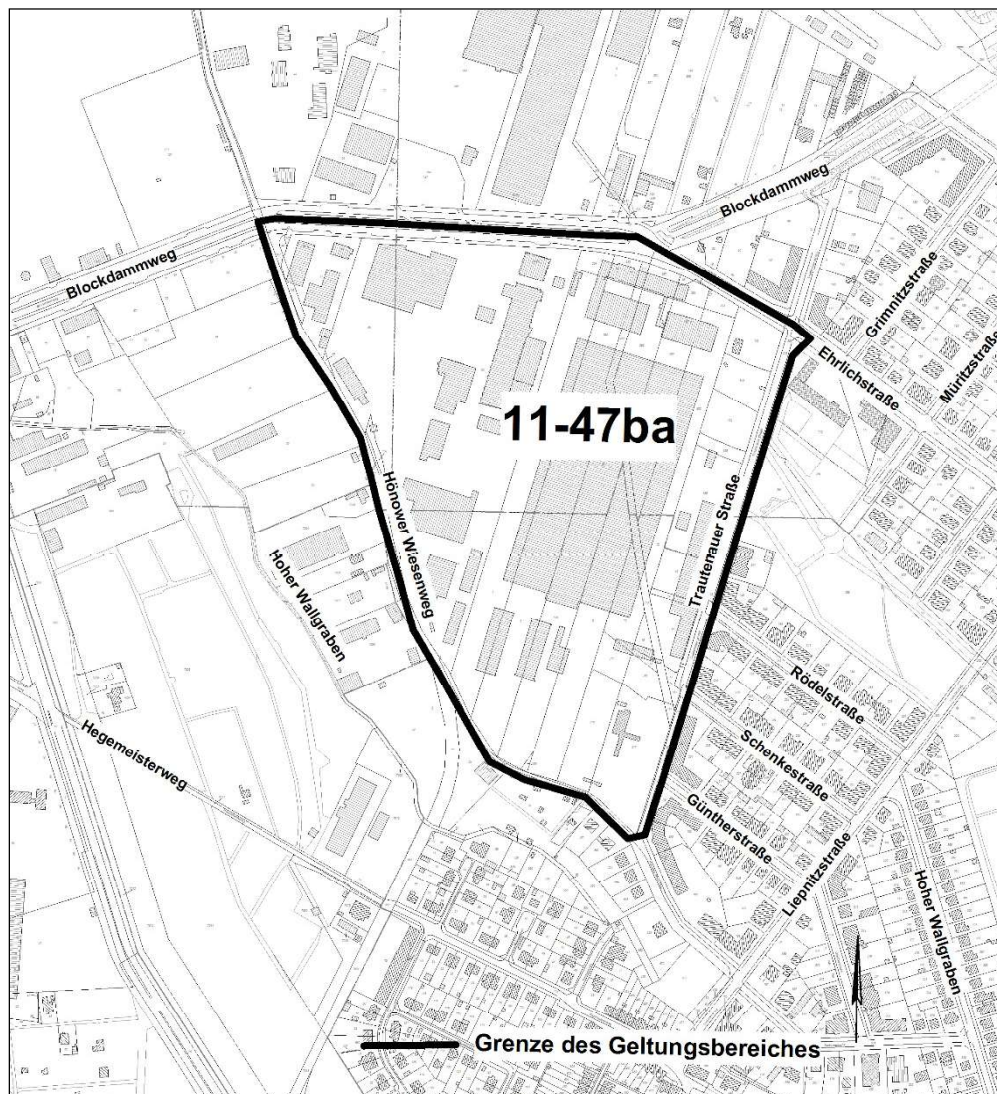


Begründung zum
Bebauungsplan **11-47ba**

für das Gelände
zwischen Blockdammweg, Ehrlichstraße, Trautenauer Straße und Hönower
Wiesenweg sowie für Abschnitte des Hönower Wiesenwegs und
der Trautenauer Straße

im Bezirk Lichtenberg, Ortsteile Karlshorst



unmaßstäblich

Bebauungsplan **11-47ba**

Berlin  **Lichtenberg**

Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzrecht

Die Investoren verpflichten sich jeweils für ihre Grundstücksflächen zur Durchführung sämtlicher im Bebauungsplan festgesetzter und im Umweltbericht genannter Maßnahmen, die zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt oder aus Gründen des Artenschutzes erforderlich sind. Dazu gehören insbesondere die Herstellung von Nist- und Quartierhilfen für Vögel und Fledermäuse als vorgezogene Maßnahmen sowie die Pflanzung von Bäumen und die Herstellung extensiver Dachbegrünung.

Errichtung einer Kindertagesstätte

Die Bonava Wohnbau GmbH verpflichtet sich, im festgesetzten GE 1 eine Kindertagesstätte für mindestens 91 Plätze mit einer Geschossfläche von mindestens 10 m² pro Platz nach den Richtlinien Berlins einschließlich der erforderlichen Spielflächen und Außenanlagen auf einer Fläche von mindestens 8 m² pro Platz herzustellen und dauerhaft zu betreiben.

Kostenbeitrag für den Bau einer Grundschule

Zur Deckung des Bedarfs an Grundschulplätzen verpflichtet sich die Bonava Wohnbau GmbH für den von Berlin im Plangebiet vorgesehenen Bau einer Grundschule einen Kostenbeitrag von rd. 4,37 Mio. € zu zahlen. Davon ist allerdings der anteilige Wert des auf Berlin kostenfrei zu übertragenden Schulgrundstücks abzuziehen, sodass sich der Zahlungsbetrag auf rd. 1,28 Mio. € reduziert.

Architektonische Gestaltung

Die Investoren verpflichten sich, die Bauvorhaben im Hinblick auf die Kubatur, das Erscheinungsbild, die Fassadengliederung, die Materialien und die Außenanlagen nach den dem Vertrag beigefügten Vorentwurfsplanungen herzustellen. In Fällen vertragswidriger Abweichungen ist eine Vertragsstrafe zu zahlen.

Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen

Im städtebaulichen Vertrag wird dargelegt, dass die Bonava Wohnbau GmbH beabsichtigt, Flächen im Gewerbegebiet GE 1 an Investoren zu veräußern, die dort u.a. Einzelhandelseinrichtungen errichten wollen. Ob und inwieweit im GE 1 auch großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, kann erst im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.

Mietpreisbindung und Belegungsrechte

Die Bonava Wohnbau GmbH verpflichtet sich, entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzung je angefangene 400 m² Geschossfläche eine mietpreisbegrenzte Wohnung zu errichten und in entsprechender Anwendung der Bestimmungen des Berliner Wohnungsbauförderungsgesetzes nur an Mieter mit Wohnungsberechtigungsschein zu dem begrenzten Mietzins zu vermieten.