



BEGRÜNDUNG gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB)

zum

Bebauungsplan XX-240b-2

für das Grundstück Freester Weg 5 im Bezirk Reinickendorf, Ortsteil Heiligensee

Stand: öffentl. Auslegung



A	BEGRÜNDUNG	3
I.	PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN.....	3
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	3
2.	Beschreibung des Plangebietes	3
2.1	Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung	3
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	3
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	3
2.4.	Geltendes Planungsrecht	4
2.5	Verkehrerschließung	4
2.6	Technische Infrastruktur	4
3.	Planerische Ausgangssituation	4
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Landschaftsprogramm	5
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	5
II.	PLANINHALT UND ABWÄGUNG.....	5
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	5
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	6
3.	Begründung der Festsetzungen	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
3.4	Grünfestsetzungen / Zuordnungsfestsetzungen	7
3.5.	Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen	8
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	8
III.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	9
2.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	9
3.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	9
IV.	VERFAHREN.....	10
1.	Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AG BauGB	10
2.	Aufstellbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	10
3.	Verfahren nach § 13a BauGB	10
4.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	10
5.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	11
B	RECHTSGRUNDLAGEN	14



A BEGRÜNDUNG

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Das in der „Borsigsiedlung“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XX-240b-2 gelegene Grundstück Freester Weg 5 mit einer Gesamtfläche von 3.496m² ist mit einem ein- bzw. zweigeschossigen Schulcontainer (Behelfsstandort der Martin-Luther-King-Schule) und einer Laufbahn bebaut. Die Schulnutzung wurde im Januar 2012 durch das Bezirksamt Reinickendorf, Abt. Schule, Bildung und Kultur aufgegeben. Auch das 670m² große Teilstück des Grundstückes Freester Weg 5, auf dem sich die Laufbahn für die Ellef-Ringnes-Grundschule befindet, wird nach Aussage des Schulamtes des Bezirkes für den Sportunterricht nicht mehr benötigt.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die geplante Nachnutzung des Grundstückes Freester Weg 5. Das Grundstück wurde zunächst vom Land Berlin an den Liegenschaftsfonds übertragen und nunmehr an einen privaten Investor als Wohnbaufläche verkauft. Nach dem geltenden Planungsrecht (Bebauungspläne XX-240b und XX-240b-1), wonach hier Spiel- und Sportflächen festgesetzt sind, ist eine Wohnnutzung nicht zulässig.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Wohnungsbau zu schaffen, sollen die Festsetzungen der Bebauungspläne XX-240b und XX-240b-1 durch den Bebauungsplanentwurf XX-240b-2 für das Grundstück Freester Weg 5 ersetzt werden.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt werden.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Die umliegenden Grundstücke des Plangebietes sind mit Einfamilienhäusern in Form von ein- und zweigeschossigen Doppelhäusern bebaut und bilden die sogenannte Borsigsiedlung (errichtet zwischen 1922 und 1938). Die Häuser der Borsigsiedlung wurden als ländlich geprägte Typenhäuser mit kleinen Stallanlagen und Hausgärten konzipiert. In der heute noch prägenden Wohnanlage wurden 200 Doppel- und 8 Einzelhäuser in trauf- und giebelständiger Konzeption mit Satteldächern errichtet.

Die gesamte Borsigsiedlung unterliegt einer Erhaltungsverordnung, welche mit den Bebauungsplänen XX-240a-g und XX-240b-1 festgesetzt wurde. Die Flächen des Plangebietes liegen außerhalb des Erhaltungsverordnungsbereiches.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,35ha. Der Geltungsbereich umfasst nur das Grundstück Freester Weg 5 mit dem 2.826m² großen ehemaligen Schulstandort und der 670m² großen Fläche der Laufbahn.

Das Grundstück wurde 2013 vom Land Berlin an den Liegenschaftsfonds zur Veräußerung übertragen und im Juli 2014 an einen Investor für Wohnungsbau weiterverkauft.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Auf dem Grundstück befindet sich der seit Anfang 2012 leerstehende ein- bzw. zweigeschossige Schulcontainer der Martin-Luther-King-Schule und die ungenutzte Laufbahn der Ellef-



Ringnes-Grundschule. Aufgrund der Vornutzungen weist das Grundstück einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Die Umgebung des Plangebietes ist hinsichtlich der Bebauungsstruktur durch eine einheitliche Bebauung der Borsigsiedlung - eingeschossigen Doppel- und Einzelhäuser mit Satteldächern - geprägt. Südwestlich grenzt das Grundstück Sagemühler Steig 19 mit dem ehemaligen zweigeschossigen Kindertagesstätten-/Hortgebäude an. Durch die im Jahre 2006 erfolgte Nutzungsaufgabe wurde für dieses Grundstück im Jahre 2009 mit dem Bebauungsplan XX-240b-1 allgemeines Wohngebiet festgesetzt und somit die Voraussetzung für eine Wohnnutzung geschaffen. Das Grundstück wurde privatisiert, das bestehende Gebäude wird als Wohn- und Pflegezentrum genutzt. Rückwärtig grenzen an das Grundstück Freester Weg 5 die großzügigen Gartenflächen der mit Doppelhäusern bebauten Grundstücke des Labeser Weges an.

2.4. Geltendes Planungsrecht

Das Grundstück Freester Weg 5 liegt überwiegend im Geltungsbereich des am 25. Juni 2002 festgesetzten Bebauungsplanes XX-240b, welcher hier Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ festsetzt. Auf diesem Grundstücksteil befindet sich der leerstehende Schulcontainer der Martin-Luther-King-Schule (Behelfsstandort), deren Hauptsitz sich im Stolpmünder Weg 47 befindet.

Das 670m² große Teilstück des Grundstückes Freester Weg 5, das als Laufbahn für die Ellef-Ringnes-Grundschule genutzt wurde, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XX-240b-1 vom 03. November 2009, welcher für diesen Teil „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ festsetzt.

2.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Freester Weg. Eine Anbindung an das Netz des öffentlichen Personen- und Nahverkehrs besteht mit der Buslinie 124 und der S - Bahnstation Heiligensee in unmittelbarer Nähe (Ruppiner Chaussee).

2.6 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Ortsteiles Heiligensee in der Borsigsiedlung. Der Geltungsbereich ist leitungstechnisch erschlossen. Alle bestehenden und der Versorgung künftiger Bauvorhaben dienenden Leitungen befinden sich innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Im Plangebiet ist kein Regenwasserkanal vorhanden. Dadurch ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

- Landesentwicklungsprogramm vom 15. Dezember 2007 (LEPro 2007), (GVBl. S. 629)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S.182)

Der gemeinsame Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Gestaltungsraum Siedlung dar.

Der Bebauungsplan steht im Einklang mit dem Ziel des LEP B-B, dem zufolge Erneuerung und Verdichtung Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen haben.

3.2 Flächennutzungsplan

FNP Berlin in der Bekanntmachung vom 12. November 2009 (ABL. S.2666), zuletzt geändert am 26. September 2013 (ABL. S. 2070)



Der Flächennutzungsplan von Berlin stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche W4 mit landschaftlicher Prägung (GFZ bis 0,4) dar.

Die Planungsziele sind aus der Darstellung Wohnbaufläche W4 des Flächennutzungsplanes entwickelbar.

3.3 Landschaftsprogramm

In der Karte Naturhaushalt/Umweltschutz ist das Grundstück Freester Weg 5 als nicht kanalisiertes Siedlungsgebiet dargestellt. Als Ziele für das Grundstück werden die Kanalisierung des Schmutzwassers und die Versickerung des Regenwassers genannt.

In der Karte Biotop- und Artenschutz wird das Grundstück Freester Weg 5 als Waldbaumsiedlungsbereich dargestellt. Als Ziele für das Grundstück werden die Sicherung eines hohen Grünflächenanteils und Vermeidung baulicher Verdichtung im Übergangsbereich zu den Wäldern, die Erhaltung der Gehölzbestände, die Bepflanzung mit gebietstypischen heimischen Gehölzen in Gärten und die Begrenzung der Versiegelung genannt.

In der Karte Landschaftsbild ist das Grundstück Freester Weg 5 als Waldbaumsiedlungsbereich mit siedlungsraumtypischer Grünstruktur/Siedlungszusammenhang dargestellt. Ziel ist die Sicherung und Entwicklung des Siedlungscharakters, sowie Erhalt und Ergänzung des Waldbaumbestandes in Gärten.

In der Karte Erholung und Freiraumnutzung wird das Grundstück Freester Weg 5 als Wohnquartier mit der Dringlichkeitsstufe IV zur Verbesserung der Freiflächen dargestellt. Hinsichtlich der Versorgung mit öffentlichen Freiflächen wird der Bereich als nicht versorgt bis versorgt eingestuft. Die Anforderungen an den öffentlichen Freiraum unter Berücksichtigung sozialräumlicher und demographischer Daten wird als durchschnittlich eingestuft.

Als Ziel für das Grundstück werden die Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen, die Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum, die Erhöhung des privaten Freiraumes und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum genannt.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Erhaltung des einheitlichen Siedlungscharakters der Borsigsiedlung wird durch die Regelungen der Bebauungspläne 240a-g und XX-240b-1 (Baukörperausweisung, gestalterische Regelung für Anbauten) in Verbindung mit der Erhaltungsverordnung erreicht. Die Planüberlegung für das inmitten dieser Siedlungsstruktur befindliche Grundstück Freester Weg 5 ist die Entwicklung eines Wohnstandortes als Arrondierung der Siedlung. Daher sollen die vorhandenen Gebäudestrukturen (Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldach) sowie die vordere Bauflucht aufgenommen werden.

II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die geplante Neubebauung des Grundstückes Freester Weg 5 mit Wohngebäuden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf dem Grundstück Freester Weg 5 zu schaffen und damit die in der Umgebung vorhandenen Wohngebäude der Borsigsiedlung zu ergänzen, sollen die Festsetzungen der Bebauungspläne XX-240b und XX-240b-1 durch den Bebauungsplanentwurf XX-240b-2 ersetzt werden. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit den entsprechenden Regelungen zur Bebaubarkeit soll hier ein familiengerechtes Wohnen ermöglicht werden.



2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung dar.

Das Planungsziel – allgemeines Wohngebiet, ein Vollgeschoss, GRZ 0,2 und GFZ 0,3 – ist aus der Darstellung Wohnbaufläche W4 des Flächennutzungsplanes von Berlin entwickelbar (Regel-fall in Abhängigkeit von Bedeutung und Größe). Die bauliche Ausnutzung orientiert sich an der in der Umgebung vorhandenen Bebauung.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

1. *Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Bau-nutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)*

Entsprechend der Umgebung des Grundstückes soll das Plangebiet als Allgemeines Wohnge-biet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (textliche Festsetzung Nr. 1). Das Plangebiet weist bis auf einige wenige Ausnahmen nur Wohnnutzungen auf. Durch die vorgesehene Festsetzung wird gewährleistet, dass auf dem Grundstück die im Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund ihres Störungsgrades und ihrer mangelnden Einfügung in das Siedlungsbild ausgeschlossen sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung sollen für den straßenseitigen Grundstücksteil

*ein Vollgeschoss
Grundflächenzahl 0,2
Geschossflächenzahl 0,3
Doppelhausbebauung*

und für den hinteren Grundstücksteil

*ein Vollgeschoss
Grundflächenzahl 0,2
Geschossflächenzahl 0,3
Einzel- und Doppelhausbebauung
Firsthöhe max. 8,00m ü. NHN*

festgesetzt werden.

Auf den angrenzenden Grundstücken sind, mit Ausnahme des Grundstückes Sagemühler Steig 19, nur eingeschossige Bebauungen mit Satteldächern vorhanden und entsprechend planungs-rechtlich gesichert. Damit sich die Neubebauung in diese Struktur einfügt, soll auch auf dem Grundstück Freester Weg 5 nur eine eingeschossige Bebauung (mit Dach) sowohl für den vor-deren, als auch für den hinteren Grundstücksteil festgesetzt werden. Die Nutzungsmaße GRZ 0,2 und GFZ 0,3 entsprechen der baulichen Dichte in der Umgebung und ermöglichen die Er-richtung eines ausbaufähigen Dachgeschosses.

Mit der Vorgabe von Doppelhäusern auf dem straßenseitigen Grundstücksteil wird dem Sied-lungscharakter der Umgebung Rechnung getragen.



2. *Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im allgemeinen Wohngebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazu gehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

Mit diesem Berechnungsmodus wird die zulässige Geschossfläche wirksam begrenzt, um die negativen Auswirkungen weiterer baulicher Verdichtung im landschaftlich geprägten Siedlungsraum zu mindern. Diese Festsetzung entspricht dem Siedlungscharakter der Borsigsiedlung.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung der Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt und die Freihaltung der Vorgartenflächen sowie großzügige Abstände zu den angrenzenden Grundstücken planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern entspricht der vorhandenen, offenen Bauweise.

Der vordere Teil des Baugrundstückes ist zwischen der Baulinie und der hinteren Baugrenze mit Doppelhäusern bebaubar. Eine hintere Baugrenze für diesen straßenseitigen Grundstücksteil wird in einer Bebauungstiefe von 15m, gerechnet von der vorderen Baugrenze, festgesetzt.

Die Bebauung des hinteren Grundstücksteiles wird durch die Festsetzung eines Baufensters geregelt, wobei zu den unmittelbar angrenzenden Grundstücken Freester Weg 7 und Labeser Weg 4-10 größere Abstände einzuhalten sind, um damit einen gärtnerischen Übergang zu den angrenzenden Grundstücken zu erhalten. Der hintere Grundstücksteil kann innerhalb des Baufensters mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut werden. Durch die Festlegung der maximalen Firsthöhen von 8,0 m soll erreicht werden, dass sich die hintere Bebauung gegenüber der straßenseitigen Bebauung in der Höhe unterordnet und nicht dominiert.

3. *Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.*
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Durch die Festsetzung einer vorderen Baulinie wird für das Grundstück die Einhaltung der straßenseitigen Bauflucht der benachbarten Doppelhausbebauung aufgenommen.

3.4 Grünfestsetzungen / Zuordnungsfestsetzungen

4. *Im allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangener 250m² Grundstücksfläche ein für das Siedlungsgebiet typischer Baum zu pflanzen und zu erhalten. Siedlungsgebietstypische Bäume sind Obstbaumhochstämme und Waldbäume. Dabei ist jedoch mindestens ein Waldbaum zu pflanzen und zu erhalten. Für die Obstbaumhochstämme ist ein Stammumfang von 14–16cm und für die Waldbäume 18–20cm, gemessen in 1m Höhe, zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene, für das Siedlungsgebiet typische Bäume einzurechnen. Zu den für das Siedlungsgebiet typischen Waldbäumen zählen die in den märkischen Wäldern heimischen Baumarten Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Gemeine Waldkiefer (*Pinus sylvestris*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Sandbirke (*Betula pendula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Winterlinde (*Tilia cordata*) und Bergulme (*Ulmus glabra*)*
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst.a und b BauGB)

5. *Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dieses gilt nicht für Wege, Zufahrten und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 Baunutzungsverordnung.*



(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. A und b BauGB, § 12 Abs. 6 sowie § 14 Abs. 1 Satz 3 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

6. *Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchGBIn)

Im FNP ist für das Grundstück Freester Weg 5 Wohnbaufläche W4 mit landschaftlicher Prägung dargestellt. Dem werden neben den geringen Nutzungsmaßen die textlichen Festsetzungen Nr. 3 bis 5 gerecht, da sie der Verbesserung des Naturhaushaltes, des Stadtklimas, der ökologischen Qualität und der Freiraumsituation dienen.

Die textlichen Festsetzungen stellen sicher, dass sich das Wohngrundstück mit einem hohen Grünanteil der näheren Umgebung anpasst. Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sowie des Landschaftsbildes sollen gebietstypische und standortgerechte Obst- und Waldbäume gepflanzt werden. Die Forderung nach mindestens einem Waldbaum wird der Nähe zum Tegeler Forst sowie den Zielen des Landschaftsprogramms gerecht. Berechnungsgrundlage für die geforderte Anzahl der Bäume ist die Gesamtgrundstücksgröße. Vorhandene Bäume gleicher Qualität werden in die Berechnung mit einbezogen.

3.5. Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen

7. *Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.*

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Mit dem Bebauungsplan wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Er trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz. Die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild werden verbessert.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und der Festlegung der Nutzungsmaße wird die planungsrechtliche Voraussetzung für eingeschossige Wohngebäude geschaffen. Damit wird die Nutzung der Grundstücksfläche für Wohnzwecke ermöglicht, so dass eine Arrondierung des Wohngebietes erfolgen kann.

Durch die im Bebauungsplan enthaltene textliche Festsetzung Nr.1 wird gewährleistet, dass auf dem Grundstück keine störende Nutzung, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig ist, jedoch dem Gebietscharakter widersprechen würde, angesiedelt wird.

Aufgrund der Festsetzungen kann das gesamte Grundstück unter Beachtung der Abstandsflächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen für die Errichtung von Einfamilienhäusern genutzt werden.

Die Festsetzung von straßenseitigen Doppelhäusern in Verbindung mit einer vorderen Baulinie und rückwärtigen Baugrenze ermöglicht das Einfügen der Neubebauung in die Umgebung. Dem hinteren Grundstücksteil, in dem Einzel- und Doppelhäuser mit einer Begrenzung der Firsthöhe auf 8,0 m errichtet werden können, wird ebenfalls eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit eingeräumt. Mit dem großen Abstand der hinteren Baugrenzen zu den Nachbargrundstücken (10m und 6m) wird dem Grundelement der Borsigsiedlung, die zusammenhängenden Gartenflächen im Blockinnenbereich anzuordnen, dennoch Rechnung getragen. Auf Grund der Festsetzungen ist die Errichtung von zwei Doppelhäusern im vorderen Grundstücksteil sowie zwei Doppelhäu-



ern oder vier Einzelhäusern im hinteren Bereich möglich, so dass insgesamt 8 Wohneinheiten realisiert werden können.

In der Borsigsiedlung sind die Grundstücke trotz Erweiterungsmöglichkeiten überwiegend gering ausgenutzt. Damit entspricht die Festsetzung der GRZ 0,2 und GFZ 0,3 der vorhandenen Bebauungsstruktur der landschaftlich geprägten Borsigsiedlung. Hierzu tragen auch die Regelungen zur Begrünung der Grundstücke bei.

Im FNP ist für das Grundstück Freester Weg 5 Wohnbaufläche W4 mit landschaftlicher Prägung dargestellt. Dem werden neben den geringen Nutzungsmaßen die textlichen Festsetzungen Nr. 3, 4 und 5 gerecht, da sie der Verbesserung des Naturhaushaltes, des Stadtklimas, der ökologischen Qualität und der Freiraumsituation dienen.

Die textlichen Festsetzungen stellen sicher, dass sich das Wohngrundstück mit einem hohen Grünanteil der näheren Umgebung anpasst. Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sowie des Landschaftsbildes sollen gebietstypische und standortgerechte Obst- und Waldbäume gepflanzt werden. Die Forderung nach mindestens einem Waldbaum wird der Nähe zum Tegeler Forst sowie der Ausführung des Landschaftsprogramms gerecht. Berechnungsgrundlage für die geforderte Anzahl der Bäume ist die Gesamtgrundstücksgröße. Auf dem Grundstück sind insgesamt 14 Bäume nachzuweisen. Vorhandene Bäume werden entsprechend angerechnet.

Um das bestehende Defizit an öffentlichen Kinderspielplätzen im Ortsteil Heiligensee zu minimieren und einen Ausgleich für die im Bebauungsplan XX-240b festgesetzte, jedoch nicht realisierte Nutzung als „Öffentlicher Spielplatz“ zu schaffen, ist seitens des Bezirksamtes die Sicherung einer ausreichend großen Spielplatzfläche nach Aufgabe des Feuerwehrstandortes an der Ruppiner Chaussee vorgesehen.

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Nutzungsmaße GRZ 0,2 und GFZ 0,3 entsprechen der Bebauungsdichte in der Umgebung. Mittels textlicher Festsetzungen wird eine Durchgrünung gesichert und die Versiegelung begrenzt. Derzeit ist das Grundstück durch das bestehenden Schulgebäude, die Laufbahn und die Nebenanlagen (Schulhofbereiche) zu ca. 80% überbaut bzw. versiegelt. Nur an den Grundstücksgrenzen sind vereinzelt Begrünungen mit Sträuchern und kleineren Bäumen vorhanden. Die Umsetzung der Planung wird sich im Hinblick auf Versiegelungsgrad und Begrünung sowie auf das Ortsbild positiv auswirken. Negative Auswirkung auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch die Vermarktung der Grundstücksfläche für Wohnbebauungen erfolgt eine Arrondierung des Gebietes der Borsigsiedlung.

Auswirkungen auf Arbeitsstätten gibt es keine, da auf dem Grundstück keine Gewerbe vorhanden und auch nicht geplant sind.

3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Die Einnahmen aus dem Verkauf des 3.496m² großen Grundstückes erhält das Land Berlin.



IV. VERFAHREN

1. Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AG BauGB

Mit Schreiben vom 22.03.2013 wurden die zuständigen Stellen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie der gemeinsamen Landesplanung über die Absicht einen Bebauungsplan aufzustellen, unterrichtet.

Im Schreiben vom 12.04.2013 teilte die Senatsverwaltung mit, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des FNP entwickelbar sei und die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB vorliegen.

Die Gemeinsame Landesplanung teilte im Schreiben vom 22.04.2013 mit, dass kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennbar sei.

2. Aufstellbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Das Bezirksamt Reinickendorf von Berlin beschloss am 04. Juni 2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes XX-240b-2. Der Beschluss wurde am 28. Juni 2013 im Amtsblatt für Berlin bekannt gemacht.

3. Verfahren nach § 13a BauGB

Die Nutzbarmachung der vorhandenen Flächen dient der Innenentwicklung des Ortsteiles Heiligensee im Bezirk Reinickendorf. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, eine versiegelte Fläche von 20.000m² nicht erreicht wird, keine weiteren Bebauungspläne im sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Belange bestehen, lagen die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB vor.

4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 09. September 2013 bis zum 02. Oktober 2013 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung und Denkmalschutz statt, nachdem dies vorher in der Tagespresse bekannt gegeben wurde. Während der Auslegungszeit hat kein Bürger die Planung eingesehen. Auf die bereitgestellten Dateien der Homepage des Bezirkes Reinickendorf gab es 22 Zugriffe. Es lagen zwei schriftliche Äußerungen vor. Änderungen der Planung wurden nicht vorgenommen.

Berliner Landesarbeitsgemeinschaft e.V. (BLN) – 23.09.2013

Die BLN ist mit der Planung einverstanden. Sie regen jedoch an, in die textlichen Festsetzungen die Erhaltung der geschützten Bäume gemäß Baumschutzverordnung mit aufzunehmen.

Stellungnahme des FB Stadtplanung und Denkmalschutz

Auf dem Grundstück befindet sich nach der Baumschutzverordnung Berlin geschützter Baumbestand. Dieser befindet sich überwiegend im Randbereich des Grundstücks. Diesem Umstand wurde im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes XX-240b-2 insofern Rechnung getragen, als dass das rückwärtige Baufeld 6 m Abstand zur rechten Grundstücksgrenze und 10 m Abstand zur rückwärtigen Grundstücksgrenze einhält, um den dort befindlichen Baumbestand bestmöglich zu schonen.

Auch im Bereich des vorderen Baufeldes befindet sich geschützter Baumbestand. Hier galt es abzuwägen zwischen den städtebaulichen Erfordernissen, die die Einhaltung der Baulinie und einer Mindestgröße von Baulichkeiten erfordern und der Qualität des vorhandenen Baumbestandes.



standes. In Anbetracht des Zustandes der Bäume wurde zugunsten der städtebaulichen Erfordernisse entschieden. Die Verfahrensweise bei einer Fällung von geschützten Bäumen, die einem Baukörper weichen müssen, regelt die Berliner Baumschutzverordnung.

Der Polizeipräsident in Berlin – 17.09.2013

Generell wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück Freester Weg 5 positiv beurteilt.

Es bestehen jedoch Bedenken hinsichtlich der Zugänglichkeit zum geplanten Kinderspielplatz in der Ruppiner Chaussee, da diese Straße unmittelbar an der Autobahnabfahrt liegt und auch als Umleitung für die BAB 111 ausgewiesen ist. Es wird darum gebeten, bei der weiteren Planung für die Herstellung eines Kinderspielplatzes (siehe Begründung zum Bebauungsplan Abs. II Pkt. 4, Abwägung der öffentlichen und privaten Belange) beratend mit einbezogen zu werden.

Stellungnahme des FB Stadtplanung und Denkmalschutz

Eine sinnvolle und gefahrlose Zugänglichkeit zum künftigen Spielplatz wird bei der Planung berücksichtigt.

Die Polizeibehörde wird zum gegebenen Zeitpunkt bei der Planung des Kinderspielplatzes beratend mit einbezogen.

5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Die Beteiligung von insgesamt 32 Behörden und sonstigen Trägern erfolgte mit Anschreiben vom 26. September 2013. Es wurde um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten. Es lagen 26 Stellungnahmen vor, von denen 3 Hinweise und Anregungen zur Planung enthalten.

Stadtplanung und Denkmalschutz, Bereich Freiflächenplanung – 01.11.2013

Prinzipiell bestehen keine Bedenken gegen die beabsichtigte Planung. In der textlichen Festsetzung Nr. 3 ist das Wort „Obstbäume“ durch das Wort „Obstbaumhochstämme“ zu ersetzen.

Stellungnahme des FB Stadtplanung und Denkmalschutz

Der Hinweis des Bereiches Freiraumplanung wird aufgenommen. Die textliche Festsetzung Nr. 3 wird geändert.

Jugend, Familie und Soziales, JugFam FT Plan 1.1 – 17.10.2013

Das Fachteam bittet um Aussagen, wieviel Wohneinheiten errichtet werden und über welchen Zeitraum die Bebauung erfolgen soll.

Stellungnahme des FB Stadtplanung und Denkmalschutz

Das Grundstück wird gegenwärtig vom Liegenschaftsfonds Berlin zum Verkauf angeboten. Konkrete Aussagen zur Bebauung des Grundstückes können erst mit der Einreichung von Bauvorlagen getroffen werden. Die Begründung wird um die mögliche Anzahl der Wohneinheiten ergänzt.

Der Zeitraum der Bebauung kann nicht vorgegeben bzw. vorhergesagt werden. Nach Erteilung einer Baugenehmigung hat der Bauherr drei Jahre Zeit für den Baubeginn und kann danach die Frist jeweils bis zu einem Jahr verlängern.



Senatsverwaltung für Finanzen – 22.10.2013

Es wird zu Bedenken gegeben, den Planbereich höher auszunutzen, um einen höheren Verkaufserlös zu erzielen.

Stellungnahme des FB Stadtplanung und Denkmalschutz

Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nachbarschaft der Borsigsiedlung. In der Siedlung wurden 200 Doppel- und 8 Einzelhäuser in ländlich geprägtem Baustil mit großen Hausgärten errichtet. Ziel des Bebauungsplanes ist die Neubebauung des Grundstückes für familiengerechtes Wohnen mit hochwertigen Einfamilienhäusern und unter Beachtung der Einhaltung des Siedlungscharakters der Borsigsiedlung. Die geplante rückwärtige Bebauung des Grundstückes (2. Baureihe) stellt bereits eine Verdichtung des Grundstückes gegenüber den anderen Grundstücken dar. Die geplanten Nutzungsmaße entsprechen den Ausnutzungen in der Umgebung und tragen der Darstellung „Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung“ des FNP Berlin Rechnung.

Änderung der Planung

Textliche Festsetzung

- In der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird das Wort „Obstbäume“ durch das Wort „Obstbaumhochstämme“ ersetzt.

6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung von insgesamt 31 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 11. Juni 2014. Es wurde um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten. Es lagen 20 Stellungnahmen vor, von denen vier Hinweise und Anregungen zur Planung enthalten, die jedoch keine Änderung des Bebauungsplanes hervorrufen.

Umwelt- und Naturschutzamt – 09.07.2014/14.08.2014

Im Bereich der ehemaligen 10m breiten Tartanlaufbahn der Ellef-Ringnes Schule wurden Schadstoffbelastungen mit Kohlenwasserstoffen und Chrom nachgewiesen.

Da die Bodenbelastung lokal begrenzt ist und aufgrund des vom neuen Eigentümer geplanten umfangreichen Bodenaustausches saniert werden soll, bestehen gegen die Umnutzung des ehemaligen Schulstandortes und der Tartanlaufbahn zu Wohnzwecken keine Bedenken.

Stellungnahme Fb Stadtplanung und Denkmalschutz

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

NBB Netzgesellschaft Berlin- Brandenburg – WGI – 25.06.2014

WGI weist ausdrücklich darauf hin, dass die genaue Lage und der Verlauf der Gasleitungen nur durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitz, Hand-schachtung o.a.) festzustellen sind (entsprechend einem beigefügten Übersichtsplan).

Des weiteren sollen bei Baumpflanzungen Sicherungsmaßnahmen für die bestehenden Rohrleitungen durchgeführt und Abstände zu den Leitungen eingehalten werden.

Für zukünftige Bauvorhaben ist darauf zu achten, dass aktuelle Planunterlagen vor Ort vorliegen.

Stellungnahme Fb Stadtplanung und Denkmalschutz

Eine Sicherung von Leitungsrechten im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da die Gasleitungen im öffentlichen Straßenland verlaufen.



Berliner Stadtreinigung – BSR – 25. Juni 2014

Die BSR weist auf Folgendes hin:

1. Bei der Errichtung markierter Stellflächen für den ruhenden Verkehr wäre es für künftig durchzuführende Reinigungsarbeiten von Vorteil, die Einläufe für die Oberflächenentwässerung so anzulegen oder auszusparen, dass diese nicht durch parkende Fahrzeuge verstellt werden können.
2. Zum Absaugen der Schlammfänge werden Baggersaugfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 22t und einem Schwenkbereich des Saugrüssels von 5m eingesetzt. Werden Schlammfänge der Oberflächenentwässerung im Gehwegbereich so angelegt, dass sie über 5m von der Bordsteinkante entfernt sind, sollte eine Zufahrt für diese Fahrzeuge gewährleistet sein.
3. Bei einer vorgesehenen Aufstellung von Pollern im Gehwegbereich wird darum gebeten zu beachten, dass die ungehinderte Zu- und Abfahrt für die zur Gehwegreinigung zugelassenen Kleinkehrfahrzeuge mit einer äußersten Breite von 1,70m gewährleistet ist.
4. Erhöht angelegte Baumeinfassungen oder ähnliche Aufbauten sollten in der Form so gestaltet werden, dass sie möglichst ohne Vorsprünge gerade bis zur Gehwegebene verlaufen, um eine optimale Reinigung zu ermöglichen.
5. In der Mitteilung über den Tag der Verkehrsübergabe ist die BSR auf die eventuelle Übernahme der ordnungsgemäßen (einschl. winterlichen) Reinigung von Gehflächen ohne Anlieger hinzuweisen.
6. Um eventuelle Schäden an neu- oder wiederhergestellten Gehwegflächen durch den Einsatz von Kleinkehrfahrzeugen zu verhindern, wird um die Mitteilung gebeten, welche Gehwegabschnitte nicht befahren werden sollen.

Stellungnahme FB Stadtplanung und Denkmalschutz

Die angeführten Hinweise sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes und sind im Rahmen der baulichen Umsetzung durch die entsprechenden Fachbereiche zu berücksichtigen. Die Hinweise werden an das Straßenbauamt weitergeleitet.

Berliner Feuerwehr – 23.07.2014

1. Die FW weist darauf hin, dass die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit des Grundstückes über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr, sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken nicht dargestellt sind.
2. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass künftige Bauvorhaben eventuell weitere Flächen für die FW erforderlich machen.

Stellungnahme FB Stadtplanung und Denkmalschutz

Die angeführten Hinweise sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes und sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der baulichen Umsetzung zu berücksichtigen.



Textliche Festsetzungen

Folgende textliche Festsetzung wird in das Bebauungsplanverfahren mit aufgenommen:

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im allgemeinen Wohngebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazu gehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

Nach der Behördenbeteiligung wurden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes um die Regelung zur Ermittlung der Geschossfläche ergänzt. Diese Änderung dient der Planklarheit. Mit diesem Berechnungsmodus wird die zulässige Geschossfläche wirksam begrenzt, um die negativen Auswirkungen weiterer baulicher Verdichtung im landschaftlich geprägten Siedlungsraum zu mindern.

Die Grundzüge der Planung bleiben unberührt.

B RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

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) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. November 2005 (GVBl. S. 692)

Berlin, den 25.08.2014