieser Flächen dient der Anbindung des Plangebiets an die angrenzende Straße 160.

Um die allgemeinen Wohngebiete, die Mischgebiete sowie die Umgebung vor Lärm aus dem Gewerbegebiet zu schützen, sind innerhalb des Gewerbegebiets Emissionskontingente festgesetzt. Zum Schutz der Mischgebiete entlang der Berliner Straße und der Bahnhofstraße vor Verkehrslärm sind Grundrissbindungen, Schalldämmmaße der Außenbauteile sowie schalldämmte Lüftungsanlagen festgesetzt.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zur Herausbildung eines durchgrünten Siedlungsbereichs sind in den Baugebieten, die vormals dem Außenbereich zuzurechnen waren (WA2, WA4, WA5 und WA6), für die künftigen Baugrundstücke Regelungen zur Pflanzung von Bäumen und Gehölzen getroffen. In den allgemeinen Wohngebieten, die an die öffentliche Parkanlage angrenzen, sind entlang der öffentlichen Parkanlage Heckenpflanzungen festgesetzt. Der den Parkgraben begleitende Uferstreifen im Gewerbegebiet wird als Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung festgesetzt. Ein 5,0 m breiter Streifen entlang des Parkgrabens wird als offene, uferbegleitende, mehrschichtige Gehölzstruktur mit artenreichen Wiesen festgesetzt.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplans XIX–48b wurden gemäß § 8 Abs. 2 BauGB unter Berücksichtigung der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV – FNP vom 8. September 2006 (ABl. S. 3673 sowie ABl. vom 15. Juli 2011, S. 1482)) entwickelt: Die Darstellung einer gemischten Baufläche M2 eröffnet u. a. die Entwicklung zu Mischgebieten, wie es entlang der Berliner Straße und der Bahnhofstraße erfolgt. Im Bereich der als Wohnbaufläche W3 dargestellten Flächen sind überwiegend allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Gemäß den Ausführungsvorschriften können andere als die dargestellten Baugebiete kleiner als 3 ha entwickelt werden, wenn Funktionen, Wertigkeit der Baufläche sowie Anforderungen des Immissionsschutzes gewahrt bleiben (Entwicklungsgrundsatz Nr. 1 – „Generalisierungsgröße“). Von dieser Regelung wird im Bebauungsplan Gebrauch gemacht. Abweichend von den Darstellungen des FNP erfolgt bestandsorientiert die Festsetzung eines Gewerbegebiets. Das Gewerbegebiet, das insgesamt eine Größe von ca. 1,9 ha aufweist, befindet sich z. T. innerhalb der im FNP als gemischte Baufläche und z. T. innerhalb der als Wohnbaufläche dargestellten Fläche.

Im FNP ist für Wohnbauflächen W3 eine Obergrenze für die GFZ von 0,8 vorgesehen. Nach den Ausführungsvorschriften soll die Geschossflächenzahlangabe, die eine Obergrenze darstellt, unterschritten werden, wenn der Charakter und die Struktur der Wohnbaufläche dies erfordern (Entwicklungsgrundsatz Nr. 3 – „Unter- und Überschreitung der GFZ“). Unter Berücksichtigung des Charakters und der Struktur der umliegenden Wohnbauflächen wird im Bebauungsplan von diesem Ansatz Gebrauch gemacht.

Durch die Festsetzung von den Parkgraben begleitenden öffentlichen und privaten Grünflächen und zum Erhalt bestehender uferbegleitender Bepflanzungen ist die im FNP symbolisch dargestellte Grünverbindung zwischen dem Ortskern von Französisch Buchholz und dem Pankegrünzug planungsrechtlich gesichert. Mittels bepflanzter Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ wird die Parkanlage sowohl mit dem Ortskern als auch mit dem Pankegrünzug vernetzt. Über die Verkehrsflächen, deren Bepflanzung mittels Grünstreifen und Baumpflanzungen im städtebaulichen Vertrag vom 4. September 2012 vereinbart ist, wird – abgeleitet aus der örtlichen Situation (Punkt 11.5 AV - FNP) – eine „grüne“ Vernetzung gewährleistet.

Eine flächenhafte Umsetzung der im FNP symbolisch dargestellten Grünverbindung kann entlang der Dr.-Markus-Straße nicht erfolgen, da diese im Bereich des Plangebiets beidseitig bebaut ist. Zur Umsetzung einer öffentlichen Grünverbindung wären Flächenankäufe im Vorgartenbereich der Privatgrundstücke erforderlich. Für diese Eingriffe in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer besteht kein zwingendes städtebauliches Erfordernis, da durch die Nichtüberbaubarkeit der Vorgärten das angestrebte Ziel einer Grünverbindung entlang der Dr.-Markus-Straße auf gleichwertige Weise hergestellt werden kann. Die in der Entwurfsplanung für die Dr.-Markus-Straße zwischen Elfenallee und Parkgraben vorgesehenen Bäume und das Straßenbegleitgrün sowie die gemäß BauO Bln zu begrünenden nicht überbauten Flächen (Vorgärten) stellen sicher, dass ein durchgrünter Straßenraum entsteht. Die gewählte Vorgehensweise wird durch die Aussagen des Erläuterungsberichts zum FNP gedeckt. Hiernach ist es denkbar, dass im Falle bestehender Bebauung die Vernetzung im Straßenraum hergestellt wird (Flächennutzungsplan Berlin – FNP 94 – Erläuterungsbericht, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, S. 124).

Die Festsetzung von Verkehrsflächen ist aus der Wohnbauflächendarstellung und der Darstellung als gemischte Baufläche im FNP entwickelbar, da die geplanten Straßen nur eine örtliche Bedeutung haben. Der FNP hingegen stellt lediglich die überörtlichen Verkehrsflächen dar.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Entsprechend den im städtebaulichen Strukturkonzept (siehe Anlage 4 „Städtebauliches Strukturkonzept August 2007“) vorgesehenen Nutzungen sind allgemeine Wohngebiete (**WA1 bis WA6**) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA6 sind Tankstellen, die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassen werden können, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO unzulässig (**textliche Festsetzung Nr. 1**). Aufgrund der Ausprägung moderner Tankstellen mit ihrer flächenhaften Ausdehnung und einem hohen Störpotenzial, auch bedingt durch eine starke Verkehrserzeugung tags und nachts, lassen sich Tankstellen nur schlecht in Wohngebiete integrieren. An der an das Plangebiet angrenzenden B 109 (Berliner Straße) sind in nördlicher und südlicher Richtung Tankstellen im näheren Umfeld vorhanden. Das Plangebiet ist somit ausreichend mit Tankstellen versorgt; das Entstehen von Versorgungsengpässen in den allgemeinen Wohngebieten ist nicht zu befürchten.

Ebenfalls zum Schutz der Wohnruhe sind Anlagen für sportliche Zwecke in den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA6 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 3**). Hier ist aber nicht generell von einer Unverträglichkeit auszugehen, so dass der Bebauungsplan

die Möglichkeit einer einzelfallbezogenen Prüfung offen lässt. Flächenintensive Anlagen, z. B. Sportplätze, lassen sich nicht mit der städtebaulichen Entwicklung des Gebiets zu einem locker bebauten Einfamilienhausgebiet vereinbaren. Solche Anlagen sind unzulässig. Auch aus Gründen der Wahrung der Wohnruhe sind bestimmte Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig, wenn von ihnen Schallemissionen oder sonstige Belästigungen (z. B. durch An- und Abfahrtverkehr oder nutzungsbedingt) ausgehen. Dies kann z. B. auf Bolzplätze zutreffen. Kleinere Anlagen für sportliche Zwecke, die kein nennenswertes Verkehrsaufkommen erzeugen, sind mit dem geplanten Wohncharakter der Umgebung vereinbar und sind im Wege der Ausnahme zulässig. Dies könnte z. B. auf kleinere Fitnessstudios zutreffen.

3.1.2 Mischgebiete

Die unmittelbar entlang der Berliner Straße und Bahnhofstraße gelegenen Flächen sind als Mischgebiete (**MI1, MI2 und MI3**) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 BauNVO festgesetzt. Südlich an das MI3 anschließend ist ein weiteres Mischgebiet festgesetzt (**MI4**). Die Festsetzungen orientieren sich an den bestehenden gemischten Nutzungen entlang der Berliner Straße, der Bahnhofstraße sowie der Flächen südlich der Planstraße D.

Das Mischgebiet MI 1 weist von den Mischgebieten im Plangebiet den höchsten gewerblichen Nutzungsgrad auf. Bei einer Bestandsaufnahme im Juli 2013 waren lediglich die Grundstücke Bahnhofstraße 42 und 45 vollständig zu Wohnzwecken genutzt. Die anderen Grundstücke werden alle zu unterschiedlichen Anteilen gewerblich genutzt. Das südlich angrenzende Mischgebiet MI2 weist demgegenüber einen hohen Wohnanteil auf. Ein nennenswerter Anteil gewerblicher Nutzungen ist mittlerweile nur noch auf dem Grundstück Bahnhofstraße 53 vorhanden. Die restlichen Grundstücke werden zu wesentlichen Teilen von Wohnnutzungen geprägt. Der Anteil gewerblicher Nutzungen erhöht sich in den Mischgebieten MI3 und MI4. Die Grundstücke in diesen beiden Mischgebieten werden ungefähr zu gleichen Anteilen für Wohnen und gewerbliche Zwecke genutzt. Unter Berücksichtigung der Schwerpunktbildung einzelner Mischgebiete bei den gewerblichen Nutzungen (MI1) bzw. bei den Wohnnutzungen (MI2) ist festzustellen, dass Wohn- und gewerbliche Nutzungen in den vier Mischgebieten in einem ausgewogenen Verhältnis vorhanden sind.

Bei den vorhandenen Betrieben handelt es sich nicht um Betriebe, von denen wesentliche Störungen auf das Wohnen ausgehen. Einige sind dem Grunde nach zu Störungen geeignet (z. B. Kfz-Werkstatt Berliner Straße 46-49, Dachdecker auf den Grundstücken Berliner Straße 46a und 50 sowie Tischler auf dem Grundstück Bahnhofstraße 9). Aufgrund der örtlichen Ausprägung der einzelnen Betriebsstätten und deren direkter Umgebung sind im vorliegenden Einzelfall keine Störungen zu erwarten. Die Dachdecker-Betrieb und die Kfz-Werkstatt liegen auf einer räumlich zusammenhängenden Fläche, in der vorhandene bauliche Anlagen zu den Nachbarn eine hinreichende Abschirmung garantieren. Die Kfz-Werkstatt hat ihre Parkplätze und Lagerflächen auf einem nahe der Berliner Straße gelegenen Teil des Grundstücks konzentriert; negative schalltechnische Auswirkungen auf die Umgebung sind aufgrund der Anordnung nahe einer bestehenden Verkehrs-Lärmquelle nicht zu erwarten. Darüber hinaus sind angrenzend an die Parkplatz- und Lagerfläche keine Wohnungen vorhanden. Die Tischlerei auf dem Grundstück Bahnhofstraße 9 wird von vorhandenen baulichen Anlagen gegenüber der Umgebung abgeschirmt. Störungen sind nicht zu erwarten. Sofern der vorhandene bauliche Bestand oder die Betriebsorganisation nicht grundlegend verändert werden, verfügen alle in den Mischgebieten gelegenen Betriebe über hinreichende Entwicklungsmöglichkeiten.

Wegen des Schutzbedürfnisses der angrenzenden Wohnnutzung (WA5, WA6) und um Verkehr - und damit verbundene Schallimmissionen - zu vermeiden, ist im Mischgebiet **MI4** die Errichtung von Tankstellen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig (**textliche Festsetzung Nr. 2**). Entlang der an das Plange-

biet angrenzenden B 109 (Berliner Straße) sind in nördlicher und südlicher Richtung Tankstellen im näheren Umfeld vorhanden. Das Plangebiet wird somit als ausreichend mit Tankstellen versorgt angesehen; das Entstehen von Versorgungsengpässen im Mischgebiet MI4 ist nicht zu befürchten.

3.1.3 Gewerbegebiet

Entlang der Ferdinand-Buisson-Straße ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet (**GE**) festgesetzt. Zum Schutz des Wohnens innerhalb und außerhalb des Plangebiets sind im GE unterschiedliche Schallkontingente (**textliche Festsetzung Nr. 9**) festgesetzt. Diese machen eine Untergliederung in die Teilflächen **GE1** und **GE2** erforderlich (siehe Umweltbericht Kapitel 2.2.3 „Entwicklung Schutzgut Mensch“).

Die Nutzungsart entspricht der in diesem Bereich bestehenden, die damit auch künftig planungsrechtlich gesichert wird. Die Verträglichkeit der gewerblichen Nutzung gegenüber den angrenzenden Wohnnutzungen wird durch die Festsetzung von Emissionskontingenten gewährleistet. Näheres zu dieser Festsetzung kann dem Kapitel 3.5 „Immissionsschutzfestsetzungen“ entnommen werden.

3.1.4 Grünflächen

Öffentliche Parkanlage

Den Darstellungen des LaPro folgend ist entlang des Parkgrabens gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ planungsrechtlich gesichert. Die Parkanlage begleitet den Parkgraben, der als prägendes landschaftliches Strukturelement die Verbindung zwischen dem Viktoriateich Buchholz und der Panke herstellt, im Abschnitt zwischen der Dr.-Markus-Straße bis zur Verlängerung der Planstraße D. Sie hat eine Breite von durchschnittlich ca. 15,0 m.

Die Parkanlage dient neben der Erholung auch dazu, dass entlang des Parkgrabens eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer hergestellt werden kann, die mit den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen verbunden ist. Die konkrete Wegführung innerhalb der öffentlichen Parkanlage ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Herstellung sowie die zugehörige Entwurfsplanung sind im städtebaulichen Vertrag vom 4. September 2012 geregelt.

Innerhalb der öffentlichen Parkanlage ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (**textliche Festsetzung Nr. 16**). Diese Fläche dient dem Ausgleich von Eingriffen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die öffentliche Nutzbarkeit der Grünfläche wird durch diese Festsetzung nicht eingeschränkt. Näheres hierzu kann dem Kapitel 3.6 „Grünfestsetzungen“ entnommen werden.

Öffentlicher Spielplatz

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Möglichkeit zur Errichtung von Wohngebäuden geschaffen. Aufgrund des hierdurch ermöglichten Einwohnerzuwachses wird auch die Nachfrage nach öffentlichen Spielplätzen im Umfeld steigen. Zur Deckung des zu erwartenden Bedarfs sowie zur Senkung des im Umfeld vorhandenen Defizits ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine Fläche für einen öffentlichen Spielplatz innerhalb der Parkanlage festgesetzt.

Private Grünfläche

Östlich anschließend an das Mischgebiet MI4 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Grünfläche Hausgarten“ festgesetzt. Diese Grünfläche wird im Umweltatlas als Teil einer "Vorrang 1-Fläche" dargestellt, bei der aus Sicht des Bodenschutzes Eingriffe prioritär vermieden werden sollten. Mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche ist die Funktion des Bodens dauerhaft geschützt. Außerdem werden künftige Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden. In einer Grünfläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen (und damit die Versiegelung von Boden) nur dann möglich, wenn diese mit der Zweckbestimmung der Grünfläche im Einklang stehen. Aufgrund der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind nur kleinere bauliche Anlagen wie z. B. Brunnen, Wasserbecken, Geräteschuppen oder Einfriedungen zulässig. Die Nutzung der Fläche als Hausgarten steht den Schutzzwecken des Bodenschutzes nicht entgegen.

Die Fläche wird durch die Festsetzung nicht der privaten Nutzung entzogen. Durch die Festsetzung als „Private Grünfläche Hausgarten“ ist außerdem gesichert, dass diese auch künftig durch Bepflanzungen geprägt wird. Der Biotopverbund zwischen der öffentlichen Grünfläche im Norden und dem begrünten Bereich entlang des Parkgrabens im Gewerbegebiet (Erhaltungsbindung; siehe **textliche Festsetzung Nr. 15**) wird somit nicht unterbrochen.

Weitergehende Grünfestsetzungen innerhalb der privaten Grünfläche (z. B. räumlich konkretisierte Pflanz- und/oder Erhaltungsbindungen) sind nicht erfolgt, da andernfalls die Nutzbarkeit des kleinen Grundstücks Hinter Bahnhofstraße 7 (Flurstück 21), zu dem die private Grünfläche gehört, unangemessen eingeschränkt wird.

3.1.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB durch Festsetzung als Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Die Abgrenzung der Verkehrsflächen gegenüber Baugebieten und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erfolgt durch Straßenbegrenzungslinien. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen (Breite der Fahrbahnen und Gehwege, Gestaltung der Grünstreifen, Anordnung von Parkplätzen etc.) und der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen (**textliche Festsetzung Nr. 20**).

Die Straßenbegrenzungslinie der außerhalb des Plangebiets gelegenen öffentlichen Straße 160 und die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans verlaufen deckungsgleich übereinander. Aus diesem Grund wird die Lage der Straßenbegrenzungslinie über eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eindeutig bestimmt (**textliche Festsetzung Nr. 17**).

Dr.-Markus-Straße

Der im Geltungsbereich bereits vorhandene Abschnitt der Dr.-Markus-Straße westlich der Eddastraße ist in seiner gegenwärtigen Breite planungsrechtlich gesichert.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung weiterer Wohnbauflächen östlich des Parkgrabens (Bebauungsplangebiete XIX-48a und XIX-48c) ist der Ausbau der Dr.-Markus-Straße und deren Verlängerung in Richtung Osten erforderlich. Der östlich der Eddastraße gelegene Abschnitt ist daher mit einer Breite von 12,0 m im Rahmen einer Flächenvorsorge planungsrechtlich gesichert. Dies stellt gegenüber dem vorhandenen, öffentlich gewidmeten Straßenraum eine Verbreiterung der Verkehrsfläche dar. Dabei ist der künftige Straßenverlauf so verschwenkt, dass möglichst wenig von dem nördlich gelegenen privaten Grundstück Dr.-Markus-Straße 11 von der Straßenplanung betroffen ist.

Auf dem südlich der Straßenverkehrsfläche gelegenen landeseigenen Grundstück Dr.-Markus-Straße 12 befindet sich ein Lagergebäude, das teilweise innerhalb der festgesetz-

ten Verkehrsfläche liegt. Da der Ausbau dieses Abschnitts der Dr.-Markus-Straße erst erforderlich wird, wenn die östlich des Parkgrabens gelegenen Flächen baulich entwickelt werden, wird in absehbarer Zeit kein Gebäudeabriss notwendig. Bis zur Planungsumsetzung haben das Gebäude und seine Nutzung Bestandsschutz.

Planstraßen A, B, C und D

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung der allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB weitere öffentliche Straßenverkehrsflächen (Planstraßen A, B, C und D – jeweils in einer Breite von 12,0 m) festgesetzt, durch die eine Anbindung an die Bahnhofstraße, die Berliner Straße und die Dr.-Markus-Straße gewährleistet ist. Die Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass die künftigen verkehrlichen Anforderungen (Fahrbahn/Fußgänger/Grün- und Parkstreifen) erfüllt werden. Im Bereich von Kurven und Kreuzungen wird die 12,0 m breite Straßenverkehrsfläche teilweise durch Eckabschrägungen (3,0 x 3,0 m) ergänzt, damit bei Abbiegevorgängen die Einsehbarkeit der angrenzenden Verkehrsflächen gewährleistet wird.

Die Anschlüsse der Planstraßen an die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigen die Lage von bereits vorhandenen bzw. früher vorhandenen Wegen: Die Anbindung der Planstraße D an die Bahnhofstraße verläuft parallel zu einem privaten Weg zur Erschließung der rückwärtig gelegenen Grundstücke Bahnhofstraße 7B - 7K. Hierdurch wird die künftige Erschließung in einem Bereich angeordnet, der bereits durch Verkehr vorgeprägt ist, ohne jedoch in das Privateigentum einzugreifen. Die Anbindung der Planstraße B an die Berliner Straße nutzt die Hauptzufahrt zur ehemaligen Gärtnerei zwischen den Grundstücken Berliner Straße 50 und 52. Im Bereich der Anbindung der Planstraße A an die Dr.-Markus-Straße wird ebenfalls die Lage einer ehemaligen Zufahrt zur Gärtnereifläche aufgegriffen. Bei Teilflächen dieser Zufahrt (Flurstück 813) handelt es sich um eine gewidmete öffentliche Verkehrsfläche.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“

Zur Anbindung der öffentlichen Grünfläche an das örtliche Straßen- und Wegenetz sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zwei Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt. Hierdurch ist entlang des öffentlichen Spielplatzes eine für Fußgänger und Radfahrer nutzbare Verbindung zwischen den Planstraßen A und B und der außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Straße 160 gesichert. Zusätzlich können Fußgänger und Radfahrer, die aus Richtung der Planstraße D kommen, die öffentliche Grünfläche erreichen.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung berücksichtigen den FNP, der eine begrünte Ost-West-Vernetzung zwischen dem Ortskern Französisch Buchholz und dem Panke-Grünzug darstellt.

Die Herstellung beider Geh- und Radwege ist im städtebaulichen Vertrag vom 04.09.2012 vereinbart.

Die Verkehrsfläche nahe dem öffentlichen Spielplatz überquert auch den Parkgraben. Da im Bebauungsplan zeichnerisch regelmäßig die „Null-Ebene“ (hier: Verkehrsfläche) dargestellt wird, ist keine gesonderte Darstellung des unterhalb der Verkehrsfläche liegenden Parkgrabens erforderlich. Zur bestimmungsgemäßen Nutzung der Verkehrsfläche als Geh- und Radweg ist eine Breite von 4,0 m erforderlich. Da diese Verkehrsfläche gleichzeitig zur Erschließung einiger Grundstücke im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet WA5 dient, ist deren Breite in einem Teilbereich auf 7,0 m aufgeweitet.

3.1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist innerhalb der am öffentlichen Spielplatz gelegenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ ein zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Baugrundstücke beschränktes Fahrrecht festgesetzt (**textliche Festsetzung Nr. 19**). Hierdurch ist die planungsrechtliche Grundlage zur Inanspruchnahme der Fläche geschaffen. Wegen der zu erwartenden Geringfügigkeit des Anliegerverkehrs ist davon auszugehen, dass sich die Zweckbestimmung der Verkehrsfläche und die lokal beschränkte Erschließungsfunktion untereinander nicht negativ beeinflussen. Die Festsetzung von Geh- und Leitungsrechten für die Begünstigten ist nicht erforderlich, da diese in der öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet sind.

Im Mischgebiet **MI4** ist über eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB (**textliche Festsetzung Nr. 18**) die öffentlich-rechtliche Grundlage für die beschränkte Inanspruchnahme einer Fläche gesichert. Sie ist erforderlich, damit die Erschließung der Grundstücke Bahnhofstraße 7K (Flurstück 19) und Hinter Bahnhofstraße 7 (Flurstück 21) planungsrechtlich dauerhaft gesichert ist. Die Flächen (Bahnhofstraße, Flurstücke 17 und Bahnhofstraße, Flurstück 20), die mit den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind, dienen bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Erschließung für die Grundstücke Bahnhofstraße 7K und Hinter Bahnhofstraße 7. Die Festsetzung selbst gibt noch kein Nutzungsrecht, die dingliche Umsetzung muss durch die Begünstigten erfolgen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Allgemeine Wohngebiete

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) sowie einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. In den allgemeinen Wohngebieten **WA1 bis WA6** sind eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,4 festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist auf zwei begrenzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche in den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (**textliche Festsetzung Nr. 4**). Dadurch wird die gesamte, tatsächlich genutzte Fläche Teil der Berechnungen für die GFZ. Gleichzeitig wird vermieden, dass Gebäude unter Ausnutzung der zulässigen Geschossigkeit mit einem weiteren Geschoss im Dachraum errichtet werden, das gemäß § 2 Abs. 11 BauO Bln nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet wird. Damit würde für das Gebiet eine zu hohe Einwohnerdichte mit negativen Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur erzeugt.

Das Maß der baulichen Nutzung für Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen, die das Grundstück lediglich unterbauen, ergibt sich aus § 19 Abs. 4 BauNVO. Gemäß dieser Regelung darf die festgesetzte Grundfläche in den allgemeinen Wohngebieten durch die genannten Anlagen um 50 % überschritten werden. Hierdurch ist die insgesamt zulässige Bodenversiegelung (Hauptanlagen sowie die genannten Anlagen) auf eine GRZ von 0,3 begrenzt. Die gesetzliche Kappungsgrenze von insgesamt GRZ 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten somit nicht erreicht. Abweichungen im Einzelfall sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO möglich, wenn die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens geringfügig sind oder die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO – GRZ 0,4 und GFZ 1,2 – werden durch die Festsetzungen in den allgemeinen Wohngebieten nicht überschritten.

3.2.2 Mischgebiete

Als Maß der baulichen Nutzung ist in den Mischgebieten **MI1, MI2 und MI3** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,5 und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 20 Abs. 2 BauNVO eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Diese Mischgebiete sind hinsichtlich der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse in zwei Bereiche untergliedert: Im rückwärtigen Bereich sind bestandsorientiert zwei Vollgeschosse und im vorderen Bereich, entlang der Berliner Straße und der Bahnhofstraße, bis zu einer Tiefe von 20,0 m hinter der festgesetzten Baugrenze bestandsorientiert drei Vollgeschosse zulässig.

Das Mischgebiet **MI4** trägt zur Entwicklung eines städtebaulich wahrnehmbaren Übergangsbereichs zwischen den allgemeinen Wohngebieten und dem Gewerbegebiet an der Ferdinand-Buisson-Straße bei. Aus diesem Grund nehmen die Nutzungsmaße vom Gewerbegebiet über das Mischgebiet MI4 zu den Wohngebieten ab. Im MI4 ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt, welche die im Bestand bestehende Dichte auf den Grundstücken berücksichtigt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist bestandsorientiert mit zwei festgesetzt. Mit diesem im Vergleich zu den anderen Mischgebieten im Plangebiet niedrigen Nutzungsmaß wird auch den Zielen des Bodenschutzes entsprochen, da die im MI4 anstehenden Böden als „Vorrang-1 Fläche“ klassifiziert sind, bei denen aus Sicht des Bodenschutzes Eingriffe prioritär vermieden werden sollten.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung für Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen, die das Baugrundstück lediglich unterbauen, ergibt sich aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Gemäß dieser Regelung darf die Grundfläche in den Mischgebieten durch die genannten Anlagen um 50 % überschritten werden. Hierdurch ist die insgesamt zulässige Bodenversiegelung (Hauptanlagen sowie die genannten Anlagen) in den Mischgebieten MI1, MI2 und MI3 auf eine GRZ von 0,75 und im Mischgebiet MI4 auf eine GRZ von 0,45 begrenzt. Die gesetzliche Kappungsgrenze von insgesamt GRZ 0,8 nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist in den Mischgebieten somit nicht erreicht. Abweichungen im Einzelfall sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO möglich, wenn die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens geringfügig sind oder die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO – GRZ 0,6 und GFZ 1,2 - werden in den Mischgebieten nicht überschritten.

3.2.3 Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet **GE** ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die zulässige GRZ und die Gebäudehöhe geregelt.

Festgesetzt ist eine GRZ von 0,8. Um den Bau von Gewerbehallen zu ermöglichen, ist die Regelung einer maximalen Zahl der Vollgeschosse im Gewerbegebiet nicht sinnvoll. Aus diesem Grund wird die Oberkante für bauliche Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO festgesetzt, die bestandsorientiert auf maximal 56,5 m über Normalhöhennull (NHN) - ca. 10,0 m über der bestehenden Geländeoberkante - beschränkt ist. Gleichzeitig ist damit die Höhe der Gebäude auf ein Maß beschränkt, welches die Maßstäblichkeit der umliegenden Bebauung entlang der Berliner Straße und der Bahnhofstraße aufnimmt.

Durch die Festsetzungen ist rechnerisch eine Baumassenzahl (BMZ) von 8,0 erzielbar. Unter der Annahme einer Geschosshöhe von ca. 3,3 m beträgt die GFZ rechnerisch maximal 2,4.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO – GRZ 0,8 und GFZ 2,4 sowie BMZ 10,0 - sind somit eingehalten.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Allgemeine Wohngebiete

In den allgemeinen Wohngebieten **WA1 bis WA6** ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Baukörper dürfen eine Länge von 20,0 m je Gebäudeseite nicht überschreiten und müssen einen seitlichen Grenzabstand einhalten (**textliche Festsetzung Nr. 6**). Die Festsetzung dient dazu, dass eine kleinteilig bebaute Siedlung entstehen kann, die nicht von Gebäuden mit zu großer Länge dominiert wird. Da in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die zulässige Höchstlänge von Baukörpern bei 50,0 m liegt, ist die Festsetzung der abweichenden Bauweise erforderlich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in den allgemeinen Wohngebieten durch Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO flächenhaft festgesetzt, um eine möglichst große Gestaltungsfreiheit für Bauherren zu gewährleisten. Zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist aus städtebaulichen Gründen durch einen Abstand der Baugrenzen zur Verkehrsfläche von 3,0 m ein Vorgartenbereich frei gehalten. Zum öffentlichen Grünzug am Parkgraben halten die Baugrenzen einen Abstand von 10,0 m ein, um einen gebührenden Abstand der zukünftigen Bebauung planungsrechtlich zu sichern. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen können als privates Gartenland genutzt werden, das gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 14** durch eine Heckenpflanzung gegenüber der öffentlichen Parkanlage abzugrenzen ist.

Mischgebiete

In den Mischgebieten **MI1, MI2 und MI3** erfolgt aufgrund der hier sowie im Umfeld an den Hauptverkehrsstraßen vorhandenen heterogenen Baustruktur keine Festsetzung einer Bauweise. Die Gebäude sind z. T. freistehend, einseitig und beidseitig an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut und besitzen darüber hinaus in einem Fall im MI1 (Berliner Straße 42-54) eine Länge von über 50,0 m. Der Verzicht auf eine Festsetzung zur Bauweise hat zur Folge, dass Bauherren die Bauweise grundstücksbezogen selbst wählen können.

Im Mischgebiet **MI4** ist bestandsorientiert gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

In den Mischgebieten erfolgt eine flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen, um eine große Gestaltungsfreiheit für die einzelnen Bauherren zu gewährleisten. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen halten die Baugrenzen einen Abstand von 3,0 m ein. Damit sind entlang der bereits bestehenden Straßen die vorhandenen Vorgärten planungsrechtlich gesichert. Entlang der Planstraßen ist die Entwicklung von Vorgärten durch die Festsetzung planungsrechtlich ermöglicht.

Gewerbegebiet

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO wird im Gewerbegebiet **GE** eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand, wobei die Gebäudelänge je Gebäudeseite 85,0 m nicht überschreiten darf (**textliche Festsetzung Nr. 7**). Das Gewerbegebiet ist im Bestand durch eine Bauweise mit seitlichem Grenzabstand geprägt. Gleich-

zeitig erfordert die gewerbliche Nutzung oftmals Gebäude, deren Länge über die in der offenen Bauweise zulässigen 50,0 m hinausgeht. Die festgesetzte Gebäudelänge berücksichtigt den im Gebiet vorhandenen Gebäudebestand, der z. T. eine Länge von über 80,0 m aufweist.

Die Baugrenze hält zur angrenzenden Verkehrsfläche (Ferdinand-Buisson-Straße) einen Abstand von 3,0 m ein, um der bestehenden Situation entsprechend einen Vorgartenbereich zu sichern. Der Abstand der Baugrenze zum Parkgraben orientiert sich einerseits am Gebäudebestand sowie andererseits an dem Ziel, den Parkgraben in seinem Randbereich von Bebauung frei zu halten.

Weitere Regelungen zu den Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen in allen Baugebieten Stellplätze und Garagen unzulässig sind. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend Möglichkeiten zur Errichtung der genannten Anlagen vorhanden. Die Errichtung von Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen kann ausnahmsweise zugelassen werden (**textliche Festsetzung Nr. 8**).

Diese Festsetzung ist aus städtebaulichen Gründen erfolgt. Flächen, die direkt an Verkehrsflächen sowie an den Parkgraben angrenzen, werden so von Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge frei gehalten. Es verbleibt somit mehr Platz für Vorgärten und sonstige gärtnerische Nutzungen. Die Sicherung von Vorgärten berücksichtigt die örtliche Bebauungsstruktur im Plangebiet und der Umgebung. Hinsichtlich der ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen (Terrassen, Müllplätze, Anlagen der Versorgung mit Strom, Gas u. ä.) wird in der späteren Bauausführung eine flexible Steuerungsmöglichkeit bestehen, damit die städtebaulichen Ziele nicht durch Nebenanlagen nachteilig beeinflusst werden.

3.4 Erschließung

Im Kreuzungsbereich von Berliner Straße und Bahnhofstraße sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB keine Ein- und Ausfahrten zulässig. Der Ausschluss von Ein- und Ausfahrten ist an dieser Stelle erforderlich, da hier aufgrund des Aufeinandertreffens zweier örtlicher Verbindungsstraßen (Verbindungsfunktion III laut StEP Verkehr 2.0) zusätzliche Ein- und Ausfahrten die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs negativ beeinflussen.

3.5 Immissionsschutzfestsetzungen

Auf das Plangebiet und seine Umgebung können Schallemissionen aus dem Gewerbegebiet entlang der Ferdinand-Buisson-Straße einwirken. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den an das GE angrenzenden Misch- und allgemeinen Wohngebieten sowie außerhalb des Plangebiets auf den Wohngrundstücken südlich der Ferdinand-Buisson-Straße und auf der östlichen Uferseite des Parkgrabens sind in den Teilflächen des Gewerbegebiets **GE1 und GE2** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO Emissionskontingente festgesetzt (**textliche Festsetzung Nr. 9**).

In den Baugebieten innerhalb des Plangebiets ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, die durch Verkehrsgeräusche der Berliner Straße und der Bahnhofstraße hervorgerufen werden. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sind daher in den Mischgebieten **MI1, MI2 und MI3** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Festsetzungen zur Grundrissbindung von Aufenthaltsräumen (**textliche Festsetzung Nr. 10**), zu Schalldämmmaßen von Außenbauteilen sowie zu schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in schutzwürdigen Aufenthaltsräumen getroffen (**textliche Fest-**

setzungen Nr. 11 und Nr. 12). Diese sind so formuliert, dass die in zunehmender Entfernung zur Straße abnehmende Schallbelastung abgebildet wird.

Mit der Textfestsetzung Nr. 10 ist sichergestellt, dass alle Wohnungen durchgesteckte Grundrisse haben müssen. Aufgrund der Grundrissbindung wird die alleinige Ausrichtung einer Wohnung zur Straße unterbunden. Es muss mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Straße abgewandt sein.

Da die Baugrenzen für die Mischgebiete MI1 - MI3 in einem Abstand von 3,0 m zu den Straßenbegrenzungslinien der Berliner Straße und Bahnhofstraße festgesetzt sind, kann innerhalb der überbaubaren Bereiche mit einem Abstand von 10,0 m zur Straßenbegrenzungslinie, für den die Textfestsetzung Nr. 11 Regelungen trifft, eine maximal 7,0 m mögliche Gebäudetiefe bei Neubauten erreicht werden. Es erscheint äußerst unwahrscheinlich, dass Wohngebäude mit einer Gebäudetiefe von nur 7,0 m errichtet werden, deren innere Raumtiefe auf maximal 6,5 m begrenzt ist. Aufgrund der Grundstückszuschnitte und der zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen in den Mischgebieten MI1 - MI3 ist entsprechend der Ortsüblichkeit von Gebäuden mit einer Tiefe von ca. 10,0 bis 13,0 m auszugehen. Bei einer üblichen Grundrissbildung können in der Regel nur zwei Aufenthaltsräume hintereinander angeordnet werden. Damit kann unterstellt werden, dass gemäß der Textfestsetzung Nr. 10 die hinteren Aufenthaltsräume mit den von der Straße abzuwendenden Fenstern nicht vollständig im 10-m-Bereich liegen werden, sondern vor allem im Bereich hinter der 10-m-Linie. Das hat zur Folge, dass für diese Aufenthaltsräume auch Fenster in der lärmabgewandten Gebäuderückseite möglich sind. Entsprechend der für den Bereich mit einem Abstand von mehr als 10,0 m zur nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie anzuwendenden Textfestsetzung Nr. 12 Satz 2 sind dann schallgedämmte Lüfter nicht mehr erforderlich. An den schallabgewandten Rückseiten der Gebäude ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Gemäß Textfestsetzung Nr. 11 Satz 2 sind im 10-m-Bereich schallgedämmte Lüfter nur für die Aufenthaltsräume erforderlich, die nach der Textfestsetzung Nr. 10 unmittelbar mit den Fenstern zur Straße gewandt zulässig sind. Bei einer Einraumwohnung wäre demnach gar kein Aufenthaltsraum mit schallgedämmtem Lüfter erforderlich, bei einer 2-Raum-Wohnung höchstens ein Aufenthaltsraum, bei einer 3-Raum-Wohnung höchstens ein Aufenthaltsraum und bei einer 4-Raum-Wohnung höchstens zwei Aufenthaltsräume.

Die Festsetzungen zum Schallschutz kommen nur im Falle von Neubebauung oder Nutzungsänderungen zur Anwendung. Der vorhandene **Gebäudebestand** im Plangebiet muss insofern nicht durch Maßnahmen „nachgerüstet“ werden. Der Bestand in den Mischgebieten MI1 - MI3 ist so angeordnet, dass alle rückwärtigen Fassaden einen Abstand von mehr als 10,0 m von der Berliner Straße sowie der Bahnhofstraße aufweisen. An den schallabgewandten Gebäuderückseiten ist von der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 auszugehen. Bei Nutzungsänderungen oder Grundrissneubildungen innerhalb des Bestands kommt immer auch die Textfestsetzung Nr. 12 Satz 2 zur Anwendung, so dass grundsätzlich nicht alle Aufenthaltsräume einer Wohnung mit schallgedämmten Lüftern auszustatten sind.

Darüber hinaus enthalten die Textfestsetzungen Nr. 11 und 12 die Öffnungsklausel, dass statt der schallgedämmten Lüfter auch Maßnahmen gleicher Wirkung möglich sind. Somit wäre z. B. auch die Installation einer Umluftheizung möglich, die schallgedämmte Lüfter in der gesamten Wohnung entbehrlich macht.

Die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen erfolgte, da die Überschreitungen der Orientierungswerte bezüglich des Verkehrslärms nur durch einen unverhältnismäßig hohen Aufwand für aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzwände) vermieden

werden könnten. Aus städtebaulichen Gründen kommt die Errichtung von Lärmschutzwänden entlang dieser Straßen nicht infrage, da Lärmschutzwände zu einer baulich-räumlichen Abgrenzung gegenüber dem umgebenden Stadtraum führen würden. Außerdem würden Lärmschutzwände dazu führen, dass sich im direkten räumlichen Umfeld ein Gefühl des „Eingeengtseins“ einstellt.

Der gutachterlichen Empfehlung, dass schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in Kinder- und Schlafzimmern entlang der Berliner Straße und der Bahnhofstraße vorzusehen seien, wird in abgewandelter Form nachgekommen. Für den überwiegenden Teil der Mischgebiete MI1 - MI3 sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen festgesetzt. Der Begriff der „schutzbedürftigen Aufenthaltsräume“ ist in der DIN 4109 definiert. Nach dieser Norm handelt es sich dabei um:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen,
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien,
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen,
- Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

Die Festsetzung von Luftschalldämmmaßen für Krankenanstalten und Sanatorien ist nicht erforderlich, da solche Nutzungen in einem Mischgebiet planungsrechtlich nicht zulässig sind.

Eine Beschränkung der o. g. Festsetzungen auf die entlang den Hauptverkehrsstraßen gelegenen Mischgebiete MI1 – MI3 in einer Tiefe bis zu 35,0 m ist ausreichend. Das Schallgutachten ist zwar zu dem Ergebnis gekommen, dass auch Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in abseits der Hauptverkehrsstraßen gelegenen Teilen der Mischgebiete sowie in den allgemeinen Wohngebieten vorkommen, die jedoch den Lärmpegelbereichen III und II nach DIN 4109 zuzuordnen sind, wo Schalldämmmaße von Außenbauteilen von bis zu 35 dB bzw. 30 dB erforderlich sind. Im Falle der Errichtung von Neubauten sorgt hier die Einhaltung von anderen gesetzlichen Vorschriften (z. B. Energieeinsparverordnung) dafür, dass ein Schalldämmmaß von Außenbauteilen von 35 dB eingehalten wird. Festsetzungen zum Schallschutz sind insofern nicht erforderlich.

Die schalltechnischen Auswirkungen der Planstraßen A-D können gemäß dem vorliegenden Gutachten als vernachlässigbar gering angesehen werden. Sie wurden jedoch in die Berechnung implementiert, um die größtmögliche Nachvollziehbarkeit der schalltechnischen Untersuchung zu gewährleisten. Es ist nicht erforderlich, für die abseits der Hauptverkehrsstraßen gelegenen allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA6 Festsetzungen zum Schallschutz vorzusehen.

Die zusätzliche Verkehrsbelegung – und die daraus resultierenden Schallemissionen – werden vom Gutachter als unbedeutend für die Gesamtsituation eingeschätzt. Insofern führt der Bebauungsplan zu keiner planbedingten Erhöhung der Verkehrslärmmissionen. Der vorhandene Gebäudebestand im Plangebiet und der Umgebung muss insofern nicht durch Maßnahmen „nachgerüstet“ werden, die Festsetzungen entfalten daher keine Wirkungen für den Gebäudebestand.

Weitere Informationen zur schalltechnischen Untersuchung, auf denen die o. g. Festsetzungen basieren, können dem Umweltbericht (Kapitel 2.2.3 „Entwicklung Schutzgut Mensch“) entnommen werden.

3.6 Grünfestsetzungen

Zur Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft in den allgemeinen Wohngebieten **WA2, WA4, WA5 und WA6** sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB Pflanzmaßnahmen (**textliche Festsetzung Nr. 13**) festgesetzt. So ist pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Weiterhin sind auf mindestens 10 % der Grundstücksfläche flächige Gehölzpflanzungen oder mehrreihige, mindestens 3,0 m breite Heckenpflanzungen anzulegen. Vorhandene Bäume und Bepflanzungen sind auf die anzulegenden Neupflanzungen anzurechnen. Bei Anwendung der Festsetzung wird die Verwendung der Pflanzliste A empfohlen, die den Anlagen (Anlage 3 „Pflanzlisten“) entnommen werden kann.

Zur Sicherung, dass in der **öffentlichen Parkanlage** Flächen mit einer besonderen ökologischen Qualität entstehen, ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Fläche begleitet das Ufer des Parkgrabens in einer Breite von 5,0 m (**textliche Festsetzung Nr. 16**). Innerhalb dieser Fläche entsteht eine uferbegleitende, mehrschichtige Gehölzstruktur, die von artenreichen Wiesen durchsetzt ist. Die Anlage von Wiesen ermöglicht es, dass die Uferbereiche zugänglich bleiben. Dies ist erforderlich, da der Parkgraben (Gewässer zweiter Ordnung) für Maßnahmen der Gewässerunterhaltung und auch für Fahrzeuge zugänglich bleiben muss. Bei Anwendung der Festsetzung wird die Verwendung der Pflanzliste B empfohlen, die den Anlagen (Anlage 3 „Pflanzlisten“) entnommen werden kann. Die Pflanzliste B enthält eine Auswahl Pflanzen, die besonders für feucht-frische Standorte geeignet sind.

Die Festsetzungen ermöglichen in Verbindung mit weiteren Maßnahmen (Baumpflanzungen in den Verkehrsflächen, Bepflanzungen auf dem öffentlichen Spielplatz), die Gegenstand des am 4. September 2012 abgeschlossenen städtebaulichen Vertrags sind, die Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft (siehe Umweltbericht II. 2.4 „Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung“).

In den angrenzend zur öffentlichen Parkanlage gelegenen allgemeinen Wohngebieten **WA3, WA4 und WA5** sind die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen zu mindestens 25 % in der Weise zu bepflanzen, dass eine Heckenpflanzung entsteht, die den öffentlichen Grünzug begleitet. Diese Pflanzungen sind zu erhalten und sind auf die gemäß der textlichen Festsetzung 13 erforderlichen Maßnahmen anzurechnen (**textliche Festsetzung Nr. 14**). Durch diese textliche Festsetzung wird gesichert, dass zusammenhängende, naturhaushaltswirksame Hecken- und Gehölzstrukturen entstehen. Darüber hinaus tragen die Heckenpflanzungen dazu bei, dass eine optisch wirksame Abgrenzung der privat genutzten allgemeinen Wohngebiete gegenüber der öffentlich genutzten Parkanlage entsteht. Bei Anwendung der Festsetzung wird die Verwendung der Pflanzliste A empfohlen, die den Anlagen (Anlage 3 „Pflanzlisten“) entnommen werden kann.

Im Gewerbegebiet (**GE**) ist entlang des Parkgrabens gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB eine Fläche mit Bindung für Bepflanzung und deren Erhalt festgesetzt (**textliche Festsetzung Nr. 15**). Diese Festsetzung sichert den dauerhaften Erhalt des vorhandenen Bewuchses auch bei Abgang. Hierdurch wird – ergänzend zur öffentlichen Parkanlage und zur privaten Grünfläche „Hausgarten“ im Mischgebiet MI4 – der Biotopverbund entlang des Ufers gesichert. Die Sicherung des Biotopverbunds wirkt sich auch positiv auf das Landschaftsbild aus. Bei Anwendung der Festsetzung wird die Verwendung der Pflanzliste A empfohlen, die den Anlagen (Anlage 3 „Pflanzlisten“) entnommen werden kann.

Die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA3, das Gewerbegebiet sowie die Mischgebiete waren vor Festsetzung des Bebauungsplans gemäß § 34 BauGB bebaubar. Da innerhalb

dieser Baugebiete durch den Bebauungsplan kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird, ist es nicht erforderlich, dass für diese Flächen Grünfestsetzungen zum Ausgleich für entstandene Eingriffe getroffen werden. Es sind jedoch für Teile der Flächen aus städtebaulichen Gründen Grünfestsetzungen getroffen. Dies betrifft die **textliche Festsetzung Nr. 14**, die auch im WA3 gilt, sowie die **textliche Festsetzung Nr. 15**, die im Gewerbegebiet gilt.

3.7 Sonstige Festsetzungen, Gestaltungsregelungen

Aus gestalterischen Gründen ist in den allgemeinen Wohngebieten WA1 - WA6 gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 1 AGBauGB festgesetzt, dass Dächer von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen eine Dachneigung von 25° nicht überschreiten dürfen (**textliche Festsetzung Nr. 5**). Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen vor. Demzufolge sind in den allgemeinen Wohngebieten Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 soll ein harmonischer Siedlungscharakter mit einem gewissen einheitlichen Erscheinungsbild bezüglich der Höhe der Hauptgebäude für die geplante Neubebauung gesichert werden. Die allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich sollen sich in ihrer Höhe analog der Einfamilienhaus-Bebauung im Umfeld entwickeln, die überwiegend aus eingeschossigen Gebäuden mit ausgebauten Dächern besteht. Eine Einbindung der neuen Gebäude in das bestehende bauliche Umfeld soll damit gewährleistet werden. Die Textfestsetzung steuert die Entwicklung des Plangebiets dahingehend, dass zu hohe zweigeschossige Gebäude, verursacht durch steile Dächer, ausgeschlossen werden, die für die Umgebung untypisch wären. Die Bebauung soll daher maximal zwei Vollgeschosse mit einer Dachneigung bis 25° aufweisen. Dächer mit Dachneigungen größer als 25°, die auch ausbaufähig sind, sind für Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig. Die Eigenart der umgebenden Siedlungsstruktur bleibt dadurch erhalten.

Bezüglich der Dachformen gibt es keine Regelungen, deren freie Wahl bleibt den Bauherren überlassen. Die Festsetzung stellt für die Grundstückseigentümer keine außergewöhnliche Belastung dar, beschränkt sie nicht übermäßig in ihren Gestaltungswünschen und verursacht auch keine erheblichen Kosten.

3.8 Hinweise

Bei der Anwendung der **textlichen Festsetzungen Nr. 13, Nr. 14 und Nr. 15** wird die Verwendung von Arten aus der beigefügten Pflanzliste A empfohlen. Bei Anwendung der **textlichen Festsetzung Nr. 16** wird die Verwendung der beigefügten Pflanzliste B empfohlen. Die Listen können der Anlage 3 werden. Sie enthalten eine Auswahl heimischer Pflanzen, deren Anwendung aus naturschutzfachlicher Sicht empfohlen wird.

In der **textlichen Festsetzung Nr. 9** ist bezüglich einer Emissionskontingentierung auf die DIN 45691: 2006-12 „Geräuschkontingentierung“ verwiesen. Diese DIN-Norm wird vom Bezirksamt Pankow, Stadtentwicklungsamt zur Einsichtnahme bereitgehalten.

In den **textlichen Festsetzungen Nr. 11 und Nr. 12** wird auf die DIN 4109 verwiesen. Auch diese DIN-Norm wird vom Bezirksamt Pankow, Stadtentwicklungsamt zur Einsicht bereitgehalten.

Die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes bezüglich des Artenschutzes gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Um künftige Bauherren auf diesen Tatbestand aufmerksam zu machen, enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis mit folgendem Text: „Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften

des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).“

3.9 Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB

Zwischen dem Land Berlin und einem privaten Eigentümer wurde am 4. September 2012 ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen. Details zur Ausführungsplanung sind darüber hinaus in einem Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB geregelt. Der Eigentümer – im Weiteren Vorhabenträger genannt – ist im Besitz eines überwiegenden Teils der ehemaligen Gärtnerfläche, auf der ca. 130 Einfamilienhäuser (EFH) gemäß den Festsetzungen errichtet werden können.

Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger u. a. zur Planung, Durchführung und Finanzierung folgender Maßnahmen:

Ordnungsmaßnahmen

- Privatrechtliche Neuordnung der Grundstücke im Vertragsgebiet entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Öffentliche Erschließung

- Planung und Herstellung der Planstraßen A-D, der Dr.-Markus-Straße zwischen Berliner Straße und Planstraße A sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie
- Planung und Herstellung einer Querung für Fußgänger und Radfahrer über den Parkgraben (mit Anschluss an die Straße 160) mit integriertem Kleintierdurchlass.

Private Erschließung

- Planung und Herstellung der privaten Erschließungsstraßen.
- Abschluss erforderlicher Vereinbarungen mit den Versorgungsträgern für alle notwendigen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen im Vertragsgebiet.

Folge- und Ausgleichsmaßnahmen auf Freiflächen

- Planung und Herstellung der öffentlichen Parkanlage sowie des Spielplatzes im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.
- Planung und Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken in den allgemeinen Wohngebieten WA2, WA4, WA5 und WA6 gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.
- Verpflichtung zur Anpflanzung von 80 Straßenbäumen innerhalb der Planstraßen A-D.

Soziale Folgeeinrichtung

- Errichtung und langfristige Vermietung (Mindestlaufzeit 10 Jahre) einer Kindertagesstätte mit 25 Plätzen (davon 30 % Krippenkinder) einschließlich gestalteter Freiflächen nahe dem öffentlichen Spielplatz (WA5).

Umweltschutz – Altlasten

- Sanierung einer kontaminierten Fläche von ca. 2,0 x 1,5 m und einer Tiefe von 0,9 m in der öffentlichen Parkanlage (Feld 12 / Sondierung 1).

Grundstücksübertragungen, Grundstücksbelastungen

- Unentgeltliche Übertragung aller nicht im Eigentum Berlins befindlichen Grundstücksflächen, die nach dem Bebauungsplan für öffentliche Zwecke vorgesehen sind, in Ab-

hängigkeit von der Verfügungsbefugnis des Vorhabenträgers an das Land Berlin. Sofern dem Vorhabenträger der freihändige Erwerb von Grundstücken, die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht in seinem Eigentum waren, bis zur Festsetzung des Bebauungsplans nicht möglich ist, wird das Bezirksamt sich nach der Festsetzung bemühen, die betreffenden Flächen in Landeseigentum zu überführen. Der Vorhabenträger übernimmt die dafür aufzuwendenden Entschädigungszahlungen auf der Grundlage von § 93 BauGB.

Sicherheitsleistungen

- Zur Sicherung der im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Pflichten zur Durchführung der Maßnahmen übergibt der Vorhabenträger dem Land Berlin unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaften vor Abschluss des Abwägungsvorgangs für den Bebauungsplan.

3.10 Flächenbilanz

Geplante Nutzung	Flächengröße in m ²	Bebaubar gemäß GRZ in m ²	Maximal zu- lässige Über- schreitung der GRZ gemäß § 19 (4) Bau- NVO in m ²	Maximal zuläs- sige Überbau- ung in m ²
Allgemeine Wohn- gebiete	91.220	18.240	9.120	27.360
WA1	4.010	800	400	1.200
WA2	18.400	3.680	1.840	5.520
WA3	5.440	1.090	545	1.635
WA4	12.590	2.520	1.260	3.780
WA5	32.960	6.590	3.295	9.885
WA6	17.820	3.560	1.780	5.340
Mischgebiete	54.280	26.160	13.080	39.240
MI1	17.250	8.620	4.310	12.930
MI2	24.200	12.100	6.050	18.150
MI3	7.980	3.990	1.995	5.985
MI4	4.850	1.450	725	2.175
Gewerbegebiet	18.930	15.140		15.140
GE1	7.450	5.960		5.960
GE2	11.480	9.180		9.180
öffentliche Ver- kehrsflächen	25.730			
Verkehrsflächen bes. Zweck- bestimmung	900			
private Grünfläche	360			
öffentliche Grün- flächen	8.920			
öff. Parkanlage	7.350			
öff. Spielplatz	1.570			
Gesamt	200.340	59.540	22.200	81.740
Alle Werte gerundet				

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Öffentliche Belange

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der Nutzung schaffen die Voraussetzungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. In den Mischgebieten ist ein gleichrangiges Nebeneinander von Wohn- und gewerblichen Nutzungen möglich. Die allgemeinen Wohngebiete sind so verortet, dass sie weder an das Gewerbegebiet noch an die Hauptverkehrsstraßen Bahnhofstraße und Berliner Straße direkt angrenzen. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten im Gewerbegebiet ist ein verträgliches Nebeneinander von Wohn- und gewerblichen Nutzungen ermöglicht.

Die öffentlichen Grünflächen (Parkanlage und Spielplatz) dienen neben der Bereitstellung der erforderlichen sozialen Infrastruktur auch zur Verbesserung des Wohnumfelds.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung gewährleisten, dass umfangreiche nicht bebaubare Flächen auf den Grundstücken erhalten bleiben, die gemäß der Berliner Bauordnung gärtnerisch anzulegen sind. Dies sichert ein durchgrüntes Wohn- und Arbeitsumfeld.

Die festgesetzten ausgleichenden Maßnahmen (Immissionsschutz, Begrünung) tragen dazu bei, dass geplante und vorhandene Nutzungen mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse, den Erfordernissen des Umweltschutzes sowie mit den städtebaulichen Zielsetzungen in Einklang gebracht sind.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die verschiedenen Belange der Wohnbedürfnisse erfahren durch die Festsetzung von Baugebieten, die vorwiegend dem Wohnen dienen (allgemeine Wohngebiete WA1-WA6), sowie Baugebieten, die zu einem nicht unerheblichen Teil dem Wohnen dienen (Mischgebiete MI1-MI4) eine besondere Gewichtung. Das Plangebiet bietet der Bevölkerung Baupotenziale in einer städtebaulich integrierten Lage und in räumlicher Nähe zu Infrastruktureinrichtungen und zum öffentlichen Nahverkehr. Das Plangebiet trägt zur Wohnraumversorgung im Bezirk bei, für den ein starker Bevölkerungszuwachs in den nächsten Jahren prognostiziert wurde.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Aufgrund der Festsetzungen zum Maß der Nutzung für die allgemeinen Wohngebiete WA2, WA4, WA5 und WA6 können ca. 150 Einfamilienhäuser errichtet werden, deren künftige Bewohner eine zusätzliche Nachfrage nach sozialer Infrastruktur auslösen. Ca. 130 WE beabsichtigt der Grundstückseigentümer der ehemaligen Gärtnereifläche zu realisieren.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde vom Jugendamt mitgeteilt, dass der sich für das Plangebiet ergebende Bedarf an Kita-Plätzen nicht über die zur Verfügung stehenden Plätze in Französisch Buchholz abgedeckt werden könne, zumal mit weiteren Verdichtungen der Bebauung im Ortsteil zu rechnen sei. Aus diesem Grund hat sich der o. g. Eigentümer im städtebaulichen Vertrag vom 4. September 2012 zur Errichtung einer Kindertagesstätte verpflichtet, in der 25 Plätze entstehen werden.

Ebenso hat er sich zur Realisierung des geplanten ca. 1.600 m² großen öffentlichen Spielplatzes im städtebaulichen Vertrag verpflichtet. Damit kann der Bedarf gedeckt und die Versorgung verbessert werden, da es in der Versorgungseinheit 0307 A bisher keinen öffentlichen Spielplatz gibt.

Aus schulischer Sicht wird davon ausgegangen, dass die Pankower Bevölkerung über die bisherigen vorhandenen Bevölkerungsprognosen hinaus weiter wachsen wird. Unter diesen Bedingungen wird sich die schulische Situation weiter verschärfen. Die Deckung der bestehenden und neu entstehenden Bedarfe ist daher fachplanerisch zu berücksichtigen und zum gegebenen Zeitpunkt in die Investitionsplanung aufzunehmen.

Soziale, kulturelle und schulische Einrichtungen sind sowohl in den Mischgebieten als auch in den allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig, so dass die Errichtung solcher Einrichtungen im Geltungsbereich planungsrechtlich möglich wäre.

Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Der Bebauungsplan sichert die vorhandene ortstypische Bebauungs- und Nutzungsstruktur entlang der bestehenden Straßen und ermöglicht Weiterentwicklungen. Die zulässige Bebauung der brachliegenden und mittlerweile beräumten ehemaligen Gärtnerfläche trägt dazu bei, dass der Ortsteil Französisch Buchholz fortentwickelt werden kann.

Belange von Baukultur, Denkmalschutz und Ortsbildpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans greifen bezüglich der Nutzungsmaße (insbesondere der Geschossigkeit) und der überbaubaren Flächen die Merkmale der ortsüblichen Bebauung auf. Das Ortsbild wird entsprechend den örtlichen Gegebenheiten fortentwickelt. Umgebende Denkmäler werden in ihrem Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt.

Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Der infolge der Planung entstehende Eingriff in Natur und Landschaft wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen, wobei vor allem eine deutliche Aufwertung zugunsten des Schutzguts Landschaftsbild/Erholung zu verzeichnen ist.

Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die Belange der Wirtschaft sind dahingehend berücksichtigt, dass die Betriebe entlang der Ferdinand-Buisson-Straße durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets dauerhaft planungsrechtlich gesichert sind. Durch die Festsetzung von Mischgebieten ist gesichert, dass nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe auch außerhalb des Gewerbegebiets zulässig sind.

Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Das Bebauungsplangebiet verfügt über einen Anschluss an das Bus- und Straßenbahnnetz. Der nächstgelegene S-Bahnhof ist ca. 600 m Luftlinie entfernt. Damit können Benutzer und Besucher des Plangebiets ihre Wege auch unabhängig von individuellen Verkehrsmitteln organisieren. Dies kommt insbesondere den Bedürfnissen weniger mobilen Bevölkerungsgruppen entgegen.

Der Verkehr auf der angrenzenden Bahnhofstraße und der Berliner Straße wird durch die zulässige Bebauung gegenüber der gegenwärtigen Situation nur geringfügig erhöht. Durch diese geringfügige Erhöhung wird die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährdet.

Ergebnisse von städtebaulichen Entwicklungskonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

In den durchgeführten Beteiligungsverfahren gingen keine Hinweise ein, dass sich die Festsetzungen des Bebauungsplans negativ auf die Entwicklungsziele aus Stadtentwicklungsplänen oder sonstigen thematischen und teilräumlichen Planungen auswirkt.

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Das Plangebiet liegt außerhalb des im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) dargestellten „Risikobereich Hochwasser“. Es liegt auch nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets, die durch Verfügung vom 13. Januar 2013 vom Land Berlin ausgewiesen wurden. Das nächstgelegene vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet (Pankebecken) liegt ca. 250,0 m vom Geltungsbereich entfernt. Belange des Hochwasserschutzes waren insofern im Bebauungsplanverfahren nicht zu berücksichtigen.

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Bei der Ausweisung von neuen Baugebieten wurde die Fläche einer ehemaligen Gärtnerei in Anspruch genommen. Diese war aufgrund der bestehenden Bodenversiegelungen durch Gewächshäuser und sonstige Anlagen der gärtnerischen Produktion sowie aufgrund der bestehenden Bodenkontaminationen in erheblichem Umfang anthropogen vorgeprägt. Die Wiedernutzbarmachung dieser Fläche ermöglicht eine bauliche Nachverdichtung in integrierter Lage innerhalb der Stadt. Eine Ausdehnung der Stadt in die umgebende freie Landschaft wird damit vermieden und ist als Beitrag zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu sehen. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur überbaubaren Fläche tragen dazu bei, dass Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Bei Neuerrichtung von Gebäuden gelten die zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen gesetzlichen Anforderungen, insbesondere die anlagenbezogenen Anforderungen aus dem Energiefachrecht (EEWärmeG, EEG, EnEG und EnEV). Hierdurch ist hinreichend gesichert, dass bei Errichtung von Neubauten nachhaltige und zukunftsfähige ökologische Standards berücksichtigt werden, die auch den Erfordernissen des Klimaschutzes entgegenkommen.

Private Belange

Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die neuen Wohngebiete auf der ehemaligen Gärtnereifläche (WA2, WA4, WA5 und WA6) dienen u. a. dem Ziel der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und tragen daher dem o. g. Belang in besonderer Weise Rechnung.

Eigentums- und Eigentümerrechte

Der Bebauungsplan bietet für die Eigentümer bauliche und nutzungsstrukturelle Entwicklungsmöglichkeiten. Den Eigentümern, deren Grundstücksflächen im ehemaligen Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegen, wird die Möglichkeit der Nachnutzung und baulichen Entwicklung eröffnet. Den privaten Belangen wird durch die Festsetzung der Mischgebiete, des Gewerbegebiets und der allgemeinen Wohngebiete entsprochen.

Die Festsetzungen zur Sicherung der öffentlichen Parkanlage, des öffentlichen Spielplatzes und der öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden Auswirkungen auf private Eigentümer haben:

Mit dem Eigentümer der ehemaligen Gärtnereifläche hat das Land Berlin am 4. September 2012 einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB und einen Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB abgeschlossen. Im städtebaulichen Vertrag hat sich dieser Eigentümer (Vorhabenträger) innerhalb des Vertragsgebiets zur Planung, Herstellung und Finanzierung von öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen verpflichtet. Die Festsetzungen von Flächen für öffentliche Nutzungen haben für diesen Eigentümer keine Nachteile, da sie Folge oder Voraussetzung der von ihm beabsichtigten künftigen Bebauung sind.

Da sich nicht alle Flächen, die nach dem Bebauungsplan für öffentliche Zwecke vorgesehen sind, im Eigentum des Vorhabenträgers befinden, wird in Teilbereichen die Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen erforderlich:

Für die Herstellung der Dr.-Markus-Straße müssen von den jeweiligen Eigentümern Teilflächen von folgenden Flurstücken erworben werden:

Flur 125	Flurstück 5
Flur 125	Flurstück 420

Für die Herstellung der Parkanlage müssen von den jeweiligen Eigentümern Teilflächen von folgenden Flurstücken erworben werden:

Flur 125	Flurstück 7
Flur 125	Flurstück 9

Für die Herstellung der Planstraße A müssen von den jeweiligen Eigentümern Teilflächen von folgenden Flurstücken erworben werden:

Flur 125	Flurstück 5
Flur 124	Flurstück 276
Flur 124	Flurstück 277
Flur 124	Flurstück 362
Flur 124	Flurstück 379

Die Festsetzungen sind den jeweiligen privaten Eigentümern der o. g. Flurstücke wirtschaftlich zumutbar, da die Nutzbarkeit der betroffenen Grundstücke dadurch nur unwesentlich oder gering eingeschränkt wird.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind für die Erschließung des Plangebiets - und somit auch z. T. der Grundstücke der jeweiligen Eigentümer - erforderlich: Die Planstraße A wird u. a. die Flurstücke 277, 362 und 379 erschließen. Die öffentliche Parkanlage dient dem Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft in den allgemeinen Wohngebieten sowie der Versorgung mit wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen und ist somit ebenfalls erforderlich.

Da die nicht für öffentliche Zwecke erforderlichen Flächen durch die Festsetzung des Bebauungsplans zu Bauland qualifiziert werden, treten bei allen Grundstücken, die vor Festsetzung des Bebauungsplans planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen waren, erhebliche Wertsteigerungen auf. Mit der Festsetzung von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind hier keine unzumutbaren wirtschaftlichen Härten und Vermögensnachteile für die betroffenen Eigentümer verbunden. Ausgeübte oder geplante Nutzungen werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht eingeschränkt. Die Grundstücke **Hinter Dr.-Markus-Straße 10, 12** (Flurstücke 7 und 9 der Flur 125) im WA4 können nach Abgabe einer maximal ca. 15,0 m breiten Teilfläche zur Herstellung der öffentlichen Parkanlage als Baugrundstücke genutzt werden und gewinnen an Bodenwert.

Vom Grundstück **Dr.-Markus-Straße 10** (Flurstück 5, Flur 125) werden ca. 4 m² für eine Eckabschrägung der Planstraße A benötigt, dies schränkt die Nutzbarkeit des Grundstücks geringfügig ein. Bei dem als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Teil des Grundstücks vor dem bestehenden Zaun an der Dr.-Markus-Straße (ca. 90 m²) handelt es sich um öffentlich gewidmetes Straßenland. Durch den Bebauungsplan wird hier somit weder in ausgeübte noch zulässige Nutzungen eingegriffen. Es handelt sich um sogenannten rückständigen Grunderwerb.

Für den Eigentümer des Grundstücks **Dr.-Markus-Straße 11** (Flurstück 420, Flur 125) kommt es durch die Festsetzung des Bebauungsplans zu Einschränkungen der Nutzbarkeit des Grundstücks, da ca. 210 m² für eine Verbreiterung des Straßenraums benötigt werden.

Zeitnah werden vom Grundstück **Dr.-Markus-Straße 10** ca. 25 m² und vom Grundstück **Dr.-Markus-Straße Nr. 11** ca. 40 m² für den Ausbau der Planstraße A sowie des westlichen Abschnitts der Dr.-Markus-Straße bis zur Berliner Straße benötigt. Die Herstellung dieser Verkehrsflächen wurde im städtebaulichen Vertrag vom 4. September 2012 vereinbart. Die restlichen benötigten Teilflächen beider Grundstücke müssen erst in Anspruch genommen werden, wenn der östliche Abschnitt der Dr.-Markus-Straße zwischen Planstraße A und Parkgraben ausgebaut wird. Der Ausbau soll erst erfolgen, wenn die östlich des Parkgrabens gelegenen Flächen (Bebauungsplanentwürfe XIX-48a und XIX-48c) für eine bauliche Nutzung entwickelt werden.

Der Bedarf an öffentlichen Verkehrsflächen wurde während der Aufstellung des Bebauungsplans auf das notwendige Minimum reduziert. Hierzu wurden verschiedene Varianten der Verkehrsführung geprüft. Eine weitere Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf den genannten Flurstücken ist nicht möglich, da ansonsten keine zweckmäßige Einteilung der Straßenverkehrsfläche (getrennte Fahrbahnen für Kraftfahrzeuge und Fußgänger) möglich wäre und die Errichtung von Sichtflächen erschwert wäre. Bei der Prüfung alternativer Verkehrsführungen für die Dr.-Markus-Straße im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde die Variante ausgewählt, die bei Erfüllung der sachlichen Anforderungen am wenigsten in private Flächen eingreift.

Vermögensnachteile der betroffenen Eigentümer sind bei Erwerb der Flächen entsprechend § 40 BauGB finanziell zu entschädigen.

Für den Fall, dass der gemäß dem städtebaulichen Vertrag vom 4. September 2012 vorgesehene Erwerb von benötigten Flächen für öffentliche Zwecke durch den Vorhabenträger oder das Land Berlin freihändig nicht erreicht werden kann, bildet der Bebauungsplan die Grundlage für ein Enteignungsverfahren. Dem Bebauungsplan kommt dabei die Aufgabe zu, den Enteignungszweck als Voraussetzung für ein Enteignungsverfahren räumlich und inhaltlich zu konkretisieren. Ob die Flächen tatsächlich im Wege der Enteignung ihrem Zweck zugeführt werden müssen, ist gegenwärtig nicht vorhersehbar. Die Feststellung, ob die besonderen Anforderungen der Enteignung im Einzelfall gegeben sind, bleibt letztlich dem Enteignungsverfahren vorbehalten. Für den Fall einer Enteignung ist den Eigentümern eine Entschädigung gemäß § 93 Abs. 1 BauGB ff. zu leisten. Verschiedene Eigentümer haben im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB signalisiert, dass sie zum Verkauf der benötigten Flächen bereit sind. Das Land Berlin wird den Erwerb veranlassen, sofern diese vom Vorhabenträger bis zur Festsetzung des Bebauungsplans nicht erworben worden sind.

Des Weiteren befinden sich noch mehrere Teilflächen der öffentlich gewidmeten Bahnhofstraße, Berliner Straße und Dr.-Markus-Straße im privaten Eigentum. Eingriffe in die wirtschaftliche Verwertbarkeit des Privateigentums liegen hier durch die Festsetzung von Verkehrsflächen nicht vor, da weder in ausgeübte noch zulässige Nutzungen eingegriffen wird. Diese Teilflächen sind unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans durch das Land Berlin noch zu erwerben, es handelt sich hier um sogenannten rückständigen Grundwerb.

Aufgrund von eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Planstraße D in Richtung Norden verlegt. Hiermit wurde insbesondere den Interessen der privaten Eigentümer der Grundstücke Bahnhofstraße 7-7k (Flurstücke 17, 334, 338, 339, 342, 343 und 386) entsprochen; der Eingriff in privates Eigentum wurde für diese Grundstücke vermieden.

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ entzieht diese Fläche nicht der privaten Verfügbarkeit, sie kann weiterhin dem zugehörigen Baugrundstück **Hinter Bahnhofstraße 7** (Flurstück 21, Flur 125) im M14 als Gartenfläche dienen. Da sie zum gegenwärtigen Zeitpunkt bereits als Garten bzw. als begrünte Fläche ge-

nutzt wird, werden bereits ausgeübte Nutzungen nicht eingeschränkt und private Belange nicht nachteilig beeinflusst. Durch unabhängig vom Bebauungsplan geltende wasserwirtschaftliche Regelungen (§ 62 Berliner Wassergesetz) ist die Errichtung baulicher Anlagen entlang des Parkgrabens in einem Abstand von 5,0 m zur Uferlinie ohnehin rechtlich unzulässig.

Die Festsetzungen zur Bepflanzung von Baugrundstücken innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA2-WA6 (**textliche Festsetzungen Nr. 13 und Nr. 14**) wirken sich auf die künftige Nutzung der jeweiligen Grundstücke aus. Da die Grünfestsetzungen keine besonderen Aufwendungen bezüglich Anlage und Pflege erforderlich machen, werden private Belange nicht nachteilig beeinflusst. Die Festsetzungen dienen der Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft in den allgemeinen Wohngebieten.

Die Bindung für Bepflanzung und deren Erhalt im Gewerbegebiet **GE (textliche Festsetzung Nr. 15)** orientiert sich am vorhandenen Bewuchs. Die privaten Belange der Eigentümer der Grundstücke **Westlich Ludwig-Quidde-Straße 7, 9** (Flurstück 22, Flur 125) und **Ferdinand-Buisson-Straße** (Flurstück 1, Flur 134) werden durch die Festsetzung nicht beeinträchtigt. Durch unabhängig vom Bebauungsplan geltende wasserwirtschaftliche Regelungen (§ 62 Berliner Wassergesetz) ist die Errichtung baulicher Anlagen entlang des Parkgrabens in einem Abstand von 5,0 m zur Uferlinie ohnehin rechtlich unzulässig.

Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der beiden Grundstücke **Bahnhofstraße 7K** (Flurstück 19, Flur 125) und **Hinter Bahnhofstraße 7** (Flurstück 21, Flur 125) zeichnet eine bisher ausgeübte Erschließungsnutzung im MI4 und MI3 (Bahnhofstraße, Flurstücke 334, 338, 339, 342, 17 und 20) nach (**textliche Festsetzung Nr. 18**). Bereits eingetragene öffentlich-rechtliche Baulasten sichern für die Grundstücke Bahnhofstraße 7B-7D Erschließungsrechte über eine 3,0 m breite private Verkehrsfläche, die im Norden des MI3 in die Berliner Straße mündet. Für die beiden durch die Festsetzung begünstigten Grundstücke liegen bisher keine Baulasteintragungen vor. Mit der Herstellung der Planstraße D werden die Grundstücke Bahnhofstraße 7-7D durch öffentliches Straßenland erschlossen. Für die Grundstückseigentümer besteht dann die Möglichkeit sowohl weiterhin über den Privatweg als auch über die öffentliche Straße ihre Grundstücke zu erschließen und zu erreichen. Da für die Grundstücke Bahnhofstraße 7K und Hinter Bahnhofstraße 7 weder durch eine öffentliche Straße noch durch eingetragene Baulasten eine Erschließung gesichert ist, ist die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erforderlich, um den Eigentümern die Möglichkeit für eine öffentlich rechtliche Erschließung zu sichern als Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit einer zukünftigen Bebauung.

Das auf einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzte Fahrrecht (**textliche Festsetzung Nr. 19**) bildet die Belange des dortigen Grundstückseigentümer ab: Diese Festsetzung wurde auf dessen Anregung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im bereits bebauten Teil des Plangebiets gibt es zwei Grundstücke, deren gegenwärtig vorhandene Anzahl der Vollgeschosse durch den Bebauungsplan eingeschränkt wird. Es handelt sich hierbei um die Vorderhäuser **Berliner Straße 40 und 46 A** im MI1, die vier statt der zulässigen drei Vollgeschosse aufweisen. Beide Gebäude sind dreigeschossig, weisen jedoch im Gegensatz zur Nachbarbebauung ein ausgebautes Dachgeschoss auf, das i. S. von § 2 Abs. 11 BauO Bln als Vollgeschoss zu bewerten ist. Aus städtebaulichen Gründen sind entsprechend dem prägenden Bestand entlang der Berliner Straße in den Mischgebieten MI1 und MI2 drei Vollgeschosse zulässig. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine Veränderungen an beiden Vorderhäusern erforderlich, die Gebäude verfügen über Bestandsschutz. Die Festsetzungen kommen erst bei einem Neubau zur Anwendung.

Die Einschränkung der Geschossigkeit bei einer Neubebauung gegenüber der bestehenden Ausnutzung ist zumutbar, da dadurch keine wesentliche Wertminderung der beiden Grundstücke eintreten wird. Aufgrund der Festsetzungen zur Art und zum Maß der Nutzung werden beiden Grundstücken weder Baurechte entzogen noch ausgeübte Nutzungen aufgehoben oder eingeschränkt. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung im MI1 ermöglichen straßenseitig die Errichtung eines dreigeschossigen Neubaus mit einem ausgebauten Dachgeschoss, das kein Vollgeschoss i. S. der BauO Bln ist, sowie im rückwärtigen Grundstücksbereich die Aufstockung bestehender eingeschossiger Gebäude bzw. die Errichtung von zweigeschossigen Neubauten. Private Belange werden nicht negativ beeinflusst, da das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung vom Umfang her dem im Bestand vorhandenen Maß entspricht.

Im bereits bebauten Teil des Plangebiets sind Gebäude vorhanden, die die festgesetzten Baugrenzen überschreiten. Es handelt sich hierbei um ein Gebäude im WA3 auf dem Grundstück **Dr.-Markus-Straße 12**, das sich im Eigentum Berlins befindet. Private Belange werden insofern nicht betroffen. Außerdem überschreiten zwei Gebäude im MI1 auf den privaten Grundstücken **Berliner Straße 49 und 50** an der Planstraße B die Baugrenzen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans erfordern keine Veränderungen an diesen Gebäuden, sie verfügen über Bestandsschutz. Erst bei einem Neubau müssen die Festsetzungen beachtet werden. Private Belange werden nicht negativ beeinflusst, da die vordere Baugrenze die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke im jetzigen Umfang nicht einschränkt.

An der Einmündung der Bahnhofstraße in die Berliner Straße ist auf dem Flurstück 655 eine private Zufahrt vorhanden, die die rückwärtigen Grundstücke **Berliner Straße 56 – 62** erschließt. Außerdem ist auf dem Flurstück 648 eine Zufahrt zum Grundstück Bahnhofstraße 1 vorhanden. Da Zufahrten im Kreuzungsbereich aus verkehrstechnischer und verkehrsplanerischer Hinsicht als ungünstig und nicht ausreichend verkehrssicher eingeschätzt werden, ist die Festsetzung einer Zufahrtsbeschränkung erforderlich. Erst bei wesentlichen baulichen Änderungen müssten die derzeitigen Zufahrten durch die Eigentümer verlegt werden. Hierzu ist auf den betreffenden Flurstücken 655 und 648 ausreichend Platz vorhanden.

Die Anschlüsse der Planstraßen an die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen greifen bereits vorhandene bzw. früher vorhandene Wege auf: Die Anbindung der Planstraße D an die Bahnhofstraße verläuft parallel zu einem privaten Weg zur Erschließung der rückwärtig gelegenen Grundstücke Bahnhofstraße 7 B – 7 K. Hierdurch wird die künftige Erschließung in einem Bereich angeordnet, der bereits durch Verkehr vorgeprägt war, ohne jedoch in das Privateigentum einzugreifen. Die Anbindung der Planstraße B an die Berliner Straße nutzt die Hauptzufahrt zur ehemaligen Gärtnerei zwischen den Grundstücken Berliner Straße 50 und 52. Im Bereich der Anbindung der Planstraße A an die Dr.-Markus-Straße wird die ehemalige Zufahrt zur Gärtnereifläche aufgegriffen. Hierbei wird auch auf gewidmete Verkehrsflächen (Flurstück 813) zurückgegriffen.

Die Straßenführung dient u. a. der Konfliktminimierung, da die direkt an die Planstraßen angrenzenden Grundstücke schon immer in Nachbarschaft zu Verkehrsflächen bzw. Zufahrten lagen.

Interessen von Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzern

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine Kündigungen von bestehenden Miet- und Pachtverhältnissen erforderlich. Sonstige Nutzungen des Plangebiets, die durch die Festsetzungen unterbunden werden, sind nicht bekannt.

IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Ordnungsmaßnahmen

Die Durchführung des überwiegenden Teils der Ordnungsmaßnahmen ist im städtebaulichen Vertrag vom 04.09.2012 vereinbart. Darüber hinaus sind private Flächen zu erwerben, die bereits als Straßenverkehrsflächen genutzt werden und öffentlich gewidmetes Straßenland sind. Da hierfür die Prüfung nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFBerG) nicht erfolgt ist, handelt es sich um rückständigen Grunderwerb. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans können diese Flächen vom Land Berlin erworben werden. Alle betroffenen Flurstücke können der folgenden Tabelle entnommen werden. Die Ordnungsmaßnahmen dienen der Herstellung von Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünflächen nebst dem erforderlichen Grunderwerb und der Flächenfreimachung.

Öffentliche Verkehrsflächen		Betroffene Flurstücke, (Anmerkungen)	Regelungen im städtebaulichen Vertrag vom 04.09.2012
davon	Berliner Straße	Flur 124, Flurstücke 278, 285, 290, 293, 298, 299, 303, 304, 378, 670, 677 (gewidmete Verkehrsflächen, rückständiger Grunderwerb)	nein
	Bahnhofstraße	Flur 124, Flurstücke 194, 195, 311, 323, 333, 335, 647, 812 (gewidmete Verkehrsflächen, rückständiger Grunderwerb)	nein
	Dr.-Markus-Straße	Flur 124, Flurstück 276 (gewidmete Verkehrsfläche, rückständiger Grunderwerb)	ja
		Flur 125, Flurstück 5 (gewidmete Verkehrsfläche, rückständiger Grunderwerb)	ja
		Flur 125, Flurstück 420 (nicht als Straßenverkehrsfläche gewidmet)	ja
	Planstraßen A, B, C und D	Flur 124, Flurstücke 276, 277, 283, 327, 328, 329, 362, 379, 644, 653, 662, 664, 666, 669, 677, 812, 814 (nicht als Straßenverkehrsfläche gewidmet)	ja
		Flur 125, Flurstücke 5, 10, 16 (nicht als Straßenverkehrsfläche gewidmet)	ja
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“			
	Lage: zwischen WA5 und MI4	Flur 125, Flurstück 16 (nicht als Straßenverkehrsfläche gewidmet)	ja

	Lage: Nahe öffentlicher Spielplatz	Flur 125, Flurstücke 10, 11 (nicht als Straßenverkehrsfläche gewidmet)	ja
	öffentliche Parkanlage	Flur 125, Flurstücke 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16,	ja
	öffentlicher Spielplatz	Flur 125, Flurstück 10	ja

Darüber hinaus sind auf dem landeseigenen Grundstück Dr.-Markus-Straße 12 (Flur 125, Flurstück 6) Ordnungsmaßnahmen durchzuführen. Diese werden erst erforderlich, wenn der Abschnitt der Dr.-Markus-Straße zwischen Planstraße A und Parkgraben hergestellt wird. Die Durchführung dieser Ordnungsmaßnahmen und die Übernahme der dafür erforderlichen Kosten soll im Rahmen des Planverfahrens für die Entwicklung der Flächen östlich des Parkgrabens geklärt werden.

2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzierung

Am 04.09.2012 wurden ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB sowie ein Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB mit dem Vorhabenträger, der die Fläche der ehemaligen Gärtnerei entwickeln will, abgeschlossen. Im städtebaulichen Vertrag hat sich der Vorhabenträger zur Durchführung von Ordnungsmaßnahmen, zur Bodensanierung, zur Erstellung der Erschließungsmaßnahmen, der öffentlichen Grünanlagen einschließlich Spielplatz und zur Herstellung einer Kita verpflichtet. Er führt die übertragenen Maßnahmen in eigenem Namen und für eigene Rechnung durch und überträgt alle nicht im Eigentum Berlins befindlichen Grundstücksflächen des Vertragsgebiets, die für öffentliche Zwecke vorgesehen sind, in Abhängigkeit von seiner Verfügungsbefugnis unentgeltlich an das Land Berlin. Weiterhin hat er sich verpflichtet, für Flächen, die nach der Festsetzung des Bebauungsplans ggf. noch vom Land Berlin erworben werden müssen, die Kosten der Entschädigungszahlungen auf der Grundlage von § 93 BauGB zu übernehmen. Zur Sicherung der sich aus dem städtebaulichen Vertrag ergebenden Pflichten zur Durchführung von Maßnahmen übergibt der Vorhabenträger an das Land Berlin unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaften in Höhe eines Gesamtbetrags. Damit ist gewährleistet, dass dem Land Berlin durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine Kosten für Erschließung, Herstellung von Grünflächen und sozialer Infrastruktur sowie Flächenerwerb entstehen.

Die Herstellung des östlichen Abschnitts der Dr.-Markus-Straße zwischen Planstraße A und Parkgraben steht im Zusammenhang mit der weiteren baulichen Entwicklung der östlich angrenzenden Flächen (Bebauungsplanentwürfe XIX-48a und XIX-48c). Der Bebauungsplan XIX–48b betreibt für den östlichen Abschnitt der Dr.-Markus-Straße lediglich eine Flächensicherung. Die Kostenträgerschaft soll im Zusammenhang mit der Baugebietsentwicklung für die Plangebiete XIX-48a und XIX-48c geklärt werden, so dass dem Land Berlin keine Kosten entstehen.

V. VERFAHREN

1. Aufstellung des Bebauungsplans XIX-48

Das Bezirksamt Pankow von Berlin hat in seiner Sitzung am 9. Dezember 1997 die Aufstellung des Bebauungsplans XIX-48 beschlossen. Da mit den im Geltungsbereich liegenden Teilflächen der Berliner Straße und der Bahnhofstraße, die als Hauptverkehrsstraßen mit der Verbindungsfunktionsstufe III klassifiziert waren, sowie mit dem beabsichtigten Neubau von mehr als 100 Wohneinheiten Belange von gesamtstädtischer Bedeutung berührt waren, sollte das Bebauungsplanverfahren nach § 4a des damals gültigen AGBauGB (Aufstellung und Festsetzung von Bebauungsplänen mit gesamtstädtischer Bedeutung) durchgeführt werden.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans XIX-48 wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 1 vom 2. Januar 1998 auf Seite 27 bekannt gemacht.

2. Teilung sowie Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIX-48, Aufstellung der Bebauungspläne XIX-48a, b und c

Mit Beschluss vom 23. Mai 2000 hat das Bezirksamt Pankow von Berlin die Teilung des Bebauungsplans XIX-48 sowie die Aufstellung des Bebauungsplans XIX-48a beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 26 vom 9. Juni 2000 auf Seite 2019 bekannt gemacht.

Das Bezirksamt Pankow von Berlin hat in seiner Sitzung am 18. Dezember 2007 die Einschränkung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIX-48 im Nordwesten, die Erweiterung im Südwesten sowie die Teilung in die Bebauungspläne XIX-48b und XIX-48c beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 1 vom 4. Januar 2008 auf Seite 37 bekannt gemacht.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 12.02.2008 bestätigt, dass der Teilung des Bebauungsplans keine Erfordernisse der Raumordnung entgegenstehen und dass der Entwurf des Bebauungsplans XIX-48b im Einklang mit den Zielen des LEP eV steht und somit den Zielen der Raumordnung angepasst ist. Darüber hinaus entspricht der Entwurf auch der Festlegungskarte 1 des Entwurfs des LEP B-B.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C hat mit Schreiben vom 12.03.2008 bestätigt, dass gegen die Absicht, den Bebauungsplan XIX-48 zu teilen, aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins bei den dargelegten Planungszielen keine Bedenken bestehen. Darüber hinaus wurde in diesem Schreiben seitens des Referats I B darauf hingewiesen, dass das Planverfahren XIX-48b nach § 7 AGBauGB durchgeführt werden soll, da es mit der Berliner Straße und der Bahnhofstraße gemäß Abs. 1 Nr.2 dringende Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen berührt und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann.

Seitens der Referate I A und I B bestehen gegen die Planungsabsicht zwar keine grundsätzlichen Bedenken, hinsichtlich der Entwickelbarkeit der Planung aus dem Flächennutzungsplan wurde jedoch darauf hingewiesen, dass die Entwicklung nicht abschließend prüfbar sei. In der Begründung sei eine Erläuterung erforderlich, wie die Vernetzung zwischen dem „Grünen Saum“ um den Ortskern Buchholz und dem Panke-Grünzug umgesetzt wird. Eine entsprechende Erläuterung wurde in Kapitel II 4.1 „Entwickelbarkeit aus dem FNP“ ergänzt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 26.05.2008 wurden insgesamt 29 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben und insbesondere hinsichtlich des erforderlichen Umgangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um eine Stellungnahme gebeten.

Es haben sich insgesamt 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit einer Stellungnahme an der Planung beteiligt.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde insbesondere zu den folgenden Themen und Inhalten des Bebauungsplanvorentwurfs Stellung genommen:

- Vermaßung
- Niederschlagsentwässerung, Entwässerungskonzept
- Verkehrserschließung
- Ökologische Belange, Naturschutz, Artenschutz
- Bodenbelastungen (Altlasten)
- Versorgung mit öffentlichen Infrastrukturangeboten
- Querung des Parkgrabens im Zuge der Planstraße A zur Straße 160 (Brücke / Rohr)
- Leitungsbestand

Das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung hatte Auswirkungen auf die Planinhalte. Der Bebauungsplanentwurf XIX-48b wurde in folgenden Punkten geändert:

- Ergänzung von Vermaßungen
- Verzicht auf die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche in Verlängerung der Straße 160 zur Planstraße A
- stattdessen Sicherung eines Geh- und Radwegs in Verlängerung der Straße 160 zur Planstraße A als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Verschiebung der Planstraße D um 3 m nach Norden
- Änderung im MI4 - Ausweisung einer Teilfläche am Parkgraben als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“

Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend ergänzt oder geändert.

Zu folgenden Themen waren Fachgutachten zu beauftragen:

- Altlasten/Bodenschutz
- Artenschutz
- Niederschlagsentwässerung

Auswertung der Stellungnahmen

Nachfolgende Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, stimmten der Planung mit Hinweisen bzw. Anregungen zu:

1. Bezirksamt Pankow, Vermessungsamt (vom 06.06.2006)

1. Im weiteren Verlauf der Planung ist es erforderlich, die gesamte Bemaßung zu überarbeiten. Speziell die Planstraßen A, B und C sowie die Abgrenzung der öffentlichen Parkanlagen und des Spielplatzes sind so nicht darstellbar.

2. Es ist zu prüfen, ob die Möglichkeit besteht, die Grenzen zwischen öffentlicher Parkanlage und WA2 / WA3 mit weniger Knickpunkten zu versehen.

3. Da im Planbereich gegenwärtig Abriss- und Aufräumarbeiten laufen, ist es erforderlich, vor der Herstellung des Reinplans einen Feldvergleich durch unseren Außendienst und ge-

gegebenfalls Messungen durchzuführen, um die Plangrundlage zu aktualisieren. Bitte zu gegebener Zeit den Auftrag dazu erteilen.

Auswertung:

zu 1: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet. Der Reinplan soll vom Vermessungsamt hergestellt werden.

zu 2: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und wird im weiteren Verfahren geprüft.

zu 3: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und soll zum gegebenen Zeitpunkt beachtet werden. Er hat keine Auswirkung auf den Planinhalt.

2. BA Pankow, Abt. Kultur Wirtschaft und Stadtentwicklung, Amt für Planen und Genehmigen, Bauaufsicht (vom 16.06.2008)

1. Grundsätzlich sind die Abstandsflächen der geplanten Gebäude gemäß § 6 Abs. 2 und 5 BauO Bln einzuhalten.

2. § 4 Abs. 1 und 2 BauO Bln ist zu beachten. Die Sicherung, dass die einzelnen Grundstücke an einer öffentlichen Straße liegen, hat evtl. durch Baulasteintragungen zu erfolgen. Die neu zu errichtenden Straßen (Planstraßen A, B, C, und D) sollten vor Fertigstellung der geplanten Gebäude als öffentliche Straße gewidmet sein.

3. Die Zugänge und Zufahrten der neu zu bildenden Grundstücke sind gemäß § 5 Abs. 1 und 2 BauO Bln zu gewährleisten.

4. Bei Grundstücksteilungen ist der § 7 Abs. 1 und 2 BauO Bln so zu berücksichtigen, dass sie nicht den öffentlich-rechtlichen Vorschriften widersprechen.

5. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 4 sind aufgrund der geplanten Festsetzungen Gebäude der Gebäudeklasse 1 – 3 gemäß § 2 Abs. 3 Pkt. 1, 2, 3 BauO Bln möglich.

6. Die Beseitigung von anfallendem Niederschlagswasser auf Baugrundstücken ist sowohl im vereinfachten Genehmigungsverfahren gemäß § 64 BauO Bln als auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren gemäß § 63 BauO Bln generell kein Prüfgegenstand. D.h. dass die Niederschlagswasserbeseitigung gerade in Einfamilienhausgebieten mit größerer Bau-dichte und demzufolge kleineren Gartenflächen Probleme mit sich bringen wird. Mulden- und Rigolensysteme sind hier u. E. ungeeignet und führen im nach hinein zu Problemen, da die Gartennutzung u. U. stark eingeschränkt werden kann.

7. Zur textlichen Festsetzung Nr. 1 sei zu erwähnen, dass überdachte Stellplätze und Garagen sowie deren Abstellräume mit einer Bruttogrundfläche bis zu 30 m² gemäß § 62 Abs. 1 Pkt. 1b BauO Bln, nicht überdachte Stellplätze mit einer Fläche bis zu 30 m² und deren Zufahrten gemäß § 62 Abs. 1 Pkt. 13b BauO Bln und Fahrradabstellanlagen mit einer Fläche bis zu 30 m² bauordnungsrechtlich verfahrensfrei sind.

Auswertung:

zu 1: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Abstandsflächenregelungen der Berliner Bauordnung bleiben durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.

zu 2, zu 3 und zu 4: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen jedoch nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

zu 5: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

zu 6: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren wurde eine Entwässerungsmachbarkeitsstudie erstellt, deren Ergebnis in den Bebauungsplanentwurf eingehen wird.

zu 7: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen jedoch nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten. Die Verfahrensfreiheit entbindet nicht von der Einhaltung bauleitplanerischer Festsetzungen. Zudem erschließt sich der Zusammenhang zur textlichen Festsetzung Nr. 1 nicht, die eine abweichende Bauweise regelt.

3. BA Pankow, Abt. Öffentliche Ordnung, Tiefbauamt (vom 02.07. und 01.08.2008)

1. Die Belange des Tiefbauamtes werden im Bebauungsplanentwurf XIX-48b berücksichtigt.

2. Zu den bereits gemachten Angaben bleibt zu ergänzen, dass der Parkgraben im Bereich der Straße 160 lediglich verrohrt werden soll. Es handelt sich bei diesem Graben zwar um ein Gewässer II. Ordnung, es ist aber eher ein gering strukturiertes, naturfernes Fließgewässer mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Anlage einer Brücke wird aus Sicht des Tiefbauamtes als nicht erforderlich angesehen.

(Hinweis: Die folgenden Punkte 3 – 7 sind Stellungnahmen zu Hinweisen von Bürgern aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, um die das Amt für Planen und Genehmigen das Tiefbauamt aufgrund dessen fachlicher Zuständigkeit gebeten hatte.)

3. Für die Aufnahme und Verteilung des aufgrund der geplanten Bebauung mit Einfamilienhäusern (ca. 130 WE) entstehenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens sollen im Plangebiet zusätzliche öffentliche Straßen entstehen, die aus Sicht des Tiefbauamtes eine Anbindung an das bestehende Straßennetz gewährleisten und eine ausreichende verkehrliche Erschließung für alle Nutzungsarten gem. BerlStG ermöglichen. Eine so entstehende Verdichtung des öffentlichen Straßennetzes im Plangebiet bietet die Voraussetzung für eine gewisse Vorverteilung des Ausgangsverkehrs im Plangebiet selbst, um Verkehrswege möglichst kurz und ohne große Umfahrungen abwickeln zu können. Stichstraßen mit erforderlichen Wendeanlagen sollen im öffentlichen Straßenraum möglichst vermieden werden.

4. Aus den genannten Gründen ist aus Sicht des Tiefbauamtes die planungsrechtliche Sicherung der neuen Verkehrsanbindungen sowohl der Straße 160 über den Parkgraben und die Planstraße A an die Dr.-Markus-Straße und über die Planstraße B an die Berliner Straße als auch der Planstraße C und D an die Bahnhofstraße erforderlich. Die Straße 160 hat aber trotz dieser neuen Verkehrsanbindung zukünftig keine übergeordnete Bedeutung. Es ist davon auszugehen, dass sie nur vereinzelt durch die am Rande des Plangebietes gelegenen Grundstücke zur Anbindung über die Ludwig-Quidde-Straße und die Ferdinand-Buisson-Straße an die Bahnhofstraße genutzt wird. Anhand einer vorliegenden Schätzung zur Verkehrsbelastung benutzen derzeit ca. 70 Pkw / Tag (Anlieger) die Straße 160 ausschließlich in Richtung Ludwig-Quidde-Straße. Die zukünftige zusätzliche Belastung der Straße 160 infolge der geplanten Bebauung wird mit 23 Pkw-Fahrten / Tag aus dem neuen Plangebiet in Richtung Süden eingeschätzt. Weiterer zusätzlicher Durchgangsverkehr in Höhe von 73 Pkw / Tag wird von den Wohngebieten an der Ludwig-Quidde-Straße sowie aus dem Plangebiet erwartet. Insgesamt erhöht sich also die eingeschätzte Belastung für die Straße 160 von derzeit 70 Pkw / Tag auf zukünftig 165 Pkw / Tag. Von einer unzumutbaren Belastung kann hier nicht ausgegangen werden.

5. Die planungsrechtliche Sicherung der Planstraße D erweist sich aus Sicht des Tiefbauamtes als zwingend erforderlich. Neben einer erforderlichen geordneten Erschließung der Mischgebiete MI 3 und MI 4 bestätigt vor allem die vorliegende Schätzung des hier zu erwartenden Verkehrsaufkommens vor allem in Richtung Süden die Notwendigkeit einer planungsrechtlichen Sicherung der Planstraße D. Danach wird in Höhe Anbindung an die Bahnhofstraße eine Zusatzbelastung durch das Plangebiet i. H. v. 317 Pkw-Fahrten / Tag eingeschätzt, allein in Richtung Süden 302 Pkw-Fahrten / Tag und in Richtung Norden lediglich 15 Pkw-Fahrten / Tag. Alternativen, den Verkehr aus dem Plangebiet angemessen auf kürzestem Weg in Richtung Süden führen zu können, bestehen sowohl aufgrund der vorhandenen Bebauung in der Bahnhofstraße als auch in Richtung Ferdinand-Buisson-Straße aus Sicht des Tiefbauamtes nicht.

In Bezug auf die Lage der Anbindung der Planstraße D an die Bahnhofstraße ist hingegen noch Spielraum. Gegen eine Verschiebung der Planstraße D, so dass die Flurstücke 334, 338, 339 und 342 der Flur 124 und Flurstück 17 der Flur 125 außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße D) liegen, gibt es aus Sicht des Tiefbauamtes keine Einwände. In Anbetracht der geplanten angrenzenden Bebauung ist aber eine endgültige Entscheidung aus städtebaulicher Sicht zu treffen.

6. *Regelungen des Baustellenverkehrs zum Plangebiet sind nicht Inhalt des Bebauungsplans, werden aber im Rahmen der Erschließungsplanung möglichst im Einvernehmen zwischen dem Bauträger und dem Tiefbauamt geklärt werden.*

7. *Die Straße 160 liegt zwar außerhalb des Geltungsbereiches ist aber derzeit unbefestigt und daher nur unzureichend für eine zukünftige Erschließung des Plangebietes ausgebaut. Bei einer zukünftig zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastung der Straße 160 aufgrund der geplanten Verbindung über die Planstraße A an die Dr.-Markus-Straße ist u. a. die Befestigung der Fahrbahn Voraussetzung für die Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes. Nach unseren Schätzungen betragen die Kosten für den Ausbau der Fahrbahn in der Straße 160 (160m x 5,5m) ca. 88.000,-€.*

Auswertung:

zu 1: Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

zu 2: Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

zu 3: Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet soll durch bestehende und neue Verkehrsflächen ausreichend erschlossen werden. Alle Verkehrsflächen sind miteinander verbunden, Wendeanlagen im öffentlichen Straßennetz sollen nicht entstehen.

zu 4: Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die Aussage des Tiefbauamts zur Erforderlichkeit der verkehrlichen Anbindung an die Straße 160 ist mittlerweile gegenstandslos. Aufgrund der Hinweise eines Bürgers zur Straße 160 (siehe Auswertung und Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans XIX-48b) wurde nach Abgabe dieser Stellungnahme des Tiefbauamts vom 01.08.2008 das Erschließungskonzept für das Plangebiet überarbeitet und am 26.02.2009 mit dem Tiefbauamt abgestimmt. Ergebnis ist, dass die Anbindung einer 12 m breiten Planstraße an die Straße 160 entfallen kann, da der geplante Ausbau der Dr.-Markus-Straße im Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Bahnhofstraße ausreichend die verkehrliche Verbindung der Gebiete östlich und westlich des Parkgrabens sichert. Nunmehr soll ein 4,0 m breiter Geh- und Radweg mit Anbindung an die Straße 160 planungsrechtlich gesichert werden. Aus diesem Grund soll eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt werden. Hierfür ist ebenfalls eine Überquerung des Parkgrabens erforderlich. Ob dafür der Graben ebenfalls verrohrt oder eine kleine Brücke planungsrechtlich gesichert werden soll, ist im weiteren Verfahren zu klären.

zu 5: Den Hinweisen wurde gefolgt. Die Planstraße D soll als Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt werden und aufgrund der Bürgeranregungen um 3,0 m nach Norden verschoben werden, so dass die genannten privaten Flächen nicht mehr benötigt werden.

zu 6: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

zu 7: Der Hinweis ist mittlerweile gegenstandslos geworden (siehe zuvor zu 4.).

4. BA Pankow, Amt für Umwelt und Natur (vom 30.06.2008, 23.07./25.11.2008 sowie vom 02.02.2009)

1. *Einwendungen artenschutzrechtlicher Art werden bereits auf Seite 27 „Besonderer Artenschutz“ beachtet. Da hier bereits auf die eventuell vorhandenen zu schützenden Arten verwiesen wird. Ein Gutachten ist vor der Bebauung zu erstellen.*

2. *Bei auftretenden geschützten Arten nach § 10 Nr. 10 u. 11 und den damit vorhandenen Verbotstatbeständen § 42 ist zu beachten, dass nach § 62 BNatSchG Befreiungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bei SenStadt zu beantragen sind.*

3. *Zu 2.3.6 Spielplatzplanung*

S. 15 Pkt. 2.3.6 Spielplatzplanung ist durch folgenden Text zu ersetzen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIX- 48b liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Versorgungseinheit 23A, in welcher mit Stand 31.12.2007 1.165 EW melderechtlich registriert wurden. Gemäß dem im § 4 Abs. 2 Kinderspielplatzgesetz (Gesetz über öffentliche Kinderspielplätze (Kinderspielplatzgesetz) vom 15. Januar 1979 (GVBl. S. 90), in

der Fassung vom 20. Juni 1995 (GVBl. S. 388), geändert durch Art. XI des Gesetzes vom 17. Dezember 2003 (GVBl. S.617)) gesetzlich geforderten Richtwert von 1 m² Nettospielfläche pro Einwohner sind demzufolge 1.165 m² Nettospielflächen in der Versorgungseinheit 23A nachzuweisen. Gegenwärtig gibt es keinen öffentlichen Spielplatz. Mit der geplanten Wohnbebauung erhöht sich der Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen.

Deshalb ist innerhalb des geplanten Grünzugs westlich des Parkgrabens eine Öffentliche Spielfläche von ca. 1.500 m² planungsrechtlich zu sichern, die öffentlich erschlossen sein muss. Der Kinderanteil in der Versorgungseinheit liegt bei 14,2%.

4. Zu „Umweltbericht“

Die im vorliegenden Bebauungsplanentwurf XIX-48b dargestellten methodischen Ansätze zur Bewältigung der Eingriffsregelung sowie zur Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) schätzen wir als geeignet ein. Bitte beachten Sie die Hinweise zum Artenschutz (s. o.).

5. Altlastenverdachtsflächen und vorsorgender Bodenschutz

Das Bebauungsplangebiet beinhaltet vier Flächen, welche im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin erfasst sind.

Für die Altlastenverdachtsflächen

9027: Bahnhofstr.7, 13127 Berlin, B-Plan Festsetzung: „Mischgebiet

9080: Berliner Str. 50, 13127, Berlin, B-Plan Festsetzung: „Mischgebiet

liegen keine Untersuchungen vor.

Auf Grund der Art der gewerblichen Nutzung sind Bodenverunreinigungen jedoch nicht auszuschließen. Bodenuntersuchungen im Vorfeld sind aus unserer Sicht nicht erforderlich, da eine Nutzung für gewerbliche Zwecke bleibt. Wir empfehlen jedoch die Benennung im Textteil des B- Planes.

9096: Berliner Str. 45, 13127 Berlin

Hier sieht der B-Plan Festsetzungen für wesentliche Flächenanteile dieser Verdachtsfläche als allgemeines Wohngebiet, für Spielflächen als auch für Grünflächen vor. Die Festsetzung des als altlastenverdächtige Fläche geführten Bereiches als allgemeines Wohngebiet sowie öffentlicher und/oder privater Grünfläche steht im Konflikt zur ehemaligen gewerblichen Nutzung. Die dem Amt für Umwelt und Natur vorliegende Untersuchung zu Teilflächen der altlastenverdächtigen Fläche sind nicht ausreichend. Die untersuchten Parameter decken nicht den Umfang der mit der Nutzung im Zusammenhang stehenden Stoffe ab. Die der Untersuchung zu Grunde liegende Probenahme entspricht nicht der Vorgabe der Bundesbodenschutzverordnung. Die analysierten Mischproben wurden von zu großen Teilflächen gewonnen. Die vorliegenden Untersuchungen bieten, wegen fehlender Schichtenverzeichnisse, keine Bewertungsmöglichkeiten tieferer Bodenschichten.

Aussagen über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser sind nicht vorhanden.

In der Begründung zum o. g. Planungsentwurf wird nach unserer Ansicht nicht im ausreichenden Maße auf die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes eingegangen. Unberücksichtigt blieb bislang, dass im östlichen Teil Flächen als schützenswerte Böden (siehe UA- Karte 01.01 mit der Bodengesellschaft „Vererdetes (Auen-), Niedermoor-(Auen-), Kalkniedermoor“) als "Vorrang 1- Flächen“ als besonders schutzwürdig ausgewiesen sind.

Vorrang 1- Flächen gelten als besonders schutzwürdige Bereiche in welchen die Böden eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit aufweisen. Im Planungsvorentwurf ist dieser Bereich durch das Mischgebiet 4-MI4 ausgewiesen. Wir sehen hier einen Konflikt.

Auf Grund fehlender Untersuchungsunterlagen sollte diesbezüglich ein bodenkundliches Gutachten erstellt werden.

Es sollte überprüft werden, inwieweit die Eingriffe, wenn sie nicht vermeidbar sind, auf ein Minimum reduziert werden können.

Wir empfehlen daher für diese Fläche Bodenuntersuchungen, die folgende Bedingungen erfüllen sollten:

Für die Untersuchungen gelten die Anforderungen der Bundesbodenschutzverordnung hinsichtlich der zu bestimmenden Schadstoffparameter und der Probenahme.

Eine Konzeption zur Untersuchung der Fläche sollte die Aspekte Wirkungspfad Boden-Mensch, den Wirkungspfad Boden-Grundwasser enthalten und das Schutzgut Boden selbst ist ebenfalls zu berücksichtigen.

Es sind zur Ermittlung der räumlichen Verteilung der Schadstoffe sowohl Rasterbeprobungen als auch Mischproben von Teilflächen möglich. Auf Grund der Flächengröße von 105.000 m² können Teilflächen gebildet werden. Es sind dann mindestens 10 Teilflächen zu bilden. Die Teilflächen sind so zu gliedern, dass in der beurteilungsrelevanten Bodenschicht jeweils eine annähernd gleichmäßige Schadstoffverteilung vorliegt. Ehemalig intensiv genutzte Bereiche (wie z. B: Kohlenlagerplätze, Heizungsanlagen, Lager für Herbizide und Pestizide, Düngemittellager, Werkstätten etc.) sind separat zu untersuchen. Wir empfehlen bei Rammkernsondierungen diese bis in den gewachsenen Boden jedoch mindestens 2,0 m unter Geländeoberkante durchzuführen.

Auswertung:

zu 1, zu 2: Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wurde bereits in Abstimmung mit dem AUN beauftragt und die Ergebnisse fließen in das weitere Bebauungsplanverfahren ein. Im weiteren Aufstellungsverfahren erfolgt die Prüfung, ob die unterschiedlichen Belange (Baugebietsnutzung - Natur- und Artenschutz) im Grundsatz miteinander vereinbar sind und – sofern erforderlich – artenschutzrechtliche Befreiungsvoraussetzungen vorliegen und in Aussicht gestellt werden können.

zu 3: Der Anregung wurde gefolgt. Die Textpassage wurde in die Begründung übernommen, jedoch ins Abwägungskapitel/Begründung der Festsetzungen (Kap. 4.1.4).

zu 4: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

zu 5: Der Sachverhalt zu den Altlastenverdachtsflächen wurde zur Kenntnis genommen. In Abstimmung mit dem Umweltamt wurden mittlerweile für alle geplanten WA-Flächen Bodenuntersuchungen beauftragt. Die Ergebnisse finden Eingang in die weitere Planung.

Der Anregung zum vorsorgenden Bodenschutz im Mischgebiet 4 (MI4) wurde weitgehend gefolgt. Für die Fläche zwischen der geplanten Baugrenze und dem Parkgraben soll nunmehr private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt werden. Damit soll diese Fläche zukünftigen baulichen Nutzungen vollständig entzogen werden und kann seine Bodenfunktion zu 100 % behalten. Die Bewertung des Umweltatlas bezieht sich immer auf den unversiegelten Boden, sodass für das verbleibende Baugrundstück, das Bestandteil eines gemäß § 34 BauGB bebaubaren Bereiches ist, weiterhin eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt werden soll. Dies sichert die Bodenfunktion auf 55 % der Baugrundstücksfläche. Somit bleibt die Bodenfunktion auf ca. 75 % des gesamten Grundstücks erhalten. Planungsrechtlich relevante Veränderungen an bestehenden Rechten mit der Folge des Entstehens von Entschädigungslasten für das Land Berlin sollen so vermieden werden. Der Planentwurf entspricht dem Minimierungsgebot des § 1a BauGB, indem er sparsam und schonend mit der als „Vorrang 1-Gebiet“ ausgewiesenen Flächen umgeht und keine weitere Versiegelung vorbereitet. Die Anfertigung eines bodenkundlichen Gutachtens wurde daher als nicht erforderlich angesehen.

5. BA Pankow, Abt. Jugend und Immobilien, Jugendamt (vom 26.06.2008)

1. Das Gebiet des B-Planes XIX-48b liegt in der Bezirksregion III Buchholz / Planungsraum 7. Mit Stand 31.12.2007 lebten in diesem Bereich 455 Kinder der Altersgruppe 0- u. 3 Jahre sowie 481 Kinder der Altersgruppe 3- u. 6 Jahre. Im Vergleich zum Stand 2000 bedeutet dies eine Abnahme der Kinderzahlen um 11 bzw. 8 %. Gleichzeitig ist im Vergleich der Jahre 2006 zu 2007 insbesondere bei den Kindern der Altersgruppe 0- u. 3 Jahre eine Zunahme von 9 % zu verzeichnen. In der Bezirksregion stehen insgesamt 728 Kita-Plätze zur Verfügung. Der Versorgungsgrad beträgt damit 77 %. Die Auslastung lag bei 87 %. Dies entspricht 93 freien Plätzen. Der größte Teil der Kitas befindet sich nord-westlich vom Plangebiet und auf der westlichen Seite der Haupt- und Berliner Straße.

2. Bei einer geplanten Bebauung mit ca. 130 freistehenden EFH in aufgelockerter Bauweise zuzüglich 30 WE auf angrenzenden Grundstücken ergeben sich für die Versorgung mit Kita-Plätzen bei einem Versorgungsgrad von 70 % ein Langzeitbedarf von 22 und ein Spitzenbedarf von 32 Plätzen. Dieser Bedarf kann zurzeit noch über die zur Verfügung stehenden Plätze in Französisch-Buchholz abgedeckt werden.

3. Bei einer weiteren Verdichtung der Bebauung bzw. einem weiteren Anstieg der Geburtenraten und unter Berücksichtigung des erwarteten gesetzlichen Anspruches auf einen Kita-Platz für die unter 3-jährigen Kinder sollte ein Grundstück für den Bau einer Kindertagesstätte vorgehalten werden. Der Bau dieser Kita ist aber, wie bereits auf Seite 14 der Begründung dargestellt, nicht prioritär zu betrachten. Er sollte aber vorzugsweise auf landeseigener Fläche erfolgen. Ggf. ist die Erweiterung einer bestehenden Kita (z. B. der Kita Eddastraße 46 - liegt im unmittelbaren Einzugsbereich) in Betracht zu ziehen.

4. Inwieweit sich aus dem Bauvorhaben im Rahmen eines Durchführungsvertrages Kosten für die Vorhaltung der notwendigen Kita-Plätze in den bestehenden Kitas ergeben, wird in der weiteren Bearbeitung zu klären sein. Es ist von einer Kostenpauschale pro Platz in Höhe von 20,45 T€ auf der Grundlage einer selbstkochenden Einrichtung bzw. von 15,34 T€ bei einer fremdversorgten Einrichtung auszugehen.

Auswertung:

zu 1, zu 2: Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf übernommen.

zu 3: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Eine Verdichtung der Bebauung im Planbereich ist über die geplanten Festsetzungen hinaus nicht möglich. Die Flächensicherung für eine Kindertagesstätte ist daher nicht erforderlich. Im Übrigen ist die Errichtung einer Kindertagesstätte innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets ohne weiteres zulässig.

zu 4: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, betraf jedoch nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern ist in die Vertragsverhandlungen zum städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB einzustellen.

6. Senatsverwaltung für Finanzen (vom 11.06.2008)

1. An fachlichen Interesse sind aufgrund der Zuständigkeit für Dingliche Grundstücksgeschäfte (Nr. 6 Abs. 2 ZustKat) zu benennen: Keine Bedenken

2. Haushaltswirtschaftliche Aspekte (vgl. Nr. 6 Abs. 2 ZustKat): Ich weise darauf hin, dass vor weiterer Konkretisierung der Planung und Begründung von Bindungswirkungen die Erfassung der von Berlin zu tragenden Kosten und die Sicherung der Finanzierung zwingend erforderlich ist. Es ist sicherzustellen, dass durch die Festsetzung des Bebauungsplans, den Abschluss von Verträgen und die Realisierung von Baumaßnahmen sowie den Ankauf von Grundstücken keine finanziellen Verpflichtungen eingegangen werden, die zu nicht geplanten Belastungen für den Haushalt Berlins führen. Es wird darauf hingewiesen, dass auch finanzielle Auswirkungen einzuplanen sind, die von den Planungserfordernissen ausgelöst, bereits bei rechtskräftigen Festsetzungen von Bebauungsplänen für gesetzliche Ansprüche auf Geldentschädigung und Grundstücksübernahmen anfallen können (§§ 39 ff BauGB).

3. Weitere originäre Aufgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen liegen hier nicht vor.

Auswertung:

zu 1: Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

zu 2: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und wird im weiteren Verfahren, z. B. bei den anstehenden Verhandlungen für einen städtebaulichen Vertrag, beachtet.

zu 3: Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

7. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I B (vom 16.06.2008)

- 1. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs sind aus dem FNP Berlin entwickelbar.*
- 2. Hinweis zu Begründung, Pkt. 2.3.1, S. 11, 3. Abs.: Der FNP stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine den „Grünen Saum“ um den Ortskern Buchholz und den Panke-Grünraum vernetzende Grünverbindung von übergeordneter Bedeutung in symbolischer Breite und generalisierter Führung dar.*
- 3. Hinsichtlich der Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen ist nichts vorzutragen.*

Auswertung:

zu 1: Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

zu 2: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ergänzt.

zu 3: Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

8. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I E (vom 25.06.2008)

Im Umweltbericht wird zu den Belangen des besonderen Artenschutzes noch die alte Rechtslage (gültig bis Dez. 2007) herangezogen.

Zur Klärung der Frage, ob die Legalausnahme des § 42 Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (neue Fassung) zur Anwendung kommt, ist es nur noch erforderlich zu prüfen, ob Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten im Plangebiet Fortpflanzungs- und Ruhestätten haben, deren ökologische Funktion auch nach Umsetzung der Planung in räumlichem Zusammenhang noch gegeben sein müssen.

Auswertung:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet. Die Ermittlung der Auswirkungen auf geschützte Arten ist Bestandteil des weiteren Verfahrens und wurde bereits beauftragt.

9. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B (vom 26.06.2008)

1. Zum o. g. Bebauungsplan bestehen in verkehrsplanerischer und straßenverkehrsbehördlicher Hinsicht keine grundsätzlichen Bedenken.

2. Folgende Hinweise sind zu beachten:

Die Bahnhofstraße (Blankenburg) gehört zum übergeordneten Straßennetz Berlins und ist im betroffenen Abschnitt als örtliche Straßenverbindung der Verbindungsfunktionsstufe III klassifiziert.

3. Bezüglich der Querung des Parkgrabens im Zuge der Planstraße A - Straße 160 wurde mir vom Referat X OW unseres Hauses folgende Empfehlung zugearbeitet:

Für die Querung des Grabens wird aufgrund der örtlichen Situation (siehe Anlage) ein Straßendurchlass mit Stirnwänden (DN 800-1000) empfohlen.

4. Entlang der Ferdinand-Buisson-Straße und der Ludwig-Quidde-Straße verläuft die Fahrradhauptroute Radialroute RR 6 und der Radfernweg Berlin-Usedom.

Auswertung:

zu 1: Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

zu 2: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und fand Eingang in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf.

zu 3: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Als Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung soll keine Querung für Kraftfahrzeuge mehr gesichert werden, sondern nur noch für eine 4,0 m breite Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Geh- und Radweg (s. Auswertung Stellungnahme Tiefbauamt Nr. 3, zu 4). Im

weiteren Verfahren ist somit erneut zu klären, ob für diese Querung mit dem Parkgraben ebenfalls ein Rohrdurchlass DN 800-1000 mit Stirnwänden (s. Nr. 9, 3.) empfohlen wird.
zu 4: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und fand Eingang in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf.

10. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung X F (vom 26.06.2008)

1. Es wurden folgende Fachbereiche informiert und beteiligt:

X OA, X PB, X OF, X PS A, X OI, X PS E, X OS, X PW, X OW, X PI A, X PI E

2. X OA:

Die Ermittlungen haben keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln auf dem o. g. Gelände ergeben. Es werden daher im Rahmen der zuständigen Verantwortlichkeit gem. § 2, Abs. 4 des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (ASOG Berlin) vom 11.05.99 (GVBl. S. 164) in Verbindung mit Nr. 1, Abs. 2 der Anlage zum Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetz (ZustKatOrd) keine Kampfmittelsuchmaßnahmen veranlasst.

Es wurde darauf hingewiesen, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich nie völlig und verbindlich ausgeschlossen werden kann. Sollte sich bei der Durchführung von Erd- bzw. Tiefbauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergeben, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Der für die Beseitigung von Kampfmitteln zuständige Polizeipräsident in Berlin ist unter der Notrufnummer 110 umgehend zu verständigen.

3. X OB:

Die öffentliche Beleuchtung ist zum Großteil überaltert. Die Erschließungsstraßen sind zu beleuchten.

Sind von der Baumaßnahme Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin einschließlich der Netzanschlussleitungen betroffen, ist die Vorgehensweise mit dem Betreiber abzustimmen. Das gilt auch bei Auswirkungen auf die Beleuchtungsqualität.

Arbeiten an den Anlagen der öffentlichen Beleuchtung und Provisorien gehen zu Lasten des Verursachers.

Eine neu zu errichtende öffentliche Beleuchtungsanlage kann in den Bestand der öffentlichen Beleuchtung Berlins übernommen werden (BerlStrG). Für öffentliche Straßenbaumaßnahmen ist ein Beleuchtungsprojekt bei dem Betreiber der öffentlichen Beleuchtung Berlins einzureichen. Die Kosten für die Beleuchtungsmaßnahme sind in die Baumaßnahme mit aufzunehmen. Das Straßenausbaubeitragsgesetz ist zu berücksichtigen. In der Planung ist zu berücksichtigen, dass in der Torgauer Straße die Beleuchtung gerade erneuert worden ist.

4. X OI:

Aus den vorliegenden Unterlagen und mit dem momentanen Bearbeitungsstand des B-Plans ist nicht erkennbar, ob für SenStadt X OI eine Betroffenheit entsteht. Sie wäre gegeben, wenn die neu zu bauende Planstraße A mittels Brückenbauwerk über den Parkgraben geführt werden soll. Im B-Plan ist keine entsprechende Markierung (Kreuzsignatur) eingezeichnet. Das kann bedeuten, dass keine Brücke entsteht. Da es sich um einen Vorentwurf für einen B-Plan handelt, kann die Gestaltung des Kreuzungspunkts zwischen Straße und Graben jedoch auch noch offen sein. Letzteres wurde im Rahmen einer telefonischen Rückfrage vom Bezirksamt bestätigt. In der Begründung zum B-Plan findet sich kein Hinweis dazu. Sollte es sich im weiteren Verfahren herausstellen, dass eine Brücke für die Planstraße A erforderlich ist, läge gemäß Allgemeinem Zuständigkeitsgesetz (AZG) Planung, Entwurf, Bau und Unterhaltung der Brücke in der Zuständigkeit von SenStadt, Abteilung Tiefbau.

5. X OW:

Aus Sicht der Gewässerinstandhaltung bestehen keine Bedenken gegen den B-Planvorentwurf. Eine Abstimmung mit anderen Fachabteilungen zur Querung des Parkgrabens mit einer Anliegerstraße in Anbindung an die Straße 160 ist erfolgt. Dort wird ein Rohrdurchlass vorgesehen. Von den anderen Beteiligten lagen keine Hinweise oder Einwendungen vor.

Auswertung:

zu 1: Der Sachverhalt wurde zur Kenntnis genommen.

zu 2: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und fanden Eingang in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf. Sie betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern dessen Umsetzung.

zu 3: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern dessen Umsetzung. Der Hinweis zur Torgauer Straße, die sich in mehreren Kilometern Entfernung befindet, hat keine Auswirkungen auf die Planung.

zu 4: Die Darlegung der Behörde ist korrekt. Die Zuständigkeiten wurden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.

zu 5: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

**11. Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, II D
(vom 23.06.2008)**

1. Niederschlagsentwässerung:

1a Gegen die Planungsziele bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine grundsätzlichen Einwände, wenn für dieses 20 ha große Plangebiet von einem Fachplaner ein Entwässerungskonzept erarbeitet wird und dies mit der Wasserbehörde abgestimmt wird (s. S. 22 o.). Dies ist unerlässlich, da der Parkgraben nicht in der Lage ist, größere Mengen anfallendes Niederschlagswasser aus dem Plangebiet aufzunehmen. Unter Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse, der Versickerungsfähigkeit der Böden und der Altlastensituation (s. S. 30) sollte ein Schwerpunkt der Maßnahmen auf dezentraler Versickerung, bzw. dem Rückhalt des Niederschlagswassers liegen.

1b Ich bitte weiter zu berücksichtigen, dass die Panke als Pilotgewässer zur Entwicklung einer Maßnahmenkonzeption ausgewählt wurde, dabei wird das Ziel verfolgt, einen guten chemischen und ökologischen Zustand des Fließgewässers entsprechend der Anforderungen der EU-Wasserrahmenrichtlinie wieder herzustellen. Eine zusätzliche Einleitung von Niederschlagswasser kann diesem Ziel entgegenwirken. Die Auswirkungen der Niederschlagsentwässerung des betroffenen Gebietes in Hinblick auf die Gewässergüte und Abflusserhöhung auf den Zufluss Parkgraben und die Panke sind daher auch im Umweltbericht zu prüfen (darzustellen) und zu bewerten. Die Ergebnisse des Entwässerungskonzeptes sollten daher ebenfalls im Umweltbericht berücksichtigt werden.

2. Grünfläche entlang des Parkgrabens

2a Das Planungsziel, eine öffentliche Parkfläche entlang des Parkgrabens planungsrechtlich zu sichern, wird begrüßt.

2b Derzeit sind zur Umsetzung der Anforderungen der europäischen Wasserrahmenrichtlinie strukturverbessernde Maßnahmen an der Panke in Planung, die auch eine generelle Aufwertung des Panketals als Naturraum zur Folge haben werden.

Auch im Hinblick darauf, dass der Parkgraben im Teilplan Biotop- und Artenschutz des Landschafts- und Artenschutzprogramm des Landes Berlin für die vorrangige Entwicklung der Verbindungsfunktion für Arten der Gewässerränder und Böschungen vorgesehen ist, ist ein mindestens 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen vorzusehen, in dem keine Geh- und Radwege sowie sonstige bauliche Anlagen zu planen sind. Hierdurch können Konflikte mit zu einem späteren Zeitpunkt stattfindendem Rückbau der Uferbefestigung des Parkgrabens zur Verbesserung der Gewässerstruktur im Sinne der EU-Wasserrahmenrichtlinie vermieden werden.

2c Ich weise weiter darauf hin, dass die Planungen zu Gestaltung eines Grünzuges entlang des Parkgrabens erst konkretisiert werden sollten, wenn das abgestimmte Entwässerungskonzept vorliegt (s. o.).

Auswertung:

zu 1a: Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen, eine Entwässerungsmachbarkeitsstudie wurde beauftragt. Die Ergebnisse finden Eingang in die Planung.

zu 1b: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse der Entwässerungsmachbarkeitsstudie sollen in der Umweltprüfung berücksichtigt werden.

zu 2a: Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

zu 2b: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen. Eine fachgesetzliche Regelung z. B. mittels Planfeststellung liegt für den Gewässerrandstreifen nicht vor. Die nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplanentwurf ist somit nicht möglich. Der Bebauungsplanentwurf weist jedoch eine wesentlich breitere öffentliche Grünfläche (i. d. R. ca. 15,0 m) aus, so dass die Anforderungen im Zuge der Planungsumsetzung berücksichtigt werden können, um Konflikte mit dem von der Wasserbehörde beabsichtigten Rückbau der Uferbefestigung zu einem späteren Zeitpunkt, d. h. nach Festsetzung des Bebauungsplans, zu vermeiden.

zu 2c: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Ausführungsplanungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, die sich bei Grünflächen auf Flächenfestsetzungen beschränkt.

12. Berliner Feuerwehr (vom 24.06.2008)

Bei der Prüfung der eingereichten Planungsunterlagen ergaben sich aus der Sicht der Berliner Feuerwehr folgende Anregungen und Hinweise:

1. Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit der Grundstücke über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken sind zu gewährleisten.

2. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt.

3. Sonstige Bemerkungen: Aufgrund der geplanten Fläche und deren Nutzung ist in den Planstraßen ausreichend Löschwasser zur Verfügung zu stellen. Hierbei ist das Gebiet als Innenbereich zu betrachten.

Auswertung:

zu 1, zu 2 und zu 3: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern die Umsetzung der Planung.

13. Berliner Wasserbetriebe (vom 25.06.2008)

1. Gemäß den beiliegenden Anlagen befinden sich im Bereich des Bebauungsplanentwurfes in der Dr.-Markus-Straße, der Berliner Straße, der Bahnhofstraße sowie der Ferdinand-Buisson-Straße Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe. Die vorhandenen Anlagen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

2. Für die Erschließung mit Trinkwasserversorgungsleitungen sowie Schmutzwasser- und Regenentwässerung im Geltungsbereich müssen die Planungsunterlagen noch erstellt werden. Für die erforderliche Planung, Finanzierung und Baudurchführung müssen entsprechende Vereinbarungen mit unserem Unternehmen abgeschlossen werden.

3. Die Erschließung mit Trinkwasserversorgungsleitungen in den vorgesehenen öffentlichen Planstraßen A-D erfolgt erst nach dem Vorliegen von Bedarfswerten.

4. Im Zusammenhang mit der Neubebauung des Plangebietes können in den angrenzenden Straßen Leitungsverstärkungen erforderlich werden. Daher sind für unser Unternehmen vor der Aufnahme von konkreten Planungen auch verbindliche Informationen über die Fortführung und die Bauabsichten in den benachbarten Bebauungsplangebietes XIX-48a und XIX-48c sehr wichtig.

5. Im Kapitel 2.3.3 StEP Ver- und Entsorgung kann der Text: "Nordwestlich des Plangebietes ist im Teilplan Regenwasserableitung eine Regenwasserbehandlungsanlage geplant", gestrichen werden.

6. Planungen sind derzeit im Geltungsbereich von den Berliner Wasserbetrieben nicht vorgesehen.

Auswertung:

zu 1: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und wurden in die Begründung aufgenommen. Alle Leitungen befinden sich im öffentlichen Straßenland.

zu 2 und zu 3: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern die Umsetzung der Planung. Die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen soll in einem Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB mit dem Vorhabenträger geregelt werden. Zu den Aufgaben des Vorhabenträgers gehört es, die entsprechenden Vereinbarungen mit den Versorgungsträgern abzuschließen.

zu 4: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Sofern die Erforderlichkeit für die Weiterführung der Bebauungsplanverfahren XIX-48a und XIX-48c vorliegt, werden die Behörden gemäß den gesetzlichen Vorschriften des BauGB im Aufstellungsverfahren beteiligt.

zu 5: Dem Hinweis wurde nicht gefolgt, er wurde jedoch zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde durch eine Fußnote mit diesem Hinweis ergänzt, da das betreffende Kapitel lediglich die Aussage des von SenStadt beschlossenen StEP Ver- und Entsorgung wiedergibt.

zu 6: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

14. WGI GmbH für NBB – Netzgesellschaft Berlin - Brandenburg (vom 09.06.2008)

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigegeführten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen o. a.) festzustellen.

Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Auswertung:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. In die Begründung aufgenommen wurde ein Hinweis, dass sich alle Leitungen – mit Ausnahme der Hausanschlüsse - im öffentlichen Straßenland befinden.

15. Gemeinsame Landesplanungsabteilung (vom 29.05.2008)

1. Die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung erhielten Sie mit Schreiben vom 12. Februar 2008.

2. Darüber hinausgehende Hinweise zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, insbesondere zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen auf verschiedenen Planungsebenen, können nicht gegeben werden, da für die Plangebiete bisher keine raumordnerische Umweltprüfung, z. B. in einem vorlaufenden Raumordnungsverfahren, durchgeführt worden ist.

3. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung ist im Aufstellungsverfahren als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nochmals zu beteiligen, um die Anpassung des Plans an die Ziele der Raumordnung festzustellen.

Auswertung:

zu 1: Der Sachverhalt wurde zur Kenntnis genommen. Mit Schreiben vom 12. Februar 2008 wurde mitgeteilt, dass die planerischen Inhalte mit den Zielstellungen der Raumordnung vereinbar sind. Ein Hinweis darauf ist in der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf bereits enthalten.

zu 2: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

zu 3: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Zukünftige Beteiligungen richten sich nach dem vorgeschriebenen Verfahren des BauGB, die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wird beteiligt.

16. Vattenfall Europe Berlin AG & Co. KG

1. Immobilien, Immobilienplanung (vom 17.06.2008)

1a In dem betrachteten Gebiet befinden sich Kabelanlagen sowie eine Übergabestation Ü 1428 der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH. Bei Ausbau der Planstraße D sind eventuell geringe Kabelumlegungsarbeiten notwendig. Das ist bei dem jetzigen Planungsstand nicht feststellbar. Pläne erhalten Sie bei Bedarf in unserem Bereich Netzservice.

1b Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von Kabel- und Freileitungsanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH“ ist genau zu beachten.

2. Wärme, Vertrieb/Netz Berlin Ost (vom 23.06.2008)

Den Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Wärme Berlin geprüft. In dem von Ihnen angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Wärme Berlin vorhanden.

Auswertung:

zu 1a: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und sind in die Begründung eingegangen.

zu 1b: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht die Regelungsinhalte eines Bebauungsplans, sondern dessen Umsetzung.

zu 2: Der Sachverhalt wurde zur Kenntnis genommen und ging in die Begründung ein.

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Für das Bebauungsplanverfahren XIX–48b wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 9. Juni bis einschließlich 23. Juni 2008 durchgeführt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde ortsüblich bekannt gemacht und fand im Bezirksamt Pankow von Berlin, Abt. Kultur, Wirtschaft und Stadtentwicklung, Amt für Planen und Genehmigen, Storkower Straße 97, 10407 Berlin, statt. Zusätzlich erfolgte während des Auslegungszeitraums eine Präsentation des Bebauungsplanvorentwurfs und der Begründung im Internet. Innerhalb der Frist hatten die Bürger/innen die Möglichkeit, in die Planunterlagen einzusehen und die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung erläutert zu bekommen.

Insgesamt wurden 7 schriftliche Äußerungen eingereicht, von denen 5 Stellungnahmen den gleichen Wortlaut aufweisen.

Insbesondere wurde zu den folgenden Themen und Inhalten des Bebauungsplanvorentwurfs Stellung genommen:

- Verkehrsanbindung
- Einbeziehung privater Flächen als Straßenland (Planstraße D)
- Lärmbelastung
- Ökologische Belange
- Veränderung der Nutzungsart (WA zu MI)

Unter Würdigung der vorgebrachten Anregungen sind folgende Änderungen an der Planung erfolgt:

- Verzicht auf die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche in Verlängerung der Straße 160 zur Planstraße A
- Sicherung eines Geh- und Radwegs in Verlängerung der Straße 160 zur Planstraße A als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Verschiebung der Planstraße D um 3 m nach Norden
- Verzicht auf die Festsetzung des WA5 zugunsten einer Mischgebietsausweisung (MI2)

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung wurden entsprechend ergänzt und geändert.

Auswertung der Stellungnahmen

Die Reihenfolge der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen stellt keine inhaltliche Wertung dar.

Äußerung 1 (vom 12.06.2008)

1. Erst einmal begrüße ich die vorgesehene Bebauung des nun schon ca. 15 Jahre brachliegenden Geländes der ehemaligen GPG Kleeblatt. Die Vorstellung, dass auf der Fläche ca. 130 Eigenheime gebaut werden sollen, finde ich gut und wenn dann auch eine gelungene Abstimmung der Bebauungsgrenzen erfolgt insbesondere aus Richtung Bahnhofstraße in Richtung des schon bestehenden Siedlungsgebietes Straße 160 könnte man damit leben.

2. Wo man wohnen will braucht man natürlich auch Straßen, die neu erschlossen und angelegt werden müssen. Die Vorstellung, dass ein direkter Anschluss der Straße 160 an das Neubaugebiet für den Autoverkehr erfolgt, finde ich nun überhaupt nicht gut. Anschluss ja - aber mittels Fußgängerbrücke, damit eine fließende Verbindung entsteht.

Man kann nicht rücksichtslos die nur noch wenigen Ruheinseln in einer Großstadt zerstören, nur damit der Autofahrer aus Bequemlichkeit durch die "Abkürzung" einige Meter an Zeit gewinnt, die er aber an der nächsten Ampel und Straßeneinmündung wieder verliert. Ihr Bestreben müsste sein, sich für die Ruhe in einem etwas größeren Gebiet einzusetzen und damit einen wichtigen Schritt in Richtung Volksgesundheit und Erholung tun. Sie sollten einmal am frühen Morgen oder aber auch tagsüber als nicht voreingenommener Mitmensch dieses Gebiet aufsuchen, und dann die Ruhe registrieren. Viele sind dazu überhaupt nicht mehr in der Lage nur "Ruhe" zu hören. Dann werden Sie auch Stimmen der Natur hören - die der Vögel und Insekten, für die der Städter gar kein Gehör mehr hat. Es haben sich hier Vogelarten niedergelassen, wo man annahm, sie wären ausgestorben (Bachstelzen, Eichelhäher, Nachtigallen um nur einige zu nennen). Wissen Sie, wie ein Fasanpärchen aussieht und kennen Sie ihr Verhalten in der Natur? Bei uns können Sie es erfahren, aber nur noch solange, wie die Natur maximal geschont wird. Da passen Autos am wenigsten hin. Kommen Sie Ihrer Verantwortung nach und handeln Sie zukunftsweisend, nämlich in Richtung Stille. Die Nachwelt wird es Ihnen danken. Es ist für eine gesunde Umwelt nämlich schon 2 vor 12:00. Wer das nicht erkennt, ist fehl am Platze. Etwas was bewusst zerstört wird, ist unwiederbringlich verloren, und daran wollen Sie teilhaben??? Schenken Sie den neuen Mitbewohnern nach der Bebauung dieses Gebietes nicht geahnte Verhältnisse - auch die werden es Ihnen danken.

3. Da werden enorme Geldmittel veranschlagt, um in der Stadt verkehrsberuhigte Zonen zu schaffen. Bei den dort wohnenden Mitbürgern haben sich schon Verhaltensstörungen bemerkbar gemacht, ebenso gesundheitliche Schäden, für die man auch Geld benötigt, um sich zu behandeln. Ursache: Lärm! Jetzt werden wir aus Gewohnheit und Unbelehrbarkeit diesen Lärm in Gebiete tragen, wo es das Juwel Ruhe und Stille noch gibt.

Aufwachen - meine Damen und Herren! Setzen Sie sich der Strapaze aus darüber nachzudenken, was Sie da vorhaben. Es ist Verrat an der Natur und auch uns Mitbürgern gegen-

über, die das Glück hatten und hoffentlich noch lange haben werden, in einem Gebiet zu wohnen und zu leben, wo es noch lebenswert ist.

Sind Sie sich Ihrer Verantwortung noch bewusst? Wenn ja - dann weniger Autoverkehr einplanen, d.h. eben keine Autostraßenverbindung durch die Straße 160!! - Eine Fußgänger-Verbindung ist völlig ausreichend und hilft Geld sparen. Es bleibt nun abzuwarten, ob Sie unseren Hilferuf verstanden haben und wie ein echter Volksvertreter zukunftsgemäß handeln werden. Eine gesamte Straße wäre Ihnen dafür dankbar.

Auswertung:

zu 1: Die Äußerung wurde zur Kenntnis genommen.

zu 2 und zu 3: Der Anregung wurde gefolgt. Auf die Festsetzung einer für den Kfz-Verkehr bestimmten öffentlichen Straßenverbindung zur Straße 160 soll gemäß Abstimmung mit dem Tiefbauamt verzichtet werden. Stattdessen soll eine nur für Fußgänger und Radfahrer vorgesehene Verbindung planungsrechtlich gesichert werden.

Äußerung 2 (vom 20.06.2008)

1. Es wird ausgeführt, dass der Lärmpegel von der Berliner Str. einschließlich TRAM und Bahnhof Str. ermittelt werden soll. Dagegen ist nichts einzuwenden. Die eigentlichen sehr starken Lärmquellen sind der Autobahzubringer und die Strecke der Deutschen Bahn. Beide müssen mit Schallschutzwänden versehen werden, um die zulässigen Werte einzuhalten.

2. Ein von der Katholischen Kirche kommender Nebengraben, der in den Parkgraben einmündet, dient nach meinem Wissen als Ableitung der Regenwasserentwässerung aus dem gesamten östlich gelegenen Siedlungsgebiet, in dem punktuell erhebliche Mengen eingeleitet werden und teilweise versickern. Kann zu Überflutungen führen.

3. Es wird ausgeführt, dass das dort lebende Kleinotier nicht wertvoll ist und deshalb nicht geschützt werden muss. Ich möchte darauf hinweisen, dass jede Nacht ein Käuzchenpaar mit Nachwuchs vom Elfenpark her in südliche Richtung auf Nahrungssuche geht und das Gebiet als Nahrungsquelle vermutlich nutzen könnte. Dazu sind sofort spezielle Untersuchungen und Beobachtungen vor Baubeginn notwendig, um die seltenen Käuze zu schützen.

4. Mit dem Bau des neuen Siedlungsgebiets ist ein enormer Baustellenverkehr mit meist 40-Tonnern zu erwarten. Beim Ausbau der Entwässerungsleitung in der L.-Quidde-Straße in den letzten Jahren ging der ganze Baustellen- und Erdverkehr nicht über die asphaltierte L.-Quidde-Straße, sondern über die nur unzureichend befestigten Wege des östlichen Siedlungsgebietes und über die dafür nicht ausgelegten Kopfsteinpflasterstraßen wie Park- und Eddastraße. Entsprechende Beschädigungen der Straßen waren die Folge, die Gebäude wurden durchgeschüttelt mit entsprechender Rissbildung.

Ich erwarte, dass nach der Einführung des Straßenausbaubeitragsgesetzes eine Baustraße direkt von der Berliner Str. vor Beginn der Bauarbeiten errichtet wird, um Schäden zu Lasten anderer Anlieger zu vermeiden, wie in Karow Nord. Die bestehenden Siedlungsgebiete sind eindeutig bindend mittels Verkehrszeichen zu sichern, so dass der Baustellenverkehr nur über die freigegebene Baustraße fließt. Ich bitte zu beachten: Sollte es dazu keine Festlegungen geben, bleiben dann nur noch gerichtliche Entscheidungen dazu, die u. U. zum Baustopp führen können.

Auswertung:

zu 1: Die Äußerung wurde zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Sowohl der Autobahzubringer als auch die Strecke der Deutschen Bahn liegen außerhalb des Plangebiets und entwickeln aufgrund ihrer Entfernung (ca. 430 bzw. 570 m) keine relevanten Auswirkungen auf das Plangebiet, die die geplante Entwicklung einschränken würden.

zu 2: Die Äußerung wurde zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren wird für das Plangebiet eine Entwässerungsmachbarkeitsstudie erstellt, deren Ergebnis in die Planung eingehen wird.

zu 3: Die Äußerung wurde zur Kenntnis genommen. Zu den Auswirkungen auf die Umwelt und die Natur wird im Aufstellungsverfahren ein Umweltbericht angefertigt, in dem die Folgen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht werden.

zu 4: Die Äußerung wurde zur Kenntnis genommen. Die Abwicklung des Baustellenverkehrs kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden, da dies gemäß BauGB keinen Regelungsinhalt darstellt.

Äußerung 3 bis 7 (vom 17.06.2008)

1. Die aus dem Bebauungsplan ersichtliche Integrierung der Grundstücksflächen bzw. Flurstücke 334, 338, 339, 342 und 17 in das öffentliche Straßenland im Bereich der Planstraße D kann von uns aus folgenden Gründen auf keinen Fall akzeptiert werden:

- Die Flächen befinden sich seit Jahrzehnten im Besitz der Anlieger und werden als Privatweg sowohl gewerblich als auch privat genutzt und instand gehalten.

Es sind diverse Leitungen und infrastrukturelle Einrichtungen auf bzw. innerhalb dieser Flächen vorhanden, welche sich in privatem Eigentum befinden.

- Der Privatweg wird dringend für betriebliche Zwecke der Firmen Peter Lindner GmbH sowie Lothar Kohl GmbH als Be- und Entladezone sowie für ständige innerbetriebliche Transporte mit nicht straßenzugelassenen Fahrzeugen (Gabelstapler) genutzt.

- Die Schutzbereiche der Autogastankstelle bzw. des Tanklagers der Peter Lindner GmbH reichen in die Flächen des Privatweges hinein.

- Weiterhin müssen Wartungsarbeiten an Gebäuden sowie Be- und Entnahmetätigkeiten an direkt angrenzenden Lagereinrichtungen regelmäßig durchgeführt werden.

Daher ist es unbedingt erforderlich, die genannten Flächen weiterhin als Privatweg zu nutzen und vom öffentlichen Straßenland abgetrennt zu belassen.

2. Weiterhin beabsichtigen wir das Flurstück 330 (Bahnhofstraße 6) gesamt oder in Teilen zu erwerben und gewerblich als Parkfläche zu nutzen. Diesbezügliche Verhandlungen mit dem Investor haben bereits stattgefunden. Daher sollte das Mischgebiet auf das Flurstück 330 erweitert werden. Wir bitten darum, dies in der weiteren Planung unbedingt zu berücksichtigen.

Auswertung:

zu 1: Der Anregung wurde gefolgt. Auf die Einbeziehung der privaten und als Erschließungsweg genutzten Grundstücksflächen ins öffentliche Straßenland soll verzichtet werden. Die Verkehrsfläche soll gemäß Abstimmung mit dem Tiefbauamt um ca. 3,0 m nach Norden verschoben werden.

zu 2: Der Anregung wurde gefolgt. Auf die Festsetzung des WA5 soll zugunsten einer Mischgebietenentwicklung verzichtet werden.

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 02.11.2010 wurden insgesamt 34 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf XIX-48b einschließlich der Begründung gebeten. Es haben sich insgesamt 27 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit einer Stellungnahme an der Planung beteiligt.

Nachfolgende Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, hatten sich nicht zur Planung geäußert, so dass davon auszugehen war, dass ihre Belange von der Planung nicht berührt wurden:

- Bezirksamt Pankow, Wirtschaftsförderung
- Bezirksamt Pankow, Amt für Schule und Sport
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. X F 39
- Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz Abt. II D 25
- Verkehrslenkung Berlin
- Handwerkskammer Berlin
- Deutsche Post Real Estate

Insbesondere wurde zu den folgenden Themen und Inhalten des Bebauungsplanentwurfs Stellung genommen:

- Verkehrsflächen
- Finanzen und haushaltsmäßige Auswirkungen
- Umweltbericht (Artenschutz, Altlasten, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Parkgraben)
- Pflanzbindungen
- Überörtliche Grünverbindung in Ost-West-Richtung

Das Ergebnis der Abwägung der Behördenbeteiligung hatte folgende Auswirkungen:

1. Änderung des Titels des Bebauungsplanentwurfs XIX-48b
2. Der Bebauungsplanentwurf XIX-48b wurde wie folgt geändert:
 - Ergänzung von Vermaßungen
 - Verlegung des Verlaufs der Dr.-Markus-Straße
 - Ausschluss von Zufahrten im Kreuzungsbereich Berliner Straße / Bahnhofstraße
 - Festsetzung einer Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhalt im Gewerbegebiet entlang dem Parkgraben
 - Festsetzung einer Pflanzbindung in den allgemeinen Wohngebieten WA4 und WA5 entlang der geplanten öffentlichen Parkanlage
 - Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang des Parkgrabens in der geplanten öffentlichen Parkanlage
 - Sicherung der Überquerung des Parkgrabens durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts im MI4
 - Kennzeichnung einer Altlastenfläche
 - Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 12
3. Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend dem Ergebnis der Abwägung ergänzt oder geändert.

Abwägung

Nachfolgende Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, stimmten der Planung ohne Äußerungen zu oder äußerten keine Bedenken:

- Bezirksamt Pankow, FB Denkmalschutz, UD 2 (08.11.2010)
- Bezirksamt Pankow, FB Bau- und Wohnungsaufsicht (11.11.2010)
- Bezirksamt Pankow, SE Immobilienservice, Grundstücksrechtsverkehr (30.11.2010)
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen, III B 19 (29.11.2010)
- Landesdenkmalamt Berlin, LDA 27 (06.12.2010)
- IHK Berlin, Bereich Infrastruktur / Stadtentwicklung (09.12.2010)

Nachfolgende Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, stimmten der Planung mit Hinweisen zu oder äußerten Anregungen zur Planung:

1. Bezirksamt Pankow, Ordnungsamt (vom 15.11.2010)

(Hinweis: Da es sich bei der abgegebenen Stellungnahme um Hinweise zu verkehrsplanerischen Belangen handelte, wurden deren Auswirkungen auf die Planung am 16.03.2011 mit dem damaligen Tiefbauamt als dafür zuständigem Fachamt abgestimmt)

1. Äußerung: *Eingangs besteht Klärungsbedarf, inwiefern die Planstraßen A-D später den öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen zugeschlagen werden sollen oder ob es sich um reine Privatstraßen handeln soll. Wenn es sich um Privatstraßen handeln soll, stellt sich die Frage, inwiefern von Eigentümern der tatsächlich öffentliche Verkehr zugelassen werden soll oder ob die Straßen durch Beschilderung, Zäune, Schranken oder Tore der Öffentlichkeit entzogen werden.*

Abwägung: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Gemäß der Plandarstellung in Verbindung mit der Legende handelt es sich bei den Planstraßen nicht um private Verkehrsflächen, sondern um künftige öffentliche Flächen. Die Planstraßen sollen nach ihrer Errichtung als öffentlich gewidmete Verkehrsflächen der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Im städtebaulichen Vertrag vom 04.09.2012 wurde geregelt, dass der Vorhabenträger die Planstraßen A-D nach Herstellung kostenfrei an das Land Berlin überträgt.

2. Äußerung: *Im Falle des tatsächlich öffentlichen Verkehrs würden die Planstraßen A-D durch straßenverkehrsbehördliche Anordnung in die vorhandene geschwindigkeitsreduzierte Tempo 30-Zone integriert werden. Hierbei erschließt es sich mir nicht, inwiefern die Notwendigkeit besteht, Straßen des untergeordneten Netzes mit einer Fahrbahnbreite von 12 m baulich herzustellen. Bei einer Längsparkordnung nach § 12 Abs. 4 StVO würde die verbleibende breite Fahrbahn höhere Geschwindigkeiten hervorrufen. Dies widerspräche dem Charakter einer Tempo 30-Zone. Es bestünde dann die Möglichkeit, durch Anordnung von Senkrechtparken an einem Fahrbahnrand die Fahrgasse zu vermindern und die Anzahl der verfügbaren Parkplätze zu erhöhen. Gleichzeitig verhindert ein Senkrechtparken das verkehrssichere Queren der Fahrbahn an beliebiger Stelle (die Fahrzeuge haben eine "Barrierefunktion"). Ich empfehle folglich, für die Planstraßen A-D, entsprechend ihrer Funktion, lediglich eine Fahrbahnbreite von 5-6 m mit seitlich anschließendem Gehwegbereichen vorzusehen.*

Abwägung: Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. In den geplanten 12,0 m breiten Planstraßen A-D müssen nicht nur die Fahrbahn, sondern auch Randstreifen, Gehwege und alle sonstigen Anlagen, die zum Betrieb einer Straße erforderlich sind (z. B. Beleuchtung), untergebracht werden. Die im Erschließungsvertrag vom 04.09.2012 vereinbarte Entwurfsplanung sieht eine Fahrbahnbreite von 5,50 m vor.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche (Breite von Fahrbahn und Gehwegen, Anordnung von Parkplätzen, etc.) sowie die Beschilderung sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern bleiben den zuständigen Fachbehörden vorbehalten.

3. Äußerung: *An allen Kreuzungen und Einmündungen der Planstraßen sind die Radien derart zu bemessen, als dass ein 3-achsiges Müllfahrzeug verkehrssicher und ohne Rangieraufwand passieren kann.*

Abwägung: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Alle erforderlichen Radien wurden bei der Entwurfsplanung, die im Erschließungsvertrag vom 04.09.2012 vereinbart ist, mit dem Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt abgestimmt.

4. Äußerung: *Verkehrsflächen, welche lediglich dem gemischten Rad- und Fußgängerverkehr vorbehalten sein sollen, müssen sich von den übrigen Fahrbahnbereichen baulich deutlich abgrenzen. Ein Befahren mit Kraftfahrzeugen sollte durch physische Sperren ausgeschlossen werden.*

Abwägung: Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Im Bebauungsplan können keine Festsetzungen zur Errichtung von physischen Sperren getroffen werden, da die Einteilung der Ver-

kehrflächen nicht Gegenstand der Planung ist. Der am 04.09.2012 abgeschlossene Erschließungsvertrag enthält keine Regelungen zur Errichtung von physischen Sperren.

5. Äußerung: *Am Ende von Sackgassen (Straße 160/Übergang in das Plangebiet und östliches Ende der Dr.-Markus-Straße) sollten ausreichend bemessene Wendestellen (Durchmesser mindestens 18 m) zum gefahrlosen Wenden von Feuerwehr- und Müllfahrzeugen vorgesehen werden.*

Abwägung: Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Die Straße 160 liegt außerhalb des Geltungsbereichs; der vorliegende Bebauungsplan kann deshalb Wendestellen im Bereich der Straße 160 nicht sichern.

Die planungsrechtliche Sicherung einer Wendestelle in der Dr.-Markus-Straße soll nicht erfolgen, da die Dr.-Markus-Straße nicht als Sackgasse gesichert werden soll. Langfristig ist es beabsichtigt, über die Dr.-Markus-Straße eine Verbindung zwischen der Berliner Straße bis zur Ludwig-Quidde-Straße herzustellen.

6. Äußerung: *Der Einmündungsbereich der Planstraße B in die Pasewalker Straße muss im Interesse der Verkehrssicherheit dergestalt umgeplant werden, als dass die einmündende Straße im rechten Winkel und nicht schräg auf die Pasewalker Straße trifft. [Anmerkung: gemeint ist nicht die Pasewalker Straße, sondern die Berliner Straße]*

Abwägung: Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Ein rechtwinkliges Auftreffen der Planstraße B auf die Berliner Straße soll aufgrund der Eigentumsverhältnisse planungsrechtlich nicht gesichert werden. Die hierzu benötigten Grundstücksflächen befinden sich in Privatbesitz und müssten erworben werden. Diese Planung hätte Eingriffe in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer zur Folge, für die kein zwingendes städtebauliches und verkehrsplanerisches Erfordernis gesehen wird. Die in Abstimmung mit dem Tief- und Landschaftsplanungsausschuss erarbeitete Entwurfsplanung, die im Erschließungsvertrag vom 04.09.2012 vereinbart wurde, berücksichtigt die für eine sichere Benutzung der Einmündung erforderlichen Sichtflächen bzw. Eckabschrägungen.

7. Äußerung: *Erforderliche straßenverkehrsbehördliche Maßnahmen beim Queren des Mittelstreifendurchbruchs in die Berliner Straße in Höhe Dr.-Markus-Straße müssen mit der Verkehrslenkung Berlin, VLB B 52, Tempelhofer Damm 45, 12101 Berlin geklärt werden. Insbesondere die Tatsache, dass alle Anlieger der Planstraße B und der Dr.-Markus-Straße, welche die Pasewalker Straße in Fahrtrichtung Süd passieren wollen, an dieser Stelle den Mittelstreifen und somit die Tram-Gleise queren müssen, wirft die Frage nach einer künftig LZA-gesteuerten Regelung an dieser Stelle auf. [Anmerkung: gemeint ist nicht die Pasewalker Straße, sondern die Berliner Straße]*

Abwägung: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Errichtung und Steuerung von Lichtzeichenanlagen (LZA) sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung; die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans schließen jedoch die Errichtung einer LZA nicht aus. Abstimmungen zwischen der VLB, SenStadt VII B und dem mit der Entwurfsplanung beauftragten Ingenieurbüro haben stattgefunden. Es wurde festgestellt, dass LZA nicht erforderlich sind.

8. Äußerung: *Sämtliche Planstraßen sollten im Zweirichtungsverkehr passiert werden können.*

Abwägung: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und bleibt den zuständigen Fachbehörden vorbehalten. Die im Erschließungsvertrag vom 04.09.2012 vereinbarte Fahrbahnaufteilung beinhaltet einen Zweirichtungsverkehr.

2. Bezirksamt Pankow, SE Finanzen/Steuerdienst, Finanzcontrolling (vom 06.12.2010)

1. Äußerung: Bezug nehmend auf Ihr o. g. Schreiben möchte ich zu Punkt 5 „Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzierung“ Folgendes anmerken: Aufgrund der beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans und dem damit verbundenen Grunderwerb der Inanspruchnahme von Grundstücken bzw. Teilflächen müssen die zuständigen Fachämter die entsprechende finanzielle Vorsorge treffen. Da im Einzelnen die Flächen bereits bekannt sind, sollten die Kosten beziffert und die Finanzierungsquelle (Buchungsstelle) benannt werden.

Ich weise grundsätzlich darauf hin, dass vor einer weiteren Konkretisierung der Planung und Begründung von Bindungswirkungen die Erfassung aller zu tragenden Kosten und die Sicherung der Finanzierung zwingend erforderlich ist. Hierzu sind ggf. auch finanzielle Auswirkungen zu berücksichtigen, die für gesetzliche Ansprüche auf Geldentschädigung und Grundstücksübernahmen anfallen könnten. Aufgrund der angespannten Haushaltslage ist sicherzustellen, dass mit der Festsetzung des Bebauungsplanes keine finanziellen Verpflichtungen eingegangen werden, die zu nicht geplanten Belastungen für den bezirklichen Haushalt führen.

Abwägung: Dem Hinweis wurde gefolgt. Die Begründung wurde im genannten Kapitel um die entsprechenden Angaben fortgeschrieben.

Am 04.09.2012 wurden ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB sowie ein Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB mit dem Vorhabenträger, der große Teile der geplanten allgemeinen Wohngebiete entwickeln will, abgeschlossen. Ein Ergebnis der Abschlüsse war, dass dem Land Berlin durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine Kosten durch Erschließung, Herstellung von öffentlichen Grünflächen und sozialer Infrastruktur sowie Flächenerwerb entstehen.

3. Bezirksamt Pankow, Abt. Öffentliche Ordnung, Tiefbauamt, Tief 2 (vom 06.12.2010)

(Hinweis: Details zur abgegebenen Stellungnahme wurden am 16.03.2011 mit dem damaligen Tiefbauamt abgestimmt)

1. Äußerung: Die planungsrechtliche Sicherung der Querung über den Parkgraben soll entsprechend der Darstellung in der Hauptzeichnung erfolgen. Das Tiefbauamt folgt der Empfehlung von SenStadt, Abt. X OW, für die Querung des Grabens aufgrund der örtlichen Situation einen Straßendurchlass (DN 800 - DN 1000) vorzusehen.

Abwägung: Dem Hinweis wurde gefolgt. Der Bebauungsplan soll die Querung des Parkgrabens durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ planungsrechtlich sichern. Details zum Straßendurchlass wurden in der Entwurfsplanung geregelt, die im Erschließungsvertrag vom 04.09.2012 verbindlich vereinbart wurden.

2. Äußerung: Für den Bereich der Dr.-Markus-Straße östlich der Planstraße A soll die in der Nebenzeichnung 2 dargestellte südlich verschwenkte Variante planungsrechtlich gesichert werden. Der Erwerb der erforderlichen privaten Fläche des Flurstückes 1 der Flur 125 i. H. v. ca. 150 m² ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu regeln. Die bei dieser Variante in Anspruch genommenen Teilflächen des Grundstücks Dr.-Markus-Straße 12 (Flurstück 6, Flur 125), Eigentümer: SenWissKult, Kultur, müsste dann in das Fachvermögen des Tiefbauamtes übertragen werden. Der Bereich vor dem Zaun des privaten Grundstücks Dr.-Markus-Straße 10 (Flurstück 5, Flur 125) ist öffentlich gewidmetes Straßenland. Die Prüfung der privaten gewidmeten Verkehrsfläche nach VerkFIBerG ist nicht erfolgt. Es handelt sich hier um rückständigen Grunderwerb, der aber im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages nicht zwingend zu regeln ist.

Abwägung: Dem Hinweis zum Verlauf der Dr.-Markus-Straße wurde gefolgt. Die Dr.-Markus-Straße wurde im Bebauungsplanentwurf nach der Variante der Nebenzeichnung 2

planungsrechtlich gesichert, die im Rahmen der Entwurfsplanung noch leicht modifiziert wurde.

Im städtebaulichen Vertrag vom 04.09.2012 ist die Herstellung des Abschnitts von der Berliner Straße bis zur Einmündung in die Planstraße A einschließlich Einmündungsbereich vereinbart worden. Der Ausbau des Abschnitts zwischen Planstraße A und Parkgraben wurde nicht vertraglich vereinbart. Der Bebauungsplan XIX-48 b soll für diesen Teil der Dr.-Markus-Straße lediglich eine Flächensicherung betreiben.

Der Erwerb der zur Anbindung der Planstraße A benötigten Teilfläche von 40 m² des Grundstücks Dr. Markus-Straße 11 (ehemaliges Flurstück 1/Flur 125, neu Flurstück 420) ist im städtebaulichen Vertrag vom 04.09.2012 geregelt. Der Erwerb der restlichen Fläche von diesem Grundstück steht im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung der östlich des Parkgrabens angrenzenden Flächen (Bebauungsplangebiete XIX-48a und XIX-48c). Das Grundstück Dr.-Markus-Straße 12 sollte ab dem 01.01.2011 an die Berliner Immobilien Management GmbH (siehe hierzu auch Stellungnahme Senatskanzlei – Kulturelle Angelegenheiten, Nr. 8) übertragen werden. Die für die Herstellung der Dr.-Markus-Straße zwischen Planstraße A und Parkgraben zu erwerbenden bzw. zu übertragenden Grundstücksteile können bis zum konkreten Baubeginn von Erschließungsanlagen für die Plangebiete XIX-48a und XIX-48c als Teil der Grundstücke verbleiben und weitergenutzt werden. Die Kostenträgerschaft für den Erwerb dieser privaten Fläche ist im Zusammenhang mit der Entwicklung für die Plangebiete XIX-48a und XIX-48c zu klären.

Der Hinweis auf rückständigen Grunderwerb vor dem Zaun des Grundstücks Dr.-Markus-Straße 10 wurde in die Begründung aufgenommen.

3. Äußerung: Da gegenwärtig weder absehbar ist, wer im Fall einer Entwicklung des Bebauungsplans XIX-48a Vertragspartner des Landes Berlin sein wird, noch wann der Zeitpunkt dafür sein wird, soll der Ausbau der Dr.-Markus-Straße sowohl im Bereich zwischen Berliner Straße und Planstraße A als auch östlich der Planstraße A bis zum Graben erfolgen und im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages geregelt werden. Die sich noch im Privateigentum befindliche Teilfläche von ca. 200 m² vor dem Grundstück Dr.-Markus-Straße 8 (Flurstück 276, Flur 124) ist öffentlich gewidmetes Straßenland. Die Prüfung der privaten gewidmeten Verkehrsfläche nach VerkFIBerG ist nicht erfolgt. Es handelt sich hier um rückständigen Grunderwerb, der aber im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages nicht zwingend zu regeln ist.

Abwägung: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Im städtebaulichen Vertrag vom 04.09.2012 wurde in Abstimmung mit dem Tief- und Landschaftsplanungsamt die Herstellung des Abschnitts von der Berliner Straße bis zur Einmündung in die Planstraße A einschließlich Einmündungsbereich vereinbart. Die Herstellung des Abschnitts zwischen Planstraße A und Parkgraben wurde nicht vertraglich gesichert, da diese nicht im sachlichen Zusammenhang mit der Erschließung des Vertragsgebiets steht und zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich ist. Die Herstellung steht im Zusammenhang mit der Entwicklung der östlich angrenzenden Bebauungsplangebiete XIX-48a und XIX-48c. Die Kosten dafür sollen zum gegebenen Zeitpunkt an den Investor, der Nutznießer der Planung in diesen Plangebieten sein wird, übertragen werden.

Der Hinweis auf rückständigen Grunderwerb vor dem Grundstück Dr.-Markus-Straße 8 wurde in die Begründung aufgenommen.

4. Äußerung: Der Ausbaustandard der Dr.-Markus-Straße richtet sich nach dem BerlStrG und den entsprechenden Ausführungsvorschriften. Zu den Planstraßen A-D liegen bereits Planungsunterlagen vom beauftragten Planungsbüro dem Tiefbauamt vor. Diese sind sowohl um die Dr.-Markus-Straße als auch um die geplanten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen „Anliegerstraße, Geh- und Radweg“ zu ergänzen und mit dem Tief-

bauamt abzustimmen. Die Entwurfsplanung soll dann Vertragsbestandteil des Städtebaulichen Vertrages werden.

Abwägung: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung zwischen dem damaligen Tiefbauamt und dem mit der Entwurfsplanung vom Vorhabenträger beauftragten Ingenieurbüro ist erfolgt. Die abgestimmte Entwurfsplanung wurde im Erschließungsvertrag vom 04.09.2012 vereinbart.

5. Äußerung: *Eine reduzierte Straßenbreite von 3,8 m innerhalb der Planstraße A in Höhe Flurstück 379 ist für eine Erschließung nicht ausreichend und wird abgelehnt. Das Tiefbauamt schlägt daher eine Verschiebung der Planstraße A in östlicher Richtung vor. Die neue Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A entspricht dann der Flurstücksgrenze der Flurstücke 379, 283 und 644. Die Einmündung der Planstraße A in die Dr.-Markus-Straße würde bestehen bleiben. Im Bereich des Flurstückes 362 bzw. im Bereich Dr.-Markus-Straße 12 (FS 6, Flur 125) wird die Planstraße A verschwenkt.*

(Anmerkung: Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde das damaligen Tiefbauamt auch zu Varianten für die Planstraße A im Bereich des Flurstücks 379 um Stellungnahme gebeten, da die Verfügbarkeit von Flächen im nördlichen Bereich der Planstraße A noch nicht gesichert ist.)

Abwägung: Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Ziel des Bebauungsplans ist es, dass die Planstraßen weitestgehend in gerader Linie gesichert werden sollen. Versprünge oder Verschwenke sollen vermieden werden, damit der Straßenraum aus Gründen der Verkehrssicherheit in voller Länge einsehbar ist.

Im städtebaulichen Vertrag vom 04.09.2012 wurde vereinbart, dass auf Grund der gegenwärtig dem Investor nicht zur Verfügung stehenden Flurstücke (Flur 125 FS 5, Flur 124, FS 276, 277, 362 und 379) eine Interimslösung (Wendehammer sowie Gehweg) im nördlichen Bereich der Planstraße A errichtet wird. Details sowohl zum Bau als auch zum Rückbau dieser temporären Lösung wurden im Erschließungsvertrag vom 04.09.2012 geregelt. Die planungsrechtliche Sicherung einer temporären Verkehrsführung durch Festsetzungen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

6. Äußerung: *Die in der Planzeichnung dargestellte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in Verlängerung der Planstraße D soll als solche nur festgesetzt werden, wenn diese neben einem „Geh- und Radweg“ auch eine zusätzliche Erschließungsfunktion für die angrenzenden Mischgebietsflächen übernehmen muss. In diesem Fall ist bei einer zusätzlichen Nutzung als „Anliegerstraße“ die dargestellte Breite von 4,0 m nicht ausreichend und müsste auf 7,0 m verbreitert werden. Wenn keine zusätzliche Erschließungsfunktion erforderlich ist, soll diese Fläche nicht als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden.*

Abwägung: Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Die in der Verlängerung der Planstraße D geplante Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ soll weiterhin ohne Erschließungsfunktion für die Anliegergrundstücke gesichert werden. Da diese Fläche nach Aussagen des damaligen Amtes für Umwelt und Natur aufgrund ihrer geringen Breite von 4,0 m nicht sinnvoll begrünt werden könne, ist eine Einbeziehung in die öffentliche Parkanlage nicht möglich. Die Sicherung eines Geh- und Radwegs an dieser Stelle ist erforderlich, da ansonsten der südliche Teil der geplanten öffentlichen Parkanlage nur unzureichend erschlossen wäre.

Zur Erschließung der im MI4 gelegenen Flurstücke 19 und 21 (Flur 125), wurde auf den Flurstücken 17 und 20 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt werden.

4. Bezirksamt Pankow, Stadtentwicklungsamt, Vermessung, StadtVerm 25 (vom 07.12.2010)

1. Äußerung: *Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan: Die Plangrundlage basiert auf einem fast drei Jahre alten Flurkartenauszug, wodurch die Eindeutigkeit der Planaussagen kaum geprüft werden kann.*

Abwägung: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Herstellung des Reinplans wird die Plangrundlage grundsätzlich durch den Fachbereich Vermessung selbst aktualisiert. Dies ist mittlerweile erfolgt.

2. Äußerung: *Der Geltungsbereich ist nördlich der Dr.-Markus-Straße zwischen Eddastraße und Parkgraben nicht eindeutig definiert und auch in zwei verschiedenen Versionen dargestellt.*

Abwägung: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Planentwurf wurde entsprechend dem Abwägungsergebnis präzisiert (siehe Stellungnahme damaliges Tiefbauamt, Nr. 3 Äußerung 2), die Nebenzeichnung konnte dadurch entfallen.

3. Äußerung: *Da eine Teilfläche des Parkgrabens im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, müsste dies auch Erwähnung im Titel finden.*

Abwägung: Dem Hinweis wurde gefolgt. Der Titel des Bebauungsplans wurde diesbezüglich geändert.

4. Äußerung: *Der Punkt a, welcher die Lage der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur Straße 160 definiert, ist nicht eindeutig festgelegt.*

Abwägung: Dem Hinweis wurde gefolgt. Der genannte Punkt wurde neu festgelegt.

5. Äußerung: *Die Abgrenzung zwischen den WA1 und MI1 für das Grundstück Berliner Straße 40 ist nicht eindeutig. Eine Nutzungsartengrenze ist nicht eindeutig definiert.*

Abwägung: Dem Hinweis wurde gefolgt. Die Abgrenzung wurde eindeutig festgelegt.

6. Äußerung: *Ebenso ist die Abgrenzung zwischen GE1 und MI3 für die Grundstücke Bahnhofstraße 8 und Ferdinand-Buisson-Straße 3 nicht eindeutig definiert.*

Abwägung: Dem Hinweis wurde gefolgt. Die Abgrenzung wurde eindeutig festgelegt.

7. Äußerung: *Für die Herstellung der Straßenverkehrsfläche sind weitere bodenordnende Maßnahmen notwendig.*

Abwägung: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Alle erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen werden in Vorbereitung der Öffentlichkeitsbeteiligung ermittelt und im Kapitel „III. Auswirkungen der Planung“ dargestellt. Betroffen sind verschiedene Grundstücke unterschiedlicher Eigentümer, z. B. durch Eckabschrägungen oder Straßenerweiterungen. In den städtebaulichen Vertrag vom 04.09.2012 wurden bodenordnende Maßnahmen eingestellt, sofern sie der vom Investor geplanten Bebauung zugerechnet werden können.

8. Äußerung: *Bitte beachten Sie, für die Erstellung des Reinplans durch unseren Fachbereich ist ausreichend Zeit, auch für die Aktualisierung der Plangrundlage, vorzusehen.*

Abwägung: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

5. Bezirksamt Pankow, Abt. Jugend und Immobilien, Jugendamt (vom 07.12.2010, aktualisiert am 02.03.2012)

1. Äußerung: Mit dem Stand 31.12.2011 lebten in der Bezirksregion 1063 Kinder in der Altersgruppe 0-6 Jahre. Damit ist im Vergleich zum 31.12.2010 eine Zunahme um 41 Kinder zu verzeichnen. Am 31.07.2011 standen in der Region insgesamt 803 Kita-Plätze zur Verfügung, davon waren 756 Plätze belegt. Der Versorgungsgrad beträgt damit 75,5 %. Die Auslastung lag bei 94 %. Dies entspricht 47 freien Plätzen. Die Auslastung ist gegenüber der letzten Stellungnahme des Jugendamtes fast gleich geblieben.

Dieser Auslastungsgrad liegt deutlich über dem durchschnittlichen Pankower Auslastungsgrad von 90 %. Auf Landesebene wird empfohlen, eine Differenz zwischen Betriebserlaubnis und belegten Plätzen von 10 % als fachlich notwendig anzusehen und damit zu planen, um die unterjährigen Schwankungen der Belegung der Kitas ausgleichen zu können. Demgegenüber sind 94 % Auslastung sehr knapp kalkuliert und weisen eher auf mögliche Engpässe in den Monaten der Spitzenbelegung Mai bis Juni hin. Der größte Teil der Kitas befindet sich nord-westlich vom B-Plangebiet bzw. auf der westlichen Seite der Haupt- und Berliner Straße. Nördlich des B-Plangebiets wurde die bestehende Kita Eddastraße 46 unter Aufstockung der Kapazität um 14 Plätze erneuert.

Im Resumee muss festgestellt werden, dass der aus der geplanten Bebauung folgende Langzeitbedarf von 31 und im Spitzenbedarf von 46 Plätzen nicht aus dem derzeitigen Platzbestand abgedeckt werden kann, zumal laut Baugenehmigungsstatistik mit einer weiteren Verdichtung der Bebauung in Buchholz zu rechnen ist.

Abwägung: Die Angaben wurden in die Begründung übernommen.

2. Äußerung: Der bisher nicht als prioritär eingeschätzte Bau einer Kita bekommt unter Beachtung der aktuellen Zahlen einen neuen Stellenwert. Eine bauliche Erweiterung von Kitas im Gebiet ist durch die Größe der Grundstücke nur begrenzt möglich. Das Jugendamt hat bereits durch die Unterstützung beim Neubau der Kita Eddastraße 46 auf die erwartete Erhöhung des Bedarfs reagiert. Das Jugendamt muss an der Feststellung, dass im Zuge der geplanten Bebauung eine Kita, ggf. auch als Mietobjekt, notwendig wird, festhalten. Die Baukosten pro Platz werden wurden bereits in der Stellungnahme 2008 beschrieben.

[Ergänzender Hinweis: Gemäß Schreiben vom 26.06.2008 ist von einer Kostenpauschale pro Platz in Höhe von 20.450 € auf Grundlage einer selbstkochenden Einrichtung bzw. von 15.340 € bei einer fremdversorgten Einrichtung auszugehen.]

Abwägung: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. In den Verhandlungen zum städtebaulichen Vertrag sind die mitgeteilten Belange des Jugendamtes berücksichtigt worden. In dem am 04.09.2012 abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag wurde vereinbart, dass der Vorhabenträger im Plangebiet nahe dem öffentlichen Spielplatz (Flurstück 10) eine Kindertagesstätte nebst gestalteter Freifläche für 25 Kinder errichtet, die mindestens 10 Jahre an einen Betreiber vermietet wird.

6. Bezirksamt Pankow, Amt für Umwelt und Natur, AUN 3 (vom 21.12.2010)

(Hinweis: Zur Vorbereitung der Abwägung der Stellungnahme wurde am 18.04.2011 ein Abstimmungsgespräch mit dem damaligen Amt für Umwelt und Natur durchgeführt.)

1. Äußerung: Die Sicherung einer Gewässer begleitenden öffentlichen Parkanlage und eines öffentlichen Spielplatzes wird vor dem Hintergrund der aktuellen Versorgungsdefizite grundsätzlich begrüßt. Im Hinblick auf die zukünftige Finanzierung der Herstellung der Anlagen und einem eventuell erforderlichen Grunderwerb von Teilflächen (FS 9, Flur 125) ist jedoch auf die Konsolidierungszwänge des AUN hinzuweisen. Dies bedeutet, dass sowohl der Grunderwerb, als auch die Herstellung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der öffentlichen Parkanlage, des Spielplatzes und der Ausgleichsmaßnahmen ebenso wie die erforderli-

chen Erschließungswege (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) finanziell vollständig über einen städtebaulichen Vertrag abzusichern sind. Hierbei ist jedoch zu bedenken, dass der Kosten- und Aufwandsatz, d.h. die festzulegenden Folgekosten nur für jene städtebaulichen Maßnahmen geltend gemacht werden können, soweit diese Folge oder Voraussetzung des geplanten Vorhabens sind (160 WE).

Abwägung: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Sie wurden bei den Verhandlungen zum städtebaulichen Vertrag und zum Erschließungsvertrag in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt berücksichtigt. Von den erwähnten 160 Wohneinheiten entfallen ca. 130 Wohneinheiten auf das Vertragsgebiet des Vorhabenträgers. Die Regelungen des städtebaulichen Vertrags vom 04.09.2012 beziehen sich daher nur auf diese 130 Wohneinheiten. Neben der erstmaligen Herstellung der öffentlichen Grünflächen wurden auch Regelungen zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie zur Gewährleistung vertraglich vereinbart.

2. Äußerung: *Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen*

Bezüglich der Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Flora/ Fauna unter Pkt. 3.2.2 bedarf es einer ergänzenden Bewertung der Amphibien und der aquatischen Fauna, da deren Vorkommen in dem Plangebiet auf Grund der vorhandenen Biotopstruktur (Gewässer II. Ordnung, Staudenfluren) und damit eine Einschlägigkeit der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden kann. Der Parkgraben sollte als Biotoptyp auch erfasst und bewertet werden, da er unmittelbar an das Plangebiet angrenzt und entscheidende Funktionen im Biotopverbundsystem übernehmen kann, bzw. ggf. bereits übernimmt. Insbesondere im Hinblick auf die geplante Verrohrung eines Teilschnittes (Geh- und Radweg) die damit verbunden potenziellen Beeinträchtigungen ist die Erfassung der vorhandenen Verbundfunktion erforderlich.

Abwägung: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Das Vorkommen von Amphibien kann nach dem Artenschutzbeitrag (Stand 07.09.2009) ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Habitatstrukturen innerhalb des Plangebiets vorhanden sind. Das Vorkommen von Bibern und Fischottern kann grundsätzlich aufgrund nicht geeigneter Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Das Plangebiet hält zwar im Bereich des Parkgrabens in beschränktem Umfang Habitatstrukturen für Libellen bereit; der weitgehend naturferne Zustand des Grabens mit befestigten Ufern, eingeschränkter Ausbildung von Ufervegetation und jahreszeitlich z. T. fehlender durchgängiger Wasserführung bietet maximal für einzelne, allgemein vorkommende Arten eingeschränkte Lebensraumbedingungen. Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten kann gemäß den vorliegenden gutachterlichen Aussagen ausgeschlossen werden. Auf eine vertiefende Untersuchung der aquatischen Fauna kann daher verzichtet werden. Dies wurde im o. g. Abstimmungsgespräch vom 18.04.2011 festgelegt.

Dem Hinweis, dass der Umweltbericht um eine Aussage auf die Tiergruppen ergänzt werden soll, deren Vorkommen gemäß den Aussagen des Artenschutzbeitrags mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, wurde gefolgt. Der größtenteils außerhalb des Plangebiets liegende Parkgraben wurde im Umweltbericht vertiefend betrachtet.

3. Äußerung: *Die Darlegung unter Pkt. 3.3.2 bzgl. der Bemessung des naturschutzrechtlichen Eingriffs für die Fläche der ehemaligen Gärtnerei ist nicht nachvollziehbar. Die Fläche befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich, so dass gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB die mit dem Vorhaben verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ausgleichspflichtig sind. Die Zulassung eines privilegierten Vorhabens nach § 35 Abs. 1 BauGB wäre auch nur dann mit den öffentlichen Belangen vereinbar, wenn einer Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne des § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB durch eine vollständige Kompensation abgeholfen werden könnte. Bei der Bewertung des Vor-Eingriffs-Zustands sind die Ergebnisse der Biotopkartierung aus 2008 zu Grunde zu legen und nicht der Zustand zu dem Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im Jahr 1997.*

Abwägung: Dem Hinweis wurde bezüglich des Kompensationsumgangs nicht gefolgt. Im Bebauungsplanverfahren ist nach Abwägung aller Belange unter- und gegeneinander ein 100-prozentiger, vollumfänglicher Ausgleich für Eingriffe nicht zwingend erforderlich.

Dem Hinweis, dass die Bilanzierung des Eingriffs anhand des 2008 vorgefundenen Zustands von Natur und Landschaft vorgenommen werden soll, wurde gefolgt: Da die ehemals vorhandene Gärtnerei mittlerweile ihren Bestandsschutz verloren hat, wurde die Darstellung des geltenden Planungsrechts in der Begründung angepasst und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung korrigiert.

4. Äußerung: *Auch die Verkehrsfläche Dr.-Markus-Straße ist in die Eingriffsbilanz aufzunehmen, da mit dem Bebauungsplan die planungsrechtliche Sicherung des Ausbaus der Straße über den Straßenraum hinaus unter Inanspruchnahme von Privat-Grundstücken geht.*

Abwägung: Dem Hinweis wurde gefolgt. Der Umweltbericht wurde bezüglich der Dr.-Markus-Straße fortgeschrieben. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bestimmte private Flächen bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplans als öffentliche Verkehrsflächen genutzt wurden, d.h. kein Eingriff vorliegt.

5. Äußerung: *Den für die allgemeinen Wohngebiete WA2, WA4, WA5 und WA6 vorgesehenen Grünfestsetzungen kann hinsichtlich der Dach- und Fassadenbegrünungen nicht gefolgt werden. Einfamilienhäuser sind nicht für eine naturhaushaltswirksame Fassadenbegrünung geeignet. Hierfür sind Mindestgrößen einer geschlossenen Außenwandfläche ab einer Größe von 20 m², wie sie i. d. R. in Gewerbegebieten anzutreffen sind, erforderlich. Auch die Dachbegrünung wäre relativ kleinflächig und würde den Grundstückseigentümer nur unangemessen einschränken, zumal diese Flächen derzeit nach dem Erneuerbaren Energien Gesetz (EEG) vielfach für Photovoltaik-Anlagen genutzt werden und damit auch den Belangen des Klimaschutzes im Bebauungsplanverfahren Rechnung getragen werden könnte. Hinsichtlich des zukünftigen Orts- und Landschaftsbildes ist es zudem fraglich, ob eine sehr unterschiedliche Dachgestaltung den planerischen Zielstellungen entspricht. Um zusammenhängende naturhaushaltswirksame Hecken- und Gehölzstrukturen in dem Bereich der allgemeinen Wohngebiete zu schaffen, sollte eine Pflanzbindung für den Bereich der östlich gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch eine zusätzliche textliche Festsetzung und Darstellung im Plan erfolgen. Hiermit könnte auch eine Abgrenzung der Privat-Grundstücke gegenüber der östlich angrenzenden öffentlichen Parkanlage geschaffen werden. Grundsätzlich entspricht die in der textlichen Festsetzung Nr. 12 vorhandene Wahlmöglichkeit zwischen verschiedenen Ausgleichsmaßnahmen nicht dem erforderlichen Bestimmtheitsgebot und ist im Vollzug nicht überprüfbar, so dass diese Maßnahmeregelung nicht den Anforderungen an eine nachhaltige Kompensation entspricht.*

Abwägung: Den Hinweisen wurde gefolgt. Fassaden- und Dachbegrünungen sollen künftig nicht mehr als Ausgleich für Eingriffe angerechnet werden können. Die textliche Festsetzung 12 wurde entsprechend angepasst. Auch dem Vorschlag, eine zusammenhängende naturhaushaltswirksame Bepflanzung am östlichen Rand der allgemeinen Wohngebiete WA3, WA4 und WA5 entlang der öffentlichen Grünfläche zu sichern, wurde gefolgt.

6. Äußerung: *Die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe sind aus naturschutzfachlicher Sicht bevorzugt durch größere, zusammenhängende Sammel-Kompensationsmaßnahmen auch in dem Bereich der öffentlichen Parkanlage umzusetzen, da auf diese Weise der Vollzug und die Nachhaltigkeit der Maßnahmen gewährleistet werden kann. Zudem schränkt eine Vielzahl von Maßnahmen auf den Privat-Grundstücken die Nutzung des Einzelnen unverhältnismäßig ein, ohne dass die naturschutzfachliche Wirksamkeit der kleinteiligen Maßnahmen gegeben wäre.*

Abwägung: Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Die geplante Festsetzung von kleinräumigen, grundstücksbezogenen Heckenpflanzungen und flächigen Gehölzpflanzungen soll beibehalten werden. Hierdurch soll gesichert werden, dass Eingriffe in Natur und Landschaft teilweise am Ort des Eingriffs ausgeglichen werden können.

Die betroffenen Grundstücke liegen planungsrechtlich derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Da nach dem gegenwärtigen Planungsrecht Wohnhäuser hier nicht zulässig wären, stellt die Verpflichtung zur Anlage von Hecken oder flächigen Gehölzpflanzungen insofern keine unverhältnismäßige Einschränkung der Nutzung für die Eigentümer dar.

Da auch kleinräumige Pflanzungen naturwirksame Funktionen einnehmen können (z. B. Biotopverbund, Lebensraum für Insekten und Kleinstlebewesen, positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild), sind mit den geplanten Baum- und Heckenpflanzungen positive Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden (siehe auch Auswertung zu Äußerung 5).

Eine Konzentration aller Ausgleichsmaßnahmen in der öffentlichen Parkanlage soll daher nicht erfolgen.

7. Äußerung: Bezüglich der Auswirkungen auf die Fauna mangelt es in der vorliegenden Begründung an einem Nachweis, dass dem Bebauungsplan keine rechtlich unüberwindbaren Hinderungsgründe aufgrund der Verbotsnormen des § 44 Abs. 1 sowie Abs. 5 BNatSchG entgegenstehen. Hiernach gilt es u. a. gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nachzuweisen, ob die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (der jeweiligen Artengruppen) im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Die neu geschaffenen Lebensräume entsprechen ggf. nicht den speziellen Habitatansprüchen der betroffenen Arten und sind damit für den Erhalt der lokalen Population ungeeignet. Insbesondere im Hinblick auf den Verlust von dauerhaft genutzten Fortpflanzungsstätten u.a. des Mauerseglers sollten zur Abwendung der Verbotstatbestände die erforderlichen (vorgezogenen) Maßnahmen (CEF) und alle vollzugsrelevanten Angaben, die zwingend von dem Vorhabensträger/Bauherren auf der nachgelagerten Ebene der Zulassung und Durchführung planerisch vorbereiteter Baumaßnahmen einzuhalten sind, auch rechtsverbindlich für den Bauherren in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Gemäß einer aktuellen Rechtsprechung des VGH (VGH Kassel, Urteil v. 25.6.2009 - 4 C 1347/08.N) ist festzustellen, dass auch die mit Blick auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote vorgesehenen (vorgezogenen) Ausgleichs-, Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen in der Bauleitplanung über die in § 1a Abs. 3 S. 3 BauGB geregelten Vorkehrungen "festgesetzt" werden können und es ein Mindestmaß an rechtlicher Sicherung verlange.

Abwägung: Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Im Umweltbericht, Kapitel 3.3.2 wird ausgeführt, dass Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG nicht auftreten. Voraussetzung hierfür ist die Durchführung der Baufeldräumung (einschl. Baum- und Gehölzfällung sowie Gebäudeabriss) entsprechend den unabhängig vom Bebauungsplan geltenden gesetzlichen Regelungen nach § 29 NatSchGBln außerhalb der Brutzeit von Vögeln. Der Umweltbericht wurde dahingehend ergänzt, dass diese Angaben aus dem Artenschutzbeitrag (Stand 07.09.2009) abgeleitet wurden.

Bezüglich des Mauerseglers wird im Artenschutzbeitrag davon ausgegangen, dass die Baufeldfreimachung entsprechend den bestehenden gesetzlichen Regelungen außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt wird. In diesem Zeitraum befinden sich keine brütenden Altvögel oder Jungvögel in den Nestern. Eine Zerstörung der jährlich genutzten Fortpflanzungsstätten ist im Zuge von Abrissmaßnahmen nicht vermeidbar. Aufgrund des Vorhandenseins zahlreicher Gebäude in der Umgebung des Plangebiets, darunter auch höhere, gut anfliegbare Gewerbe- oder vergleichbare Gebäude, ist für die Art von hinreichenden Ausweichmöglichkeiten außerhalb des Plangebiets auszugehen. Für die in Berlin häufige Art mit gleich bleibendem Bestandstrend bleibt die Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang daher bestehen.

8. Äußerung: Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang § 19 Abs. 1 Satz 2 USchadG (Umweltschadensgesetz), wonach abweichend von Abs. 1 Satz 1 keine Schädigung vorliegt bei zuvor ermittelten nachteiligen Auswirkungen und die von den zuständigen Behörden genehmigt oder zulässig sind. Um somit zukünftig einer sogenannten Enthaftung durch den Bebauungsplan entgegenzuwirken, sollte folgender Hinweis aufgenommen werden: Der B-Plan

ist nur in beschränktem Maße dazu geeignet, um zur Enthftung nach dem USchadG beizutragen (Prof. Dr. W. Otto/TU Berlin 2010). [Hinweis: Statt § 19 Abs. 1 Satz 2 USchadG ist § 19 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG gemeint]

Abwägung: Dem Hinweis wurde gefolgt. Der Umweltbericht wurde um einen Hinweis auf die Enthftung und das Umweltschadensgesetz ergänzt.

9. Äußerung: *Die Aussage, dass durch die verzögerte Umsetzung der Baumaßnahmen ungestörte Lebensräume verbleiben, ist nicht nachvollziehbar, da sich im Gegenteil somit keine zusammenhängenden neuen Strukturen und Lebensstätten entwickeln können und baubedingt immer wieder Störungen eintreten. Auch für die Bauphase sind für alle Schutzgüter konkrete Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festzulegen. Ein ausschließlicher Verweis auf die Einhaltung der Baufeldberäumung (S. 44) außerhalb der Vegetationsperiode ist unzureichend.*

Abwägung: Dem Hinweis wurde gefolgt. Der Umweltbericht wurde um mögliche Eingriffsvermeidungsmaßnahmen ergänzt.

10. Äußerung: *Bei der Bewertung des aktuellen Biotopverbunds in dem Bereich des Parkgrabens kann nicht aus der bereits vorhandenen Vorbelastung einer Verrohrung in dem Bereich der F.-Buisson-Straße gefolgert werden, dass der bisher unverrohrte Bereich auf einer Länge von über 5000 m innerhalb einer von EFH und Ruderalflächen geprägten Landschaft keine Verbindungsfunktion übernimmt. Jede zusätzliche Verrohrung eines Gewässers stellt zudem einen naturschutzrechtlichen Eingriff i. S. von § 14 BNatSchG i. V. m. NatSchG Bln (alt) dar (Schutzgut Fauna, Wasser). Des Weiteren widerspricht es den Vorgaben der WRRL und des WHG. Bei der Querung des Parkgrabens ist somit einer Brücke, bzw. Steg der Vorzug zu geben. Eine Verrohrung wäre nur mit einem geeigneten Kleintierdurchlass gemäß MamS 2000 zulässig.*

Abwägung: Dem Hinweis wurde zum Teil gefolgt, das entsprechende Kapitel im Umweltbericht wurde um die folgenden Angaben ergänzt: Nicht nur aufgrund der südlich, nahe der Ferdinand-Buisson-Straße bestehenden Verrohrung wird der Verbundwert des Parkgrabens als gering eingeschätzt. Auch aufgrund des weitgehend naturfernen Zustands des Grabens mit befestigten Ufern, eingeschränkter Ausbildung von Ufervegetation und jahreszeitlich z. T. fehlender durchgängiger Wasserführung wird davon ausgegangen, dass der Parkgraben keine nennenswerten Verbundfunktionen erfüllt.

Die Ausführungen im Umweltbericht wurden im weiteren Verfahren bezüglich der gewählten Querungsvariante des Parkgrabens fortgeschrieben (Siehe hierzu auch Stellungnahme des Tiefbauamts Nr. 3, Äußerung 1). Die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) schließen einen Straßendurchlass (Verrohrung) nicht aus. Gemäß § 36 WHG sind Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern so zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und stillzulegen, dass keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist. Ein Ausschluss von Straßendurchlässen (Verrohrung) leitet sich somit nicht zwingend aus dem WHG ab.

Zur verbindlichen Sicherung des Kleintierdurchlasses sind entsprechende Regelungen in den städtebaulichen Vertrag vom 04.09.2012 und in den Erschließungsvertrag aufgenommen worden.

11. Äußerung: *Die Bewertung einzelner Schutzgüter/Wertträger nach der Durchführung des Eingriffs (Tabelle 5) wie „Abflussbildung und Wasserhaushalt“ und „Freiheit von akustischen/geruchlichen Beeinträchtigungen“ ist nicht nachvollziehbar. Die Einstufung der nicht überbaubaren WA und MI als „naturnahe“ Flächen mit sehr hoher Abflussbildung und einem naturnahen Wasserhaushalt entspricht nicht dem Bewertungsrahmen nach der angewandten Bewertungsmethodik.*

Abwägung: Dem Hinweis wurde gefolgt, die Bewertung der Fläche wurde korrigiert.

12. Äußerung: Hinsichtlich der für die öffentlichen Flächen vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen ist darauf hinzuweisen, dass die Pflanzung großkroniger Laubbäume in den Planstraßen mit einer Breite von 12 m und unmittelbar im Abstand von 3 m angrenzender Bebauung hinsichtlich einer nachhaltigen und gesunden Entwicklung zu überprüfen wäre, da bei dem zu erwartenden Kronenumfang Konflikte zu erwarten sind. Ggf. sind hier schmalkronige Laubbäume zu wählen. Bei dem Neubau einer Straße ist die Anpflanzung von Straßenbäumen ein grundsätzliches Gestaltungselement und Bestandteil des Erschließungsstandards der Straßenquerschnittsgestaltung, so dass die Anpflanzungen nicht als Ausgleichsmaßnahme für die in dem WA-Gebieten verursachten Eingriffe herangezogen werden können.

Abwägung: Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. 80 Bäume im Straßenraum, deren Anpflanzung durch den städtebaulichen Vertrag vom 04.09.2012 verbindlich gesichert wurde, sollen weiterhin als Ausgleich angerechnet werden: Der Umstand, dass diese Bäume auch der allgemeinen Straßengestaltung dienen, steht einer Anrechnung als Ausgleichsmaßnahme nicht entgegen, da die ökologische Wirksamkeit dadurch nicht geschmälert wird. Zudem besteht gemäß Berliner Straßengesetz keine Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen bei Straßenbaumaßnahmen.

Die im Straßenraum zu pflanzenden Baumarten werden im Rahmen der Ausführungsplanung mit dem zuständigen Fachamt abgestimmt.

13. Äußerung: Einer Festlegung der Anpflanzung von 60 Schwarzerlen innerhalb der Parkanlage wird nicht zugestimmt, da hiermit die gesamtkonzeptionellen Gestaltungsmöglichkeiten eingeschränkt werden und der vorhandene Baumbestand nicht berücksichtigt wird. Sinnvoller wäre hier die Festsetzung eines Uferstrandstreifens mit dem (allgemeinen) Pflanzgebot von uferstrandtypischen Gehölzen (§ 9 Abs. 1. Nr. 20 BauGB) innerhalb der öffentlichen Parkanlage. Für die Festlegung von Pflanzbindungen oder Maßnahmen jeglicher Art in dem Bereich öffentlicher Flächen wäre die Beauftragung einer Gestaltkonzeption durch den Vorhabenträger auch in Vorbereitung des städtebaulichen Vertrags sinnvoll. Im weiteren Verfahren sind die einzelnen Maßnahmen mit dem AUN abzustimmen. Der erforderliche Umfang der Maßnahmen bemisst sich anhand des zu überarbeitenden Eingriffsgutachtens (Korrektur der Maßnahmen auf den Privat-Grundstücken, Eingriffe in dem Bereich der ehemaligen Gärtnerei etc.).

Abwägung: Den Hinweisen wurde gefolgt. Die Empfehlung zur Anpflanzung von 60 Schwarzerlen (eine Festsetzung dazu war nicht im Bebauungsplan geplant) wurde aus dem Umweltbericht entfernt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde um eine Festsetzung zur Realisierung eines zu bepflanzenden Uferstrandstreifens innerhalb der geplanten öffentlichen Parkanlage ergänzt. Als Empfehlung zur Anwendung wurde dem Umweltbericht eine geeignete Pflanzliste, die vom Umwelt- und Naturschutzamt erstellt wurde, beigelegt.

Eine mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abgestimmte Entwurfsplanung (Gestaltungskonzeption) wurde im Erschließungsvertrag vom 04.09.2012 verbindlich vereinbart. Damit konnten die Belange dieses Fachamts berücksichtigt und gesichert werden.

14. Äußerung: Die Festsetzung Nr. 12 sollte bezüglich der Anpflanzung hochstämmiger heimischer Laubbäume dahingehend geändert werden, dass „pro angefangene“ 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen ist, da hiermit einer eventuellen Realteilung der Grundstücke Rechnung getragen wird. Des Weiteren ist die Nachhaltigkeit der Anpflanzungen durch folgende Ergänzung der textlichen Festsetzung zu gewährleisten: Die Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

Abwägung: Dem Hinweis, dass pro „angefangene“ 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen ist, wurde nicht gefolgt: Diese Formulierung entspricht nicht der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt herausgegebenen verbindlichen Mustertextfestsetzung in Berlin.

Eine Ergänzung der textlichen Festsetzung, dass bei Abgang der Bäume eine Nachpflanzung zu erfolgen hat, ist weder erforderlich noch gerechtfertigt: Die über den Erhalt der anzupflanzenden Bäume hinausgehende Pflicht zur Nachpflanzung oder Pflege stellt einen höheren Schutz dar, als dies für Bäume allgemein gilt und z. B. in der Baumschutzverordnung geregelt ist. Für Eigentümer von Bäumen gelten weder eine Pflege- noch eine Nachpflanzpflicht im Fall des natürlichen Abgangs. Natur unterliegt Veränderungen. Des Weiteren gilt die textliche Festsetzung zeitlich unbefristet. Im Fall von Neubaumaßnahmen, Wiedererrichtung von Gebäuden o. ä. sind auf natürlichem Weg abgegangene Bäume durch Neupflanzungen zu ersetzen.

15. Äußerung: In dem Bereich des GE2 und MI4 sollte zwecks landschaftsbildwirksamer Einbindung des Gewerbe- und Mischgebietes und zur Fortsetzung einer biotopverbundwirksamen gewässerbegleitenden Gehölzstruktur auch auf Grund städtebaulicher Zielstellungen eine Pflanzbindung für die nicht überbaubaren östlich gelegenen Bereiche fortgeführt werden. Des Weiteren könnte hiermit dem Vermeidungsgebot, (welches auch uneingeschränkt im Innenbereich gilt) gegenüber dem angrenzenden Gewässer Rechnung getragen werden.

Abwägung: Dem Hinweis wurde zum Teil gefolgt.

Im MI4 wird die Festsetzung einer Pflanzbindung als nicht erforderlich angesehen: Entlang dem Parkgraben ist stattdessen die Festsetzung einer privaten Grünfläche geplant. Hierdurch soll gesichert werden, dass die Fläche von baulichen Anlagen freigehalten wird, ohne dabei die private Nutzbarkeit des dortigen, flächenmäßig kleinen Grundstücks (Flurstück 21) unnötig einzuschränken. Durch die Zweckbestimmung der Fläche (privater Hausgarten) wird ebenfalls eine Bepflanzung gesichert. Es wird eingeschätzt, dass durch die Bepflanzung der privaten Grünfläche im MI4 eine hinreichend biotopverbundwirksame Fläche geschaffen werden kann.

Im GE soll eine Bindung für Bepflanzung und deren Erhalt entlang des Parkgrabens festgesetzt werden. Hierdurch sollen die Entwicklung und der Erhalt der vorhandenen gewässerbegleitenden Gehölzstruktur planungsrechtlich gesichert werden. Die Verwendung einer Pflanzliste mit einheimischen Gehölzarten, die in Berlin und in allen Landesteilen Brandenburgs natürliche Vorkommen besitzen, soll empfohlen werden.

Da im derzeit gemäß § 34 BauGB bebaubaren Gewerbegebiet bereits gewässerbegleitende Gehölzstrukturen vorhanden sind, wird durch die geplante Festsetzung keine gegenwärtig ausgeübte Nutzung beeinträchtigt.

16. Äußerung: Immissionsschutzrechtliche Belange

Aus der Sicht des Immissionsschutzrechts werden keine neuen Auflagen oder Anmerkungen gestellt. Die Stellungnahme des AUN vom 17.02.2009 (AUN 614) bleibt inhaltlich bestehen.

[Ergänzender Hinweis: Im Schreiben vom 17.02.2009 wurde mitgeteilt, dass das Schalltechnische Gutachten vom AUN geprüft wurde. Es wurde ein Vorschlag für eine textliche Festsetzung zum Schallschutz abgegeben. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass eine erneute Inanspruchnahme der Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen sei, wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilfläche und /oder Teilflächen in Anspruch nehmen.]

Abwägung: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die damals gegebenen Hinweise wurden bei der Erarbeitung der textlichen Festsetzungen Nr. 9 bezüglich des Emissionsschutzes bereits berücksichtigt.

7. Bezirksamt Pankow, Amt für Umwelt und Natur, AUN 616 (vom 03.01.2011)

1. Äußerung: Gemäß der Zuarbeit von AUN 616 an PG 222 zum B-Plan vom 16.11.2009 bitte ich um folgende Korrekturen:

Wirkungspfad Boden-Mensch

Die unter dem Wirkungspfad Boden-Mensch (S. 30 oberer Absatz) beschriebenen Überschreitungen sind in einem Punkt fehlerhaft. Die in Feld 1 als Überschreitung dargestellte Einschätzung für den Bodenhorizont 0,35 – 0,60 m unter Geländeoberkante ist nicht korrekt. Der gemäß Bundesbodenschutzverordnung für die Einschätzung eines Gefahrenpotenzials anzusetzende Horizont befindet sich im Bereich von 0 – 0,35 m unter Geländeoberkante. Eine Überschreitung in den tieferen Horizonten bleibt für den Wirkungspfad Boden – Mensch unerheblich, so lange nicht andere Pfade (Boden – Luft, z. B. Ausgasungen) betroffen sind. Der Anstrich Feld 1 kann ersatzlos entfallen.

Abwägung: Dem Hinweis wurde gefolgt, der genannte Anstrich im Umweltbericht wurde ersatzlos gestrichen.

2. Äußerung: *Abfallrechtliche Bewertung*

Die Einstufung der Böden/Auffüllungen im Rahmen der Untersuchung des B-Plan-Gebiets erfolgte auf der Basis von Einzelproben aus Sondierungen, welche Deklarationsanalysen des Materials im Sinne einer Abfallverwertung nicht ersetzen können. Bau begleitend sind im gesamten B-Plangebiet Deklarationsanalysen des anfallenden Bauaushubes (LAGA) zur Einschätzung der Verwertbarkeit des Materials erforderlich.

Abwägung: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, die Begründung wurde durch einen Hinweis auf Bau begleitende Deklarationsanalysen ergänzt.

Gemäß § 4 Abs. 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind u. a. Grundstückseigentümer bzw. der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück verpflichtet, schädliche Bodenveränderungen so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Diese Regelungen gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Auch die Regelungen des Berliner Bodenschutzgesetzes (Bln BodSchG), insbesondere die §§ 2 (Melde- und Auskunftspflicht, Baueinstellung) und 4 (Ergänzende Vorschriften für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen), gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Durch die o. g. Vorschriften wird hinreichend gesichert, dass kontaminierte Böden bzw. Bauaushub fachgerecht entsorgt werden müssen.

3. Äußerung: *Die bereits festgestellten Kontaminierungen im Bereich Feld 12 (geplanter Grünzug Parkgraben) und Feld 13 (geplantes allgemeines Wohngebiet WA2, ehemaliges Heizhaus/Kohlelagerplatz) sollten saniert werden.*

Abwägung: Dem Hinweis wurde gefolgt, der Umweltbericht wurde entsprechend ergänzt. In dem am 04.09.2012 abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag ist eine Sanierung im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche (Feld 12) vereinbart worden. Für Sanierungen von privaten Flächen (Feld 13) gelten die o. g. gesetzlichen Vorschriften (siehe Abwägung zur 2. Äußerung), dass Grundstückseigentümer bzw. der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ohnehin verpflichtet sind, schädliche Bodenveränderungen so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

4. Äußerung: *P 3.2.4 Schutzgut Wasser, Belastung des Grundwassers durch Altlasten*

Das mit einem Flurabstand < 5m flächig festgestellte Grundwasser ist als ungeschützt zu bewerten. Deutlich muss gemacht werden, dass die auf Seite 31 unter „Belastungen des Grundwassers durch Altlasten“ aufgeführten 5 Belastungsbereiche des Untersuchungsgebietes durch Bodenaustausch oder Entfernung des kontaminierten Bodens saniert werden müssen. Ich empfehle den Zusatz „Diese Kontaminationen sind zu sanieren“.

Abwägung: Dem Hinweis wurde gefolgt, der Umweltbericht wurde entsprechend ergänzt. Der am 04.09.2012 abgeschlossene städtebauliche Vertrag sieht eine Sanierung im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche (Feld 12) vor. Für die Sanierungen der privaten

Flächen (Feld 1, 4, 13) gelten die o. g. gesetzlichen Vorschriften (siehe Abwägung zur 2. Äußerung).

5. Äußerung: Als Anlage ist die Zuarbeit von AUN 616 an PG 222 vom 16.11.2009 beige-fügt. (Anlage: Auswertung des Untersuchungsberichtes zum B-Plan XIX 48b, Altlastenun-ter-suchung Berliner Straße 45, 13127 Berlin - Altlastengutachten)

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass Kontaminationen über das gesamte Untersu-chungsfeld vorhanden sind. Grundwasser liegt ungeschützt im Bereich < 5 m unter der Ge-ländeoberkante vor.

Zulässigkeit der geplanten Nutzung als Wohngebiet:

Im Zusammenhang mit einer geplanten Nutzung als Wohngebiet/Spielflächen sind festge-stellte Überschreitungen der Prüfwerte für Kinderspielplätze und Wohngebiete an den Son-dierungspunkten der

- Teilfläche 12, Sondierung 1 (Überschreitung der Prüfwerte für Wohngebiete)
- Teilfläche 13, Sondierung 1 (nur Überschreitung der Prüfwerte für Kinderspielplätze)
in für den Wirkungspfad Boden – Mensch relevanten Horizonten relevant (Anlage Karte 1)
Eine Sanierung der festgestellten Überschreitungen ist im Teilbereich der Teilfläche 12, Sondierung 1 für die geplante Nutzung Wohngebiete erforderlich. (Sanierung bis zur Ein-haltung der Prüfwerte für Wohngebiete nach BBodSchV)

Sollte im Bereich der Teilflächen 12 und 13 (jeweils im Bereich der Sondierung 1) eine Kin-derspielfläche vorgesehen sein, sind diese Bereiche ebenfalls zu sanieren. (Sanierung bis zur Einhaltung der Prüfwerte für Kinderspielflächen nach BBodSchV)

Gefährdung des vorhandenen Grundwassers durch Kontaminationen:

Grundwasser wurde mit einem Flurabstand < 5 m flächig festgestellt. Das Grundwasser liegt ungeschützt vor, was bedeutet, dass Schadstoffe durch z. B. Niederschlagswasser aus den kontaminierten Bereichen in den Grundwasserleiter eingetragen werden können. Zum Schutz des Grundwassers sind deshalb alle im Rahmen der Baumaßnahmen be-troffenen lokalen Kontaminationen mit Überschreitungen der Beurteilungswerte der Berliner Liste in den Bereichen unter Punkte 2 auf S. 62 des Gutachtens (siehe auch beiliegende Karte 2 zu den Ansatzpunkten der Rammkernsondierungen) zu beseitigen. Eine abschlie-ßende Untersuchung der Bausohle sichert die erfolgreiche Sanierung.

Nicht mehr, bzw. nur unter bestimmten definierten Bedingungen einbaubare Böden:

An zwei Sondierungen wurden Böden / Auffüllungen mit Belastungen der Einstufung > Z2 nach der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), im Bereich der

- Teilfläche 12, Sondierung 1, Horizont 0 – 0,9 m unter GOK
- Teilfläche 13, Sondierung 1, Horizont 0,35 – 0,9 m unter GOK
festgestellt.

In Anbetracht des sehr niedrigen ungeschützten Grundwasserstandes und der geringen Ausdehnung der Kontamination sollte dieses Material entsorgt werden (Anlage Karte 3.) Die verbleibenden Flächen sind fast durchgängig mit Verunreinigungen kontaminiert, wel-che zur Einstufung des jeweiligen Bodens/Auffüllung in die Zuordnungswerte Z2 LAGA führt. Material dieses Zuordnungswerts kann, wenn es im Rahmen von Baumaßnahmen aufgenommen wurde, nur unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen in techni-schen Bauwerken eingebaut werden. Der offene Einbau ist nicht zulässig. Das Material müsste in diesen Fällen nach einer Herkunftsanalyse (LAGA) entsorgt werden.

In den Teilflächen 5 (Sondierungspunkte 4-6) und 10 (Sondierungspunkte 1-6) wurden Be-lastungen bis zum Zuordnungswert Z1 ermittelt. Diese Materialien können unter Umstän-den nach einer Deklarationsanalyse (Feststoffuntersuchung und Eluatuntersuchung) z. B. in technischen Bauwerken offen eingebaut werden.

Zusammenfassung:

Die festgestellten Untersuchungen stehen nicht im Widerspruch zur geplanten Nutzung im

B-Plangebiet. Lediglich im Bereich der Teilfläche 12 Sondierung 1 wurde im Bereich von 0 – 0,9 m unter Geländeoberkante eine Überschreitung geltender Prüfwerte nach BBodSchV für die Nutzungskategorie „Wohngebiete“ festgestellt. Dieser lokale Bereich kann durch Entfernen des kontaminierten Materials saniert werden.

Die zweite festgestellte Überschreitung eines Grenzwerts für einen „Kinderspielplatz“ wäre bedeutsam, wenn dort eine Kinderspielfläche eingerichtet werden würde. Auch hier wäre eine Sanierung durch das Entfernen des kontaminierten Materials leicht möglich. Bei einer Nutzung als Wohngebiet wäre eine Sanierung nicht notwendig.

Die Einstufung der Böden/Auffüllungen erfolgte auf der Basis von Einzelproben aus Rammkernsondierungen, welche eine Deklarationsanalyse des Materials i. S. einer Abfallverwertung nicht ersetzen kann.

Bei Baumaßnahmen sind deshalb im gesamten B-Plangebiet Deklarationsanalysen (LAGA) des anfallenden Bauaushubs notwendig.

Materialien des LAGA-Zuordnungswerts Z0 können ohne Genehmigung eingebaut werden.

Nach Sanierung der Bereiche mit Überschreitungen der Prüfwerte für Wohngebiete kann eine Befreiung des Areals für die Nutzung Wohngebiet im Bodenbelastungskataster erfolgen.

Abwägung: Der Hinweis, dass die festgestellten Untersuchungsergebnisse bei Beseitigung der lokal vorhandenen Kontaminationen nicht im Widerspruch zu den geplanten Nutzungen stehen, wurde in die Begründung übernommen.

Die geforderte Beseitigung der Kontaminationen (Entsorgung, Untersuchung von Bausohlen etc.) ist auf folgende Arten gesichert:

Für die geplante öffentliche Grünfläche (Teilfläche/Feld 12), die sich im Vertragsgebiet des städtebaulichen Vertrags befindet, wurden Regelungen zur Sanierung in dem am 04.09.2012 abgeschlossenen Vertrag aufgenommen. Damit ist die Beseitigung der lokal vorhandenen Kontamination vor der Nutzungsaufnahme sichergestellt und eine Kennzeichnung der Fläche im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Für Sanierungen von privaten Flächen (geplante allgemeine Wohngebiete) im Vertragsgebiet gelten die o. g. gesetzlichen Vorschriften (siehe Abwägung zur 2. Äußerung), dass Grundstückseigentümer bzw. der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ohnehin verpflichtet sind, schädliche Bodenveränderungen so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Aufgrund der zu erwartenden zeitnahen Bautätigkeit kann davon ausgegangen werden, dass die privaten Flächen im Vertragsgebiet vor der Bebauung zügig saniert werden, da der Vorhabenträger Kenntnis von den Kontaminationen hat. Eine Kennzeichnung der Flächen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Für das außerhalb des Vertragsgebiets gelegene Flurstück 362 (Feld 1, Gefährdung des vorhandenen Grundwassers durch Kontaminationen) wurde eine Kennzeichnung im Bebauungsplan zur Information der Nutzer und künftigen Erwerber aufgenommen.

Der Hinweis zu den Feldern 12 und 13 wurde zur Kenntnis genommen. Da hier keine Kinderspielflächen geplant werden sollen, sind Bodensanierungen, welche der Einhaltung der Prüfwerte für Kinderspielflächen nach BBodSchV dienen, nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

8. Senatskanzlei – Kulturelle Angelegenheiten (vom 22.11.2010)

1. Äußerung: Das kulturell genutzte Grundstück Markusstraße 12 war bereits dem Liegenschaftsfonds übergeben. Die aufstehende Lagerhalle wird derzeit u. a. als Kulissenlager der Volksbühne genutzt. Diese und weitere vertraglich gebundenen Nutzer beabsichtigen,

am Standort zu verbleiben. Ab dem 01.01.2011 soll die Liegenschaft in das Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) übertragen und somit in die Zuständigkeit der Berliner Immobilien Management GmbH (BIM) fallen. Die Senatskanzlei/kulturelle Angelegenheiten schließt sich hiermit der von SenFin am 11.06.2008 abgegebenen Stellungnahmen an.

[Ergänzender Hinweis: In der genannten Stellungnahme vom 11.06.2008 wurde im Wesentlichen darauf verwiesen, dass vor weiterer Konkretisierung der Planung und Begründung von Bindungswirkungen die Erfassung der von Berlin zu tragenden Kosten und die Sicherung der Finanzierung zwingend erforderlich sei. Es sei sicherzustellen, dass durch die Festsetzung des Bebauungsplans, den Abschluss von Verträgen und die Realisierung von Baumaßnahmen sowie den Ankauf von Grundstücken keine finanziellen Verpflichtungen eingegangen werden, die zu nicht geplanten Belastungen für den Haushalt Berlins führen. Es wurde darauf hingewiesen, dass auch finanzielle Auswirkungen einzuplanen sind, die von den Planungserfordernissen ausgelöst, bereits bei rechtskräftigen Festsetzungen von Bebauungsplänen für gesetzliche Ansprüche auf Geldentschädigung und Grundstücksübernahmen anfallen können.]

Abwägung: Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Das Grundstück Dr.-Markus-Straße 12 soll in seinem nördlichen Teil für den Ausbau der Dr.-Markus-Straße planungsrechtlich als Verkehrsfläche gesichert werden. Langfristig sind die Übertragung einer Fläche von ca. 1.000 m² in das Fachvermögen des Tiefbau- und Landschaftsplanungsamts (siehe Stellungnahme des damaligen Tiefbauamts, Nr. 3, Äußerung 2) sowie der Abriss des vorderen Gebäudes (Lagerhalle) erforderlich. Bis zur Planungsumsetzung haben das Gebäude und seine Nutzung Bestandsschutz. Die Herstellung der Dr.-Markus-Straße zwischen Planstraße A und Parkgraben soll im Zusammenhang mit der Entwicklung der östlich des Parkgrabens gelegenen Plangebiete XIX-48a und XIX-48c erfolgen. Die finanziellen Auswirkungen sollen zum gegebenen Zeitpunkt im Rahmen der beiden Planverfahren geklärt werden.

9. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung X F 1/12 (vom 03.12.2010, 06.12.2010 und 13.01.2011)

1. Äußerung: *X OI gibt folgende Stellungnahme ab: Zur Begründung Nr. 4.7: Sollte es sich im weiteren Verfahren herausstellen, dass für die verlängerte Planstraße A über den Parkgraben keine Verrohrung, sondern eine Brücke gewählt wird, läge gemäß Allgemeinen Zuständigkeitsgesetz (AZG) Planung, Entwurf, Bau und Unterhaltung der Brücke in der Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. Tiefbau. Ansprechpartnerin ist die Leiterin des Projektbereichs Ingenieurbauwerke Entwurf.*

Abwägung: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Querung des Parkgrabens soll über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung planungsrechtlich gesichert werden. Die Sicherung einer Brücke ist nicht beabsichtigt. Damit wird die Zuständigkeit der genannten Senatsverwaltung nicht berührt.

2. Äußerung: *Im letzten Absatz wird von einem „Nutzungsrecht“ für Radfahrer und von einer „straßenverkehrsrechtlichen“ Umsetzung innerhalb der Parkanlage gesprochen. Wege gehören nach § 1 Abs. 1 Grünanlagengesetz zu den Bestandteilen von Grün- und Erholungsanlagen. Darüber hinaus können bestimmte Flächen oder Wege innerhalb der Grünanlage auch für die Benutzung mit dem Fahrrad zugelassen werden, jedoch gilt nach § 5 Abs. 2 Grünanlagengesetz nur eine eingeschränkte Verkehrssicherungspflicht des Landes Berlin und nach § 6 Abs. 1 Grünanlagengesetz grundsätzlich die Benutzungsmöglichkeit, wie sie sich aus der „Natur der einzelnen Anlage“ ergibt.*

Unabhängig davon, dass die gegebenenfalls zur Ausführung kommende Brücke in Verlängerung der Planstraße A eine Weiterführung nach BerlStrG haben wird, denn die Festsetzung erfolgt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, gebe ich meine Bedenken

im Rahmen der allgemeinen Fürsorgepflicht und zur Abwendung von Schadenersatzansprüchen gegenüber dem Land Berlin zur Kenntnis. Mein Fachbereich, zuständig für Brücken im Zuge von Straßen und zuständig für Brücken innerhalb von Grünanlagen ist in letzter Zeit häufiger mit ähnlichen Problematiken beschäftigt. Werden Radwege innerhalb von Grünanlagen ausgewiesen und sind diese mit dem entsprechenden Verkehrszeichen beschildert, stellen die Benutzer Schadenersatzforderungen, sobald das Fahrrad oder sie selbst einen Schaden genommen haben.

Geschotterte Wege können Reifen schädigen. Längsfugen können zu Stürzen führen. Unfälle auf Schnee und Eis sind vorprogrammiert. Insofern empfehle ich Ihnen, dass Sie nur eine „Nutzungsmöglichkeit“ für Radfahrer schaffen und die Beschilderung nicht nach StVO wählen.

In einem ergänzende Schreiben vom 06.12.2010 von X OW wird folgende Stellungnahme abgegeben: Der begleitende Grünstreifen entlang des Parkgrabens ist für eine Nutzung mit Fahrzeugen im Rahmen der Gewässerinstandhaltung auszubauen.

In einem ergänzenden Schreiben vom 13.01.2011 von X OW 13 wird folgende Stellungnahme abgegeben: Mit einem Durchlass Ø DN 800 – 1000, wie am 26.06.2010 Stellung genommen, werden die Abflussforderungen erfüllt.

Abwägung: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, die Begründung wurde bezüglich der Querung des Parkgrabens angepasst. Beschilderung, Bauausführung, Ausbaustandards des Grünstreifens, Regelungen zur Verkehrssicherungspflicht und Rohrdurchmesser können nicht im Rahmen des Bebauungsplans geregelt werden, sie sind Gegenstand der Ausführungsplanungen bzw. späterer Widmungen. In Abstimmung mit den zuständigen bezirklichen Fachämtern wurde im Auftrag des Vorhabenträgers parallel zum Bebauungsplanverfahren die Entwurfsplanung erarbeitet, die mittlerweile Bestandteil des am 04.09.2012 abgeschlossenen Erschließungsvertrags wurde. Hier wurde u. a. festgelegt, dass für den Bau von Radwegen Betonpflaster verwendet wird. Die dargestellten Probleme bei geschotterten Wegen werden daher nicht auftreten.

10. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I B 22 (vom 07.12.2010)

1. Äußerung: *Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1): Der FNP und das LaPro stellen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwischen dem „Grünen Saum“ um den Ortskern Buchholz und dem Panke-Grünzug eine Ost-West-Grünvernetzung von übergeordneter Bedeutung in symbolischer Breite dar. Aus unserer Sicht besteht die Notwendigkeit, im Planentwurf diese Grünverbindung entlang der Dr.-Markus-Straße zwischen Parkgrabengrünzug und Berliner Straße festzusetzen und mit der Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ zu versehen. Eine Beschreibung im Textteil allein reicht nicht aus.*

Abwägung: Dem Hinweis, eine Grünverbindung mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ zu sichern, konnte nicht gefolgt werden. Die geforderte Zweckbestimmung für eine öffentliche Grünfläche ist aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuchs und der zugehörigen Verordnungen (z. B. Planzeichenverordnung) nicht möglich.

Der Forderung nach einer Ost-West-Grünvernetzung wurde wie folgt entsprochen:

1. Ost-West-Vernetzung über die Dr.-Markus-Straße

Die sich im Eigentum des Lands Berlin befindlichen Verkehrsflächen der Dr.-Markus-Straße weisen teilweise nur eine geringe Breite auf und werden als öffentliches Straßenland für alle Verkehrsarten benötigt. Sie bieten keine Potenziale für die Sicherung von Grünflächen. Die bereits erarbeitete Entwurfsplanung für die Dr.-Markus-Straße berücksichtigt die Belange von Fußgängern und Fahrradfahrern, ebenso straßenbegleitende Pflanzungen. Insofern ist davon auszugehen, dass mit dem Ausbau der Straße perspektivisch eine begrünte Verbindung für Fußgänger und Radfahrer entstehen wird.

Eine öffentliche Grünfläche als Ost-West-Grünvernetzung parallel zur Dr.-Markus-Straße soll aus folgenden Gründen nicht festgesetzt werden.

Die Dr.-Markus-Straße ist im Bereich des Plangebiets beidseitig bebaut. Zur Umsetzung einer Grünverbindung wären Flächenankäufe von den privaten Grundstückseigentümern erforderlich. Diese Planung hätte massive Eingriffe in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer zur Folge, für die kein zwingendes städtebauliches Erfordernis gesehen wird, da über die Straßenverkehrsfläche der Dr.-Markus-Straße ebenfalls eine Vernetzung gewährleistet werden kann. Unter Beachtung der Bestandsgarantie des Artikel 14 Abs. 1 GG soll eine unverhältnismäßige Belastung der Eigentümer vermieden werden und die Privatnützigkeit des Eigentums erhalten bleiben.

2. Ost-West-Vernetzung über Planstraßen und zwei geplante Geh- und Radwege

Mit dem Bebauungsplan sollen weitere Ost-West-Verbindungen über geplante öffentliche Verkehrsflächen und die beiden Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ mit Anschluss an die geplante Parkanlage und an die Straße 160 gesichert werden. Die Pflanzung von Straßenbäumen zur Begrünung dieser Verbindungen ist im städtebaulichen Vertrag vom 04.09.2012 vereinbart worden.

Den Forderungen aus dem FNP nach begründeten Wegevernetzungen für Fußgänger und Radfahrer soll so in ausreichendem Maß nachgekommen werden.

2. Äußerung: *Darüber hinaus sollte der Parkgrabengrünzug nach Süden bis zur Ferdinand-Buisson-Straße auch im Bereich der Gewerbeflächen in entsprechender Breite dargestellt werden.*

Abwägung: Dem Hinweis wurde gefolgt. Im Bereich des GE2 soll künftig eine Bindung für Bepflanzung und deren Erhalt entlang des Parkgrabens festgesetzt werden, damit die im Gewerbegebiet vorhandene gewässerbegleitende Gehölzstruktur dauerhaft gesichert werden kann. Da im derzeit gemäß § 34 BauGB bebaubaren Gewerbegebiet bereits gewässerbegleitende Gehölzstrukturen vorhanden sind, werden durch die geplante Festsetzung keine gegenwärtig ausgeübten Nutzungen beeinträchtigt.

Die Sicherung eines öffentlichen Grünzugs soll jedoch nicht erfolgen, da sich die Grundstücke im GE in privater Hand befinden.

3. Äußerung: *Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen: Es ist hierzu nichts vorzutragen.*

Abwägung: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

11. Senatsverwaltung für Finanzen (vom 08.12.2010)

1. Äußerung: *An fachlichen Interessen sind aufgrund der Zuständigkeit für Dingliche Grundstücksgeschäfte (Nr. 6 Abs. 2 ZustKat) zu benennen: Keine Bedenken.*

Abwägung: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

2. Äußerung: *Haushaltswirtschaftliche Aspekte (vgl. Nr. 6 Abs. 2 ZustKat): Wie ich dem Entwurf des Bebauungsplans entnommen habe, enthält dieser keinerlei Aussagen über haushaltsmäßige Auswirkungen der geplanten Maßnahmen. Vor weiterer Konkretisierung der Planung und Begründung von Bindungswirkungen sind daher die Erfassung der von Berlin zu tragenden Kosten und die Sicherung der Finanzierung zwingend erforderlich. Es ist sicherzustellen, dass durch die Festsetzung des Bebauungsplans, den Abschluss von Verträgen und die Realisierung von Baumaßnahmen sowie den Ankauf von Grundstücken keine finanziellen Verpflichtungen eingegangen werden, die zu nicht geplanten Belastungen für den Haushalt Berlins führen. Es wird darauf hingewiesen, dass auch finanzielle*

Auswirkungen einzuplanen sind, die von den Planungserfordernissen ausgelöst, bereits bei rechtskräftigen Festsetzungen von Bebauungsplänen für gesetzliche Ansprüche auf Geldentschädigung und Grundstücksübernahmen anfallen können (§§ 39 ff BauGB).

Abwägung: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Bei den mittlerweile beendeten Verhandlungen zum städtebaulichen Vertrag und zum Erschließungsvertrag (Vertragsabschluss 04.09.2012) wurde berücksichtigt, dass dem Land Berlin keine uneingeplanten finanziellen Belastungen entstehen. Die Begründung wurde im Kapitel III.5 (Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzierung) entsprechend ergänzt.

3. Äußerung: *Weitere originäre Aufgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen liegen hier nicht vor.*

Abwägung: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

12. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I E 114 (vom 10.12.2010)

Äußerung: *Als oberste Behörde für Naturschutz und Landschaftspflege nehme ich zu den vorliegenden Unterlagen wie folgt Stellung: Im nördlichen Bereich des B-Plans (Dr.-Markus-Straße) sieht das Landschaftsprogramm Berlin einen Grünzug von gesamtstädtischer Bedeutung vor. Durch Senatsbeschluss und Zustimmung des Abgeordnetenhauses ist das Landschaftsprogramm eine behördenverbindliche Planung. Der Entwurf des B-Plans sieht entlang der Dr.-Markus-Straße zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie eine 3,0 m breite Fläche vor, die nicht überbaut werden kann. Ob und wenn ja wie sich in diesem schmalen Raum ein Grünzug von gesamtstädtischer Bedeutung entwickeln soll, ist aus den Planunterlagen nicht ersichtlich. Dies muss dargelegt werden. Wenn eine gesamtstädtische Grünplanung im nördlichen Bereich des B-Plangebiets nicht verwirklicht werden soll, würde diese Planung gegen dringende Gesamtinteressen Berlins verstoßen und wäre zu überarbeiten, da sie dann nicht aus den übergeordneten Planungen entwickelbar wäre.*

Abwägung: Siehe Abwägung der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I B 22 vom 07.12.2010 (Nr. 10).

13. Senatsverwaltung für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit, Berlin – LAGetSi – I A (vom 13.12.2010)

Äußerung: *Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus meiner Sicht keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben. Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind mir keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.*

Abwägung: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

14. Berliner Feuerwehr, Mietermanagement (vom 13.12.2010)

Äußerung: *Unsere Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf vom 24.06.2008 behält ihre Gültigkeit.*

Die Löschwasserentnahmestellen sind bei Bauvorhaben zu schützen und müssen für die Feuerwehr immer nutzbar sein. Vorhandene oder geplante Gebäude auf Anschlussgrundstücken müssen im 100 m Bereich eine öffentliche oder nichtöffentliche, betriebsbereite Löschwasserentnahmestelle besitzen.

Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit von Grundstücken über öffentliche Verkehrsflächen sind für Fahrzeuge der Feuerwehr zu sichern. Die Erreichbarkeit von nicht öffentlichen Grundstücken sowie deren Bebauung, die weiter als 50 m vom öffent-

lichen Straßenland entfernt ist, muss über vorhandene oder geplante notwendige Zufahrten von Anschlussgrundstücken führen.

Bereits bestehende Flächen für die Feuerwehr auf dem zu beurteilenden Grundstück müssen erhalten bleiben.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt.

[Ergänzender Hinweis: Am 24.06.2008 wurde mitgeteilt, dass die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit der Grundstücke über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken zu gewährleisten ist. Eine ausreichende Löschwasserversorgung sei nicht dargestellt. Aufgrund der geplanten Fläche und deren Nutzung ist in den Planstraßen ausreichend Löschwasser zur Verfügung zu stellen. Das Gebiet sei als Innenbereich zu betrachten.)

Abwägung: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern müssen bei der Umsetzung der Planung beachtet werden.

15. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, VII B 42 (vom 30.12.2010)

Äußerung: Zum o. g. B-Planentwurf bestehen in verkehrsplanerischer und straßenverkehrsbehördlicher Hinsicht keine grundsätzlichen Bedenken, folgende Hinweise sollten aber beim weiteren Planungsprozess aufgenommen und der Ausschluss von Zufahrten im unmittelbaren Kreuzungsbereich der Berliner Straße mit der Bahnhofstraße geprüft werden. Verkehrliche Belange von gesamtstädtischer Bedeutung sind durch die Berliner Straße und die Bahnhofstraße als örtliche Straßenverbindungen der Verbindungsfunktionsstufe III sowie durch die Führung der Straßenbahn betroffen. Aufgrund der ungünstigen Knotengeometrie und der fehlenden Signalisierung der Kreuzung beider Straßen einschließlich Straßenbahn kommt es regelmäßig zu konfliktbehafteten Abbiegevorgängen. Die Beibehaltung einer bestehenden Zufahrt zu den Grundstücken Berliner Straße 56 sowie die hiermit verbundenen Sichtverhältnisse und möglichen Fahrbeziehungen werden in verkehrstechnischer und verkehrsplanerischer Hinsicht als ungünstig und nicht ausreichend verkehrssicher eingeschätzt. Die an die bauliche Entwicklung gekoppelte Forderung einer Verlegung der Zufahrt ist als Anlage beigefügt. Hier sollte der Einsatz einer Knotenlinie geprüft werden, um der Forderung einer veränderten Zufahrt Nachdruck zu verleihen bzw. die Anlage verkehrssicherer zu machen und eine spätere Signalisierung des Knotens zu ermöglichen bzw. vorzubereiten.

Abwägung: Dem Hinweis wurde gefolgt, der Planentwurf wurde ergänzt. Im Kreuzungsbereich Berliner Straße / Bahnhofstraße sollen künftig Zufahrten ausgeschlossen werden.

16. Vattenfall Europe (vom 24.11.2010 und 25.11.2010)

1. Äußerung: *Vattenfall Europe Business Services GmbH vom 24.11.2010: In dem betrachteten Gebiet befinden sich Kabelanlagen sowie eine Übergabestation Ü 1428 der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH. In dem angegebenen Bereich sind Anlagen geplant, die Planung der Vattenfall ist noch nicht abgeschlossen.*

Abwägung: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

2. Äußerung: *Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von Kabel- und Freileitungsanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH“ ist genau zu beachten.*

Abwägung: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Details zur Ausführung von Erdarbeiten sind nicht im Bebauungsplan regelbar; die Richtlinie muss bei der Bauausführung beachtet werden.

3. Äußerung: *Vattenfall Europe Wärme GmbH vom 25.11.2010: In dem angefragten Gebiet ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Europe Wärme GmbH vorhanden.*

Abwägung: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

17. Berliner Verkehrsbetriebe BVG (vom 25.11.2010)

1. Äußerung: *Stellungnahme Elektrotechnische Anlagen Straßenbahn: Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahmen befinden sich Fahrleitungs- und Erdspannungsanlagen der Straßenbahn. Vor Beginn Ihrer Baumaßnahme bitten wir Sie um Rücksprache mit unserem dafür verantwortlichen technischen Gruppenleiter. Im genannten Baubereich beabsichtigen wir keine Errichtung von Bahnstrom- und Signalanlagen sowie Anlagen der Licht- und Krafttechnik der Straßenbahn. Unter Einhaltung erforderlicher Rücksprachen mit unseren zuständigen Mitarbeitern haben wir gegen Ihre Baumaßnahmen keine Einwände und erteilen Ihnen hiermit die Zustimmung.*

Abwägung: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Ausführung und Zeiträume von Baumaßnahmen sind nicht im Bebauungsplan regelbar; die Hinweise müssen im Zuge von Baumaßnahmen beachtet werden.

2. Äußerung: *Stellungnahme Bautechnische Anlagen Straßenbau: In dem Plan sind die Straßenbahnanlagen dargestellt. Entsprechend Ihrer Baubeschreibung werden keine Straßenbahngleisanlagen berührt.*

Abwägung: Der Sachverhalt ist nicht korrekt. Der Bebauungsplan berührt in der Berliner Straße Teilflächen der in Straßenmitte geführten Straßenbahn. Diese sind Teil der gewidmeten öffentlichen Verkehrsfläche. Einer gesonderten Festsetzung der Straßenbahngleise bedarf es daher nicht.

3. Äußerung: *Stellungnahme Verkehrsanlagen Straßenbahn: In den Plänen der BVG sind die aufbauten im Haltestellenbereich dargestellt. Der Beginn der Baumaßnahmen ist uns anzuzeigen. Nach ggf. erforderlichem Ortstermin erfolgen dann durch uns entsprechende Festlegungen.*

Abwägung: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Ausführung und Zeiträume von Baumaßnahmen werden nicht im Rahmen des Bebauungsplans geregelt; die Hinweise müssen im Zuge von Baumaßnahmen beachtet werden.

4. Äußerung: *Stellungnahme Bereich Omnibus: Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken. Vorsorglich weisen wir auf unseren Omnibuslinienverkehr in Ihrem Planbereich hin. Wir gehen davon aus, dass Ihre Arbeiten so ausgeführt werden, dass unsere dort verkehrenden Omnibusse während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren können. Sollten in diesem Zusammenhang Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibuslinienbetrieb beeinträchtigen, bitten wir Sie, Ihrerseits bei Umleitungen 12 Wochen bzw. bei Haltestellenverlegungen 10 Tage vor Baubeginn einen Ortstermin anzuberaumen.*

Abwägung: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Ausführung und Zeiträume von Baumaßnahmen werden nicht im Rahmen des Bebauungsplans geregelt; die Hinweise müssen im Zuge von Baumaßnahmen beachtet werden.

18. Berliner Stadtreinigungsbetriebe BSR (vom 25.11.2010)

Äußerung: *Bauliche- und Grundstücksinteressen der BSR sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt. Detaillierte Forderungen in reinigungstechnischer Hinsicht, soweit betroffen, können erst mit Vorlage der Entwurfszeichnung (Straßenneubau/-umbau) gestellt werden.*

Abwägung: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

19. Gemeinsame Landesplanungsabteilung (vom 26.11.2010)

Äußerung: Der Bebauungsplanentwurf ist an die Ziele der Raumordnung angepasst und stimmt mit den hier relevanten Grundsätzen der Raumordnung überein. Mit unserem Schreiben vom 29.05.2008 haben wir zuletzt zu den Planungsabsichten Stellung genommen. Zwischenzeitlich haben sich die landesplanerischen Beurteilungsgrundlagen durch das Inkrafttreten des LEP B-B (GVBl. S. 182) maßgeblich verändert. Da der Geltungsbereich innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung liegt (vgl. Festsetzungskarte 1 LEP B-B), ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B quantitativ uneingeschränkt möglich und auch die übrigen vorgesehenen Festsetzungen sind hier zulässig. Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden.

Abwägung: Der Hinweis, dass der Bebauungsplanentwurf an die Ziele der Raumordnung angepasst ist, sowie die neuen landesplanerischen Beurteilungsgrundlagen wurden in die Begründung aufgenommen.

20. Berliner Wasserbetriebe (vom 29.11.2010)

1. Äußerung: Gemäß den beiliegenden Anlagen befinden sich im Bereich des Bebauungsplanentwurfes Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen.

Abwägung: Der Hinweis wurde in die Begründung übernommen.

2. Äußerung: In den Planstraßen A, B, C und D (öffentliches Straßenland) werden gemäß Bauplanung 09/19-00334 Trinkwasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen hergestellt. Darüber hinaus werden durch eine noch zu erstellende Bauplanung 10/19-00184 in weiteren Privatstraßen Trinkwasserversorgungsleitungen durch Investorenverträge vorbereitet.

Abwägung: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Planungen stehen im Zusammenhang mit der künftigen Errichtung von Wohngebäuden in den geplanten allgemeinen Wohngebieten. Sie sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

3. Äußerung: Der Bau von Trinkwasserversorgungsleitungen in den geplanten öffentlichen Straßen sowie eine weitere innere Erschließung des Plangebiets erfolgt nur nach Vorlage entsprechender Erfordernisse und entsprechender Bedarfswerte. Die Dimensionierung erfolgt nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf.

Abwägung: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Bau von Trinkwasserleitungen sowie deren Dimensionierung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

4. Äußerung: Für alle Anlagen unseres Unternehmens, die nicht im öffentlichen Straßenland liegen, sind Leitungsrechte vorzusehen. Hierzu wird es vertragliche Regelungen mit dem Investor geben.

Abwägung: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Da erforderliche Leitungsrechte zwischen den Berliner Wasserbetrieben und dem Investor privatrechtlich vertraglich vereinbart werden, sind keine diesbezüglichen Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.

5. Äußerung: Zur Sicherstellung eines reibungslosen Bauablaufs beachten Sie bitte, dass Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den Berliner Wasserbetrieben angemeldet und die Planung beauftragt sein muss.

Abwägung: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Zeiträume von Baumaßnahmen werden nicht im Rahmen des Bebauungsplans geregelt; der Hinweis muss bei der Vorbereitung von Baumaßnahmen beachtet werden.

21. NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (vom 10.11.2010)

1. Äußerung: von WGI GmbH i. A. der NBB: Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen o. a.) festzustellen. Bei nicht bekannter Lage der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Abwägung: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Details zur Ausführung von Erdarbeiten werden nicht im Rahmen des Bebauungsplans geregelt; die Hinweise müssen im Zuge der Bauausführung beachtet werden.

2. Äußerung: Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des o. g. Bebauungsplanes bestehen seitens der NBB zurzeit keine Planungen.

Abwägung: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

3. Äußerung: Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Abwägung: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis muss im Rahmen der Bauausführung beachtet werden. Öffentliche Verkehrsflächen, innerhalb derer Versorgungsleitungen gelegt werden können, sind ausreichend vorhanden. Zusätzliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB sind nicht erforderlich.

4. Äußerung: Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist Folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten: Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitung mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung und zu pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzfolie einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin,

dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Abwägung: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Details zur Ausführung von Erdarbeiten werden nicht im Rahmen des Bebauungsplans geregelt; die Hinweise müssen bei der Ausführungsplanung bzw. der Bauausführung beachtet werden.

5. Äußerung: *Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.*

Abwägung: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung am Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplans erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuchs.

6. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplans XIX-48b wurde nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB geändert. Daher wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut eingeholt.

Da die Grundzüge der Planung von den Änderungen und Ergänzungen nicht berührt sind, wurde die Einholung der Stellungnahmen nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt. Mit Schreiben vom 12.06.2013 wurden insgesamt 12 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut an der Planung beteiligt und um Stellungnahme zu den vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs XIX-48b einschließlich der Begründung innerhalb eines Monats gebeten. Insgesamt lagen 9 Schreiben vor, die Bestandteil dieser Abwägung sind.

Insbesondere wurde zu den folgenden Themen und Inhalten des Bebauungsplanentwurfs Stellung genommen:

- Altlasten
- Biotope / Artenschutz und übergeordnete Grünverbindungen
- Querung des Parkgrabens (Wasserrecht)
- Ökologie (Auswirkungen auf Grundwasser und Oberflächengewässer)
- Verkehrsemissionen

Das Ergebnis der Abwägung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatte keine Auswirkungen auf die Planinhalte.

Es wurde die folgende redaktionelle Änderung der Planzeichnung ohne Auswirkungen auf die Planung vorgenommen:

- Entfernung der Kennzeichnung für Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belasten sind.

Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde in folgenden Punkten ergänzt, korrigiert oder geändert:

- Fortschreibung der Erkenntnisse zur Altlastensituation
- Aktualisierung der rechtlichen Grundlagen im Umweltbericht
- Ergänzung des Themas Gewerbeentwicklung, Aktualisierung der Bestandsbeschreibung

Nachfolgende Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, hatten sich nicht zur Planung geäußert, so dass gemäß Anschreiben davon auszugehen war, dass ihre Belange nicht berührt sind:

- Bezirksamt Pankow, Abteilung Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Ordnungsamt
- Der regierende Bürgermeister von Berlin, Senatskanzlei, Kulturelle Angelegenheiten
- Berliner Feuerwehr

Nachfolgende Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, äußerten keine Bedenken oder erklärten ihre Belange für nicht berührt:

- Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt, TieLa 5 (vom 15.07.2013)
- Abt. Jugend und Facility Management, SE Facility Management, Grundstücksrechtsverkehr (vom 02.07.2013)
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt I B 21 (vom 28.06.2013)
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VII B 43 (vom 12.07.2013)
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 8 (vom 04.07.2013)

Nachfolgende Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, gaben Hinweise zur Planung oder äußerten Anregungen zur Planung:

1. Bezirksamt Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt UmNat 1 (vom 19.07.2013)

Äußerung 1

Immissionsschutz: Keine Stellungnahme erforderlich.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen

Äußerung 2

Boden/Altlasten

Das Grundstück Berliner Str. 41, (Flurstück 362) ist in Teilen der altlastenverdächtigen Fläche 9096 zuzuordnen. Die durchgeführten Untersuchungen (Feld 1) belegten, dass die Prüfwerte der BBodSchV hier für den Pfad Boden-Mensch sicher eingehalten sind. Eine Kennzeichnung ist somit nicht erforderlich.

Abwägung

Dem Hinweis wurde gefolgt, die Kennzeichnung wurde aus der Planzeichnung entfernt.

Äußerung 3

Im Bereich der zukünftigen öffentlichen Flächen waren Belastungen im Randbereich des Feldes 12, dem zukünftigen Grünbereich am Parkgraben so, dass punktuell (P1) Überschreitungen der Beurteilungswerte der Berl. Liste für den Pfad Boden-Grundwasser, Flurabstand < 5m, für die Polyaromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) festgestellt worden sind. Hier wurde durch ein Gutachten belegt, dass es sich um eine lokale Belastung handelt, die durch den Aushub und die korrekte Entsorgung des kontaminierten Bodens beseitigt wurden.

Die an anderen Sondierpunkten ebenfalls lediglich punktuell festgestellten Überschreitungen von Prüfwerten der Berliner Liste für den Pfad Boden-Grundwasser müssen für die Betrachtung der Gesamtsituation nicht herangezogen werden, da eine hinreichende Wahrscheinlichkeit für den Eintritt von Grundwasserschäden nicht zu befürchten ist.

Relevant bleibt lediglich die festgestellte Belastung um den Probenahmepunkt 1 des Feldes 13 (Flur 29, Flurstück 644), der baubegleitend saniert werden muss.

Die Begründung zum B-Plan kann wie folgt geändert werden: Die im Bereich des Feldes 12 festgestellten Belastungen, dem zukünftigen Grünbereich am Parkgraben, sind im Rahmen

einer Nachuntersuchung eingegrenzt und die Belastungen sind entfernt worden. Eine entsprechende Dokumentation belegt die Sanierung der Belastungen im Feld 12 durch den Aushub und die korrekte Entsorgung des kontaminierten Bodens.

Abwägung

Den Hinweisen wurde gefolgt. Die Begründung wurde entsprechend geändert.

Äußerung 4

Naturschutz, Landschaftsplanerische und naturschutzfachliche Belange

Die relevanten Ergänzungen und redaktionellen Änderungen wurden im Umweltbericht vorgenommen. Es ergeben sich somit keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen. Es ist darauf hinzuweisen, dass im Umweltbericht aktuelle Leitfäden (hier: Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin mit Stand Juni 2012) und Gesetze (hier: Berliner Naturschutzgesetz) anzuwenden sind. Der Umweltbericht ist dementsprechend zu aktualisieren und anzupassen.

Abwägung

Kenntnisnahme. Die Begründung wurde entsprechend aktualisiert.

Äußerung 5

Spielplatzplanung: Keine Stellungnahme erforderlich.

Abwägung

Kenntnisnahme.

2. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt I E 14 (vom 19.06.2013)

Äußerung

Zu der o. g. Planung nehme ich für die übergeordnete Freiraumplanung wie folgt Stellung: Gegen die Planungen bestehen erhebliche Bedenken, da sie nicht das übergeordnete Grünverbindungsnetz widerspiegeln.

Im Bereich des o. g. B-Plans ist im Flächennutzungsplan und im Landschaftsprogramm eine überörtliche Grünverbindung in Ost-West-Richtung dargestellt, die den Landschaftsraum des Naturpark Barnim mit der Parklandschaft Barnim verbindet. Diese Darstellungen sind in den vorliegenden Planungen nicht berücksichtigt, da der geplante Fuß- und Radweg an der Dr.-Markus-Straße auch bei Berücksichtigung von Straßenbegleitgrün einer solchen überörtlichen Bedeutung nicht gerecht werden kann.

Abwägung

Kenntnisnahme, der Anregung wurde nicht gefolgt.

Eine öffentliche Grünfläche als Ost-West-Grünvernetzung parallel zur Dr.-Markus-Straße kann aus folgenden Gründen nicht festgesetzt werden: Die Dr.-Markus-Straße ist im Bereich des Plangebiets beidseitig bebaut. Zur Umsetzung einer Grünverbindung wären Flächenankäufe von den privaten Grundstückseigentümern erforderlich. Diese Planung hätte massive Eingriffe in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer zur Folge, für die kein zwingendes städtebauliches Erfordernis gesehen wird, da über die Straßenverkehrsfläche der Dr.-Markus-Straße ebenfalls eine Vernetzung in Ost-West-Richtung gewährleistet werden kann. Unter Beachtung der Bestandsgarantie des Artikels 14 Abs. 1 Grundgesetz (GG) wird eine unverhältnismäßige Belastung der Eigentümer vermieden und die Privatnützigkeit des Eigentums bleibt erhalten.

Neben den o. g. eigentumsrechtlichen Erwägungen hat das Land Berlin auch keine finanziellen Mittel zum Erwerb der benötigten Flächen zur Verfügung gestellt.

Die für den Flächennutzungsplan zuständige Behörde hatte zuletzt mit Schreiben vom 28.06.2013 bestätigt, dass die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Die Realisierung der durch den Bebauungsplan XIX-48b ermöglichten Wegeverbindungen wurde somit als ausreichend eingeschätzt, um die Vernetzung zwischen dem Naturpark Barnim und der Parklandschaft Barnim zu ermöglichen.

3. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VIII D 25 (vom 24.07.2013)

Äußerung 1

Zu dem o. g. B-Planentwurf nehme ich für die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat VIII D) wie folgt Stellung: Gegen die Planungsziele des vorliegenden B-Planentwurfs bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Entwässerung und Altlastensituation:

Von den Grundstücken und den Zufahrten ist keine Niederschlagswasserübernahme in die öffentlichen Systeme durch den Entwässerungsplanaufsteller in Abstimmung mit dem Investor vorgesehen. Allerdings ist eine Annahme einer Drosselniederschlagswassermenge von 10 l/s ha von diesen Flächen möglich.

Gleichzeitig sind im Plangebiet mehrere Altlastenflächen bekannt, die einen großen Flächenanteil des Geltungsbereichs des B-Planes einnehmen. Hinsichtlich der Belange des Bodenschutzes befinden sich diese Katasterflächen sowie die übrigen Grundstücke des Plangebietes in der Zuständigkeit des bezirklichen Umweltamtes. An fünf Bereichen des Plangebietes wurden Überschreitungen der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung festgestellt. Ich weise darauf hin, dass die Sanierung der Bodenbelastungen eine wesentliche Voraussetzung für die Umsetzung der vorgesehenen Niederschlagsversickerung auf den geplanten Baufeldern darstellt.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Mittlerweile wurde die Bodenkontamination im Bereich der geplanten öffentlichen Parkanlage durch Aushub und Entsorgung beseitigt. Die Kennzeichnung, dass die Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wurde entfernt und die Begründung zum Bebauungsplan geändert. Hinsichtlich der noch nicht sanierten Bodenbelastungen wurde inzwischen durch die zuständige Behörde festgestellt, dass eine Grundwassergefährdung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (siehe Stellungnahme Nr. 1 von UmNat). Die einzige noch relevante punktuelle Belastung auf dem Flurstück 644 kann baubegleitend saniert werden, so dass die Voraussetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser gegeben ist.

Äußerung 2

Darüber hinaus mache ich darauf aufmerksam, dass der geplante Geh- und Radweg nicht als Durchlass sondern als kreuzende Brücke über den Parkgraben zu führen ist. Unter der Brücke wird eine Befestigung, z. B. mit Gabionenmatten, wobei das Füllmaterial zur Maschenweite passen muss, erforderlich werden. Für die Brücke selbst ist eine wasserbehördliche Genehmigung zwingend erforderlich.

Abwägung

Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Die Wahl der geeigneten Querung war Gegenstand umfangreicher Abstimmungen mit den zuständigen Stellen zu den Planungsentscheidungen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Berücksichtigt wurden sowohl Belange der Gewässerunterhaltung als auch Belange des Naturschutzes. Dem Ergebnis dieser Abstimmungen entsprechend wurde entschieden, keine Brücke über den Graben, sondern einen Durchlass zu bauen. Die Umsetzung der Planung ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und dem Land Berlin vereinbart.

Äußerung 3

Zum Umweltbericht – Schutzgut Wasser

Anhand des vorliegenden Planmaterials ist nicht erkennbar, dass die Belange der EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berücksichtigt wurden. Für die Panke und ihre Nebengewässer gilt nach EG-(WRRL) das Verschlechterungsverbot, für den Mündungsabschnitt des

Parkgrabens in die Panke Spree ist der gute ökologische Zustand zu erreichen (Richtlinie 2000/60/EG, § 4). Für das Einzugsgebiet der Panke wird aktuell ein Gewässerentwicklungskonzept umgesetzt. Auf Grund der Lage von 11 ha Plangebietsfläche im Außenbereich nach § 35 BauGB sind bei der Gestaltung der Grünflächen entlang des Parkgrabens die Anforderungen des § 38 (4) Wasserhaushaltsgesetz zu berücksichtigen, wonach Gewässerrandstreifen u. a. der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen dienen. Ich empfehle daher bei der Gestaltung der öffentlichen Parkanlage entlang des Parkgrabens eine enge Abstimmung mit den Anforderungen der EG-WRRL. Bei der Neugestaltung des Umfeldes des Parkgrabens sollten ufernahe Strukturen naturnah gestaltet und dem Charakter eines Niedrigwassers angepasst werden. Es ist zu prüfen inwieweit im Rahmen der Anlage des Ufergrünzugs eine naturnähere Gestaltung (z. B. Förderung von Schilf und Ufergehölz, Ersatz von hartem Uferverbau, Übergangsbereiche für semi-aquatische Fauna) möglich ist. Es sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen. Naturnahe Gehölze (Weide, Erle, Ulme) sollten bevorzugt, Neophyten vermieden werden. Wechselnde Beschattung der Wasserfläche fördert die aquatische Vielfalt im Einzugsgebiet der Panke und verbessert den Sauerstoffhaushalt des Parkgrabens im Sommer.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die Anregungen zur Gestaltung der öffentlichen Parkanlage entlang des Parkgrabens sind nicht im Detail in einem Bebauungsplan regelbar. Sie betreffen die Ausführungsplanung, die im Grundsatz bereits im Erschließungsvertrag vereinbart wurde. Zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Gewässerrandstreifens dienen die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen- und Erhaltungsbindungsflächen i. V. m. den textlichen Festsetzungen 14 und 15. Bei Anwendung der beiden Textfestsetzungen wird die Verwendung von Pflanzlisten empfohlen, diese sehen u. a. auch Weiden, Erlen und Ulmen vor. Die zugrunde gelegte Entwurfsplanung zur Gestaltung der Grünfläche entlang des Parkgrabens berücksichtigt die ökologischen Belange. Das Ziel, die ökologische Qualität des Uferstreifens zu erhöhen, wurde umgesetzt. Daneben waren in der Fläche aber noch die Belange der Gewässerunterhaltung und die Verbindungsfunktion (Fuß- und Radweg) zu beachten.

Da noch keine Ausführungsplanung für die öffentliche Parkanlage vorlag, wurde die Stellungnahme zuständigkeithalber dem Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt zur Kenntnis gegeben.

4. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IX C 34 (vom 21.06.2013)

Äußerung 1

Hinweise zur Luftreinhalteplanung sind entbehrlich.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Äußerung 2

Zum Schutz gegen verkehrsbedingte Lärmimmissionen werden folgende Anregungen gegeben: Mit der Gebietsausweisung MI zwischen den Lärmemittenten und dem im Kern vorgesehenen Wohngebiet sind i. V. m. den textlichen Festsetzungen 2, 10 und 11 Maßnahmen zur Konfliktlösung ergriffen. Da von dem neuen Wohngebiet selbst nur in geringfügigem Umfang Emissionen ausgehen, erhalten Sie nachfolgend Anregungen, um die Wohnnutzung gegen bestehende Lärmquellen zu schützen.

Anzuregen ist eine Baukörperstellung, die eine Abschirmung gegen die westlich gelegene Bahnhof- und Berliner Straße bewirkt. So lassen sich hohe Pegelminderungen erreichen, was an dem folgenden Beispiel veranschaulicht werden soll: An der straßenzugewandten Fassade des Gebäudes Berliner Straße Nr. 53 werden mit $L_{den} = 72 \text{ dB(A)}$ und $L_{night} = 64 \text{ dB(A)}$ die Schwellenwerte des Lärmaktionsplans (70/60), ab denen vordringlich Handlungsbedarf besteht, überschritten. Im gleichen Gebäude werden hofseitig mit

L den = 53 dB(A) und L night = 46 dB(A) aber die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete eingehalten und selbst die für allgemeine Wohngebiete nahezu erreicht. Falls eine Verdichtung des Bestandes auf den Grundflächen entlang der Bahnhof- bzw. Berliner Straße nicht möglich ist, könnte eine geschlossene Zeilenbebauung der ersten Baureihe im neuen Baugebiet hierzu geeignet sein. In Betracht zu ziehen ist dabei auch, dass ggf. von einigen der gewerblich genutzten Grundflächen im Mischgebiet auch Gewerbelärm ausgehen könnte, was bislang störungsfrei in Ermangelung einer sensiblen Nachbarschaft geblieben war. Zukünftig würden diese Geräusche jedoch auf neue Wohngebäude einwirken. Durch eine abschirmende geschlossene Zeile am westlichen Rand des Baugebietes würde eine mögliche Unverträglichkeit nach TA-Lärm nicht umgangen, jedoch das mögliche Störpotential für die dahinter liegende Bebauung verringert.

Abwägung

Den Anregungen wurde nicht gefolgt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen entlang der Berliner Straße und der Bahnhofstraße eine straßenbegleitende Bebauung, die im Sinne des Lärmaktionsplans als „lärmrobust“ gelten kann. Es ist jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse i. V. m. den Regelungen des § 6 der BauO Bln nicht davon auszugehen, dass eine straßenbegleitende geschlossene Bebauung entstehen wird. Dies ist, wie von der Senatsverwaltung beispielhaft ausgeführt wurde, auch nicht nötig, da in der heutigen Struktur gute Minderungen erreichbar sind.

Die Festsetzung von zwingenden abschirmenden Zeilenbebauungen in den allgemeinen Wohngebieten, die an die Mischgebiete entlang der Berliner Straße und Bahnhofstraße grenzen, sollte aus städtebaulichen Gründen nicht erfolgen: Eine Zeilen- oder Reihenhausbebauung würde sich nicht aus den baulichen Strukturen der Umgebung ableiten lassen, die abseits der Hauptverkehrsstraßen durch freistehende Gebäude gekennzeichnet ist. Es entstünde der Charakter einer eigenständigen abgeschlossenen Siedlung.

Eine Erforderlichkeit für eine schallabschirmende Zeilen- bzw. Reihenhausbebauung zur Reduzierung von potenziellen Gewerbelärm besteht ebenfalls nicht: Schon heute müssen gewerbliche Nutzungen in den Mischgebieten entlang der Berliner Straße bzw. der Bahnhofstraße den Schutzanspruch der umgebenden Wohnnutzungen berücksichtigen. Dabei kann im Einzelfall eine geringe Überschreitung der DIN 18005 in den allgemeinen Wohngebieten nicht ausgeschlossen werden, da für Mischgebiete höhere Werte gelten. Ungesunde Wohnverhältnisse entstehen jedoch nicht, da die gewerbliche Schallbelastung auf die allgemeinen Wohngebiete nicht über denen des Quellgebietes (Mischgebiet) liegen kann, in dem ebenfalls Wohnungen zulässig sind.

Äußerung 3

Es ist zu empfehlen, mit dem Straßenbaulastträger den möglichen Einsatz eines lärmarmen Fahrbahnbelages auf der Bahnhof- bzw. Berliner Straße für den nächsten Sanierungszyklus der Straße zu prüfen.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die Festsetzung von Fahrbahnbelägen ist im Bebauungsplan nicht möglich, dies obliegt dem Träger der Straßenbaulast. Die Anregung wurde dem Tiefbauamt zur Kenntnis gegeben.

Äußerung 4

Es wird darauf hingewiesen, dass die vormals nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftige Anlage in der Bahnhofstraße 10 in 13127 Berlin (Reisswolf GmbH & Co. Betriebs KG) am 31.12.2012 stillgelegt wurde. Informationen darüber, welche Nachnutzungen zwischenzeitlich dort realisiert wurden, liegen hier nicht vor. Die weiteren außerhalb der geplanten Gewerbegebiete gelegenen gewerblichen Anlagen werden ausweislich des Lärmgutachtens lediglich durch einen pauschalen Ansatz (aus der Vorbelastung resultieren Immissionen die 3 dB unterhalb des gebietsbezogenen Immissi-

onsrichtwerts liegen) berücksichtigt. Warum auf eine Vorgehensweise entsprechend 3.2.1 TA Lärm verzichtet wurde, ist den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen. Gleichzeitig finden sich auch keine Anhaltspunkte, dass der Bestand tatsächlich die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte einhält (Verweis auf entsprechende Verwaltungsvorgänge). Die berechneten und festzusetzenden Emissionskontingente lassen nur einen eingeschränkten Betrieb auf den Grundstücken zu. Es ist daher nicht nachvollziehbar, warum keine Zusatzkontingente festgelegt wurden. Hierdurch wären beispielsweise in südlicher Richtung zusätzlich ca. 6 dB möglich.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, die Begründung wurde geändert (Kap. Bestand im Geltungsbereich).

Damit die Aussagen des 2008 erstellten Schallgutachtens auch bei veränderten gewerblichen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebiets Gültigkeit behalten, wurden pauschale Annahmen über die schalltechnischen Auswirkungen der dortigen Betriebe formuliert. Aus diesem Grund wurde auf die Erhebung des damals konkret vorliegenden Betriebsablaufs (Prüfung gemäß 3.2.1. TA Lärm) verzichtet. Diese Vorgehensweise wird aus heutiger Sicht als sinnvoll eingeschätzt: Hätte das Schallgutachten die konkreten Betriebsabläufe der mittlerweile stillgelegten Reisswolf GmbH berücksichtigt, wären die Ergebnisse aus heutiger Sicht nur noch eingeschränkt verwendungsfähig, da die konkreten Erkenntnisse über diesen Betrieb möglicherweise nicht Allgemeingültigkeit für ein Gewerbegebiet mit dem darin zulässigen Spektrum an gewerblichen Nutzungen, die sich von der Reisswolf GmbH deutlich unterscheiden könnten, besitzen.

Eine Ergänzung des Schallkontingents um Zusatzkontingente erfolgte nicht. Die Festsetzung solcher Zusatzkontingente (sowie der entsprechenden Richtungssektoren) ist zwar möglich, aber für eine Fortsetzung der Gewerbenutzung nicht zwingend erforderlich. Sofern im Einzelfall eine Erhöhung der Kontingente erforderlich ist, die städtebauliche Vertretbarkeit nachgewiesen wurde und der Nachweis der nachbarlichen Verträglichkeit gegeben ist, kann ggf. eine Zulässigkeitsentscheidung unter Beachtung der sonstigen Regelungen des § 31 Abs. 2 BauGB für den Einzelfall erfolgen.

7. Beteiligung der Öffentlichkeit

Für den Entwurf des Bebauungsplans XIX-48b wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17. Juni bis einschließlich 16. Juli 2013 durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 7. Juni 2013 auf Seite 1106 f des Amtsblatts für Berlin Nr. 25/2013 sowie durch Anzeige in der Tagespresse („Berliner Zeitung“) ortsüblich bekannt gemacht. Darüber hinaus wurde der Landespressedienst informiert. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Bezirksamt Pankow von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung – Stadtentwicklungsamt – „Storkower Bogen“, Zimmer 232, Franz-Jacob-Straße 4 B, 10369 Berlin statt. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, die Planunterlagen während des Auslegungszeitraums im Internet einzusehen. Hierauf wurde auch in der Anzeige der Tagespresse hingewiesen.

Innerhalb der Frist hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich an der Planung zu beteiligen, indem sie den Entwurf des Bebauungsplans, die Begründung, alle verfügbaren umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen sowie Gutachten zu Schall, Artenschutz, Altlasten und Entwässerung einsehen und Stellungnahmen dazu abgeben konnte.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 6. Juni 2013 über die Auslegung unterrichtet.

Seitens der Öffentlichkeit wurden 30 schriftliche Äußerungen eingereicht, die im Folgenden anonymisiert wurden. Darüber hinaus haben 5 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit eine Stellungnahme abgegeben.

Die Reihenfolge der Bearbeitung stellt keine Priorität dar. Die Stellungnahmen wurden teilweise leicht gekürzt. Änderungen am Inhalt wurden nicht vorgenommen.

Zusammenfassung

Insbesondere wurde zu den folgenden Themen und Inhalten des Bebauungsplanentwurfs Stellung genommen:

- Verkehrserschließung, insbesondere Planstraße A (Grunderwerb, Interimslösung)
- Belastungen durch Verkehrsentwicklung
- Auswirkungen aus der Realisierung der Planstraße B
- Maß der baulichen Nutzung/Bebaubarkeit
- Ökologie / Artenschutz
- Regenentwässerung
- Schulversorgung

Das Ergebnis der Abwägung der Öffentlichkeitsbeteiligung hatte keine Auswirkungen auf die Planinhalte.

Es wurde die folgende redaktionelle Änderung der Planzeichnung ohne Auswirkungen auf die Planung vorgenommen:

- Entfernung der Kennzeichnung einer Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist

Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde in folgenden Punkten ergänzt, korrigiert oder geändert:

- Ergänzung hinsichtlich der Bereitschaft der Eigentümer zur durchgehenden Realisierung der Planstraße A (für die noch nicht in der Verfügung des Landes Berlin stehenden Grundstücke)
- Fortschreibung der Erkenntnisse zur Altlastensituation
- Fortschreibung der durchgeführten Untersuchungen zum Artenschutz und Schlussfolgerungen für die Planung
- Änderung der Pflanzlisten
- Darstellung der schulischen Bedarfe

Äußerungen der Öffentlichkeit

Stellungnahme Nr. 1 (vom 17.06. und vom 15.07.2013)

Äußerung 1

In dem ausgelegten Bebauungsplan wird unter Punkt 8. festgelegt, dass auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig sind. Wir möchten Sie bitten, diesen Punkt zu streichen, da die geplanten Grundstücke bereits schon sehr klein sind und bei einer Grundflächenzahl von 0,2 schon kaum mit einem normalen Haus bebaubar sind. Alternativ möchten wir Sie bitten, die GRZ auf 0,25 festzusetzen. Bei der Entstehung von Eigenheimen sollte doch wenigstens die Errichtung eines Carports möglich sein.

Abwägung

Den Anregungen wurde nicht gefolgt.

Die aus der umgebenden Bebauung abgeleitete geplante textliche Festsetzung Nr. 8 wurde beibehalten. Sie betrifft lediglich geringe Teilflächen des Geltungsbereichs und dient vor allem dazu, das Straßenbild durch Vorgartenbereiche in der ortstypischen Weise zu prägen. Des Weiteren ist es aus stadtgestalterischen und ökologischen Gründen ausgeschlossen,

dass direkt an die öffentlichen Grünflächen angebaut wird. Durch die bauliche Beschränkung auf i. d. R. 3,0 m Tiefe wird die mögliche Nutzbarkeit der Baugrundstücke nicht beeinträchtigt.

Es erfolgte auch keine Erhöhung der zulässigen GRZ. Der Bebauungsplan trifft keine Regelungen künftiger Grundstücksgrößen. Innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen zeigen die vorhandenen Grundstücksverhältnisse, dass mit einer GRZ von 0,2 gute Grundstücksnutzungen erzielbar sind. Die neuen Baugebiete orientieren sich daran und sollen nicht durch eine sichtbar erhöhte Ausnutzung vom bestehenden Siedlungsgebiet abgehoben sein. Zukünftige Parzellierungen sind von den Grundstückseigentümern in Kenntnis der geplanten Festsetzungen vorzunehmen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO z. B. für die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen einschließlich Carports eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50 % zulässig ist.

Äußerung 2

Im Punkt 12 schreiben Sie die Bepflanzung mittels eines Baumes fest. Bezieht sich dies auf das gesamte Baugebiet, so dass diese Bäume auch an der Straße entstehen können, oder bezieht sich dieser Punkt auf die entstehenden Grundstücke? Auf Grund der geringen Grundstücksflächen bitten wir hiervon abzusehen.

Abwägung

Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Die textliche Festsetzung 12 bezieht sich auf die Grundstücksfläche. Das bedeutet, dass jedes Grundstück in Abhängigkeit von seiner Größe an einer vom Eigentümer selbst gewählten Stelle mit einer entsprechenden Anzahl Bäumen zu bepflanzen ist. Z. B. wären Grundstücke mit der Größe von 300 - 599 m² mit einem Baum zu bepflanzen, Grundstücke mit 600 m² - 899 m² mit zwei Bäumen. Eine Pflanzung außerhalb des Grundstücks (z. B. im öffentlichen Straßenraum) ist nicht vorgesehen. Da auch bei vollständiger Ausnutzung des zulässigen Nutzungsmaßes ca. 70 % der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen sind, wurde keine wesentliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit der Baugrundstücke durch die geplante Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen gesehen.

Äußerung 3

Ich möchte noch zu bedenken geben, dass bitte auch in den neu zu planenden Straßen genügend Stellplätze vorhanden sind. In den jetzigen Wohngebieten in Französisch Buchholz sind die Straßen kaum noch passierbar, da dort die Straßen auf ganzer Länge zugeparkt werden.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche (z. B. Anordnung von Stellplätzen bzw. Einrichtung von Park- und Halteverbotszonen) ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Dies obliegt der zuständigen Straßenverkehrsbehörde, die diese Stellungnahme zur Kenntnis erhalten hat.

Stellungnahme Nr. 2 (vom 03.07.2013 – 1 Schreiben von 13 Personen unterzeichnet)

Äußerung 1

Es wird ausgesagt, dass das vorhandene Verkehrsnetz ausreichend dimensioniert ist, sowie negative Entwicklungen nicht zu erwarten sind. Dem müssen wir auf das Entschiedenste widersprechen. Die Bahnhofstraße und die Berliner Straße sind in hohem Maße vom Durchgangsverkehr geprägt. Nicht nur, dass durch die neuen Anlieger und die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge die oben genannten Straßen benutzt werden, hauptsächlich werden diese Straßen durch den Umgehungsverkehr der Kreuzung Bahnhofstraße/Berliner Straße belastet werden. In der Bahnhofstraße staut sich nahezu täglich der Verkehr an der genannten Kreuzung. Viele Autofahrer würden mit hoher Wahrscheinlichkeit die Möglichkeit der Umfahrung dieser stark frequentierten Kreuzung durch das Wohngebiet nutzen.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die Einschätzung des Bürgers wurde nicht geteilt. Die Nutzung der Planstraßen zur Umgehung des Kreuzungsbereiches würde Umwege verursachen, die alle wieder zurück auf die Berliner Straße führen, an der die Vorfahrt – wie an der Bahnhofstraße auch – zu beachten wäre, jedoch mit dem Unterschied, dass Lücken im Verkehrsfluss zuerst von Fahrzeugen aus der Bahnhofstraße genutzt werden können. Zudem wird die Fahrbahn der künftigen Planstraßen mit 5,5 m Gesamtbreite (vereinbart im Erschließungsvertrag) nicht den Eindruck einer zügigen Straßenverbindung erwecken. Nennenswerter Durchgangsverkehr durch das Plangebiet wird daher nicht erwartet.

Äußerung 2

Weiterhin ist davon auszugehen, dass sich bei einer zukünftigen Bebauung im Bereich Ludwig-Quidde-Straße (Pläne XIX-48a und 48c) das Verkehrsaufkommen weiter stark erhöht.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die genannte Entwicklung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens XIX-48b und zum gegebenen Zeitpunkt in der Bearbeitung der Bebauungspläne XIX-48a und XIX-48c zu beachten.

Äußerung 3

Die dadurch entstehenden Gefährdungen durch Lärm, Staub und die Unfallgefahr insbesondere für Kinder und ältere Bürger können von uns nicht hingenommen werden.

Wir fordern daher eine Zone 30 für das gesamte Gebiet, eine Tonnagebegrenzung auf 2,8 t und wo möglich und sinnvoll die Errichtung physikalischer Verkehrsberuhigungsmaßnahmen zur Begrenzung der Durchfahrtsgeschwindigkeit.

Wir fordern daher eine Zone 30 für das gesamte Gebiet, eine Tonnagebegrenzung auf 2,8 t und wo möglich und sinnvoll die Errichtung physikalischer Verkehrsberuhigungsmaßnahmen zur Begrenzung der Durchfahrtsgeschwindigkeit.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche sowie die Anordnung verkehrsordnender Maßnahmen sind nicht Gegenstand der Festsetzung. Dies obliegt der zuständigen Straßenverkehrsbehörde, die von diesem Schreiben Kenntnis erhalten hat.

Mit der Entstehung ungesunder oder gefährlicher Wohnverhältnisse ist nicht zu rechnen.

Stellungnahme Nr. 3 (vom 02., 03., 04., 05., 09. und 15.07.2013 – insgesamt 15 Stellungnahmen)

Äußerung

Im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplans XIX-48b für das Gebiet Französisch Buchholz möchte ich gegen das Bauvorhaben folgende Einwendungen zu Protokoll geben:

- 1. verfehlte Verkehrspolitik*
- 2. Einschränkung der Gesundheit*
- 3. Verkehrslärm*
- 4. Recht auf Eigentum*

In den vergangenen Jahren sind alle Versuche, eine befestigte Straße zu bekommen, gescheitert. Durch das neue Wohngebiet erhöht sich die Anzahl der Fahrzeuge, die durch unsere Straße fahren. Diese Fahrzeuge verursachen Lärm und Staub. Dadurch sehe ich mein Recht auf Unversehrtheit der Gesundheit beeinträchtigt. Die Staubbelastung in den Sommermonaten ist extrem. Die ständig vorhandenen tiefen Löcher im Weg führen zu einer er-

höhten Geräuschkulisse. Neben den Belastungen, die durch den Flugverkehr und die Nähe der Autobahn bereits vorhanden sind, stellt die Durchführung dieses Bauvorhabens eine weitere Lärmbelastung dar. Verbunden mit den Baumaßnahmen muss also mindestens der Ausbau unserer Straße mit einem festen Belag (Asphalt) erfolgen oder die Verkehrsströme so gelenkt werden, dass keine erhöhte Belastung in unserer Straße entsteht.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die ca. 500 m nördlich der Dr.-Markus-Straße gelegene Straße 166 steht in keinem verkehrlichen Zusammenhang mit der Planung für den Geltungsbereich, messbare verkehrliche Auswirkungen für die Straße 166 sind nicht zu erwarten. Der Ausbau der Straße 166 war daher nicht Gegenstand der Abwägung zum Bebauungsplan XIX-48b. Die Entscheidung darüber muss außerhalb des Bebauungsplanverfahrens getroffen werden, die zuständige Behörde wurde über die Stellungnahme informiert.

Stellungnahme Nr. 4 (Eingang 04.07.2013)

Äußerung 1

Ich bin Eigentümer eines Grundstückes in der Dr.-Markus-Straße. Der Bebauungsplan hat massive Auswirkung auf mein Grundstück. Das Grundstück ist 488 m² groß und ich soll ca. 120 m² abgeben. Meine einzige größere Grünfläche ist ca. 8 x 20 m angrenzend an die Planstraße A, davon soll ich einen 1,5 m breiten Streifen für die Planstraße A abgeben. Es bleibt ein 6,5 x 20 m-Streifen.

Abwägung

Kenntnisnahme, der Sachverhalt ist im Grundsatz richtig.

Allerdings war die Angabe, dass das Grundstück 120 m² „abgeben“ muss, nicht korrekt. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans werden ca. 94,5 m² Grundstücksfläche als Teil der öffentlichen Verkehrsflächen benötigt, von denen aber 90 m² bereits heute schon als öffentliche Verkehrsfläche genutzt werden.

Äußerung 2

Das Grundstück ist so nicht mehr voll nutzbar. Insbesondere weil die Geschossflächen und die Grundflächenzahl herabgesetzt wird. Ich kann keine Wege, Terrassen und PKW-Stellplätze mehr errichten.

Abwägung

Kenntnisnahme, die Einschätzung wurde nicht geteilt.

Mit einer zukünftigen Grundstücksfläche von ca. 398 m² (anstelle der derzeit nutzbaren 402,5 m²) ist das Grundstück auch weiterhin als Baugrundstück nutzbar. Alle vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück verfügen über Bestandsschutz. Erst im Falle der Neubebauung sind die Festsetzungen des Bebauungsplans maßgeblich und zu beachten. Damit ist auch die Errichtung von Wegen, Terrassen und Stellplätzen zulässig.

Im Vergleich mit der derzeit vorhandenen baulichen Auslastung wird die zukünftige Nutzungsmöglichkeit reduziert. Dies weicht jedoch nicht von der geltenden Einschätzung des Planungsrechts ohne Bebauungsplan (§ 34 BauGB) ab. Das erst durch eine Grundstücksteilung (s. Äußerung 3) erzeugte hohe Nutzungsmaß auf dem Grundstück fügt sich nicht in die Umgebung ein. Im Fall einer Neubebauung gemäß § 34 BauGB wäre daher auch das jetzige Grundstück nicht mehr in dem ausgeübten Maß bebaubar.

Äußerung 3

Das Grundstück verliert massiv an Wert. Deswegen schlage ich Ihnen einen Grundstückstausch vor.

Ich gebe Ihnen die benötigten Teilflächen. Und ich bekomme die Flächen an der südlichen Grundstücksseite. Die Flächen gehörten bis in den 60ern zur Dr.-Markus-Str.10. Es waren die Hofgebäude und Gewächshäuser auf dem Gelände.

Es sind unter dem Abschnitt Abwasserleitungen (Hofentwässerung von Dr.-Markus-Str. 12, ehemalige verfüllte Keller und versiegelte Betonflächen. Geräumt oder die dreifache Menge ungeräumt.

Es hat kaum Auswirkung auf die Volksbühne, es müssen nur 2 Container verschoben werden. Ich würde die Benutzung der Teilfläche für einige Jahre durch die Volksbühne dulden.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Bei der Inanspruchnahme von 90 m² Verkehrsfläche für die Dr.-Markus-Straße handelt es sich bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt um eine gewidmete und genutzte Verkehrsfläche, die bisher von Berlin noch nicht erworben wurde (rückständiger Grunderwerb). Die Festsetzungen des Bebauungsplans verursachen demnach keinen Eingriff in eine ausgeübte Privatnutzung, sondern stellen lediglich die bestehende Straßensituation dar. Eine Wertminderung liegt nicht vor.

Eine Reduzierung des privat nutzbaren Grundstücks erfolgt insofern lediglich im Bereich der 4,5 m² großen Eckabschrägung im Kreuzungsbereich zur Planstraße A. Ein Flächentausch zum Ausgleich dieser Inanspruchnahme ist nicht Gegenstand der Festsetzungen, sondern der Planungsumsetzung.

Äußerung 4

Alternativ können sie die Planstraße A in ihrer vollen Länge ca. 25 m nach Osten verschieben.

Abwägung

Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Zur Vermeidung unnötiger und erheblich größerer Eingriffe in privates Eigentum wird die Planstraße A unter Inanspruchnahme eines landeseigenen Flurstücks entwickelt. Die Verlegung der Planstraße würde zudem alle anderen Grundstücke in zwei Teile zerschneiden.

Stellungnahme Nr. 5 (vom 15.07.2013)

Äußerung 1

Mein Grundstück wird westlich durch die "Planstraße A" begrenzt, die sich laut Planung zum Teil über mein Grundstück erstreckt. Gemäß dem städtebaulichen Vertrag vom 04.09.2012 und dem Erschließungsvertrag wurde der Vorhabenträger u. a. zur Herstellung der Planstraße A verpflichtet. In den Begründungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wird dagegen die Errichtung eines Wendehammers geduldet, weil u. a. auch mein Grundstück dem Vorhabenträger nicht zur Verfügung stehen soll (siehe 4.12, S. 73f). Diese Aussage entspricht nicht den Tatsachen! Der Vorhabenträger hat zu keinem Zeitpunkt die Inanspruchnahme oder den Erwerb der betreffenden Flächen begehrt. Im Gegenteil: Trotz meines Angebotes zeigte er keinerlei Interesse an meinem Grundstück.

Ich stelle hiermit dem Vorhabenträger ab sofort und zu den üblichen Bedingungen von meinem Grundstück jenen Grundstücksteil zur Verfügung, der für die Herstellung der Planstraße A erforderlich ist.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Dass die für den Bau der Planstraße A erforderliche Fläche derzeit nicht durchgehend zur Errichtung einer Straße zur Verfügung steht, ist unstrittig. Demzufolge ist die Planstraße A durch einen provisorischen Wendehammer abzuschließen, der solange bestehen muss, bis der Endausbau möglich ist.

Das Angebot, dass die zum Endausbau der Planstraße A u. a. benötigte Teilfläche des Flurstücks des Einwenders erworben werden kann, wurde an die zuständige Stelle des Bezirksamts Pankow von Berlin weitergeleitet. Das Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt hatte mit Schreiben vom 31.07.2013 mitgeteilt, dass es den Erwerb der genannten Fläche ver-

anlassen wird, sofern die bisher nicht verfügbaren Flächen für öffentliche Zwecke vom Vorhabenträger bis zur Festsetzung des Bebauungsplans nicht erworben worden sind. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend fortgeschrieben.

Äußerung 2

Durch die Errichtung des Wendehammers südlich von meinem Grundstück würde mein Grundstück bis auf unkalkulierbare Zeit unerschlossen bleiben. Das ist eine nicht akzeptable Benachteiligung. Ich beantrage eine Änderung des Erschließungsvertrags dahingehend, dass die Planstraße A im ersten Erschließungszug auch mein Grundstück erschließt. Jede andere Variante wäre mit den originären Zielsetzungen des Bebauungsplans nicht vereinbar, zumal die Ausnahmeregelung auf einer falschen Tatsache getroffen wurde.

Abwägung

Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Es bestehen keinerlei Ansprüche des Einwenders auf eine ihn begünstigende Regelung in einem städtebaulichen Vertrag/Erschließungsvertrag zur Entwicklung von Drittgrundstücken, den ein Vorhabenträger zur Entwicklung seiner Grundstücke mit dem Land Berlin abschließt, auch wenn darin Regelungen zur Kostentragung für den Endausbau der Planstraße A enthalten sind. Die Verantwortung für den Erwerb und die Herstellung der Straßenfläche und die Übernahme ins Landesvermögen bleibt beim Land Berlin selbst, da es Träger des Straßenbaus ist.

Die Tatsache, dass aufgrund der bislang nicht vorhandenen Verfügungsberechtigung über alle für die Herstellung der Planstraße A erforderlichen Flächen eine Interimslösung errichtet werden soll, ist somit für die Beurteilung der Baurechtausnutzung des betroffenen Einwendergrundstücks nicht von Belang. Die Interimslösung dient ausschließlich der Erschließung eines anderen Grundstücks, an dessen Eigentümer der Einwender keine Ansprüche zur Miterschließung seines Grundstücks stellen kann. Ansprüche zur Erschließung seines Grundstücks kann der Einwender nach der Festsetzung des Bebauungsplans ausschließlich an das Land Berlin stellen, das die Bereitschaft zum Bau der Straße (hier zur Übernahme einer vom Vorhabenträger gebauten bzw. finanzierten Straße) bereits erklärt hat.

Eine Benachteiligung des Einwenders tritt auch deshalb nicht auf, weil sein Grundstück erst durch den Bebauungsplan von Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu Bauland wird. Die Sicherung der Erschließung dieser Baulandfläche wird durch den Bebauungsplan durch Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen planungsrechtlich vorbereitet. Unerschlossenes Bauland entsteht nicht.

Äußerung 3

Im Übrigen bleibt mir völlig verschlossen, warum die an dieser lokal so bedeutsamen Planung beteiligten Personen und Ämter nicht die drei hier betroffenen Grundstückseigentümer direkt angesprochen und um Mitwirkung angehalten oder zumindest angehört haben; die detaillierten Ausführungen zu diesem Sachverhalt auf S. 105 lassen den Schluss zu, dass man sich wohl auf ungeprüfte Fremdinformationen verlassen hat.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die Aussage bezieht sich nicht auf einen Planinhalt, sondern auf die Umsetzung und ging daher nicht in die Abwägung ein.

Hinweis: Die Pflicht, sich über sein Eigentum aktuell zu informieren, obliegt dem Grundstückseigentümer selbst. Der Bürger hatte seit der Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses, spätestens aber mit der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Gelegenheit, sich in die Planung einzubringen. Auch im Zusammenhang mit den Anfragen des Investors zum Erwerb von Teilflächen seines Grundstücks für die Errichtung der Planstraße A muss er Kenntnis über Planungsvorgänge erhalten haben, über die er sich jederzeit bei der den Plan aufstellenden Behörde hätte informieren können.

Äußerung 4

2. Fehlerhafte Darstellung von Bestandsbauten:

Im sog. "Reinplan" sind die grenzständigen Bestandsbauten nicht in der sonst üblichen Art und Weise per Schraffur dargestellt. Tatsächlich handelt es sich um ein lang gestrecktes Lager- bzw. Werkstattgebäude, offenbar im Rahmen der Bewirtschaftung der ehemaligen LPG errichtet, das gegenwärtig zu Lagerzwecken genutzt wird. Der Erhalt des Bestands ist auch zukünftig beabsichtigt, gleichwohl wahrscheinlich mit veränderter Nutzung.

Ich bitte um Korrektur der Planzeichnung bzw. der Darstellung dieses hier betreffenden Gebäudeteils in der für Bestandgebäude sonst üblichen Art und Weise, ggf. per Schraffur.

Abwägung

Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Eine Korrektur der Plangrundlage war nicht erforderlich. Die in der Plangrundlage des „Reinplans“ ersichtlichen Angaben (Außenwände, Geschossigkeit) sind zur Beurteilung der Örtlichkeit vorerst ausreichend. Für beabsichtigte Um-/Neubauvorhaben oder Nutzungsänderungen sind vom Bauherren als Bauvorlage grundsätzlich auch aktuelle Lagepläne einzureichen.

Äußerung 5

Im Übrigen gehe ich davon aus, dass der hier betreffende Gebäudeteil weiterhin uneingeschränkt Bestandsrechte genießt, unbeschadet der tatsächlichen zeichnerischen Darstellung im vorliegenden Plan, und keinerlei Einschränkungen mit der abweichenden Darstellung verbunden sind. Anderenfalls bitte ich um Ihre Nachricht, auf die ich sodann unter Fristwahrung entsprechend Einwendungen geltend machen würde.

Abwägung

Kenntnisnahme und Bestätigung der Aussage.

Der bauliche Bestandsschutz des Gebäudes wird nicht durch die fehlende korrekte Schraffur in der Plangrundlage berührt. Es befindet sich zudem innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. (siehe auch Abwägung zur Äußerung 4)

Stellungnahme Nr. 6 (vom 09.07.2013)

Äußerung 1

Endlich ist er da, der neue Bebauungsplan für Französisch-Buchholz Ost. Er ist aus meiner Sicht soweit in Ordnung

Abwägung

Kenntnisnahme.

Äußerung 2

Nur eine Sache stört: Der Spielplatz ist weit weg von den Häusern, somit nicht einsehbar und kontrollierbar und außerdem wieder sehr nahe am grünen Streifen. Es ist eine Tatsache, dass in diesem kleinen Gebiet eine Menge von Tieren leben, die bis 1990 keiner kannte, so die Unken, die Weihe, ein Raubvogel, zahlreiche Vogelarten, insbesondere der Eichelhäher, Fasan und die Nachtigall. Es ist sicher, der Lärm spielender Kinder führt zu Vertreibungen aus diesem kleinen Gebiet und vieles war umsonst.

Abwägung

Der Anregung nach einer Verlegung des Spielplatzes wurde nicht gefolgt.

Die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes in einem räumlichen Zusammenhang mit der öffentlichen Parkanlage ist sinnvoll. Neben der möglichen gestalterischen Verbindung der beiden öffentlichen Grünflächen wird es ermöglicht, die Spielflächen für Kinder möglichst kreuzungsfrei mit Straßen und verkehrsarm zu erreichen. Durch die Nähe zum allgemeinen Wohngebiet WA5 sowie an einer öffentlichen Verkehrsfläche ist eine hinreichende soziale Kontrolle des Spielplatzes gegeben.

Es wurde eine gutachterliche Untersuchung der im Gebiet vorkommenden Brutvogelarten erstellt. Die genannten Brutvögel wurden nicht nachgewiesen. Als Fazit des Gutachtens wurde festgestellt, dass die Planung bezüglich der Avifauna nicht zum Eintreten von naturschutzrechtlichen Zugriffsverboten führt.

Stellungnahme Nr. 7 (vom 16.07.2013)

Äußerung 1

Wir sind die Haupteigentümer verschiedener Flurstücke, die vom Bebauungsplan negativ betroffen sind und daher um Korrektur bitten.

Auf dem Plan ist unser gesamtes Flurstück als einzige Fläche des Planes mit der Kennzeichnung "Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" versehen. Laut des Untersuchungsberichtes der AZBA vom 20.11.2009 betrifft die Verunreinigung jedoch lediglich eine einzige Probe des o. g. Flurstückes. Auch war auf der untersuchten Fläche (Feld 1) nur eine einzige von sechs Proben belastet. Auf den nicht in unserem Besitz befindlichen Flurstücken (Felder 4, 12 und 13) waren ebenfalls Bodensondierungen belastet, diese Flurstücke sind jedoch im Gegensatz zu unserem nicht auf dem B-Plan als belastet markiert. Hier sollte auf dem B-Plan eine Angleichung vorgenommen werden, dass entweder alle belasteten Flurstücke markiert werden oder keines. Falls markiert, sollte jedenfalls eine einheitliche Markierung stattfinden, die sich nur auf die nähere Umgebung der belasteten Sondierung beschränkt und nicht unbelastete Sondierungen und nicht untersuchte Flächen mit einbezieht.

Abwägung

Der Anregung wurde gefolgt.

Die Kennzeichnung des Gesamtflurstücks erfolgte in der Systematik des Altlastenverdachtsflächenkatasters, welches flurstücksbezogen geführt wird, ohne dass daraus zu schließen ist, dass das Flurstück in seiner Gesamtheit belastet ist. Gemäß einer Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamts vom 19.07.2013 ist eine Kennzeichnung der Fläche nicht mehr erforderlich, da nach der weiterführenden Bewertung Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können. Die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets ist möglich.

Äußerung 2

Uns betrifft die ca. 12 m breite Planstraße A.

Vom Stadtplanungsamt wurde mir mitgeteilt, dass der Vorhabenträger für den ihm auferlegten Bau der 12 m breiten öffentlichen Straße die ihm noch fehlenden Flächen von den Privateigentümern erwerben und nach Fertigstellung der Straße an die Stadt Berlin übergeben muss. Zu unserer Verwunderung hat der Vorhabenträger auf unsere Antwort zum Kaufvertragsentwurf nie reagiert und sein Kaufangebot und unsere Annahme nicht weiter verfolgt, noch hat er uns mitgeteilt, dass er von seinem Kaufangebot Abstand nähme. Dem städtebaulichen Verlangen ist er - was uns betrifft - nicht nachgekommen. Falls er die Flächen aus anderen vertretbaren Gründen nicht erwerben kann, sollte das Land Berlin diese als Straßenland erwerben (siehe Begründung, S. 77 ff), um den durchgängigen Bau der Planstraße A in einem Zuge zu ermöglichen und die unbefriedigende Interimslösung zu vermeiden.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die Aussagen beziehen sich nicht auf die Planinhalte, sondern auf die Umsetzung.

Grundsätzlich ist das Land Berlin für die Errichtung und Finanzierung öffentlicher Verkehrsflächen zuständig. Das Angebot, dass die zum Endausbau der Planstraße A benötigte Teilfläche des Flurstücks des Einwenders erworben werden kann, wurde daher an die zuständigen Stellen des Bezirksamts weitergeleitet.

Das Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt hatte mit Schreiben vom 31.07.2013 mitgeteilt, dass es den Erwerb der genannten Fläche veranlassen wird, sofern die bisher nicht verfügbaren Flächen für öffentliche Zwecke vom Vorhabenträger bis zur Festsetzung des Bebau-

ungsplans nicht erworben worden sind. Dabei besteht eine unmittelbare Verpflichtung des Vorhabenträgers für die Errichtung einer Erschließung nur für seine eigenen Flächen. Dieser Verpflichtung kommt er mit der Errichtung einer Straße mit einer Interimslösung nach. Für die darüber hinausgehenden Erschließungsanlagen, z. B. die Fortsetzung der Planstraße A übernimmt der Vorhabenträger lediglich eine Finanzierungsverpflichtung. Die Vorgehensweise entspricht den Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag sowie im Erschließungsvertrag zwischen dem Land Berlin und dem Vorhabenträger.

Äußerung 3

Obwohl die Planstraße A auf dem nun öffentlich ausgelegten B-Plan weiterhin direkt in die Dr.-Markus-Straße mündet, kann man aber der Begründung des B-Plans entnehmen "dass es derzeit nicht möglich ist, dass die Planstraße A durchgehend errichtet und in der geplanten Breite an die Dr.-Markus-Straße angebunden wird. Aus diesen Gründen ist im städtebaulichen Vertrag (v. 04.09.2012) geregelt, dass südlich der gegenwärtig dem Vorhabenträger nicht zur Verfügung stehenden Flurstücke ein Wendehammer als temporäre Lösung auf den Flurstücken 283 und 644 sowie ein 3,25 m breiter Gehweg bis zur Dr.-Markus-Straße auf dem landeseigenen Flurstück 813 errichtet werden, die im B-Plan nicht gekennzeichnet ist und es ist fraglich, ob alle Betrachter während der Auslegung diese, die lediglich in einem Paragraphen der 136 Seiten umfassenden Begründung erwähnt wird, wahrgenommen haben.

Abwägung

Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Ein Bebauungsplan setzt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung eines Gebiets fest und stellt diese in der Planzeichnung dar. Dass bis zur Umsetzung der Planung ggf. Zwischenlösungen oder Provisorien erforderlich sind, ist nicht Gegenstand der Betrachtung. Von Belang ist ausschließlich die Frage, ob die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans unter realistischen Annahmen umsetzbar sind. Daran bestehen im vorliegenden Fall – insbesondere weil Eigentümer der noch nicht verfügbaren Straßenflächen inzwischen ihre Bereitschaft zur Veräußerung erklärt haben – keine Zweifel.

Die Planzeichnung wurde daher nicht geändert, die Darlegungen in der Begründung sind ausreichend.

Äußerung 4

Man erfährt nicht, wann die temporäre Lösung beendet wird und die Planstraße A von dem Vorhabenträger an die Dr.-Markus-Straße angeschlossen sein muss, um einen durchgängigen Verkehr ohne Wendehammer durch das Plangebiet zu ermöglichen und auch die durch die temporäre Maßnahme nicht erschlossenen geplanten Grundstückseinheiten zu erschließen und an das Straßennetz anzubinden.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Es bestehen keinerlei Ansprüche des Einwenders auf eine ihn begünstigende Regelung in einem städtebaulichen Vertrag bzw. Erschließungsvertrag zur Entwicklung von Drittgrundstücken, den ein Vorhabenträger zur Entwicklung seiner Grundstücke mit dem Land Berlin abschließt, auch wenn darin Regelungen zur Kostentragung für den Endausbau der Planstraße A enthalten sind. Die Verantwortung für den Erwerb und Bau der Straßenfläche und die Übernahme ins Landesvermögen bleibt beim Land Berlin selbst.

Die Tatsache, dass aufgrund der bislang nicht vorhandenen Verfügungsberechtigung über die gesamte Fläche der Planstraße A eine Interimslösung errichtet werden soll, ist somit für die Beurteilung der Baurechtausnutzung des betroffenen Einwendergrundstücks nicht von Belang. Die Interimslösung dient ausschließlich der Erschließung eines anderen Grundstücks, an dessen Eigentümer der Einwender keine Ansprüche zur Miterschließung seines Grundstücks stellen kann. Ansprüche zur Erschließung seines Grundstücks kann der Einwender nach der Festsetzung des Bebauungsplans ausschließlich an das Land Berlin stel-

len, das die Bereitschaft zum Bau der Straße (hier zur Übernahme einer vom Vorhabenträger gebauten und finanzierten Straße) bereits erklärt hat.

Da der Kauf und der Verkauf von Flurstücken nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist, können im Bebauungsplan keine Angaben gemacht werden, wie lange die temporäre Lösung Bestand haben wird oder ob sie überhaupt benötigt wird.

Äußerung 5

Ebenfalls beinhaltet diese temporäre Lösung für mehr als hundert geplante Häuser nur zwei Zufahrten (Planstraße B und C) auf das bisher vorhandene Straßennetz. Es gibt keine Zufahrt von und zur Dr. Markus Straße, so dass eine direkte Durchfahrt durch das zu bebauende Gebiet nicht möglich ist und nur durch Wendemanöver durchführbar ist. Dies ist auch in Bezug auf Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge negativ zu bewerten. Es ist nicht bekannt, ob der Berliner Feuerwehr, die am 24.06.2008 zu der Planung eine Stellungnahme abgab, die temporäre Lösung der Planstraße A als Sackgasse, die ja erst 2012 beschlossen wurde, bekannt ist und sie hierzu Stellung genommen hat. Die zeitlich nicht absehbare temporäre Lösung der Planstraße A als Sackgasse für Direktbetroffene und zukünftige Bewohner des Plangebietes wird abgelehnt.

Abwägung

Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Die Erschließung für die Flächen, für die ein Eigentümer einen städtebaulichen Vertrag und einen Erschließungsvertrag mit dem Land Berlin geschlossen hat, ist durch Anlage eines Wendekreises (Interimslösung) und den Anschluss an zwei Stellen ins Hauptstraßennetz ausreichend gesichert. Der Wendekreis dient weniger für Wendemanöver der Grundstücksnutzer, da davon ausgegangen wird, dass die privaten Eigentümer ihre Grundstücke unmittelbar anfahren und von dort wieder auf direktem Weg das Straßennetz ansteuern. Die Wendeanlage dient vor allem dazu, die regelmäßige Abfallentsorgung zu gewährleisten und steht auch allen anderen Versorgungs- und Rettungsfahrzeugen zur Verfügung. Daneben dient sie dazu, Fremdnutzern eine Wendegelegenheit zu geben. Wendemanöver sind daher nur in einer geringen Anzahl zu erwarten.

Sicherheitsbedenken bestehen nicht, die Feuerwehr wurde an der Planung beteiligt.

Äußerung 6

Die Stellungnahme des Tiefbauamtes (siehe Begründung zum Entwurf, S. 86). über die geplante Straßenführung (Planstraße A-D) stammt aus 2008, also einem Zeitpunkt als die temporäre Lösung mit Wendehammer des städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger von 2012 noch nicht vorlagen und eine Anbindung der Planstraße A an die Dr.-Markus-Straße geplant war. In der Stellungnahme des Tiefbauamtes steht ausdrücklich, Stichstraßen mit erforderlichen Wendeanlagen sollen im öffentlichen Straßenverkehr möglichst vermieden werden.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die Stellungnahme bezieht sich auf das Planungsziel, nicht auf notwendige Interimslösungen. Ein Widerspruch besteht daher nicht, da der Endausbau der Planstraße A keinen Wendekreis mehr enthalten wird.

Äußerung 7

Ferner widersprechen wir der Festlegung der Tiefe des Mischgebietes auf unserem Flurstück. Dieses weist aus uns nicht nachvollziehbaren Gründen mit die geringste Tiefe von allen an der Berliner Straße - zwischen Dr.-Markus-Straße und Planstraße D – ausgewiesenen Mischgebieten (M1 und M2) auf.

Abwägung

Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Die Abgrenzung der Mischgebiete orientiert sich am jeweiligen Bestand und der planungsrechtlichen Bewertung des Innenbereichs gemäß § 34 BauGB. Alle nicht dem Innenbereich

zuzuordnenden Grundstücksteile wurden als allgemeines Wohngebiet entwickelt. Eine Ungleichbehandlung lag nicht vor.

Stellungnahme Nr. 8 (vom 16.07.2013 - 1 Schreiben von 7 Personen unterzeichnet)

Äußerung 1

Die geplante Verbreiterung der Dr.-Markus-Straße auf einer Länge von 100 m (zwischen der Elfenallee und Eddastraße) macht u. E. überhaupt keinen Sinn, da die Weiterführung der Straße östlich der Eddastraße wiederum nur in der Anfangsbreite von 12 m geplant ist. Wir erheben daher gegen die vorliegende Planung Einspruch.

Die Eigentümer der betroffenen vier Grundstücke wären nicht nur bereit, den Grünraum wie bisher weiter zu erhalten und zu pflegen, sondern würden die o. a. Flächen auch vom Land Berlin erwerben.

Abwägung

Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Zwischen Eddastraße und Elfenallee ist keine Verbreiterung der Dr.-Markus-Straße vorgesehen. Aus der Plangrundlage zum Bebauungsplan konnte entnommen werden, dass verschiedene Grundstücksnutzer in der Dr.-Markus-Straße Teile des öffentlichen Straßenlands als Teil ihrer Privatgrundstücke nutzen. Hier wurden Teilflächen vom öffentlichen Straßenland mittels Zaun abgetrennt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans bilden dagegen die Widmung der bestehenden Verkehrsfläche ab. Eigentümerbetroffenheiten werden nicht gesehen, da durch die Planung kein Eingriff in private Eigentumsrechte entsteht. Die von den Bürgern geforderte Freigabe gewidmeter öffentlicher Verkehrsflächen und deren Privatisierung (Verkauf) sind nicht beabsichtigt.

Äußerung 2

Die - neben den Eigentumsrechten - uns gegenüber seitens des Tiefbauamtes als einziges Argument angeführte Herstellung einer Grünverbindung in Richtung Panke durch Anlegen eines Grünstreifens und Baumanpflanzungen wird durch diesbezügliche Passagen der Begründung zum Bebauungsplanentwurf selbst ad absurdum geführt.

So heißt es auf S. 61 der Begründung u. a.: „Eine flächenhafte Umsetzung der im FNP symbolisch dargestellten Grünverbindung kann entlang der Dr.-Markus-Straße nicht erfolgen, da diese im Bereich des Planungsgebietes beidseitig bebaut ist.“

Der Ist-Stand der Begrünung der in Frage stehenden Flächen entspricht auf Grund der in den letzten Jahrzehnten durch die Anlieger vorgenommene Anlage als Grünfläche mit Baum- und Strauchbestand sowie auch durch die stete Pflege sicher in weit höherem Maße den Anforderungen an einen begrünnten Straßenraum als es durch die in der Entwurfsplanung vorgesehene Bepflanzung erreicht wird, zumal hier die dauerhafte Pflege durch den Stadtbezirk auf Grund der Finanz- und Personalsituation im Grünflächenamt wohl kaum gewährleistet werden kann.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Aus Kostengründen wird auf den Erwerb von Vorgartenflächen zur Sicherstellung der übergeordneten Grünverbindung in der Dr.-Markus-Straße verzichtet. In der Abwägung zwischen einzusetzenden Finanzmitteln für den Grunderwerb und möglicher Aufwertung des Grünraums (Einbeziehung bereits begrünter Vorgärten ins Straßenbegleitgrün westlich der Elfenallee) wurde entschieden, dass die qualitativen Verbesserungsmöglichkeiten den Einsatz erheblicher Finanzmittel an dieser Stelle nicht rechtfertigen. Die Anforderungen an die Begrünung des Straßenraums müssen daher in den bestehenden Grundstücksgrenzen erfolgen. Dies bedeutet, dass bereits im Eigentum des Landes Berlin stehendes Straßenland nicht veräußert werden kann, da dies die gestalterischen Ziele für den Straßenraum gefährdet (u. a. Baumpflanzungen, auch als Ersatz für Eingriffe aus dem Fahrbahnausbau

zwischen Planstraße A und Berliner Straße) und die vorhandenen Potenziale zur öffentlichen Nutzung des Straßenlands beschränkt.

Die Pflege der Grünflächen wird vom zuständigen Fachamt im Rahmen der zugewiesenen Mittel vorgenommen.

Stellungnahme Nr. 9 (vom 16.07.2013)

Äußerung 1

Die geplante Verbreiterung der Dr.-Markus-Straße auf einer Länge von 100 m (zwischen der Elfenallee und Eddastraße) macht u. E. überhaupt keinen Sinn, da die Weiterführung der Straße östlich der Eddastraße wiederum nur in der Anfangsbreite von 12 m geplant ist. Wir erheben daher gegen die vorliegende Planung Einspruch.

Die Eigentümer der betroffenen vier Grundstücke wären nicht nur bereit, den Grünraum wie bisher weiter zu erhalten und zu pflegen, sondern würden die o.a. Flächen auch vom Land Berlin erwerben.

Abwägung

Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Zwischen Eddastraße und Elfenallee ist keine Verbreiterung der Dr.-Markus-Straße vorgesehen. Aus der Plangrundlage zum Bebauungsplan kann entnommen werden, dass verschiedene Grundstücksnutzer in der Dr.-Markus-Straße Teile des öffentlichen Straßenlands als Teil ihrer Privatgrundstücke nutzen. Auch auf dem Grundstück des Einwenders ist eine solche Situation entstanden: Hier wurde eine ca. 5 m tiefe Teilfläche vom öffentlichen Straßenland abgetrennt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans bilden dagegen die Widmung der bestehenden Verkehrsfläche ab. Eigentümerbetroffenheiten werden nicht gesehen, da durch die Planung kein Eingriff in private Eigentumsrechte entsteht. Die vom Bürger geforderte Freigabe gewidmeter öffentlicher Verkehrsflächen und deren Sicherung als Bauland ist kein Planungsziel.

Äußerung 2

Die - neben den Eigentumsrechten - uns gegenüber seitens des Tiefbauamtes als einziges Argument angeführte Herstellung einer Grünverbindung in Richtung Panke durch Anlegen eines Grünstreifens und Baumanpflanzungen wird durch diesbezügliche Passagen der Begründung zum Bebauungsplanentwurf selbst ad absurdum geführt.

Der Ist-Stand der Begrünung der in Frage stehenden Flächen entspricht auf Grund der in den letzten Jahrzehnten durch die Anlieger vorgenommene Anlage als Grünfläche mit Baum- und Strauchbestand sowie auch durch die stete Pflege sicher in weit höherem Maße den Anforderungen an einen begrünnten Straßenraum als es durch die in der Entwurfsplanung vorgesehene Bepflanzung erreicht wird, zumal hier die dauerhafte Pflege durch den Stadtbezirk auf Grund der Finanz- und Personalsituation im Grünflächenamt wohl kaum gewährleistet werden kann.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Abwägung siehe Stellungnahme Nr. 8 Äußerung 2.

Äußerung 3

Der Aussage, dass „negative Auswirkungen auf den Verkehrsfluss oder die Sicherheit im Straßenverkehr nicht zu erwarten sind.“, muss auf Grund der bereits jetzt gemachten Erfahrungen widersprochen werden. Durch das gestiegene Verkehrsaufkommen, das durch die geplante Bebauung sowohl in der Bahnhofstraße, Berliner Straße und auch der Dr.-Markus-Straße weiter steigen wird, ist es bereits derzeit nahezu den gesamten Tag über schwierig, in die Berliner Straße einzubiegen oder dieselbe zu überqueren. Insbesondere in der Bauphase, aber auch nach Fertigstellung der geplanten Bebauung werden sowohl die Bahnhofstraße und Berliner Straße als auch die als Anliegerstraße geplante Dr.-Markus-Straße verkehrsmäßig deutlich stärker belastet, was u. E. eine Planung verkehrs-

technischer Maßnahmen (z. B. Signalanlage an der Einmündung der Bahnhofstraße in die Berliner Straße, Baustellenampel an der Einmündung der Dr.-Markus-Straße in die Berliner Straße) dringend erforderlich macht.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die Einteilung der Verkehrsflächen und damit die Planung verkehrstechnischer Maßnahmen wie z. B. Ampeln und Tempobegrenzungen, Baustellenregelungen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Planungsumsetzung. Aufgrund der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden verkehrlichen Prognosen und Analysen wird auch weiterhin von der Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes ausgegangen.

Die verkehrlich unbefriedigende Situation am Knotenpunkt der übergeordneten Verbindung Bahnhofstraße/Berliner Straße ist den zuständigen Behörden bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt bekannt. Die Notwendigkeit von verkehrlichen Regelungen über eine Lichtsignalanlage wird dort geprüft und bei Erforderlichkeit zum gegebenen Zeitpunkt angeordnet.

Die Stellungnahme des Bürgers wurde an das Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt sowie die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt weitergeleitet.

Äußerung 4

Schließlich fordern wir im Interesse aller jetzigen und auch künftigen Anlieger der Dr.-Markus-Straße, dass diese, um den bisherigen Charakter des Wohngebietes zu erhalten, als eine verkehrsberuhigte Zone gewidmet wird.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die Einteilung der Verkehrsflächen und damit die Anordnung von Tempobegrenzungen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Derzeit ist eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h in der Dr.-Markus-Straße angeordnet.

Das Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt sowie die Straßenverkehrsbehörde beim Ordnungsamt Pankow wurden vom Bürgeranliegen informiert.

Stellungnahme Nr. 10 (vom 15.07.2013)

Äußerung 1

Die Erschließung des Neubaugebietes soll durch die Planstraße D, die auf die Bahnhofstraße einmündet, die Planstraße B, die auf die Berliner Str. einmündet und die vorhandenen Dr.-Markus-Straße, ebenfalls auf die Berliner Straße, erfolgen. Damit ist keine ausreichende Verkehrsanbindung gewährleistet. Insbesondere ist das Verkehrsaufkommen auf der Bahnhofstraße, in beiden Fahrtrichtungen zurzeit sehr hoch.

Für die Busse sind am Bahnhof Blankenburg keine gesonderten Parkflächen vorhanden, sodass es dort regelmäßig zum Verkehrsstau kommt. Entsprechendes gilt für den Busverkehr in Richtung Berliner Straße. Der Verkehrsstau an der Einmündung Bahnhofstraße/Krugstege reicht teilweise bis zum Bahnhof Blankenburg.

Da die vorhandene Verkehrsanbindung im Bereich der Bahnhofstraße schon nicht ausreichend ist, den bisherigen Verkehr aufzunehmen, wird es durch ein weiteres Verkehrsaufkommen zu einer weiteren Belastung kommen.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Zwischen der verkehrlichen Situation am Bahnhof Blankenburg und dem Geltungsbereich wird kein unmittelbarer Auswirkungszusammenhang gesehen. Aufgrund der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden verkehrlichen Prognosen und Analysen wird auch weiterhin von der Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes ausgegangen, auch wenn die Berliner Straße als Teil des innerstädtischen Hauptnetzes bereits heute starken Belastungen ausgesetzt ist.

Äußerung 2

Die Anbindung an die Berliner Straße über die Dr.-Markus-Straße stellt sich ebenfalls nicht als geeignet dar, da es sich hierbei um eine kleine Nebenstraße handelt, die aufgrund der Bebauung nicht verbreitert werden kann. Entsprechend wird es zu einem Rückstau zur Berliner Straße kommen.

Was bleibt, wäre die Anbindung über die Planstraße B auf die Berliner Straße. Aber auch die Berliner Straße weist in diesem Bereich eine hohe Verkehrsbelastung auf, da sie die einzige Anbindung an der Berliner Ring darstellt und dazu noch das Verkehrsaufkommen des alten Stadtteils von Buchholz und des Neubaugebietes Französisch Buchholz aufnehmen muss.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die Berliner Straße und die Bahnhofstraße gehören zum übergeordneten Straßennetz der Stufe 3 in der Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und der Verkehrslenkung Berlin. Die Dr.-Markus-Straße ist eine Anliegerstraße im Ortsnetz. Durch die geplante Bebauung ist gemäß einer verkehrlichen Einschätzung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 836 Kfz/Tag, verteilt auf alle drei Anbindungen an das bestehende öffentliche Straßennetz, zu rechnen. Es wird davon ausgegangen, dass sich die zusätzlichen Verkehre auf die Richtungen Süd und Nord im Verhältnis von 2/3 zu 1/3 verteilen.

Äußerung 3

Völlig unklar ist weiterhin, wie das Verkehrsaufkommen für den Bereich des geplanten Neubaus an der Ludwig-Quidde-Str. (außerhalb des Bebauungsplans) geregelt ist. Eine Verkehrsanbindung dieses Neubaugebietes über die neuen Planstraßen scheint nicht geplant zu sein, sodass das zusätzliche Verkehrsaufkommen über die Ferdinand-Buisson-Str. bzw. über die Ludwig-Quidde-Str. und dann auch über die Straße 166 abgeleitet werden muss.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Für die Abwägung wurde davon ausgegangen, dass der Bürger die Entwicklung im Bereich der Bebauungsplangebiete XIX-48a und XIX-48c meint.

Die verkehrliche Verbindung des Geltungsbereichs mit den östlich gelegenen Flächen (Bebauungsplangebiete XIX-48a und XIX-48c) soll über die Dr.-Markus-Straße erfolgen. Dazu wird im vorliegenden Bebauungsplan entsprechend einer verkehrlichen Gesamtplanung für den Bereich eine Erweiterung der Dr.-Markus-Straße festgesetzt. Die Anbindung an die Ludwig-Quidde-Straße ist damit planerisch vorbereitet, über die Fortsetzung ist im Bebauungsplan XIX-48a zu entscheiden.

Äußerung 4

Aus dem Neubau von 130 Einfamilienhäusern resultiert ein starkes Verkehrsaufkommen, das sich auch auf die Straße 166 auswirken wird. Die Straße 166 wird dann als direkte Verbindung zur Hauptstraße über die Parkstraße, auch für das Neubaugebiet, gemäß Bebauungsplan, dienen. Dadurch wird es in der Straße 166 zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch den Durchgangsverkehr kommen.

Bekanntlich handelt es sich bei der Straße 166 um eine unbefestigte Straße. In der Vergangenheit wurde versucht, den Straßenbelag durch das Aufbringen von Schotter zu verbessern. Leider hat dies dazu geführt, dass eine übermäßige Staubentwicklung vorhanden ist. Bereits bei Wind wird der Staub aufgewirbelt. Hecken und Bepflanzungen an der Straße können diese Staubentwicklung nicht mindern. Dabei handelt es sich nicht etwa um feinen Sandstaub, sondern um schwarzen Staub vom Granulat, der nach meiner Auffassung gesundheitsbeeinträchtigend ist. Durch diese bereits vorhandene und künftig noch stärker zu

erwartende erhebliche Staubentwicklung kommt es zu Gesundheitsbeeinträchtigungen, insbesondere zu Atemwegserkrankungen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes muss sichergestellt werden, dass das erhöhte Verkehrsaufkommen nicht dazu führt, dass es zu einer weiteren Beeinträchtigung anliegender Gebiete kommt. Dies kann nur in der Form sichergestellt werden, dass die Straße asphaltiert oder gepflastert wird und durch entsprechende Verkehrsteilung, die Nutzung als Durchgangsstraße eingeschränkt wird.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die ca. 500 m nördlich der Dr.-Markus-Straße gelegene Straße 166 steht in keinem verkehrlichen Zusammenhang mit der Planung für den Geltungsbereich, messbare verkehrliche Auswirkungen für die Straße 166 sind nicht zu erwarten.

Der Ausbau der Straße 166 war daher nicht Gegenstand der Abwägung zum Bebauungsplan XIX-48b. Die Entscheidung darüber muss außerhalb des Bebauungsplanverfahrens getroffen werden, die zuständige Behörde wurde über die Stellungnahme informiert.

Stellungnahme Nr. 11 (vom 16.07.2013)

Äußerung 1

Ihrem Artenschutzgutachten aus dem Jahre 2009 können wir nicht zustimmen. Aufgrund des Alters ist das Gutachten nicht mehr als aktuell anzusehen. Wir fordern Sie auf, das Artenschutzgutachten im Hinblick auf die aktuelle Situation der Brutvögel und Reptilien neu zu beauftragen.

Abwägung

Der Anregung wurde teilweise gefolgt.

Die Einschätzung zur Aktualität des Gutachtens wird nicht geteilt. Das Plangebiet war Gegenstand eines durchgehenden Planungsprozesses und unterlag somit kontinuierlicher Beobachtung. Wesentliche Veränderungen in der Bewertung der Potenziale als Lebensraum geschützter Arten sind nicht erfolgt. Nach Aussage des Umwelt- und Naturschutzamts ist grundsätzlich von einer Datenaktualität bei Gutachten auszugehen, die nicht älter als 5 Jahre sind. Das trifft hier zu.

Im Zuge von Baufeldfreimachungen (Gebäudeabrisse) wurden zudem unabhängig vom Bebauungsplanverfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Untersuchungen durchgeführt. Hierbei konnten innerhalb von abzureißenden Gebäuden auch im Jahr 2012 keine dauerhaft geschützten Niststätten gefunden werden. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Es erfolgte zudem im August 2013 eine gutachterliche Begehung zur Überprüfung der Lebensraumeigenschaften für Reptilien. Dabei wurde festgestellt, dass sich die Lebensbedingungen für Zauneidechsen im Zeitverlauf noch verschlechtert haben.

Äußerung 2

Durch eigene Beobachtung konnten wir feststellen, dass zum Beispiel der Steinschmätzer das Gelände momentan als Brutrevier nutzt. In der Roten Liste Deutschlands aus dem Jahre 2007 ist dieser Brutvogel in die Kategorie 1 (vom Aussterben bedroht) eingeordnet. Während der Brutperiode sind jegliche Störungen zu unterlassen.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Eine Überprüfung der Aussage konnte aufgrund der damals beendeten Brutperiode nicht mehr erfolgen. In Abstimmung mit der Unteren und der Oberen Naturschutzbehörde wurde daher festgelegt, dass der Brutverdacht des Steinschmätzers im Artenschutzbeitrag ergänzt und der Umweltbericht entsprechend überarbeitet wird.

Die Herstellung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen soll nachträglich in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden, sofern die Prüfung innerhalb des artenschutzrechtli-

chen Ausnahmeverfahrens zu einem entsprechenden Ergebnis in Abstimmung mit der Oberen Naturschutzbehörde führt.

Äußerung 3

Des Weiteren wurde von uns im nordöstlichen Bereich der Dr.-Markus-Straße am Übergang zum Parkgraben ein adultes Zauneidechsenweibchen beobachtet.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die Lebensraumeignung des genannten Bereichs für Zauneidechsen hatte sich 2013 im Vergleich zu 2009 verschlechtert (Ergebnis einer gutachterlichen Begehung vom August 2013). In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde dennoch festgelegt, dass der Zufallsfund der Zauneidechse im Artenschutzbeitrag ergänzt und der Umweltbericht entsprechend überarbeitet wird.

Die Herstellung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen soll in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden, sofern die Prüfung innerhalb des artenschutzrechtlichen Ausnahmeverfahrens zu einem entsprechenden Ergebnis in Abstimmung mit der Obersten Naturschutzbehörde führt.

Äußerung 4

Mit Ihren Ausführungen zu den Amphibien sind wir einverstanden, auch wenn wir nicht allen Ausführungen so folgen können. Gerade im Umfeld der Gärten um das Gelände findet sich eine Vielzahl an Gartenteichen, die als Habitate für Amphibien in Frage kommen, aber durch die derzeitige Verbreitungsschranke in Form des Parkgrabens nicht auf das Gelände gelangen können.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Äußerung 5

Vermeidung von Tierfallen: Es sollte festgesetzt werden, dass als Außenbeleuchtung nur Lampen mit einem Insekten schonenden Licht verwendet werden dürfen.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die Forderung bezieht sich nicht auf einen bodenrechtlichen Inhalt und besitzt im BauGB keine Rechtsgrundlage, so dass sie nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden kann.

Äußerung 6

Die Pflanzlisten sollten mit den neu erschienenen Empfehlungen des Lands Berlin zur Verwendung gebietsheimischen Pflanzgutes abgeglichen werden.

Es sollte festgesetzt werden, dass das Saat- und Pflanzgut von gebietsheimischen Arten eine zertifiziert gebietsheimische Herkunft haben muss.

In der „Pflanzliste B“ sollte, wegen ihrer höheren Widerstandsfähigkeit gegenüber der Ulmenkrankheit statt der Feld- die Flatterulme, „Ulmus laevis“, zur Verwendung empfohlen werden. Die dort unter den Bäumen empfohlene „Salix alba Liempede“ ist keine „Sal-Weide“ (siehe die Strauchliste), sondern eine Sorte der Baumart Silber-Weide.

Die Liste der Sträucher in der „Pflanzliste B“ sollte zumindest durch den Schwarzen Holunder, „Sambucus nigra“, ergänzt werden.

In dem Grünzug sollten alle dort standortheimischen Gehölz-Arten vertreten sein, um den Blüten besuchenden Insekten ein möglichst durchgängiges Trachtangebot zu sichern.

Abwägung

Der Anregung wurde gefolgt.

Die Pflanzlisten wurden überarbeitet und den Empfehlungen wurde gefolgt. Nun finden Arten Verwendung, die im 2013 erschienen Leitfaden „Pflanzen für Berlin, Verwendung der

gebietseigenen Herkünfte“ benannt sind. Die Herkunft des Saatguts ist mangels bodenrechtlichen Bezugs nicht im Bebauungsplan regelbar.

Äußerung 7

Der Parkgraben senkt als Entwässerungsgraben in einer größeren Fläche den Grundwasserspiegel ab. Er sollte im Zusammenhang mit der Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie der EU und als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme, als künstliches Nebengewässer der Panke ein der Wasserrahmenrichtlinie der EU gemäßes „gutes ökologisches Potential“ erhalten, um ihn selber ökologisch (als Lebens- und naturhaushalterisch wirksame Stätte und für den Biotopverbund) aufzuwerten und damit die Erreichung des guten ökologischen Zustandes der Panke zu unterstützen.

Wir schlagen daher vor zu prüfen, ob und in wie weit dieser Graben eine Sekundäraue erhalten kann. Die für die „Fläche für Maßnahmen...“ vorgesehene 5 m Breite oder mehr sollten dann für diese Aue genutzt werden. Die bisher dort vorgesehenen Gehölzpflanzungen sollten sich randlich daran anschließen. Jedoch sollte bei Letzteren die eventuell erforderliche Gewässerunterhaltung gewährleistet bleiben. Für Letztere kommen in den Grabenabschnitten, welche westlich an Gartensiedlungen angrenzen, nur Randstreifen in dem hier behandelten B-Plangebiet in Frage.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die Entwurfsplanung der Grünfläche entlang des Parkgrabens wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und ist Anlage des Erschließungsvertrags vom 04.09.2012. Die Anlage einer Sekundäraue ist kein Entwicklungsziel für die öffentliche Grünfläche, die neben einer ökologischen Funktion auch einen Verbindungsweg enthält und dem Aufenthalt von Menschen dient. Sie wäre in der zur Verfügung stehenden Fläche, die sich derzeit noch in privatem Eigentum befindet und erst nach Herstellung der Planung an das Land Berlin übertragen wird, auch nicht realisierbar, da erheblich größere Flächen dafür benötigt werden. In der Entwurfsplanung, die im Erschließungsvertrag verbindlich vereinbart ist, wurde eine Abfolge aus Wiesen- und Gehölzflächen festgeschrieben. Auch wurde beachtet, dass der ökologische Zustand des Parkgrabens verbessert wird

Äußerung 8

Es sollte festgesetzt werden, dass (eventuelle) Wege (z. B. in der „Öffentlichen Grünanlage“ und im Grünzug entlang des Grabens) einen wasser- und luftdurchlässigen Aufbau haben sollen.

Abwägung

Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Eine entsprechende Festsetzung innerhalb der öffentlichen Grünfläche erfolgt nicht. Dem Land Berlin, als künftigen Eigentümer und unterhaltungszuständig für die Grünfläche, wird es freigestellt, im Zuge der Ausführungsplanung über die Anforderungen an den Wegebau zu entscheiden, da die Wege auch zur Gewässerunterhaltung sowie zur Pflege der Grünfläche ggf. auch von Fahrzeugen benutzt werden müssen.

Äußerung 9

Der Grünzug sollte für den Biotopverbund eine durchschnittliche Mindestbreite von 50 m aufweisen, um durch einen zonalen Aufbau den Ansprüchen verschiedener Arten (Gehölz-, Saum- und Offenlandbesiedler unterschiedlich feuchter Standorte) zu genügen. Dabei ist zu beachten, dass Bäume im Alter einen großen Kronendurchmesser aufweisen können (z. B. die Stieleiche bis 30 m) und bei einer ungenügenden Grünzugbreite „artenreiche Wiesen“, als eigentliches Offenland überschirmen und als solche negieren. Auch ist zu beobachten, dass die meisten Sträucher Licht liebend sind und daher eher neben den Bäumen angeordnet werden sollten (vergleiche Waldmäntel).

Abwägung

Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Planungsziel ist die Schaffung von in Berlin dringend benötigtem Wohnraum. Zudem würde die Realisierung einer Grünfläche in dieser Breite mit erheblichen entschädigungspflichtigen Eingriffen in das grundgesetzlich geschützte Eigentum der privaten Grundstückseigentümer einhergehen. Dafür fehlte es an jeglicher städtebaulicher und planungsrechtlicher Rechtfertigung, da das Gelände als ehemalige Gärtnerei mit Gewächshäusern zu Beginn der Planung in einem schlechten ökologischen Zustand war, der sich erst seit der Entfernung eines wesentlichen Teils der Bausubstanz und der Versiegelungen im Rahmen der Vorbereitung der Planumsetzung des Eigentümers verbessert hat. Zur Optimierung des Biotopverbunds ist die öffentliche Grünfläche, die im Westen durch eine 10,0 m breite Fläche zum Anpflanzen in den allgemeinen Wohngebieten (textliche Festsetzung 13) ergänzt wurde, ausreichend. Sie ist zudem in Zusammenhang mit der Entwicklung der Flächen auf der gegenüberliegenden Grabenseite zu sehen.

Äußerung 10

Die „Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhalt“ im Gewerbegebiet ist für den Naturschutz unzureichend. Sie sollte als Fortführung des Grünzuges in einer angemessenen Breite weitergeführt werden und so neuen Lebensraum für Fauna und Flora bieten. Ein verbleibender Streifen von 2-3 m zum Baukörper ist zur Begehrbarkeit sicherlich ausreichend.

Abwägung

Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Die Umsetzung der Anregung hätte erhebliche Eingriffe in das grundgesetzlich geschützte Eigentum der Grundstückseigentümer zur Folge, für die es an jeglicher städtebaulicher und planungsrechtlicher Rechtfertigung fehlt. Die Festsetzung sichert die ökologische Funktion des Grabens in ausreichender Form und stellt im Vergleich zur bestehenden Situation eine Verbesserung dar.

Äußerung 11

Im Zusammenhang mit Neuversiegelungen im B-Plangebiet sollten Direkteinleitungen von Oberflächenabwässern (z. B. auch Abwässer des Straßenlandes) in Oberflächengewässer, wie den Parkgraben nicht zulässig sein. Sie sollten nach eventueller Vorbehandlung vor Ort versickert werden. Der B-Plan sollte dafür eventuell erforderliche Flächen für die Niederschlagsabwasserbehandlung (z. B. Retentionsfilterung) ausweisen. Im Falle der Einrichtung von Mulden-Rigolen-Systemen könnte dies Einfluss auf die Breite des Straßenlandes haben.

Bei einer Neubebauung sollten eine eventuelle das Grundwasser aufstauende Wirkung und ihre Folgen für die Umgebung beachtet werden.

Abwägung

Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Bezüglich der Entwässerung des Plangebiets wurde ein Entwässerungsgutachten angefertigt. Zur Entwässerung der Straßenflächen wurde in Abstimmung mit den zuständigen Behörden festgelegt, dass diese in die Kanalisation bzw. in einem geringen Anteil in den Parkgraben entwässern. Sie werden zudem unbefestigte Pflanzstreifen enthalten (vereinbart im Erschließungsvertrag). Verstöße gegen die Wasserrahmenrichtlinie der EU sind nicht zu erwarten.

Die Regelungen von § 36a Berliner Wassergesetz, nach denen Niederschlagswasser über die belegte Bodenschicht versickert werden soll, gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Eigentümer von Baugrundstücken sollen eigenverantwortlich entscheiden können, wie sie mit dem Niederschlagswasser umgehen. Festsetzungen zu Versickerungsmulden und Retentionsflächen waren nicht erforderlich.

Auf ein Auftreten von aufstauendem Grundwasser wurde seitens der Behörden kein besonderer Hinweis gegeben. Ggf. ist das Problem bei der Planungsumsetzung baulich zu bewältigen.

Äußerung 12

Die Straßen sollte als Alleeen ausgeprägt werden, was ebenfalls Auswirkungen auf die Straßenlandbreite haben könnte.

Abwägung

Im Erschließungsvertrag vom 04.09.2013 wurde geregelt, dass bei der Realisierung der Planung mindestens 80 Bäume im Straßenraum zu pflanzen sind.

Äußerung 13

Dach- und Fassadenflächen sollten zur Verbesserung des ökologischen Haushalts der Siedlung und als Ausgleichsmaßnahme extensiv begrünt werden. Wie angemerkt wurde, hat das Gebiet eine sehr hohe stadtklimatische Bedeutung und jede Nutzungsintensivierung ist hier kontraproduktiv. Nach heutigem Stand der Technik steht eine Dachbegrünung der Nutzung von Solarenergie nicht entgegen. Das Eluat von begrünten Dachflächen sollte zur Stützung der Wasserstands- und Abflussverhältnisse in den Fließgewässern versickert werden.

Abwägung

Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Reliefbeeinflusste Luftleitbahnen oder flächenhaft auftretende Kaltluftbewegungen (Flurwindeffekte) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Für die Begrünung von Dachflächen aus klimatischen Gesichtspunkten wurde daher kein Erfordernis gesehen. Die Festsetzung zur Begrünung der Baugrundstücke im bisherigen Außenbereich (Festsetzung Nr. 12) trägt hinreichend zur Begrünung bei. Neben stadtgestalterischen Aspekten wird auch das Klima positiv beeinflusst.

Eine diesbezügliche zwingende Festsetzung wurde zudem nicht für sinnvoll erachtet, da Einfamilienhäuser aufgrund ihrer geringen Größe nicht für eine naturhaushaltswirksame Begrünung geeignet sind (vgl. Begründung Seite 110).

Äußerung 14

Es sollte festgelegt werden, dass Neubauten so ausgerichtet werden, dass sie die Sonnenenergie optimal nutzen können. Es sollte zudem gewährleistet werden, dass Neubauten wegen ihrer langen Lebensdauer nachhaltig zukunftsfähige ökologische Standards (Energiehaushalt, Boden-, Wasser-, Klima- und Artenschutz) erfüllen.

Abwägung

Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen auf allen künftigen Baugrundstücken eine Gebäudestellung, entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen der Eigentümer. Grundstückseigentümer können ihre Gebäude so ausrichten, dass die jeweils optimale Ausrichtung zur Sonne berücksichtigt werden kann.

Bei Neuerrichtung von Gebäuden gelten die zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen gesetzlichen Anforderungen, insbesondere die anlagenbezogenen Anforderungen aus dem Energiefachrecht (EEWärmeG, EEG, EnEG und EnEV). Hierdurch ist hinreichend gesichert, dass bei Errichtung von Neubauten nachhaltige und zukunftsfähige ökologische Standards berücksichtigt werden.

Äußerung 15

Die textliche Festsetzung 12 ist als nicht ausreichend anzusehen. Das LaPro benennt diesen Bereich als Obstbaum-Siedlungsbereich. Hier sollte, auch als Ausgleich für den Verlust von Bäumen, mindestens ein Baum pro 200 m² festgelegt werden.

Abwägung

Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Eine Änderung der textlichen Festsetzung 12 (nunmehr 13) würde dazu führen, dass die bestimmungsgemäße Nutzung der Baugrundstücke als künftiges Bauland durch zu umfangreiche Pflanzungen erschwert oder verhindert würde. Die mit dem Bebauungsplan zu

erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt wurden bilanziert und zum Ausgleich gebracht. Diese textliche Festsetzung wurde ausschließlich zum Ausgleich der Biotopwertigkeit festgesetzt. Bäume, die nach der Baumschutzverordnung geschützt sind und gefällt werden, sind nicht durch diese Festsetzung erfasst: Die betroffenen Bäume sind zu den zum Fällzeitpunkt geltenden Bestimmungen der BaumSchVO gesondert auszugleichen. Diese Vorgehensweise dient als Anreiz, möglichst viele geschützte Bäume bei der Planumsetzung zu erhalten. Für weitergehende Anforderungen besteht keine gesetzliche Rechtfertigung oder städtebauliche Notwendigkeit.

Stellungnahme Nr. 12 (vom 15.07.2013)

Äußerung 1

Zur Illustrierung darf ich darauf hinweisen, dass das Anwesen meiner Mandantschaft Berliner Straße 50 einem ungleichschenkligen Dreieck vergleichbar, spitz zulaufend auf erheblicher Länge in nördlicher Richtung an die mit dem Entwurf vorgesehene Planstraße B angrenzt. Die als Planstraße B beabsichtigte Zufahrt und Zuwegung gehörte früher im Anschluss an die Berliner Straße zum Grundstück Berliner Straße 51 und wurde erst vor ca. 10 Jahren, nachdem das auf Berliner Straße 51 gelegene Wohngebäude abgebrannt war, nicht nur als Zufahrt für Berliner Straße 51, sondern auch ein dahinter liegendes Grundstück mitbenutzt. Ein öffentlicher und erheblicher zu- und abfließender Verkehr mit vermutlich sämtlichen infrage kommenden, also auch schweren Fahrzeugen ist über diese Grundstückszufahrt bisher nicht erfolgt.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die Einschätzung wurde nicht geteilt. Das Grundstück war in der Vergangenheit mit einem Gebäude bebaut, diente aber auch als Grundstückszufahrt zur ehemaligen Gärtnerei (Gärtnerische Produktionsgenossenschaft - GPG) im rückwärtigen Bereich. Diese betonierete Zufahrt hatte in der Vergangenheit durchaus eine Bedeutung, die über die einer Zufahrt für ein Wohngrundstück weit hinausgeht und wurde durch entsprechende Fahrzeuge (Lieferverkehr) benutzt.

Äußerung 2

Durch die mit dem Entwurf vorgesehene Einrichtung der Planstraße B mit einer Breite von 12 m und wohl keinerlei weitergehenden Beschränkungen für die Benutzung würden auf das in seiner gesamten Länge mit der gesamten Bebauung/Wohnbebauung angrenzende Grundstück meiner Mandantschaft nicht nur erheblicher Verkehrslärm, sondern auch die sämtlichen, von dem Fahrzeugverkehr ausgehenden Erschütterungen auf das Grundstück meiner Mandantschaft emittieren. Der gesamte Charakter des Grundstückes würde sich enteignungsgleich zum Nachteil verändern.

Der Kreuzungsbereich zwischen Berliner Straße und Planstraße B wäre von aus der Planstraße B anschließenden, in den Stoßzeiten wartenden und sodann anfahrenen Kraftfahrzeugverkehr geprägt, gleiches würde auf die Einfahrt zur Planstraße B von der Berliner Straße aus zutreffen. Aufgrund der hiervon ausgehenden Lärmbelästigung, Abgasemissionen der wartenden und sodann im Einmündungsbereich startenden und sich in den fließenden Verkehr Berliner Straße einordnenden Fahrzeuge sowie der von schwereren Fahrzeugen ausgehenden Erschütterungen würde nicht nur der Charakter der an das Grundstück früher anschließenden Wohnbebauung, Berliner Straße 51 komplett nachteilig geändert.

Vor allem wäre das Grundstück mit ca. 100 Jahre alten Gebäuden und Nebengelass bebaut künftig zumindest nicht mehr zum Wohnen vermietbar. Die Emissionen würden künftig eine Nutzung zu Wohnzwecken verhindern.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Infolge der Bebauung ist gemäß einer verkehrlichen Einschätzung mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 836 Kfz/Tag, verteilt auf alle drei Anbindungen an das beste-

hende öffentliche Straßennetz (Planstraße A, B und D) zu rechnen. Es wird davon ausgegangen, dass sich die zusätzlichen Verkehre auf die Richtungen Süd und Nord im Verhältnis von 2/3 zu 1/3 verteilen. Die Planstraße B wird gemäß Verkehrsprognose zukünftig von täglich ca. 229 Fahrzeugen benutzt werden. Dies ist verglichen mit der seit Jahren kaum genutzten Zufahrt auf die Fläche der ehemaligen Gärtnerei eine erhebliche Veränderung, führt aber zu keiner Unvereinbarkeit mit derzeit ausgeübten oder zulässigen Nutzungen.

Gemäß dem erstellten Schallgutachten sind die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen durch den prognostizierten Verkehr auf der Planstraße B als vernachlässigbar gering einzustufen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf den benachbarten Grundstücken werden durch Schallemissionen der Planstraßen nicht beeinträchtigt.

Die Lärmsituation des Grundstücks und insbesondere der in Rede stehenden südlichen Grundstücksseite wird derzeit von der Berliner Straße geprägt, deren Schalleintrag über das unbebaute Grundstück Berliner Straße 51 (zukünftige Trasse der Planstraße B) ungehindert stattfindet. Die vom Einwender beschriebene Grundstücksseite ist dadurch erheblich Schall vorbelastet und keinesfalls eine ruhige Gartenseite. Der Bebauungsplan nimmt daran keine wesentlichen oder unverträglichen Änderungen vor, er löst auch keinen enteignungsgleichen Eingriff aus.

Die Inanspruchnahme eines von der Grundstückszufahrt zur GPG bereits vorgeprägten unbebauten Grundstücks als Planstraße für die Nachnutzung des ehemaligen GPG - Geländes verändert die örtliche Situation weniger stark, als die Sicherung einer neuen Zufahrt auf einem anderen Grundstück. Daneben steht die Tatsache, dass kein anderes Grundstück zur Sicherung einer Planstraße von der Berliner Straße aus zum allgemeinen Wohngebiet zur Verfügung steht, ohne dass damit ein Gebäudeabriss verbunden wäre.

Dies ist auch auf die Erschütterungsemissionen zu übertragen. Auch hier gilt: Das Grundstück liegt an der ungleich stärker belasteten Berliner Straße. Die Erschütterungen, die von der Planstraße ausgehen, werden als marginal eingeschätzt. Über den Erschließungsvertrag vom 04.09.2012 ist gesichert, dass die Breite der Fahrbahn in der Planstraßen B nur 5,5 m beträgt. Dieser Straßenquerschnitt ist zwar für Anlieger- und Besucherverkehr, nicht aber für Durchgangsverkehr geeignet. Auch stellt für den Durchgangsverkehr die Benutzung dieser Verkehrsführung einen Umweg dar. Der Schwerlastverkehr, der die Planstraße benutzen wird, wird sich auf den gebietsbezogenen Bedarf beschränken. Dieser ist in einem allgemeinen Wohngebiet mit geringer Dichte nur in einem sehr geringen Umfang (u. a. Müllabfuhr) zu erwarten.

Unzumutbare Abgaseinwirkungen sind ebenfalls nicht zu erwarten, da es sich um einen gut durchlüfteten Bereich mit offener Bebauung handelt. Vom Entstehen ungesunder Wohnverhältnisse ist auch diesbezüglich nicht auszugehen.

Äußerung 3

Es wird eingewendet, dass in der mit der Planung vorgesehenen Ausbaubreite der Planstraßen A, B, C und D die Erschließung auch ausschließlich über die Planstraßen A, C und D und hinsichtlich der Planstraße B beschränkt auf den Bereich zwischen A und C erfolgen kann. Die weitergehende Trasse Planstraße B zwischen der Einmündung Planstraße C und Berliner Straße könnte insoweit entfallen.

Abwägung

Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Ein Verzicht auf den genannten Teilabschnitt der Planstraße B würde dazu führen, dass die geplanten allgemeinen Wohngebiete WA2, WA4, WA5 und WA6 keinen direkten Zugang zur Berliner Straße mehr hätten und dass sich die Verkehrsmengen der beiden verbleibenden Anschlüsse ins Verkehrsnetz entsprechend erhöhen. Zudem wären Umwegfahrten erforderlich. Bei Störungen in den verbliebenen Anschlüssen (z. B. Not- und Katastrophensituationen) wäre die Erreichbarkeit der geplanten Wohngebiete stark eingeschränkt. Im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs soll dies vermieden werden.

Äußerung 4

Meine Mandantschaft wäre nach dem Berliner Straßen Gesetz verpflichtet, die ihrem Grundstück anschließende Fläche eines Fußweges auf einer Länge von mehreren Dutzend Metern nach dem Berliner Straßen Gesetz zu behandeln (Schnee- und Eisräumung) und die diesbezüglichen Verkehrssicherungspflichten auf eigene Kosten wahrzunehmen bzw. die Kosten hierfür zu zahlen. Hinzu kommt, dass meine Mandantschaft bzw. deren Mieter die Planstraße B weder nutzen noch künftig zu nutzen im Stande sind oder irgendwelche Vorteile aus der Einrichtung der Planstraße generieren würden. Die Folgen der Einrichtung der Planstraße B wären ausschließlich nachteilig.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die Straßenreinigungspflicht ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Diesbezügliche Regelungen werden im Straßenreinigungsgesetz (StrReinG) formuliert, das in § 4 Abs. 5 eine Härtefallregelung enthält. Ob diese zur Anwendung kommen kann, ist unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu entscheiden.

Die Nutzung der Planstraße B, z. B. als Grundstückszufahrt, ist auch für das betroffene Grundstück möglich und ggf. vorteilhaft (geteilte Nutzung des Grundstücks).

Äußerung 5

Des Weiteren wurden im Entwurf des Bebauungsplanes verschiedene Baugrenzen und Geschossigkeiten für das durch Mischnutzung geprägte Gebiet ausgewiesen. Falls sich daraus eine Beschränkung hinsichtlich der Bebaubarkeit des Grundstückes auf ein Maß unterhalb des § 34 BauGB ergeben würde, widerspricht meine Mandantschaft der beabsichtigten Beschränkung.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Durch den Bebauungsplan werden keine Beschränkungen derzeitiger Baurechte auf dem Grundstück vorgenommen. Die Festsetzungen entsprechen der derzeitigen Nutzbarkeit gemäß § 34 BauGB.

Äußerung 6

Des Weiteren habe ich verschiedene Einwendungen mit meinem Schreiben vom 12.07.2013 an den Initiator des Vorhabens erhoben. Auch der Inhalt dieses Schreibens wird insoweit zum Gegenstand der für meine Mandantschaft erhobenen Einwendungen zu dem ausliegenden Bebauungsplan gemacht.

[Das genannte Schreiben vom 12.07.2013 ist beigefügt]

Abwägung

Kenntnisnahme.

Das beigefügte Schreiben ging als Teil der Stellungnahme in die Abwägung ein, sofern es nicht bereits im Schreiben selbst angesprochene Fragestellungen enthält.

Äußerung 7

Zur Erschließung sieht 4.6 der Begründung vor, dass im Kreuzungsbereich Berliner Str./ Bahnhofstr. keine Ein- und Ausfahrten zulässig sein sollen. Dies wiederum hat zur Folge, dass der gesamte Verkehr für die Erschließung des B-Plangebietes über die vorgesehenen Planstraßen A bis D erfolgen müsste.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Alle Grundstücke können weiterhin über die Berliner Straße oder Bahnhofstraße direkt erschlossen werden. Der Ausschluss von Zufahrten entlang der Berliner Straße und der Bahnhofstraße betrifft nur einen Bereich von insgesamt 15,0 m Länge auf den Grundstücken Bahnhofstraße 1 und Berliner Straße 56.

Äußerung 8

Ich bitte um Mitteilung, wie die Verkehrsführung geregelt werden soll. Soll das B-Plangebiet von Planstraße A, B und D befahrbar und auch jeweils wieder mit Kraftfahrzeugen verlassen werden können? Sind Einbahnstraßen geplant? Mit welchem geplanten Verkehrsaufkommen wurden bisher die Berechnungen ausgeführt?

Des Weiteren bitte ich um Mitteilung, für Fahrzeuge welcher maximalen Nutzlast bzw. mit welchem Gesamtgewicht die Straßen ausgelegt sind, insbesondere Planstraße B. Sind insoweit Beschränkungen für Schwerlasttransport o. ä. oder für Fahrzeuge mit höherem Gewicht vorgesehen?

Wie genau soll die Planstraße B ausgebaut werden?

Wie wurde bei der Planung der Planstraße B sichergestellt, dass für die unmittelbar an die geplante Planstraße B anschließende Bebauung meiner Mandantschaft die Vermeidung von Erschütterungen oder sonstigen bautechnisch-physikalisch nachteiligen Folgen sichergestellt ist?

Ist im Anschluss an die Grenze zum Grundstück ein Fußweg vorgesehen und ggf. in welcher Breite soll dieser Fußweg ausgebildet werden?

Des Weiteren sieht die Begründung zum B-Plan vor, dass Kurven und Kreuzungen der Planstraßen durch Eckabschrägungen ergänzt werden sollen. Ich gehe davon aus, dass im Bereich der Einmündung Planstraße B zur Berliner Str. in nördlicher Richtung eine solche Eckabschrägung nicht vorgesehen ist.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die Einteilung der Verkehrsfläche, ihre Widmung und die Verkehrsführung sind nicht Gegenstand der Festsetzung. Es wurde aber ein Erschließungsvertrag mit aussagefähigen Planungen geschlossen. Danach sind für die Bewältigung der prognostizierten 836 Fahrten keine Einbahnstraßen vorgesehen. Die Herstellung der Straße (u. a. Traglast) erfolgt nach dem Stand der Technik und den gültigen Normen. Die 5,5 m breite Fahrbahn der Planstraße soll beidseitig durch einem jeweils 1,66 m breiten Gehweg ergänzt werden.

Im Kreuzungsbereich der Planstraße B mit der Berliner Straße können alle erforderlichen Sichtflächen und Eckabschrägungen innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden. Die Inanspruchnahme von weiteren Flächen ist nicht erforderlich.

Stellungnahme Nr. 13 (vom 14.07.2013)

Äußerung

Wir sehen bei intensiven Niederschlägen den jetzt schon stark ansteigenden Wasserstand des Parkgrabens mit großer Sorge. Genau vor unserem Grundstück in der Ludwig-Quidde-Straße sorgt die Verrohrung unter der Ferdinand-Buisson-Straße für ein Anstauen der nachdrückenden Niederschläge. Hier besteht jetzt schon die Gefahr, dass unser Grundstück bei ergiebigen lang anhaltenden Regen überschwemmt wird. Bei den weiteren Planungen muss daher dringend beachtet werden, dass der Parkgraben für zusätzliche Wassermengen nicht ausgelegt ist und somit eine Einleitung weiterer Niederschläge in den Parkgraben verhindert werden muss.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Zum Umgang mit dem Niederschlagswasser wurde ein Gutachten im Auftrag der Berliner Wasser Betriebe erstellt. Danach kann die Einleitung von Teilen des Niederschlagswassers der Planstraßen A und B in Abstimmung mit der Wasserbehörde direkt in den Parkgraben erfolgen, der noch begrenzt aufnahmefähig ist. Die restlichen Verkehrsflächen werden in die bestehende Kanalisation entwässern. Zusätzliche Einleitungen von Niederschlagswasser aus den Baugrundstücken im Plangebiet in den Parkgraben sind nicht zu erwarten. Für die Baugrundstücke gelten auch ohne gesonderte Festsetzungen im Bebauungsplan die Regelungen des Berliner Wassergesetzes, nach denen Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden soll.

Stellungnahme Nr. 14 (vom 14.07.2013)

Äußerung 1

Wir lesen, dass der Verkehr, welcher mindestens ca. 200 Pkws morgens und zum Feierabend umfasst, als vernachlässigbar gering angesehen wird. Dem Gutachten müssen wir dahingehend deutlich widersprechen. Schon heute ist es uns nur schwer möglich, durch das hohe Verkehrsaufkommen aus der Dr.-Markus-Straße auf die Berliner Straße zu gelangen. Wir fordern vor Baubeginn den Bau einer Überquerung der Straßenbahn aus der Planstraße B und eine Signallichtanlage im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Berliner Straße.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die Aussage wurde dem Schallgutachten entnommen und bezieht sich auf die Schallemissionen der Planstraße A und nicht auf den Verkehrsfluss der Dr.-Markus-Straße.

Auf dem am stärksten befahrenen Abschnitt der Dr.-Markus-Straße (an der Berliner Straße) wird eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 649 Fahrzeugen erwartet, die sich aufteilen in durchschnittlich 7 Fahrzeuge je Stunde nachts und 39 Fahrzeuge je Stunde tags. Dies liegt höher als derzeit im Bestand. Seitens des Tiefbau- und Landschaftsplanungsamtes wird eingeschätzt, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch die Planung nicht nennenswert eingeschränkt wird.

Der Bebauungsplan trifft keine Regelung zur Einteilung der Verkehrsfläche. Die Errichtung von Überwegen und Signalanlagen kann unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen, wenn eine Erforderlichkeit dafür besteht.

Die verkehrliche Situation am Knotenpunkt der Bahnhofstraße/Berliner Straße ist der zuständigen Behörde (SenStadtUm) bekannt. Die Stellungnahme des Bürgers wurde an das Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt, die Verkehrslenkung Berlin sowie die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt weitergeleitet.

Äußerung 2

Wer bezahlt die Laubentsorgung und die Pflege der von ihnen geplanten Bäume in unserer Anliegerstraße? Wenn schon heute keine Mittel für die Pflege der Bäume und Grünflächen im Stadtbezirk Pankow vorhanden sind, warum dann immer mehr pflanzen?

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die Laubentsorgung öffentlicher Verkehrsflächen erfolgt durch die Berliner Stadtreinigung im Rahmen der Reinigungspflichten.

Die Pflege der Bäume selbst erfolgt durch das Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt im Rahmen der zur Verfügung gestellten Finanzmittel.

Stellungnahme Nr. 15 (vom 20.07.2013)

Äußerung 1

Mit Freude haben wir zur Kenntnis genommen, dass in der Berliner Straße auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Kleeblatt ein neues Wohngebiet für ca. 130 Einfamilienhäuser entstehen soll. Das Gelände war in den letzten Jahren stark vernachlässigt; mehrfach war es zu Brandstiftungen gekommen.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Äußerung 2

Als Verein, dessen Vereinsziele u. a. in der Pflege der Geschichte unseres Ortsteils liegen, wäre es uns ein großes Anliegen auf die zukünftigen Straßennamen mit Einfluss nehmen zu dürfen. Im konkreten Zusammenhang schwebt uns eine Verknüpfung des neuen Wohn-

quartiers mit den in Französisch Buchholz traditionell - ehemals - beheimateten Gärtnereibetrieben vor. Gemeinsam mit unserer Ortschronistin würde unser Verein zu gegebener Zeit gerne konkrete Vorschläge für die Bezeichnung der Straßennamen erarbeiten.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die Anregung bezieht sich nicht auf die Planinhalte, sondern auf dessen Umsetzung. Gesetzliche Möglichkeiten, bereits im Bebauungsplan Straßennamen festzusetzen, bestehen nicht. Aus diesem Grund wurde eine Kopie des Schreibens zuständigkeitshalber dem Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt Pankow mit der Bitte um weitere Bearbeitung übergeben.

Stellungnahme Nr. 16 (vom 11.07.2013)

Äußerung 1

Auswirkungen auf den Straßenverkehr in der Berliner Straße/Pasewalker Straße/Bahnhofstraße/Rosenthaler Straße und der Dr.-Markus-Straße sollten bei der Planung des Bereiches nicht außer Acht gelassen werden. Es ist davon auszugehen, dass vorwiegend Familien mit Kindern in den Bereich ziehen werden und sich damit auch das Nutzungsverhalten durch Kinder (Schulweg), Fahrradfahrer und Fußgänger im öffentlichen Straßenland verändern wird.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Zuständigkeitshalber wurden die für die Beschilderung bzw. für die Errichtung von Lichtsignalanlagen zuständigen Behörden (Ordnungsamt, VLB) sowie das Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt über das Schreiben informiert.

Äußerung 2

Von der Bahnhofstraße in Französisch Buchholz gelangt man über die Berliner Straße nördlich stadtauswärts zur A 114 zum Abzweig Bucher Straße und südlich stadteinwärts zur A 114 zum Abzweig Pasewalker Straße. Die beiden Richtungen sind zu Spitzenzeiten von einem sehr starken Fahrzeugverkehr betroffen, der durch die vorhandenen Bus- und Tramlinien noch verstärkt wird. Durch die Bebauung von z. Z. geplanten 130 EFH verändert sich das Nutzungsverhalten, da mit einer Vielzahl zusätzlicher Verkehrsteilnehmer zu rechnen ist.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Durch die geplante Bebauung ist gemäß einer verkehrlichen Einschätzung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 836 Kfz/Tag zu rechnen. Das zur Verfügung stehende Hauptstraßennetz, das die aus den geplanten Wohngebieten entstehende Verkehrsmenge aufnehmen muss, ist nach gutachterlicher Einschätzung noch ausreichend leistungsfähig.

Äußerung 3

Die am Bebauungsgebiet angrenzende Kreuzung Berliner Straße/Bahnhofstraße/Pasewalker Straße/Rosenthaler Straße sollte durch eine Lichtzeichenanlage geregelt werden, da sie sich zu einem Knotenpunkt für den öffentlichen Nah-, Fußgänger-, Radfahrer- und Fahrzeugverkehr entwickeln wird.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die Anregung bezog sich nicht auf die Inhalte des Bebauungsplans, da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist. Die verkehrliche Situation am Knotenpunkt der Bahnhofstraße/Berliner Straße ist den zuständigen Behörden (übergeordnete Verbindung: SenStadtUm) bekannt. Die Notwendigkeit einer verkehrlichen Regelung

über eine Lichtsignalanlage muss dort geprüft werden. Die Errichtung von Signalanlagen kann unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen, wenn eine Erforderlichkeit dafür besteht.

Äußerung 4

Um der veränderten Mobilität in Pankow Rechnung tragen zu können, sollten Abstellflächen für Fahrräder in die Planung mit einbezogen werden. Dies könnte bei einer Umgestaltung der Kreuzung südlich in Höhe der Pasewalker Straße/Bahnhofstraße entstehen. Wir gehen davon aus, dass aufgrund der vorhandenen Tram- und Busverbindungen für Radfahrer ein Umsteigebedarf zum ÖPNV entstehen wird. Durch das an der Kreuzung im Erdgeschoss befindliche Gastgewerbe wäre eine soziale Kontrolle gegeben.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die Anregung bezog sich nicht auf die Inhalte des Bebauungsplans, da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist. Die Anforderungen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen umzusetzen, zusätzliche Flächenausweisungen sind nicht möglich, da dies Eingriffe in Privateigentum zur Folge hätten.

Äußerung 5

Nördlich des B-Plan-Gebiets in der Dr.-Markus-Straße/Berliner Straße sollte ein Fußgängerüberweg eingeplant werden, der den Übergang östlich von der Dr.-Markus-Straße über die Berliner Str. in westliche Richtung regelt. Es ist davon auszugehen, dass auch hier sich das Nutzungsverhalten im öffentlichen Straßenland insbesondere durch Kinder aus den neuen Wohngebieten verändern wird.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die Anregung bezog sich nicht auf die Inhalte des Bebauungsplans, da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist. Die Anforderungen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen umzusetzen, zusätzliche Flächenausweisungen sind nicht möglich, da dies Eingriffe in Privateigentum zur Folge hätten.

Äußerung 6

Der Lieferverkehr für die südlich geplanten Gewerbeflächen bzw. zu den Gewerbebestandsimmobilien sollte mittels Hinweis- und Richtungsschildern um das B-Plan-Gebiet herum geführt werden, damit der Wohnbereich vom Lieferverkehr entlastet wird.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die Anregung bezog sich nicht auf die Inhalte des Bebauungsplans, da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist. Die Anforderungen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen umzusetzen.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eine Stellungnahme abgegeben:

Stellungnahme Nr. 17 - Vattenfall Europe Wärme AG (vom 17.06.2013)

Äußerung 1

In dem von Ihnen angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Europe Wärme AG vorhanden, wie unter Punkt 5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange steht

Abwägung

Kenntnisnahme.

Stellungnahme Nr. 18 - Bezirksamt Pankow von Berlin, Abt. Soziales, Gesundheit, Schule und Sport, Schul- und Sportamt (vom 19.06.2013)

Äußerung

Die Errichtung von 160 Wohneinheiten liegt im Einschulungsbereich der Jeanne-Barez-Schule. Sie hat zurzeit 568 Schüler_innen (15.11.2012), was einen idealtypischen Bedarf von rund 4-Zügen entspricht (26 Schüler_innen / Klasse => 144 Schüler_innen / Zug). Die Grundschule ist allerdings nach der aktuellen Fassung des Musterraumprogramms der Senatsverwaltung für Bildung, Wissenschaft und Forschung von 02/2013 nur auf 3,8-Züge ausgelegt. Damit liegt die Grundschule bereits jetzt über ihrer idealtypischen Aufnahmekapazität. Ferner werden die Schulanfängerzahlen der Geburtsjahrgänge 2007 (607) bis 2011 (715) in diesem Einschulungsbereich in den nächsten Schuljahren weiter steigen, so dass eine vom Schulgesetz vorgeschriebene wohnortnahe Versorgung mit Grundschulplätzen ohne zusätzliche Kapazitäten gefährdet ist (Grundsatz altersangemessener Schulwege (vgl. § 54 SchulG)).

Darüber hinaus weist die Schulregion 9, zu der die Jeanne-Barez-Schule gehört, in den letzten Jahren eine Zuwanderungsquote von 20 % der Kinder im Grundschulalter aus. (Vergleich der Zahl der 0- bis unter 6-jährigen EW (1.382) mit Stand vom 31.12.2006 mit der Zahl der dann 6- bis unter 12-jährigen EW (1.660) mit Stand vom 31.12.2012.

Des Weiteren ist eine schulorganisatorische Steuerung, einen Ausgleich durch andere Grundschulen zu erreichen, aufgrund der großen Entfernungen zwischen den Standorten kaum möglich. Auch liegen diese Grundschulen bereits selbst über ihre idealtypischen Aufnahmekapazitäten. Aus schulischer Sicht wird damit gerechnet, dass die Pankower Bevölkerung über die bisherigen vorhandenen Prognosen hinaus weiter wachsen wird. Unter diesen Bedingungen wird auch die Realisierung dieses Wohnungsbaupotenzials die schulische Situation weiter verschärfen und der im Plangebiet ergebene Bedarf an Grundschulplätzen nicht über die zur Verfügung stehenden Kapazitäten der Grundschule abgedeckt werden können.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die Deckung der bestehenden und neu entstehenden Bedarfe ist fachplanerisch zu berücksichtigen und zum gegebenen Zeitpunkt in die Investitionsplanung aufzunehmen. Angesichts steigender Bevölkerungszahlen in Berlin und der vorliegenden Prognosen besteht am Wohnungsbedarf an sich kein Zweifel. Insofern ändert sich an der Notwendigkeit zur Kapazitätserweiterung nichts, selbst wenn das Bauvorhaben nicht durchgeführt würde.

Stellungnahme Nr. 19 - Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung (vom 22.06.2013)

Äußerung

Gegen die Ziele des Bebauungsplanverfahrens XIX-48b bestehen weiterhin keine Bedenken.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Stellungnahme Nr. 20 - Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg NBB (vom 25.06.2013)

1. Äußerung

Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen seitens der NBB zurzeit keine Planungen.

Abwägung

Kenntnisnahme.

2. Äußerung

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Der Hinweis ist im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Öffentliche Verkehrsflächen, innerhalb derer Versorgungsleitungen gelegt werden können, sind ausreichend vorhanden. Zusätzliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB waren nicht erforderlich, da vom Leitungsträger keine Forderungen angezeigt wurden. Versorgungsanlagen für die Baugebiete selbst sind innerhalb der Baugebiete grundsätzlich zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

3. Äußerung

Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist der Schutz unseres Kabelbestandes bei Baumpflanzungen und Erdarbeiten zu beachten.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Der Hinweis ist im Rahmen der Bauausführung zu beachten.

Stellungnahme Nr. 21 - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt X (vom 12.07.2013)

Äußerung 1

Die Fachbereiche X PS E und X PIE beabsichtigen östlich des im Bebauungsplanverfahren befindlichen Geländes die Erneuerung der BAB A 114 von der Anschlussstelle Pasewalker Straße bis hinter die Anschlussstelle Schönerlinder Straße in Richtung Norden. Im Rahmen der Streckenerneuerung wird die A 114 um einen Standstreifen erweitert. Der Beginn der Baumaßnahmen ist für das 3. Quartal 2016 vorgesehen. Zurzeit werden die notwendigen Entwurfs- und Planungsunterlagen erstellt. Im Zuge der Streckenerneuerung werden die Autobahnbrücken Bahnhofstraßenbrücke und Pankebrücke und die Überführungsbauwerke Hebammensteig und Königsteinbrücke durch einen Neubau ersetzt. Die Pasewalker Straße und die Bahnhofstraße werden für eine mögliche Verkehrsumleitung und Andienung der Baustellen als zwingend erforderlich angesehen. Die Planungsabsichten des Landes Berlin sind daher im Planentwurf der Bebauungsplanes XIX-48b ausreichend zu berücksichtigen.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Ausführung und Zeiträume von Straßenbaumaßnahmen sowie temporäre Verkehrsführungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Diesbezügliche Regelungen können nicht im Rahmen des Bebauungsplans getroffen werden, die Hinweise müssen bei der Durchführung der o. g. Baumaßnahmen beachtet werden.

Äußerung 2

Die Berücksichtigung eines Grünstreifens (Öffentliche Parkanlage) entlang des Parkgrabens wird aus Sicht der Gewässerinstandhaltung begrüßt. Der Grünstreifen sollte in ausreichender Breite geplant werden, um eine Böschungsabflachung und einen durchgehenden Unterhaltungsweg entlang des Grabens innerhalb der Parkanlage zu ermöglichen.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die bauliche Ausgestaltung der öffentlichen Grünanlage ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern obliegt dem zuständigen Fachamt. Der Bebauungsplan enthält daher keine diesbezüglichen Regelungen. Im Rahmen des Erschließungsvertrags vom

04.09.2012 wurden Details zur Gestaltung der Grünfläche, z. B. die durchgehende Wegeverbindung, vereinbart.

Äußerung 3

Zum vorliegenden Geltungsbereich (Auszüge) des BP XIX-48b bestehen seitens X PW derzeit keine Planung bzw. sind auch keine beabsichtigt.

Hinweise: Zum Parkgraben gab es Ende der 90er Jahre Ausbauplanungen einschließlich Retentionsbecken für eine schadlose Entwässerung des Anliegerbereichs. Diese Planungen wurden nicht realisiert bzw. investiv zurückgestellt.

Ohne einen umfangreichen Ausbau des Parkgrabens ist die Vorflutfunktion für die Direktleinleitung aus der Oberflächenentwässerung in Frage gestellt. Die Schaffung von Retentionsflächen ist Voraussetzung zur verzögerten Ableitung aus dem Einzugsgebiet in den Parkgraben.

Abwägung

Kenntnisnahme.

Die begrenzte hydraulische Leistungsfähigkeit des Parkgrabens war bekannt. Zu diesem Zweck wurde ein Entwässerungsgutachten erstellt, in dem verschiedene Entwässerungsvarianten untersucht wurden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass lediglich die Planstraße A und der östliche Bereich der Planstraße B in den Parkgraben entwässern müssen. In Abstimmung mit der Wasserbehörde wurde wegen der geringen Größe des Einzugsgebiets auf eine Regenrückhaltung verzichtet.

8. Beschlüsse über die Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB

Am 25.09.2013 hat die BVV Pankow einen Beschluss über die Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB für 15 Vorhaben zur Errichtung von Einfamilienhäusern im 1. Bauabschnitt (BA) gefasst (Drucksache VII-0558).

Mit Schreiben vom 01.10.2013 wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt über die beabsichtigte Planreifeerklärung unterrichtet. Mit Schreiben vom 05.12.2013 teilte die Senatsverwaltung mit, dass die beabsichtigte Einmündung der für die öffentliche Erschließung des Vorhabens erforderlichen Planstraßen in die Berliner Straße und Bahnhofstraße mit den dringenden Gesamtinteressen nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB vereinbar sei. Der Herstellung der für die Erschließung des gesamten 1. BA erforderlichen Planstraßen C und D nach § 125 Abs. 2 BauGB hat die Senatsverwaltung mit Schreiben vom 04.12.2013 gemäß § 21 AGBauGB zugestimmt. Beide Zustimmungen betreffen den gesamten 1. BA. Die Baugenehmigungen konnten daraufhin im Januar 2014 erteilt werden.

Am 21.05.2014 hat die BVV Pankow einen weiteren Beschluss über die Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB für 20 Vorhaben zur Errichtung von Einfamilienhäusern im 1. Bauabschnitt gefasst (Drucksache VII-0707). Die Baugenehmigungen wurden im Juni und Juli 2014 erteilt.

Beantragt wurden überwiegend zweigeschossige Einfamilienhäuser, die dem Typus einer Stadtvilla entsprechen. Antragstellerin war für alle Vorhaben eine Wohnungsbau GmbH. Für alle Vorhaben liegt eine schriftliche Erklärung vor, dass die Antragstellerin für sich als Bauherrin und Eigentümerin und ihre Rechtsnachfolger die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans XIX-48b unwiderruflich anerkennt.

9. Beschluss über Abwägungsergebnis und Bebauungsplanentwurf

Das Bezirksamt Pankow hat am 17.09.2013 folgende Beschlüsse gefasst (Beschluss-Nr. VII-0630/2013):

- Dem Ergebnis der Auswertung und Abwägung der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs XIX-48b vom 04.04.2013 wird zugestimmt.
- Dem Ergebnis der Auswertung und Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf XIX-48b vom 04.04.2013 wird zugestimmt.
- Die aus der Anlage ersichtliche Vorlage ist der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) zur Kenntnis zu geben.

Die BVV hat die o. g. Bezirksamtsbeschlüsse mit der Drucksache VII-0542 am 25.09.2013 zur Kenntnis genommen.

Das Bezirksamt Pankow hat am 02.09.2014 folgende Beschlüsse gefasst (Beschluss-Nr. VII-0982/2014

- Der sich aus der Abwägung ergebende Entwurf des Bebauungsplans XIX-48b vom 04.04.2013 einschließlich Begründung ist gemäß § 6 Abs. 3 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) i. V. m. § 12 Abs. 2 Nr. 11 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.
- Der Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung soll Änderungen oder Ergänzungen aus redaktionellen Gründen oder Gründen der Rechtssicherheit, die den beschlossenen planerischen Inhalt und die zu Grunde liegende Abwägung nicht abändern, einschließen.
- Der Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XIX-48b vom 04.04.2013 ist gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

10. Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung

Die BVV hat auf Ihrer Tagung vom 17.09.2014 (Drucksache VII-0789) den Entwurf des Bebauungsplans XIX-48b vom 04.04.2013 einschließlich seiner Begründung gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB (alt) in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Nr. 11 BezVG sowie den Entwurf zur Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans XIX-48b gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG beschlossen.

Der Beschluss schloss u. a. auch folgende Änderungen und Ergänzungen aus redaktionellen Gründen und Gründen der Rechtssicherheit ein, die nach der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs XIX-48b erforderlich waren:

1. Planzeichnung

Ein Abwägungsergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit war, dass für das Grundstück Berliner Straße 41 die Kennzeichnung als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, entfernt wird. Die Kennzeichnung ist nicht erforderlich, da aufgrund einer weiterführenden Bewertung durch das Fachamt Gefährdungen für die ge-

planten Nutzungen (allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

2. Textfestsetzungen

Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung des OVG Berlin –Brandenburg war es erforderlich, verbindliche Regelungen zur Beachtung der Anforderungen der DIN 4109 aufzunehmen. Die Notwendigkeit wurde bis dahin für entbehrlich gehalten, da die DIN 4109 als Technische Baubestimmung zu beachten war. Der damaligen Rechtsauffassung entsprechend war in der Begründung, die gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt hatte, auf die Einhaltung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ als in Berlin eingeführte Baunorm verwiesen worden. Ebenso hatte das Schalltechnische Gutachten Bezug auf die DIN 4109 genommen. Damit die Anforderungen dieser DIN zum Schallschutz im Baugenehmigungsverfahren auch sichergestellt werden können, muss nunmehr aufgrund der neuen Rechtsprechung die entsprechende Festsetzung zu erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen bereits im Bebauungsplan erfolgen.

Die ehemalige Textfestsetzung Nr. 11 (Stand Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) enthielt im Satz 1 Regelungen zum Lärmschutz für die Bereiche mit einem Abstand bis zu 10,0 m entfernt von den Straßenbegrenzungslinien der Berliner Straße und der Bahnhofstraße. Satz 2 enthielt Festsetzungen für die gesamten dahinterliegenden Mischgebietsflächen.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der zu ergänzenden Regelungen wurden die Mischgebietsflächen in drei Bereiche, generalisiert entsprechend der Darstellung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 im Schalltechnischen Gutachten gegliedert. Dementsprechend wurde die ehemalige Textfestsetzung Nr. 11 durch drei neue (Nr. 11, 12 und 13) redaktionell ersetzt. Dies war erforderlich, da die aus Gründen der Rechtssicherheit festzusetzenden bewerteten Luftschalldämmmaße bezogen auf die ermittelten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 zu bestimmen waren. Die Textfestsetzung Nr. 11 enthält jetzt Regelungen für die Mischgebietsflächen im Lärmpegelbereich V und die Textfestsetzung Nr. 12 für die Mischgebietsflächen im Lärmpegelbereich IV. Die Textfestsetzung Nr. 13 (nunmehr redaktionell gestrichen, siehe Kapitel „11. Anzeigeverfahren“) bezog sich auf die gesamten Mischgebietsflächen, die sich in einem Abstand von mehr als 35,0 m zu den Straßenbegrenzungslinien entfernt befinden und damit dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen sind.

Das Einfügen der neuen Textfestsetzungen zum Lärmschutz war lediglich eine redaktionelle Klarstellung aus Gründen der Rechtssicherheit. Weder der planerische Inhalt noch die zu Grunde liegende Abwägung wurden dadurch abgeändert. Die eingefügten Textfestsetzungen haben keine faktische Verschlechterung der Situation der Grundstückseigentümer zur Folge. Da aufgrund der vorgenommenen redaktionellen Änderungen der Textfestsetzungen der Bebauungsplan keinen anderen Inhalt bekommen hatte, d. h. kein neuer materieller Regelungsgehalt entstanden ist, waren keine erneuten Beteiligungen der Behörden und der Öffentlichkeit erforderlich.

3. Hinweise

3.1 In den Hinweis, dass die DIN 45691 im Bezirksamt Pankow von Berlin, im Stadtentwicklungsamt zur Einsichtnahme bereit gehalten wird, wurde die DIN 4109 ergänzend aufgenommen.

3.2 Um künftige Bauherren auf die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes bezüglich des Artenschutzes aufmerksam zu machen, obwohl diese unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gelten, wurde ein Hinweis mit folgendem Text redaktionell eingefügt:

„Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnatur-

schutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).“

11. Anzeige des Bebauungsplans

Mit Schreiben vom 22.10.2014 wurde der Bebauungsplan bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (SenStadtUm) gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB (alt) angezeigt. Die Senatsverwaltung teilte mit Schreiben vom 18.12.2014 mit, dass die Rechtsprüfung noch nicht abschließend durchgeführt werden könne. Es wurde um eine Erklärung bezüglich der neuen textlichen Festsetzung Nr. 11 sowie um eine inhaltliche Überprüfung zur Erforderlichkeit der neuen textlichen Festsetzung Nr. 13 zum Schallschutz gebeten. Die Erklärungen wurden SenStadtUm mit Schreiben vom 09.03.2015 nachgereicht. Die Senatsverwaltung teilte mit Schreiben vom 07.05.2015 mit, dass der Bebauungsplan nach Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 13 zum Schallschutz und der Einarbeitung der nachgereichten Ausführungen in die Festsetzungsbegründung beanstandungsfrei sei.

Für alle Flächen im Plangebiet, die im Lärmpegelbereich III liegen, besteht kein materieller Regelungsbedarf für den Lärmschutz, so dass die nach der Offenlegung des Planentwurfs redaktionell eingefügte Textfestsetzung Nr. 13 zum Lärmschutz (siehe Kapitel „10. Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung) wegen Nichterforderlichkeit wieder gestrichen wurde.

Die Textfestsetzung Nr. 13 zum Lärmschutz bezog sich auf die gesamten Mischgebietsflächen, die in einem Abstand von mehr als 35,0 m zu den Straßenbegrenzungslinien entfernt liegen und damit dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen sind. Die redaktionelle Streichung hat zur Folge, dass der Wirkungsbereich der ehemaligen Textfestsetzung Nr. 11 (Stand Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) z. T. eingeschränkt wird, konkret um die Mischgebietsflächen mit einem Abstand von mehr als 35,0 m zu den Straßenbegrenzungslinien. Das ist weder eine wesentliche Planänderung noch werden die Grundzüge der Planung dadurch berührt, da der ehemals bezweckte Schutz im Lärmpegelbereich III bereits anderweitig durch den Stand der Technik gesetzlich gewährleistet wird. Private oder öffentliche Belange werden durch die Deregulierung nicht negativ oder einseitig beeinträchtigt, eine Besser- oder Schlechterstellung für die Betroffenen erfolgt nicht. Die Textfestsetzungen Nr. 10, 11 und 12 decken das immissionsschutzrechtliche Regelungserfordernis abschließend ab.

Mit dem Wegfall der Textfestsetzung 13 zum Lärmschutz werden sowohl eine Überregulierung für die betroffenen Mischgebietsflächen als auch eine Ungleichbehandlung vermieden und somit nicht erforderliche Eingriffe in das private Recht der Eigentümer.

Eine Pflicht für erneute eingeschränkte Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden wird nicht ausgelöst, da der Wegfall der redaktionell eingefügten textlichen Festsetzung Nr. 13 für die Betroffenen keine nachteiligen Auswirkungen hat und kein neuer materieller Regelungsgehalt entsteht. Sie werden somit nicht schlechter gestellt. Auch werden Behörden dadurch nicht in ihrem Aufgabenbereich berührt. In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass das erneute Beteiligungsverfahren nicht um seiner selbst willen zu betreiben ist. Es besteht kein Anlass zu einer erneuten Beteiligung, wenn eine nochmalige Gelegenheit zur Stellungnahme eine bloße Förmlichkeit wäre (Urteil vom 08.03.2010 – BVerwG 4 BN 42/09, Rn. 11).

Die Planzeichnung und die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB wurden entsprechend redaktionell geändert und ergänzt. Der Beschluss der BVV Pankow gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB (alt) am 17.09.2014 schloss bereits Änderungen oder Ergänzungen aus redaktionellen Gründen oder Gründen der Rechtssicherheit ein, die den beschlossenen planerischen Inhalt und die zu Grunde liegende Abwägung nicht abändern. Da die Streichung nur redaktioneller Art war, weil sie die von der BVV beschlossene Abwägung sowie den beschlossenen materiellen Inhalt des Bebauungsplans nicht ändert, war eine erneute Beschlussfassung durch die BVV nicht erforderlich.

Die redaktionelle Streichung der Textfestsetzung Nr. 13 zum Lärmschutz wurde der BVV mit dem Beschluss zur Festsetzung der Rechtsverordnung zur Kenntnis gegeben.

12. Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs

Durch Artikel 1 des Vierten Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283) wurde das AGBauGB geändert. Gemäß der Übergangsregelung des Artikels 4 Satz 2 dieses Gesetzes sind Bebauungsplanverfahren, bei denen der Bebauungsplanentwurf vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen wurde, nach den bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes geltenden Rechtsvorschriften abzuschließen. Die Voraussetzung für die Anwendung dieses Falls liegt hier vor, da der Entwurf des Bebauungsplans XIX-48b einschließlich Begründung von der Bezirksverordnetenversammlung am 17. September 2014 beschlossen wurde. Aufstellung und Festsetzung des Bebauungsplans XIX-48b erfolgen somit nach § 6 Abs. 1 bis Abs. 6 AGBauGB in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692). Die entsprechenden Bestimmungen dieser AGBauGB-Fassung wurden in der Begründung nachträglich redaktionell mit dem Zusatz (alt) versehen.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) (alt) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692) in Verbindung mit Artikel 4 Satz 2 des Vierten Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283)

Aufgestellt:

Berlin, den 02.10.2015
Bezirksamt Pankow von Berlin
Abt. Stadtentwicklung

Jens-Holger Kirchner
Bezirksstadtrat

gez. Risiken
Amtsleiter

gez. Carrasco
Fachbereichsleiterin
Stadtplanung

Diese Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB gehört zum Bebauungsplan XIX-48b vom 04.04.2013, festgesetzt durch die Verordnung vom 01.12.2015 (GVBl. S. 598)

Berlin, den 05.01.2016
Bezirksamt Pankow von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt

gez. Klaus Risiken
Amtsleiter

C. ANLAGEN

1 Textliche Festsetzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4, WA5 und WA6 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO)
2. Im Mischgebiet MI4 sind Tankstellen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
3. In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4, WA5 und WA6 können Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
4. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4, WA5 und WA6 die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
5. In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4, WA5 und WA6 dürfen die Dächer bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen eine Dachneigung von 25 Grad nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 1 AGBauGB)
6. Für die allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, WA3, WA4, WA5 und WA6 wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von maximal 20,0 m je Gebäudeseite.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO)
7. Für das Gewerbegebiet wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von maximal 85,0 m je Gebäudeseite.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO)
8. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Nebenanlagen in Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung können ausnahmsweise zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO)
9. Im Gewerbegebiet sind auf den Teilflächen GE1 und GE2 nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691: 2006-12, „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschritten werden:

Teilfläche	L_{EK} in dB tags	L_{EK} in dB nachts
GE1:	56	41
GE2:	54	39

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

10. Zum Schutz vor Lärm in den Mischgebieten MI1, MI2 und MI3 muss auf den Flächen, auf denen drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt werden, in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Berliner Straße bzw. der Bahnhofstraße abgewandt sein.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
11. Zum Schutz vor Lärm in den Mischgebieten MI1, MI2 und MI3 müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB, von Büroräumen u. ä. von mindestens 40 dB aufweisen, sofern sie einen Abstand von 10,0 m und weniger zur Berliner Straße oder zur Bahnhofstraße haben. Die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen müssen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
12. Zum Schutz vor Lärm in den Mischgebieten MI1, MI2 und MI3 müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB aufweisen, sofern sie einen Abstand von mehr als 10,0 m bis 35,0 m zur Berliner Straße oder zur Bahnhofstraße haben und nicht von der Berliner Straße oder der Bahnhofstraße abgewandt sind. Die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen müssen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen, wenn sie nicht von der Berliner Straße und der Bahnhofstraße abgewandt sind. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
13. In den allgemeinen Wohngebieten WA2, WA4, WA5 und WA6 sind pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene hochstämmige Laub- und Obstbäume einzurechnen. Die Bäume sind zu erhalten.
Weiterhin sind auf mindestens 10 % der Grundstücksfläche flächige Gehölzpflanzungen oder mehrreihige, mindestens 3,0 m breite Hecken anzulegen. Bei der Ermittlung der zu bepflanzenden Flächen sind vorhandene Pflanzungen einzurechnen, sofern sie den festgesetzten Anforderungen entsprechen. Die Pflanzungen sind zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
14. In den allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4 und WA5 sind die Flächen zum Anpflanzen auf mindestens 25 % ihrer Fläche in der Weise zu bepflanzen, dass eine die öffentliche Parkanlage begleitende Heckenpflanzung entsteht. Bei der Ermittlung der zu bepflanzenden Flächen sind vorhandene Pflanzungen einzurechnen, sofern sie den festgesetzten Anforderungen entsprechen. Diese Heckenpflanzungen können auf die gemäß der textlichen Festsetzung 13 zu leistenden Pflanzungen angerechnet werden, sofern sie den dort festgesetzten Anforderungen entsprechen. Die Pflanzungen sind zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
15. Auf der Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung im Gewerbegebiet ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass ein den Parkgraben begleitender begrünter Uferstreifen erhalten bleibt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
16. Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ sind in der Weise zu

- bepflanzen, dass eine offene uferbegleitende mehrschichtige Gehölzstruktur mit artenreichen Wiesen entsteht.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
17. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a und b ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
18. Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten der Grundstücke Bahnhofstraße 7K (Flur 125, Flurstück 19) und Hinter Bahnhofstraße 7 (Flur 125, Flurstück 21) zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
19. Die Fläche B ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 10 der Flur 125 zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
20. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2 Hinweise

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 13, 14 und 15 wird die Verwendung der Arten der beigefügten Pflanzliste A empfohlen.

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 16 wird die Verwendung der Arten der beigefügten Pflanzliste B empfohlen.

Die DIN 4109 und die DIN 45691 werden im Bezirksamt Pankow von Berlin, Stadtentwicklungsamt zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

3 Pflanzlisten**Pflanzliste A**

Liste zur Auswahl gebietseigener Gehölze für Berlin.	
Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i> s. str.	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Malus sylvestris</i> agg.	Wild-Apfel
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i> agg.	Wild-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix x rubens</i>	Hohe Weide
<i>Sorbus aucuparia</i> ssp. <i>Aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
Großsträucher (3-7m)	
<i>Cornus sanguinea</i> s.l.	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Euonymus europae</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra</i> ssp. <i>amygdalia</i>	Bereifte Mandel-Weide
<i>Salix triandra</i> ssp. <i>triandra</i>	Gewöhnliche Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
Kleinsträucher (1-3 m)	
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes rubrum</i> s. str.	Rote Johannisbeere
<i>Rosa Canina</i> s. str.	Hundsrose
<i>Rubus ideaus</i>	Himbeere

Schlingpflanzen (auch als Bodendecker)	
Hedera Helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt

Pflanzliste B

Pflanzen für feucht-frische Standorte	
Botanischer Name	Deutscher Name
Hochstämme	
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Salix alba " Liempede"	Silber-Weide
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Heister	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ulmus minor	Feld-Ulme
Sträucher	
Corylus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euyonimus europeus	Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

4 Städtebauliches Strukturkonzept August 2007

Nähere Erläuterungen zu diesem Konzept können dem Kapitel 4 „Entwicklung der Planungsüberlegungen“ entnommen werden.



**Städtebauliches Strukturkonzept
 - ehemaliges Gärtnereigelände -
 Vorzugsvariante**

Vorhabenfläche 89.290 m² (100 %),
 davon (Werte gerundet):

- Einfamilienhaus (132 Einheiten)
- Nettogrundstücksfläche
65.510 m² (73,4 %)
- private Grünfläche (u.a. Entwässerung)
2.970 m² (innerhalb der Grundstücke)
- öffentliche Grünfläche
6.370 m² (7,1 %) (davon Spielplatz 640 m²)
- öffentliche Verkehrsfläche
11.090 m² (12,4 %)
- private Verkehrsfläche
6.320 m² (7,1 %)

Einbeziehungsflächen (nicht bilanziert)

- Umgebungsbebauung
- durch gewerbliche Nutzung geprägt
- durch Mischnutzung geprägt
- durch Wohnnutzung geprägt

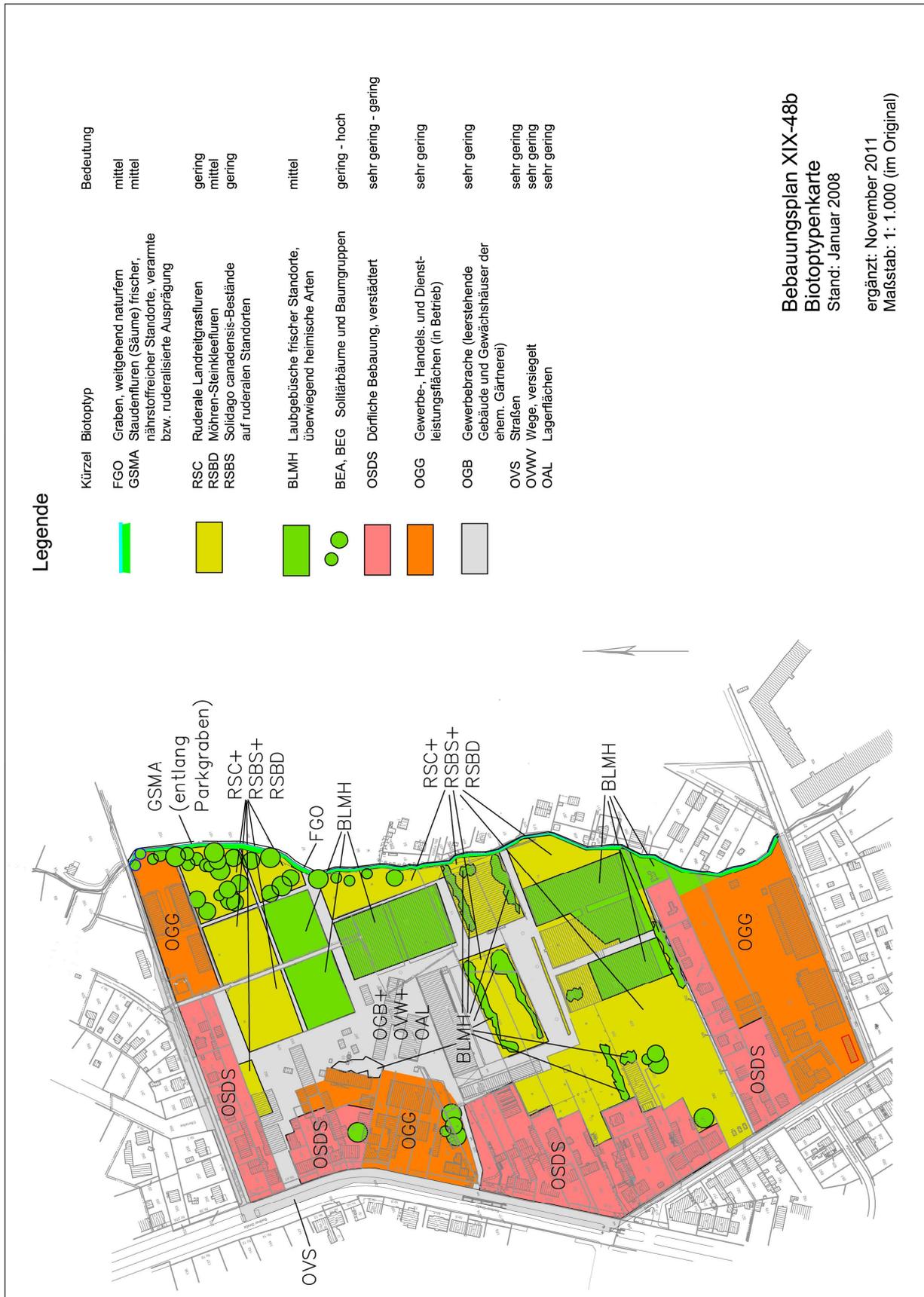
BEZIRK PANKOW
 Ortsteil Französisch Buchholz

CHRISTBURK Grundbesitz GmbH
 Greifswalder Straße 139
 10409 Berlin

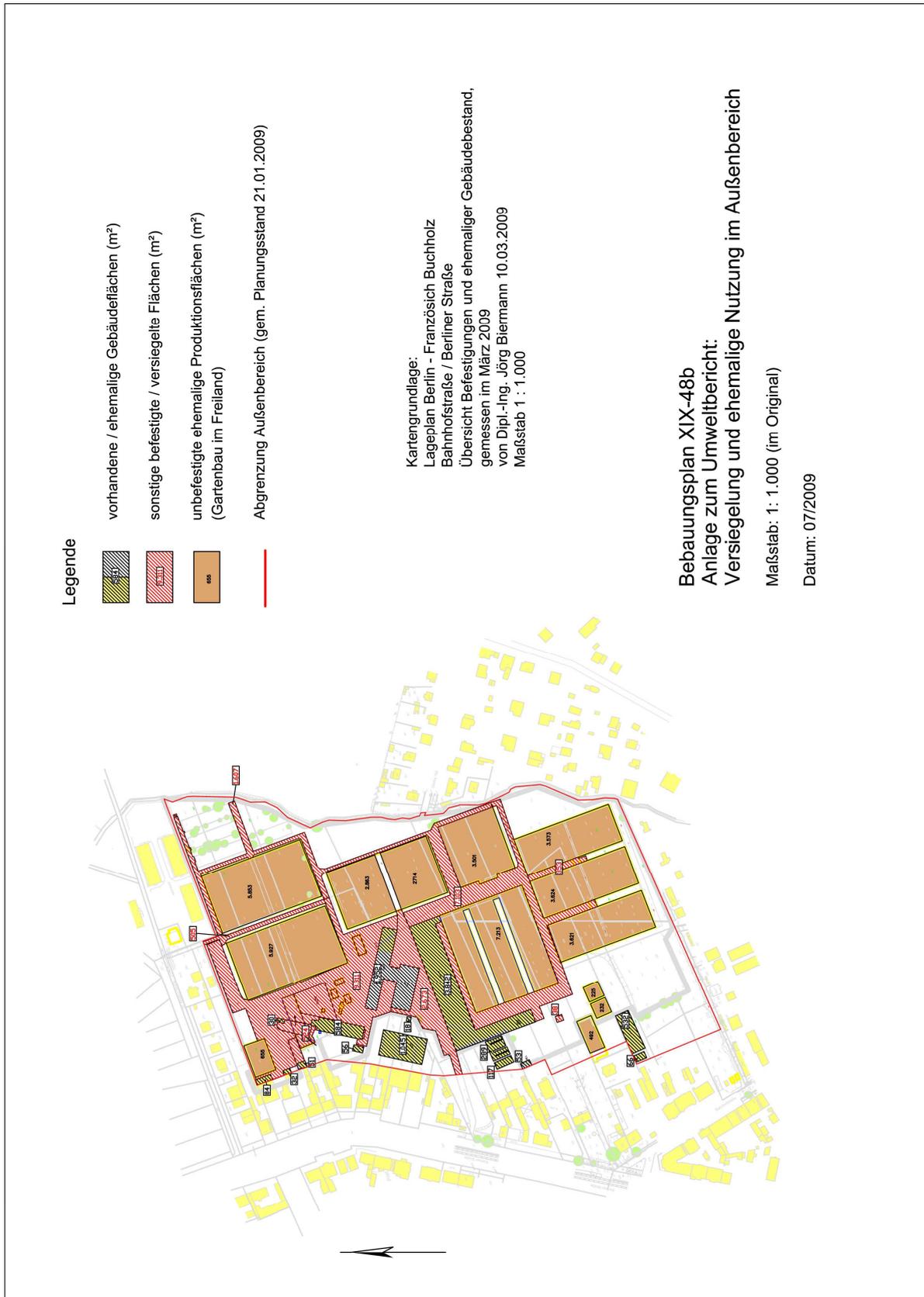
Maßstab: 1 : 2.500
 Bearbeitungsstand: 08/2007
 Plannummer: 001
 Plotausgabe: 16.08.2007

Gesellschaft für Planung **GfP**
 Umwelt - Stadt - Architektur

5 Biotopkartierung



6 Versiegelung und ehemalige Nutzungen im Außenbereich



7 Eingriffsflächen

