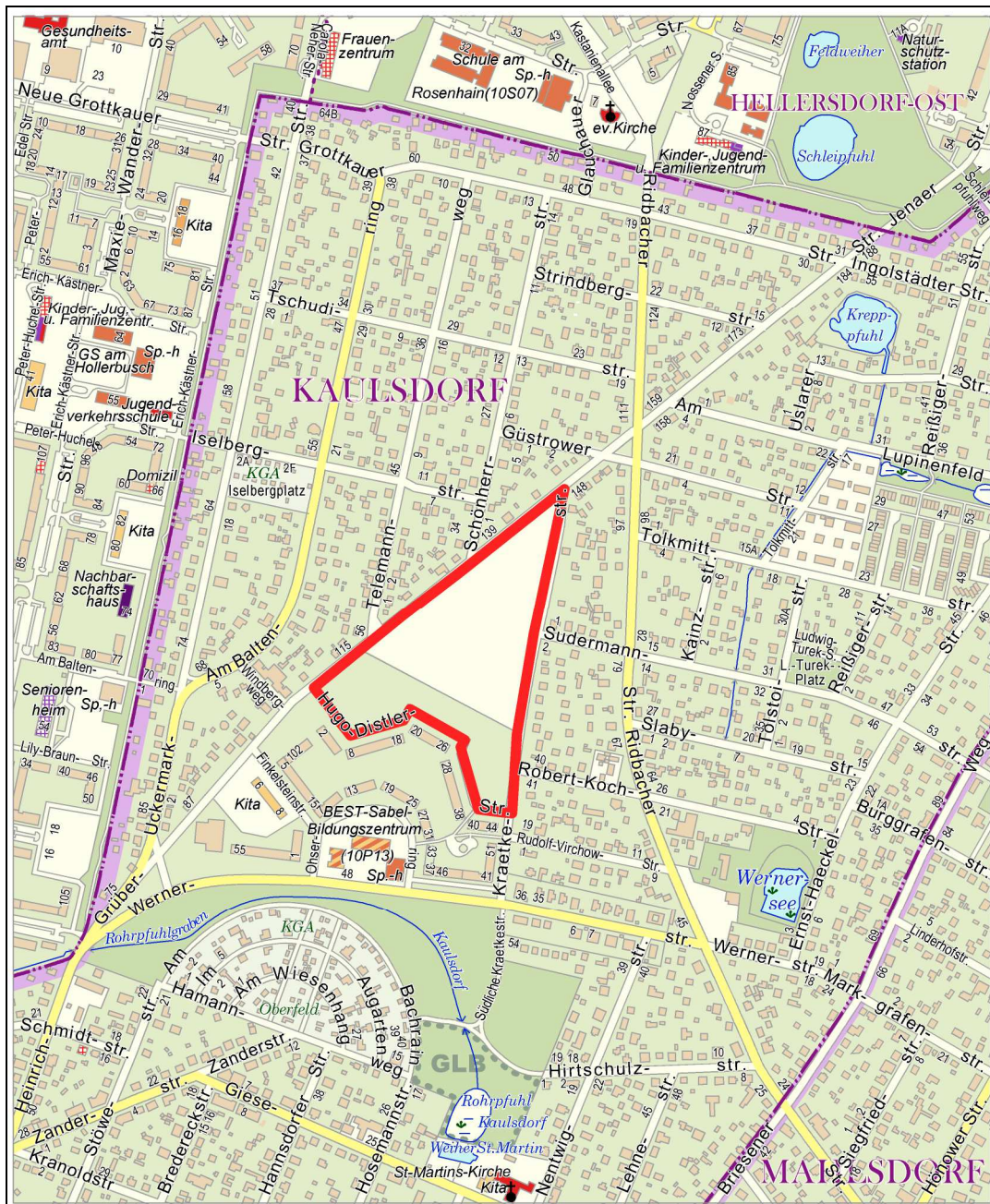


Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan 10-39

Für das Gelände zwischen Kraetkestraße, Hugo-Distler-Straße und Heinrich-Grüber-Straße
im
Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf



Inhaltsverzeichnis

I. PLANUNGSGEGENSTAND	3
1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	3
2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	3
2.1. Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung.....	3
2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	4
2.3. Städtebauliche Situation und Bestand.....	4
2.4. Geltendes Planungsrecht.....	4
2.5. Verkehrliche Erschließung.....	5
2.6. Technische Infrastruktur	5
2.7. Wasserschutzgebietsverordnung.....	5
2.8. Archäologisches Verdachtsgebiet.....	6
3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	6
3.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	6
3.2. Flächennutzungsplan.....	6
3.3. Landschaftsprogramm.....	6
3.4. Stadtentwicklungspläne.....	7
3.5. sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen.....	8
3.6. sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen.....	8
4. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG	10
II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG	11
1. ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER PLANINHALT	11
2. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	11
3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	11
3.1. Art der baulichen Nutzung.....	11
3.2. Maß der baulichen Nutzung.....	12
3.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	13
3.4. Verkehrsflächen.....	14
3.5. Grünfestsetzungen.....	16
3.6. städtebaulicher Vertrag.....	16
4. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	18
4.1. Grünflächenbedarf.....	18
4.2. Verkehrslärm.....	19
4.3. 110-kV Hochspannungsfreileitung.....	19
4.4. Regenentwässerung	20
4.5. Städtebaulicher Vertrag - Wohnfolgeeinrichtungen.....	20
III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	21
1. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT.....	21
2. AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNBEDÜRFNISSE UND DIE SOZIALE INFRASTRUKTUR	23
3. AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT	24
V. VERFAHREN	25
1. VERFAHRENEINLEITUNG	25
2. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT NACH § 3 ABS. 1 BAUGB.....	25
3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN NACH § 4 ABS. 1 BAUGB	25
4. PRÜFUNG NACH § 13A BAUGB	26
5. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN NACH § 4 ABS. 2 BAUGB	27
6. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT NACH § 3 ABS. 2 BAUGB.....	28
7. BESCHLUSS UND VERKÜNDUNG DER RECHTSVERORDNUNG	29
V. RECHTSGRUNDLAGEN.....	31
ANHANG.....	32
PFLANZLISTE	32

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, auf die demografischen und sozialen Herausforderungen begründet durch die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Berlin durch die Anpassung und Fortentwicklung des Ortsteiles Kaulsdorf, zu reagieren.

Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war die Anfrage zur Bebaubarkeit und Vermarktung des Grundstücks durch den Eigentümer. Bei dem Geltungsbereich handelte es sich um eine Brachfläche innerhalb des vorstädtischen durchgrüntes Siedlungsgebietes Kaulsdorf, auf der zwischenzeitlich die Bebauung mit Einfamilienhäusern einschließlich Erschließung eingesetzt hat. Die in den übergeordneten Planungen als Wohnbaufläche dargestellte Fläche stellt ein erhebliches Baulandpotenzial dar.

Die maßgebliche Umgebung des dreiecksförmigen Geltungsbereiches ist durch die kleinteilige Bebauungsstruktur mit vorwiegend ein- und zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Diese Bebauungsstruktur wird im Süden außerhalb des Plangebietes durch die geschlossene, drei- bis sechsgeschossige Wohnbebauung in großsiedlungstypischer Bauweise ergänzt. Deshalb sind Vorhaben bereits nach § 34 (1) BauGB zulässig, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die vorhandenen Flächenressourcen sollen zur Schaffung hochwertiger Wohnbebauung für das Wohnen mit Garten am Stadtrand gesichert werden. Unter Berücksichtigung der für das Siedlungsgebiet städtebaulich prägenden, kleinteiligen Bebauung mit vorwiegend ein- und zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern und einer Verknüpfung mit überörtlichen Grünzügen soll ein durchgrünter Charakter des Wohngebietes erzielt werden. Diese Struktur soll im Übergang zum Geschosswohnungsbau südlich der Hugo-Distler-Straße durch eine Reihenhausbauweise im südlichen Abschnitt des Geltungsbereiches ergänzt werden, um so auch kostengünstige Angebote für junge Familien über das klassische Eigenheim hinaus anzubieten.

Zur Umsetzung der geplanten aufgelockerten Bebauung einschließlich Erschließung, der Gewährleistung von Grünstrukturen und der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Siedlungsgebietes Kaulsdorf ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1. Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung

Der Ortsteil Kaulsdorf liegt im Ostraum von Berlin im Übergang zur Stadtgrenze. Er ist Teil des größten zusammenhängenden Einfamilienhausgebietes in Berlin. Im Norden grenzt Kaulsdorf an die Großsiedlung Hellersdorf, im Osten an den Ortsteil Mahlsdorf, im Süden an den Bezirk Treptow-Köpenick und im Westen an den Ortsteil Biesdorf.

Das Siedlungsgebiet der Ortsteile Kaulsdorf, Mahlsdorf und Biesdorf hat als aufgelockerter, landschaftsgeprägter Wohnstandort mit dem klassischen Einfamilienhaus eine deutlich andere Prägung als die angrenzenden Großsiedlungen mit den für Marzahn und Hellersdorf typischen Geschosswohnungsbauten.

In seiner siedlungshistorischen Entwicklung war Kaulsdorf eine ländlich geprägte Gemeinde, ein Wohnvorort Berlins, der 1920 als Teil des neuen Bezirkes Lichtenberg nach Groß-Berlin eingemeindet und zum Stadtrandwohngebiet entwickelt wurde. Die bauliche Dichte war bis in die 80er Jahre sehr gering. Erst mit Beginn der 90er Jahre setzten durch zunehmende Nach-

frage nach Wohneigentum die Bebauung und auch die damit verbundene Teilung großer Baugrundstücke ein.

Während der Errichtung der Großsiedlung wurde die Fläche als Bodenzwischenlager genutzt. Ende der 80er Jahre wurde südlich außerhalb des Plangebietes eine Bebauung mit dem für Marzahn-Hellersdorf typischen Geschosswohnungsbau begonnen. Dieser geplante mehrgeschossige Wohnungsbau wurde nur mit drei bis sechs Geschossen ausgeführt und brach schließlich mit der Wende ab, so dass im Norden eine Brachfläche verblieb. Da die Gefahr der Vermüllung bestand, wurde die Brachfläche Anfang der 90er Jahre eingezäunt. So konnte sich im Laufe der folgenden Jahrzehnte ein Vorwald entwickeln.

2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um die Fläche zwischen Kraetkestraße, Hugo-Distler-Straße und Heinrich-Grüber-Straße mit ca. 5,1 ha. Die Abschnitte der Kraetkestraße, der Heinrich-Grüber-Straße und der Hugo-Distler-Straße wurden bis zur Straßenmitte in den Planbereich einbezogen.

Die Bauflächen und die privaten Verkehrsflächen des Geltungsbereiches befinden sich im privaten Eigentum.

2.3. Städtebauliche Situation und Bestand

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes mit der typischen Einfamilien- und Doppelhausbebauung. Im Süden jenseits der Hugo-Distler-Straße und damit außerhalb des Geltungsbereiches schließt sich eine drei- bis sechsgeschossige, geschlossene Wohnbebauung mit Baukörperlängen von bis zu 80 m und Flachdächern an.

Die Kraetkestraße und die Heinrich-Grüber-Straße bilden die äußere Erschließung der Baufläche.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind nicht als Altlastenverdachtsflächen im Bodenbelastungskataster erfasst.

2.4. Geltendes Planungsrecht

Das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB. Die Eigenart der näheren Umgebung wird durch eine kleinteilige Wohnbebauung mit ein- und zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt, die für das Siedlungsgebiet typisch ist. Die Erschließungsfunktion übernehmen die Kraetke- und Heinrich-Grüber-Straße.

Lediglich im Süden grenzt eine in sich geschlossene Anlage in der für die Großsiedlung typischen Plattenbauweise an. Diese Bebauungsstruktur stellt sich innerhalb des umgebenden kleinteilig bebauten Siedlungsgebietes durch Geschossigkeit und Baukörperlänge als Fremdkörper dar und nimmt nicht an der Maßstabsbildung für die Eigenart der näheren Umgebung teil.

Südöstlich ca. 200 m entfernt vom Plangebiet befindet sich der Bebauungsplan 10-63 „Wernerbad“ im Verfahren. Dort soll eine Wohnanlage für Demenzzranke ermöglicht werden. Südwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 275 m wurde der Bebauungsplan 10-62 mit dem Ziel der Sicherung eines allgemeinen Wohngebietes sowie einer Schulsportanlage und eines Kinderspielplatzes eingeleitet. Nordöstlich in ca. 150 m Entfernung wurden im Bebauungsplan XXIII-26 reine und allgemeine Wohngebiete um den Krepfuhl festgesetzt.

2.5 Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich wird durch die öffentlichen Straßen im Osten und Westen erschlossen. Der an das Plangebiet grenzende Teil der Kraetkestraße ist entsprechend der nur einseitig bebauten Grundstücke auf der Ostseite der Straße in diesem Abschnitt nur mit einer schmalen Fahrbahn ausgebaut, die im Norden in die Heinrich-Grüber-Straße mündet. Die den Geltungsbereich westlich begrenzende Heinrich-Grüber-Straße ist eine Sammelstraße mit Anbindung an die Großsiedlung Hellersdorf und wurde 1995 ausgebaut.

Die Hugo-Distler-Straße im Süden ist eine private Verkehrsfläche, die für den im Süden befindlichen Geschosswohnungsbau die innere Erschließung sichert.

Über Buslinien im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets besteht Anschluss an den S-Bahnverkehr (S 5 Spandau - Strausberg-Nord), der Kaulsdorf u.a. mit dem Bahnhof Zoologischer Garten und Hauptbahnhof und die U-Bahn (U 5 Alexanderplatz - Hönow) verbindet.

2.6 Technische Infrastruktur

In den um das Plangebiet liegenden Straßen befinden sich Wasserversorgungs- und größtenteils Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe. Diese vorhandenen Anlagen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Die Kraetkestraße hat keine Regenentwässerung.

In der Heinrich-Grüber-Straße und in der Kraetkestraße verlaufen Niederdruck-Gasleitungen.

Im Plangebiet befinden sich Kabelanlagen sowie zwei Netzstationen von Vattenfall, die sich innerhalb der Hugo-Distler-Straße befinden.

Im Osten teilweise auf der Heinrich-Grüber-Straße und der Plangebietsfläche verläuft eine 110-kV-Freileitungstrasse. Für die 110-kV-Freileitung liegt eine Grunddienstbarkeit mit Eintrag vom 26.07.2011 vor. Für die Bauflächen mit dem oberirdischen Leitungsbestand sind besondere Schutzanforderungen insbesondere um den Freileitungsmast einzuhalten.

Dem Hinweis der Unternehmensträger folgend, sind bei der Bebauung im Näherungsbereich der ober- und unterirdischen Leitungen die Richtlinien zum Schutz der Anlagen zu beachten bzw. sind fachgerechte Erkundungsmaßnahmen vorzunehmen.

2.7 Wasserschutzgebietsverordnung

Der Bebauungsplanbereich liegt im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Wuhlheide/Kaulsdorf und ist Bestandteil der Trinkwasserschutzzone III B. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. So sind nach § 7 (1) 20 dieser Verordnung Stellplatzanlagen bzw. Einstellplätze in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen. Für die Errichtung (bautechnische Maßnahme) der Straßen in Wasserschutzgebieten sind die dafür geltenden Richtlinien zu beachten.

Außerdem ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken nur dann möglich, wenn:

- die für die Entwässerung zur Verfügung stehenden Grünflächen ausreichend groß sind (Bemessung nach den Regelwerken DWA-A 138),
- die zur Versickerung stehenden Flächen alllastenfrei sind,
- der Flurabstand von mindestens einem Meter zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand eingehalten wird.

Der zu erwartende höchste Grundwasserstand ist derjenige Grundwasserstand, der sich witterungsbedingt maximal nach ungewöhnlichen Feuchtperioden einstellen kann. Er ist ebenso abhängig von der Grundwasserentnahme, Grundwasseranreicherung oder anderen künstlichen Eingriffen in den Grundwasserhaushalt der Umgebung, die einer wasserbehörd-

lichen Erlaubnis oder Bewilligung bedürfen. Der Grundwasserflurabstand lag im Jahr 2012 zwischen 29,6 m und 30,3 m.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Bebauungsplan keine Maßnahmen vorsieht, die eine Verletzung der Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung begründen. Die Größe der Grundstücke, der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Begrenzung der Überbauung lassen eine Versickerung zu.

2.8 Archäologisches Verdachtsgebiet

Eine kleine Teilfläche im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist Bestandteil eines archäologischen Verdachtsgebietes. Dabei handelt es sich um den Verdacht einer Ur- und Frühgeschichtlichen Siedlung ausgehend vom Gebiet um den Rohrpfehlgraben Kaulsdorf. Bei bauseitigen Eingriffen in diesem Bereich soll möglichst frühzeitig das Landesdenkmalamt informiert und einbezogen werden. Dies ist bereits geschehen und es liegen keine Bedenken seitens des Landesdenkmalamtes vor.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg** (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. Berlin S. 182) der Gemeinsamen Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg steuert als verbindlicher Raumordnungsplan die Siedlungsentwicklung und den Freiraumschutz im Bereich Brandenburg-Berlin.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-39 liegt nach der Festlegungskarte 1 im Gestaltungsraum Siedlung, in dem die Entwicklung von (Wohn-)Siedlungsflächen möglich ist und auf diesen Raum gelenkt werden soll. Die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes steht damit in Einklang. Die Planungsziele berücksichtigen auch den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung § 5 Abs. 2 und Abs. 3 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro) sowie 4.1 LEP B-B.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit überwiegend kleinteiliger Bebauung sowie der Festsetzung eines öffentlichen Stadtplatzes im Norden des Plangebietes wird auch der Grundsatz der Raumordnung aus § 6 Abs. 3 LEPro zur Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume angemessen berücksichtigt.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) als Wohnbaufläche W 4 (GFZ bis 0,4) und im Süden W 3 (GFZ bis 0,8) ausgewiesen. Ergänzend befindet sich im FNP die Abgrenzung des Wasserschutzgebietes (Zone III B des Wasserwerks Wuhlheide/Kaulsdorf).

3.3 Landschaftsprogramm

Das **Landschaftsprogramm** (LaPro) weist als Ergänzung zum FNP Entwicklungsziele und Maßnahmen hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege aus. Für den Geltungsbereich ergeben sich aus den Anforderungen der vier Teilpläne des LaPro basierend auf der Darstellung im FNP folgende Ziele:

Der Teilplan Biotop- und Artenschutz weist den Bereich als Bestandteil des Obstbaumsiedlungsbereiches aus. In diesem wird der Erhalt, die Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente (z.B. Hecken, Straßen mit unbefestigten Randstreifen) und die Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtung aufgeführt.

Der Obstbaumbestand ist unter Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in den Gärten, typische Vegetationsbestände und artenschutzrelevante Strukturelemente zu erhalten und zu entwickeln.

Im Teilplan Landschaftsbild wird im Süden der siedlungsgeprägte Raum als Obstbaumsiedlungsgebiet ausgewiesen. Der Kennzeichnung Stadtbrache im Norden ist das Entwicklungsziel prägende oder gliedernde Grün- und Freifläche zugeordnet.

Im Teilplan Erholung und Freiraumnutzung ist der südliche Bereich als Wohnquartier gekennzeichnet und mit der Dringlichkeitsstufe zur Verbesserung der Freiraumversorgung versehen. Im Süden sind für das im Bestand vorhandene verdichtete Wohnen Wohnumfeldverbesserungen auf der Grundlage freiraumplanerischer Konzeptionen auf Grund notwendiger Sofortmaßnahmen für die unter bzw. nicht mit öffentlichen Freiräumen versorgten Bereiche von Großsiedlungen angezeigt.

Im Norden ist eine sonstige Freifläche dargestellt und mit den Anforderungen verbunden, dort erholungswirksame Freiraumstrukturen zu entwickeln und die Nutzungsmöglichkeiten zu verbessern. Bei Nutzungsänderung gemäß FNP bestehen die Anforderung an Wohnquartiere darin, nutzbare private und halböffentliche Freiräume anzulegen sowie die Anbindung/Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen herzustellen.

Der Teilplan Naturhaushalt und Umweltschutz stellt für den Süden den Schwerpunkt Entsiegelung dar. Für die Grün- und Freifläche im Norden besteht das Ziel des Erhalts und der Entwicklung aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit.

Gemäß FNP ist für die unbebaute Fläche im Norden als Ziel eine Wohnbaufläche W4 vorgegeben und für die südliche Teilfläche W3. Dementsprechend besteht das Ziel des LaPro bei Nutzungsänderung gemäß FNP darin, nutzbare private und halböffentliche Freiräume innerhalb des Obstbaumsiedlungsgebietes anzulegen sowie Anbindungen/Verknüpfungen mit übergeordneten Grünzügen herzustellen. Dem wird im Plangebiet auf den Wohnbauflächen gefolgt, in dem ein geringes Nutzungsmaß festgesetzt werden soll, dass so auch dem Bodenschutz, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit zugutekommt.

Damit und der zusätzlichen Beschränkung der Baukörperlänge in dem überwiegenden Plangebiet soll gleichzeitig gesichert werden, dass durch die Kleinteiligkeit der Bebauung privat nutzbare Freiräume auf den Grundstücken einschließlich einer Bepflanzung mit Obstbäumen entstehen. Durch die Freihaltung der Vorgärten zu den öffentlichen Straßen können zudem diese halböffentlichen Freiräume der Unterstützung der im Straßenland - insbesondere der Kraetkestraße - verlaufenden Grünverbindung dienen.

Im Norden des Plangebietes wird darüber hinaus ein gliedernder Stadtplatz eingeordnet und so die Verknüpfung von Freiflächen unterschiedlicher Qualität umgesetzt.

3.4 Stadtentwicklungspläne

Der **Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025** (StEP Wohnen 2025) sieht Neubaustandorte innerhalb der bestehenden Stadt und mit vorhandener Infrastruktur vor, die Vorrang vor Erweiterungen am Stadtrand haben. Die kompakte Stadt dient dem sparsamen Umgang mit der Fläche und vermeidet eine Ausdehnung der Stadt in die umgebende freie Landschaft. Gleichzeitig kann die Stadt so auf die demografischen, sozialen und energetischen Herausforderungen reagieren. Um die hohe Lebensqualität, die Vielfalt und die ausgewogene Mischung ihrer Kieze zu sichern, legt der StEP Wohnen 2025 die zentralen Handlungsfelder für die kompakte, gemischte und soziale Stadt der kurzen Wege dar.

Mit der Entwicklung hochwertiger Wohnbauflächen, auf denen das klassische Eigenheim mit Garten am Stadtrand sowie eine Reihenhausbebauung im Süden errichtet werden kann,

folgt der Bebauungsplan innerhalb der gewachsenen Siedlungsstrukturen diesen Grundsätzen.

3.5 sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Lärmaktionsplan

Der Lärmaktionsplan für Berlin hat eine Verringerung der Gesamtlärmbelastung zum Ziel. Damit sollen „ruhige Gebiete“ vor der Zunahme von Lärm geschützt werden. Es handelt sich um eine sonstige von der Gemeinde beschlossene Planung gemäß § 6 Nr. 11 BauGB, welche im Planverfahren zu berücksichtigen ist.

Das unmittelbare Umfeld des Bebauungsplangebietes ist durch Verkehrslärm vergleichsweise gering belastet, weshalb auch keine Berechnungen und Erhebungen vorliegen und keine Erfassung in der strategischen Lärmkartierung 2012 erfolgte. Durch die Art der Nutzung, das geringe Dichtemaß und die Dimensionierung der privaten Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes können nur geringfügige Erhöhungen der Lärmimmissionen durch die Realisierung der Planung auch auf den umgebenden Straßen ausgelöst werden.

Durch die künftige bauliche Nutzung inmitten des Siedlungsgebietes wird die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Nutzung außerhalb vermieden. Auch können weitere, längere Verkehrswege und damit verbundene Verkehrslärmimmissionen minimiert sowie die kompakte Stadt der kurzen Wege unterstützt werden. Zudem begünstigt die Dimensionierung des öffentlichen Straßenraums die Einordnung von Fuß- und Radwegen. Gemeinsam mit der Einbindung in die überörtlichen Grün- und Wegeverbindungen kann dies ein verbessertes Angebot für den nicht motorisierten Individualverkehr darstellen, was einen weiteren Beitrag zur Verringerung der Verkehrsemissionen leisten kann.

Luftreinhalteplan

Der Luftreinhalteplan dient vor allem dazu Maßnahmen vorzusehen, die die Belastung durch Stickstoffdioxid und Feinstaub in der Stadt weiter senken. Fragen der Luftreinhaltung sollen, da sie durch einzelne Maßnahmen kaum zu verbessern sind, in allen Planwerken der Stadt bis hin zum Bebauungsplan angemessen Berücksichtigung finden.

Das Plangebiet liegt weder innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung noch in der Umweltzone. Seine Lage innerhalb des umgebenden Siedlungsgebietes kann zu kurzen Wegen beitragen, so dass weniger Verkehr notwendig und verkehrsbedingte Belastungen minimiert werden. Die Straßenquerschnitte der öffentlichen Straßen und insbesondere der Kraetkestraße eröffnen die Möglichkeit, Straßenbäume sowie Straßenbegleitgrün einzuordnen, die als Schadstofffilter und Sauerstoffspender dienen. Dieses Straßenbegleitgrün wird durch die Vorgartenzonen auf den Baugrundstücken erweitert, die durch den Bebauungsplan von Bebauung freigehalten werden. Dies kann zu einer Verdünnung von Schadstoffen bereits in der Straße führen und gemeinsam mit weiteren Maßnahmen (Stadtplatz, offene kleinteilige Bebauung, Pflanzung von Obstbäumen) zusätzlich die Schadstoffkonzentration verringern.

Es sind somit Maßnahmen in den Bebauungsplan eingeflossen, die trotz der Lage des Plangebietes außerhalb der Umweltzone die Ziele des Luftreinhalteplans unterstützen.

3.6 sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen

Wohnungsmarktentwicklungskonzept

Ziel des Konzeptes ist es, die Rahmenbedingungen und die strategische Ausrichtung für die Wohnungsmarktentwicklung vor allem für den Wohnungsneubau im Bezirk zu klären und vorzubereiten.

Innerhalb des Konzeptes wurden Leitbilder und Leitlinien erarbeitet, nach denen Nachverdichtungspotenziale aktiviert und dabei der Grundsatz Qualität vor Quantität gelten soll. Die soziale und demografische Durchmischung hat bei der Entwicklung weiter Vorrang. Als Standortqualität des Bezirkes wurden die Grünflächen hervorgehoben. Da das Wonbauflächenpotenzial im Siedlungsgebiet begrenzt ist, wurde als Aufgabe die Überprüfung des FNP hinsichtlich Umwidmungen für Wohnungsbau formuliert.

Die im Bezirk bestehenden Typologien Geschosswohnungsbau und Einfamilienhaus sind zu ergänzen, um so neue Wohnangebote und Zielgruppen zu erschließen. Im Siedlungsgebiet sollten entsprechend der Altersstruktur z.B. altengerechte Angebote und ein altengerechtes Wohnumfeld geschaffen werden. Dabei sind aber auch dort die Bevölkerungsdurchmischung zu beachten und attraktive Angebote für junge Familien zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang besteht die Herausforderung, die soziale Infrastruktur entsprechend zu entwickeln, um damit auch zum Defizitabbau im Umfeld beizutragen.

Dem wird der vorliegende Bebauungsplan durch die Sicherung einer qualitativ hochwertigen Wohnbebauung, im Süden insbesondere durch das Angebot einer Reihenhausbebauung für junge Familien und durch den im Norden geplanten Stadtplatz, der die Vernetzung von Freiflächen unterschiedlicher Qualität sichert, gerecht.

Bezirkliches Zentrenkonzept

Die Aufgabe des Zentrenkonzeptes ist es, entsprechend der AV Zentrenkonzepte, insbesondere die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zu steuern und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs an integrierten Standorten zu stärken. Die darin ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche sollen unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose, der demografischen Entwicklung und der vorhandenen Kaufkraft eine verbrauchernahe Versorgung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf gewährleisten. Es enthält auf der Grundlage der übergeordneten Planungen (FNP, StEP Zentren 3) Aussagen zu den Zielen der Zentrenentwicklung, zur Festlegung und konkreten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie zu den Fachmarktstandorten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem definierten Zentrumsbereich entsprechend bezirklichem Zentrenkonzept. Die nächstliegenden Zentren sind das Ortsteilzentrum Hellersdorf-Süd (ca. 600 m westlich des Plangebietes) und das Nahversorgungszentrum Neue Grottkauer Straße (ca. 1.200 m nordwestlich des Plangebietes).

Gemäß Grundsatz 2 des bezirklichen Zentrenkonzeptes sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in Anlehnung an die AV Einzelhandel regelmäßig in den zentralen Versorgungsbereichen (Stadtteil-, Ortsteil- und Nahversorgungszentren) liegen. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche soll die Ansiedlung zusätzlicher, auch nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe wegen der Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in dessen Einzugsbereich beschränkt werden.

Außerhalb der durch das bezirkliche Zentrenkonzept definierten Zentrenstandorte sollen Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sein. Für die ausnahmsweise Zulässigkeit wurde im Rahmen des bezirklichen Zentrenkonzeptes ein Prüfbogen entwickelt, der für eine geplante Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zur Anwendung kommt.

Im Bebauungsplan wurde dazu eine textliche Festsetzung aufgenommen, die dieses Ziel umsetzt.

4. Entwicklung der Planungsüberlegung

In den 90er Jahren bestand auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose für das Siedlungsgebiet und der stabilen Bevölkerungszahlen für Hellersdorf das Ziel, ein Angleichen der Verhältnisse zur Versorgung von Schul- und Kindertagesstättenplätzen in den Kleinsiedlungsgebieten an die Großsiedlung zu erreichen. Außerdem bestand die Notwendigkeit, den Fehlbedarf an öffentlichen Freiflächen aus der Großsiedlung zu decken.

Dafür sollten die zusammenhängenden, un bebauten Flächen des Geltungsbereiches genutzt werden. Diese Ziele erübrigten sich durch die negative Bevölkerungsentwicklung in den Großsiedlungen, so dass der Bedarf an Schulen und Kindertagesstätten des Ortsteiles Kaulsdorf in der in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Großsiedlung Hellersdorf vorrangig auf bezirkseigenen Flächen gedeckt und so auf die planungsrechtliche Sicherung dieses Bedarfs auf der privaten Fläche verzichtet werden konnte. Der somit gesicherte Infrastrukturbedarf basiert auf einer langfristigen Planung. Neben dem Geltungsbereich sind auch weitere Wohnungsbaupotenzialflächen - mit der baulichen Dichte entsprechend den Obergrenzen des FNP - berücksichtigt. Eine durchschnittliche Wohnungsbelegung und durchschnittliche Altersstruktur wurden zugrunde gelegt.

Das Erfordernis der planungsrechtlichen Sicherung einer öffentlichen Freifläche im Norden des Geltungsbereiches als Bestandteil einer übergeordneten Grünverbindung im Bezirk auf der Grundlage des LaPro blieb bestehen.

Vor Einleitung des Bebauungsplanes wurden verschiedene städtebauliche Varianten für die Bebauung erarbeitet, die auch die Möglichkeit der Weiterführung von mehrgeschossigem bzw. die Einordnung von verdichtetem Wohnungsbau berücksichtigten. Diese Varianten gingen von einem eigenständigen städtebaulichen Charakter der Bebauung des Geltungsbereiches aus.

Unter Berücksichtigung der vorherrschenden kleinteiligen Bebauungsstrukturen des angrenzenden Siedlungsgebietes sowie die durch einen Vorhabenträger beabsichtigte Parzellierung und Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern bestand die Absicht, das erhebliche Baulandpotenzial zu entwickeln.

Zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohngebietes einschließlich Erschließung und zur Umsetzung der geplanten Verknüpfung übergeordneter Grünverbindungen war deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

II. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Die grundlegenden Ziele des Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Das Baulandpotenzial innerhalb der Stadt wird für eine Wohnbaufläche, unter Berücksichtigung der für das durchgrünte Siedlungsgebiet städtebaulich prägenden, kleinteiligen Bebauung in Übereinstimmung mit den Zielen des FNP und StEP Wohnen 2025 planungsrechtlich gesichert.

Zur Umsetzung der Ziele des bezirklichen Wohnungsmarktentwicklungskonzepts sollen neben den vorwiegend ein- und zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern die Voraussetzungen für die Errichtung von Reihenhäusern im Süden geschaffen werden, um so die soziale und demografische Durchmischung mit unterschiedlichen Wohnangeboten auch für das Siedlungsgebiet zu sichern.

Im Süden der Baufläche - also im Übergang zum Geschosswohnungsbau - soll ein vermittelnder Übergang ausgebildet werden, um diese für die Großsiedlung typischen baulichen Strukturen in die kleinteilige Bebauung der Umgebung harmonisch einzubinden. Dies kann gleichzeitig dazu dienen, attraktive und kostengünstige Angebote für junge Familien bereitzustellen.

Die übergeordneten Grünverbindungen sind für das Siedlungsgebiet von wesentlicher Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsfunktion, da sie die wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen unterschiedlicher Qualität verbinden. Deshalb sollen eine lineare Verknüpfung innerhalb der Kraetkestraße und eine prägende und gliedernde, öffentliche Freifläche im Norden des Geltungsbereiches als Bestandteil der übergeordneten Grünverbindung in Übereinstimmung mit dem LaPro gesichert werden.

In diesem Sinne und zur Sicherung der Qualität des Wohnens mit Garten am Stadtrand soll der ortsbildprägende Vorgarten insbesondere an den öffentlichen Straßen von jeglicher Bebauung frei gehalten werden. Darüber hinaus soll diesen Charakter unterstützend und dem LaPro folgend eine für das Siedlungsgebiet typische Minimalbegrünung gewährleistet werden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die beabsichtigten Festsetzungen von allgemeinen Wohngebieten sind aus der Wohnbauflächenausweisung des FNP entwickelbar.

Die GFZ von 0,4 im Norden des Plangebietes stimmt mit der Ausweisung im FNP – Wohnbaufläche W 4 (GFZ bis 0,4) überein. Im südlichen Teil der Baufläche wurde mit der offenen Bauweise und der GFZ von 0,6 eine etwas höhere Bebaubarkeit in Übereinstimmung mit dem FNP, der hier eine Wohnbaufläche W 3 (GFZ bis 0,8) vorsieht, ermöglicht.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die mit der Festsetzung WA belegten Flächen werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der Eigenart der in der näheren Umgebung im Bestand vorhandenen Nutzungsart Wohnen und des bestehenden baulichen Nutzungsrechtes. Die Art der Nutzung steht in Übereinstimmung

mit der im FNP vorgenommenen Ausweisung Wohnbaufläche. Die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten berücksichtigt insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung.

Zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche soll, nach bezirklichem Zentrenkonzept, die Ansiedlung zusätzlicher, auch nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe wegen der Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in dessen Einzugsbereich beschränkt werden. Der Geltungsbereich liegt nach dem bezirklichen Zentrenkonzept außerhalb der definierten Zentrenstandorte, außerhalb dieser sollen Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sein.

Es ist deshalb erforderlich mittels **textlicher Festsetzung 1** im Plangebiet die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden zur Versorgung des Gebietes nur ausnahmsweise für zulässig zu erklären. Die Kriterien zur Prüfung der ausnahmsweisen Zulässigkeit sind im bezirklichen Zentrenkonzept festgelegt und somit der Einzelfallprüfung auf der Stufe der Planverwirklichung vorbehalten.

Innerhalb der Einzelfallprüfung ist der innerhalb des bezirklichen Zentrenkonzeptes entwickelte Prüfbogen heranzuziehen. Für die Gewährung einer Ausnahme sind im Wesentlichen folgende Fragen zu prüfen:

- Ist das Vorhaben zentrenrelevant?
- Handelt es sich um ein Vorhaben, das der Nahversorgung im Wohnumfeld dient?
- Wurde der Nachweis der Unschädlichkeit erbracht?
- Genügt das Vorhaben städtebaulichen Ansprüchen?
- Wurde die städtebauliche Qualität nachgewiesen?

Der Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes wird mit dieser Festsetzung nicht in Frage gestellt, weil die wesentlichen in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen nach wie vor zulässig sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung der zulässigen Nutzungsmaße erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse. Die in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen werden eingehalten. Die sich in den Nutzungsmaßen unterscheidenden allgemeinen Wohngebiete werden im Norden mit WA 1 und im Süden WA 2 bezeichnet.

Grundflächenzahl

Für die Wohnbaufläche WA 1 wird entsprechend der baulichen Strukturen des angrenzenden Siedlungsgebietes und dem Erhalt der vorhandenen, prägenden Durchgrünung im Sinne der Sicherung einer hohen Wohnqualität eine Grundflächenzahl GRZ = 0,2 festgesetzt.

Auf der WA 2-Fläche soll im Übergang zur südlich der Hugo-Distler-Straße gelegenen Bebauung in Plattenbauweise eine Reihenhausbebauung ermöglicht werden, so dass eine GRZ von 0,3 für diesen Teilbereich festgesetzt wird.

Die bestehenden Typologien Geschosswohnungsbau und Einfamilienhaus werden ergänzt, um so neue Wohnangebote und Zielgruppen entsprechend StEP Wohnen 2025 und bezirkli-

chem Wohnungsmarktentwicklungskonzept zu erschließen. Dem privaten Belang des Eigentümers an der Verwertung seines Grundstücks konnte dadurch ebenfalls gefolgt werden.

Zugleich wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachgekommen, indem innerhalb des Stadtgebietes und unter Ausnutzung vorhandener Infrastruktur eine Wohnbaufläche gesichert wird. Damit wird auch der Forderung des LaPro hinsichtlich der Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtung und von nutzbaren privaten Freiräumen sowie der Grundwasserneubildung gefolgt.

Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Im Sinne des Leitbildes sowie der Verwirklichung einer kleinteiligen Einfamilien- und Doppelhausbebauung wird auf den überwiegenden Flächen des Plangebietes (WA 1) eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 mit einer zweigeschossigen Bebauung festgesetzt. Diese Nutzungsmaße ermöglichen die Weiterführung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen des angrenzenden Siedlungsgebietes.

Auf den mit WA 2 bezeichneten Flächen ist ebenso eine zweigeschossige Bebauung zulässig. Der höheren GRZ folgend wird dabei jedoch eine GFZ von 0,6 für die angestrebte Reihenhausbebauung vorgegeben.

Je nach gewählter Bauform und Dachgestaltung können auch unter Einhaltung der Vorgaben der Bauordnung Berlin im Dachraum oder Staffelgeschoss Wohnräume errichtet werden.

Der städtebaulichen Leitidee folgend und unter Beachtung der vorhandenen Siedlungsstrukturen werden damit offene, kleinteilige Bebauungen in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie im Süden im Übergang zur dort angrenzenden drei- bis sechsgeschossigen Bebauung Reihenhausgruppen ermöglicht. So können im Sinne der übergeordneten und bezirklichen Planungen neben dem klassischen Eigenheim kostengünstige Angebote für junge Familien geschaffen und zur Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung beigetragen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m §§ 16, 17 BauNVO

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für die Wohnbaufläche WA 1 wird durch die **textliche Festsetzung 2** eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches ist es möglich eine Bebauung zu errichten, die sich an den offenen, kleinteiligen und den Ortsteil Kaulsdorf prägenden Strukturen orientiert. Nach der hier festgesetzten abweichenden Bauweise können beispielsweise Einzel- und Doppelhäuser unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände mit einer maximalen Baukörperlänge von 20 m errichtet werden. Diese Festsetzung dient damit der Weiterentwicklung der für das Siedlungsgebiet typischen städtebaulichen Strukturen.

Diese Festsetzung gilt nicht für den Bereich des WA 2 im direktem Übergang zu den drei- und viergeschossigen Gebäudeformationen mit Baukörperlängen von bis zu 80 m. Um hier einen harmonischen Übergang zu schaffen, sind Baukörperlängen von bis zu 50 m zulässig, so dass dies durch die offene Bauweise gewährleistet wird. Die dadurch zulässige Reihenhausbebauung trägt auch den privaten Belangen, im Sinne der Verwertung des Eigentums, Rechnung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die für die Siedlungsgebiete Mahlsdorf, Kaulsdorf und Biesdorf städtebaulich prägenden Vorgartenzonen werden mittels eines Abstandes von 5 m zwischen Straßenbegrenzungslinien und begleitenden Baugrenzen zu den das Plangebiet umgebenden Straßen festgesetzt. Die Breite von

5 m unterstützt eine Bepflanzung, die eine nach LaPro geforderte Grünvernetzung unterstützt und als Schadstofffilter sowie Sauerstoffspender den Zielen des Luftreinhalteplans folgt.

Der Abstand von 3 m zu den privaten Verkehrsflächen innerhalb des Baugebietes dient der Aufnahme eines wesentlichen Gestaltungselementes und damit der Einbindung in das Siedlungsgebiet. Zugleich werden damit auch die Voraussetzungen zur Ausbildung von unbefestigten Randstreifen entlang von Straßen, wie sie das LaPro fordert, geschaffen.

Im Übrigen werden die Baufenster hier nicht weiter eingeschränkt, um so auf Grundstücksbesonderheiten, die 110-kV-Freileitung bzw. geschützten Baumbestand, flexibel reagieren zu können. Die Flächen innerhalb der Baugrenzen sind unter Einhaltung der Nutzungsmaße und der bauordnungsrechtlichen Vorschriften bebaubar. Dies entspricht den gebietstypischen Strukturen und gibt gleichzeitig den Rahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung vor.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Mit der **textlichen Festsetzung 3** werden Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen am Rand des Plangebietes also zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Hugo-Distler-Straße ausgeschlossen. Dies entspricht dem Gestaltungsprinzip im Sinne eines vorstädtischen, durchgrünten Siedlungscharakters und sichert die im Siedlungsgebiet vorherrschenden und zusammenhängenden Vorgartenbereiche als ortsbildprägendes Gestaltungselement. Gleichzeitig wird so die Aufnahme von z.B. Hecken sowie die Verknüpfung mit den übergeordneten Grünzügen entsprechend den Zielen des LaPro unterstützt.

Die Möglichkeit der Einordnung der ausgeschlossenen Anlagen ist innerhalb der Baufenster gegeben. Darüber hinaus sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen auch innerhalb der Abstandsflächen, die nach Bauordnungsrecht zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze einzuhalten sind, möglich.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO.

3.4 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Die Kraetke- und die Heinrich-Grüber-Straße werden als öffentliche Verkehrsflächen gesichert. Bei der Abgrenzung der Straßen werden die Anforderungen für die erforderliche Erschließung durch den Kraftfahrzeugverkehr einschließlich des ruhenden Verkehrs, die gestalterischen und ökologischen Belange sowie die Erfordernisse nach einer möglichst kostensparenden Erschließung berücksichtigt.

Mit bis zu 30 m Breite ist die Kraetkestraße bereits im Bestand deutlich überdimensioniert. Durch die Einordnung von unbefestigten Straßenrandstreifen kann sie somit einen Beitrag zur Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen im Sinne des LaPro leisten. Dabei handelt es sich um eine lineare Grünverbindung in Nord-Süd-Richtung, die den gesamten Ortsteil und darüber hinaus durchzieht und so u.a. die Verbindung zu den großräumigen Erholungsflächen unterschiedlicher Funktionen, wie die Kaulsdorfer Seen, um den Wernergraben und den Windschutzstreifen, herstellt. Diese lineare Grünverbindung quert in Ost-West-Richtung verlaufende weitere überörtliche Grünverbindungen, so z.B. zwischen Iselbergplatz, Lupinenfeld, Hauptgraben usw. bis nach Birkenstein. Sie stellen gleichzeitig eine Verbindung zwischen den wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen dar.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist gemäß der **textlichen Festsetzung 6** nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Auch auf weitere Regelungen zur Gestaltung der Straßenräume wird im Sinne der planerischen Zurückhaltung verzichtet, auch weil eine Selbstbindung des Landes für nicht erforderlich erachtet wird.

Private Verkehrsflächen

Die bestehende private Verkehrsfläche der Hugo-Distler-Straße wird innerhalb des Geltungsbereiches im Bestand gesichert. Eine öffentliche Erschließung der sich nördlich anschließenden Wohnbaufläche ist, insbesondere im Hinblick auf die zulässige kleinteilige Bebauung, ebenfalls über interne Erschließungen mit Anbindung an die Kraetke- und Heinrich-Grüber-Straße möglich. Eine Festsetzung der Hugo-Distler-Straße als öffentliche Straßenverkehrsfläche ist dafür nicht erforderlich.

Für die innere Erschließung des Plangebietes sollen ebenfalls private Verkehrsflächen festgesetzt werden. Es ist nicht erforderlich, diese internen Verkehrsflächen als öffentliche Straßen zu sichern, da diese nur den festzusetzenden Wohngebieten zur verkehrlichen Erschließung dienen, also keinen weiteren Durchgangs-, Ziel- oder Quellverkehr anderer angrenzender Wohngebiete aufnehmen müssen. Der Ausbau der privaten Verkehrsflächen ist im städtebaulichen Vertrag geregelt und die Erschließung der dadurch erschlossenen Grundstücke über eine öffentlich-rechtliche Baulasteintragung auf der privaten Verkehrsfläche gewährleistet.

Die Festsetzung privater Verkehrsflächen dient im Sinne der Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtung gemäß LaPro auch der Bündelung und Minimierung der Erschließung. Die angestrebte kleinteilige Bebauung einschließlich der notwendigen verkehrlichen Erschließung sollen damit gewährleistet werden, ohne eine Erhöhung der GRZ vorzunehmen. Dies berücksichtigt den privaten Belang der Bebaubarkeit der innenliegenden und bereits gebildeten Einzelgrundstücke und steht in Einklang mit den verfolgten Zielen des Bebauungsplanes.

Die geplante südliche Stichstraße wurde - wie auch die Größe des Wendehammers – auf Grundlage der Stellungnahme der Berliner Stadtreinigungsbetriebe während des Verfahrens überprüft. Für die Befahrbarkeit mit dreiachsigen Müllfahrzeugen wurde eine geänderte Führung der Stichstraße einschließlich Wendehammer zum einmaligen Rücksetzen gemäß Richtlinie der Anlage für Stadtstraßen in die Planzeichnung aufgenommen.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Um die Vernetzung von Freiflächen unterschiedlicher Qualität zu stärken, sind in der Spitze des Geltungsbereiches (Heinrich-Grüber-Straße/Kraetkestraße) ca. 1.295 m² als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“ vorgesehen.

Der Stadtplatz unterstützt durch die Aufweitung im Norden die vorhandene lineare Grünverbindung in der Kraetkestraße und stellt damit eine weitere Freifläche innerhalb der übergeordneten Grünverbindung dar. Durch die Lage und den Zuschnitt ist die Freifläche als öffentliche Grünfläche nur bedingt nutzbar. Als Stadtplatz ist sie jedoch ein wesentlicher Bestandteil der übergeordneten Grünverbindung, die Freiflächen unterschiedlicher Qualität verbindet und als prägendes, städtebauliches Strukturelement der Identitätsbildung im Gebiet dient.

Dieser Stadtplatz entspricht zusammen mit der linearen Grünverbindung auch den Vorgaben des LaPro hinsichtlich der Anbindung/Verknüpfung übergeordneter Grünzüge.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

3.5 Grünfestsetzungen

Zur Durchgrünung des Wohngebietes sind die Grundstücksflächen mit standortgerechten Bäumen zu bepflanzen. Mittels **textlicher Festsetzung 4** wird deshalb bestimmt, dass pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 -16 cm zu pflanzen und zu erhalten ist. Die Festsetzung dient der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, der Fortführung des Charakters der angrenzenden Wohngebiete und entspricht der Kennzeichnung im LaPro als Obstbaumsiedlungsgebiet.

Zur Gestaltung sowie zur Durchgrünung von Stellplatzflächen innerhalb des Baugebietes sind entsprechend **textlicher Festsetzung 5** ab einer Anzahl von je vier ebenerdigen Stellplätzen diese durch Flächen zu gliedern, die mit standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen sind. Die Festsetzung dient zur Gliederung von Sammelstellplatzanlagen und soll die Anlage von monotonen, ungestalteten Stellplatzanlagen verhindern. Die Festsetzung der Sortierung 18 – 20 cm dient dazu, diese Qualität zeitnah zu erreichen. Mit der Festsetzung werden typische Vegetationsbestände entwickelt, die u.a. der Klimawirksamkeit und den Vorgaben des LaPro entsprechen.

Für die Auswahl der Obst- und Laubbäume ist dem Anhang eine Pflanzliste beigelegt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

3.6 städtebaulicher Vertrag

Die vom Vorhabenträger zu erbringenden Leistungen müssen nach § 11 Abs. 2 BauGB den gesamten Umständen nach angemessen sein. Zudem ist es unzulässig vom Vorhabenträger Leistungen zu verlangen, auf die er auch ohne Gegenleistung Anspruch hätte. Dies führt dazu, dass nur die Übernahme von Kosten und Aufwendungen verlangt werden können, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen sowie Voraussetzung und Folge seines Vorhabens sind.

Hier war insbesondere zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Plangebiet um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB handelt. Es besteht somit, unabhängig vom Bebauungsplan bereits Baurecht. Der Vorhabenträger verfügt zudem über einen positiven Bauvorbescheid zur Bebauung des Areals mit Einfamilienhäusern. Für dieses rechtsverbindliche, bestehende Baurecht kann demzufolge keine Gegenleistung eingefordert werden. Für die zu fordernden Gegenleistungen kann nur das zusätzlich geschaffene Baurecht für die südliche Reihenhausbebauung (WA 2) zu Grunde gelegt werden. Die darauf basierende Berechnung der planbedingten Bodenwertsteigerung führt in Folge zu den Leistungen, die in den vorliegenden städtebaulichen Vertrag eingeflossen sind.

Am 02.09.2014 wurde mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag für Maßnahmen der Erschließung, der Begrünung und Vorbereitung der Übertragung des Stadtplatzes abgeschlossen und durch Hinterlegung auf dem Notaranderkonto am 05.09.2014 in Höhe von 175.000 € gesichert.

Dabei handelt es sich um folgende vereinbarte Leistungen:

Erschließung

Entgegen der ursprünglichen Absicht des Vorhabenträgers, das Plangebiet nur über die Heinrich-Grüber-Straße anzubinden, sollen für eine flächen- und kostensparende Erschließung und die Einordnung von Reihenhäusern im südlichen Teil die geplanten inneren Erschließungsstraßen und die direkt angrenzenden Grundstücke auch über die Kraetkestraße erschlossen werden. Die innere Erschließung wurde durch die Aufnahme von privaten Ver-

kehrflächen im Bebauungsplan gesichert, so dass für die zu bildenden Grundstücke die Erschließung gewährleistet werden kann.

Die Kraetkestraße dient derzeit den bereits bebauten Grundstücken an der Ostseite als verkehrliche Erschließung. In diesem Abschnitt verfügt die Kraetkestraße nur über eine 3 Meter breite Fahrbahn und keinen Gehweg. Für die vorgesehene Erschließung des Plangebietes mit den geplanten Nutzungsmaßen und den beabsichtigten ca. 110 Wohneinheiten ist nach fachlicher Einschätzung die Leistungsfähigkeit der Kraetkestraße nicht ausreichend.

Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens ist ein teilweiser Ausbau der Kraetkestraße im Abschnitt zwischen Heinrich-Grüber-Straße und Sudermannstraße mit Knotenumbau sowie der Gehwegbau entlang der westlichen Kraetkestraße, einschließlich Bauplanung und –vorbereitung, die Gehwegüberfahrten für die privaten Verkehrsflächen und Grundstücke.

Weiterhin hat der Vorhabenträger rechtlich sicherzustellen, dass die privaten Straßen von allen Eigentümern der zu bildenden Grundstücke als Erschließung i.S. des § 30 BauGB und § 4 BauOBln genutzt werden können. Dazu wurden folgende Verpflichtungen und Anlagen in den Vertrag aufgenommen:

- Erschließungsplan;
- Abschluss von Verträgen mit Versorgungsunternehmen für die Ver- und Entsorgung;
- Realisierung der Erschließung durch einen Erschließungsträger – Sicherung durch notarielle Beurkundung;
- Gemeinschaftssatzung für die Miteigentumsanteile an den privaten Verkehrsflächen und die Aufrechterhaltung der Erschließungsfunktion – Sicherung in den notariellen Grundstückskaufverträgen.

Stadtplatz

Im Bebauungsplan soll ein öffentlicher Stadtplatz mit einer Fläche von ca. 1.295 m² im Norden des Plangebietes festgesetzt werden. Der Stadtplatz dient als städtebauliche Maßnahme der Sicherung der überörtlichen Grünverbindung durch Grünflächen und Plätze unterschiedlicher Qualität. Bei Nutzungsänderung gemäß FNP besteht lt. LaPro die Anforderung an Wohnquartiere darin, nutzbare private und halböffentliche Freiräume anzulegen sowie die Anbindung und Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen herzustellen.

Der Vorhabenträger hat sich verpflichtet, das Grundstück des Stadtplatzes unentgeltlich sowie kosten- und lastenfrei an den Bezirk durch einen gesonderten noch abzuschließenden Vertrag nach mängelfreier Abnahme zu übertragen. Außerdem nimmt er auf dem zukünftigen Stadtplatz Baumsatzpflanzungen einschließlich der vorbereitenden Maßnahmen vor. Für die Herstellung der inneren Erschließung mussten geschützte Bäume beseitigt werden, so dass der nach Baumschutzverordnung nötige Ersatz auf dem zukünftigen Stadtplatz durch den Vorhabenträger zu erbringen ist.

Trotz des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB entstehen durch den städtebaulichen Vertrag für den Vorhabenträger zusätzliche Kosten, die jedoch als Voraussetzung und Folge seines Vorhabens und hier insbesondere der Zieländerung für die Ermöglichung von Reihenhäusern im Süden zu betrachten sind. Sie stehen im inneren und sachlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben.

Die Planungsleistungen wurden vom Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag nicht als zu erbringende Leistung gefordert. Hier war den Belangen der Erschließung und Vorbereitung der Übertragung des Stadtplatzes zur Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag der Vorrang auch unter Würdigung des bestehenden Baurechts eingeräumt worden. Zur Umsetzung der Ziele des bezirklichen Wohnungsmarktentwicklungskonzepts, auf Grund des fortgeschritte-

nen Verfahrensstandes, zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung und des Stadtplatzes wurden die Planungsleistungen durch den Bezirk erbracht.

Bei Gesamt- und Einzelbetrachtung der zu erbringenden städtebaulichen Maßnahmen und Kosten stehen die Leistungen des Vorhabenträgers im angemessenen Verhältnis zur Gesamtmaßnahme. Darüber hinausgehende Leistungen sind den gesamten Umständen nach nicht angemessen bzw. nicht Voraussetzung und Folge des Vorhabens.

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

4.1 Grünflächenbedarf

Das Plangebiet ist im FNP als Wohnbaufläche W4 bzw. W3 dargestellt. Entgegen ursprünglicher Annahmen – wie in I.4. Entwicklung der Planungsüberlegung ausgeführt - besteht nach Einschätzung des zuständigen Fachbereiches eine Überversorgung des Siedlungsgebietes Kaulsdorf-Nord (Sozialraum 28) durch die wohnungsnahen Grünfläche südlich der Wernerstraße.

Die planungsrechtliche Sicherung einer Grünfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zum Erhalt des Geltungsbereiches als Naturerlebnisfläche ist somit nicht erforderlich.

Innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen soll außerdem dem Bedarf an Wohnungen, verursacht durch das Bevölkerungswachstum, nachgekommen werden. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Plangebiet um eine Baufläche nach § 34 BauGB, die sich in Privateigentum befindet. Für das Plangebiet besteht auch ohne die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens Baurecht, auf das der Eigentümer im Rahmen des Einfügungsgebotes einen Rechtsanspruch hat.

Diesen öffentlichen und privaten Belangen folgend, soll auf der Wohnbaufläche auch kein siedlungsnahes Grün eingeordnet werden.

Auch wenn die lineare Grünverbindung innerhalb der Kraetkestraße an dieser Stelle die im LaPro für übergeordnete Grünverbindungen vorgesehene Mindestbreite von 30 m nicht erreicht, soll auf eine Verbreiterung hier im Sinne der privaten (Verwertbarkeit) und öffentlichen (wirtschaftliche Situation) Belange verzichtet werden. Die Straßenverkehrsfläche wird in der bestehenden Breite von bis zu 30 m erhalten. Zusätzlich wird auf den privaten Grundstücken eine 5 m nicht überbaubare Grundstücksfläche von jeglicher Bebauung zu den öffentlichen Straßen freigehalten und so den Vorgaben des LaPro hinsichtlich der Einordnung von unbefestigten Randstreifen entlang der Straßen, die z.B. der Aufnahme von Hecken dienen können, gefolgt.

Im Plangebiet soll eine den städtebaulichen Strukturen folgende bauliche Dichte und zur Einbindung in das Obstbaumsiedlungsgebiet in den Gärten Obstbäume festgesetzt werden. Dies trägt dem Ziel des LaPro Rechnung, in dem nutzbare private Freiräume geschaffen werden. Darüber hinaus werden weitere ausgleichende Maßnahmen in den Bebauungsplan eingestellt. Dazu gehört die Vernetzung der Freiflächen unterschiedlicher Qualität, die durch eine entsprechende Gestaltung der Kraetkestraße und die Anlage eines Stadtplatzes im Norden des Geltungsbereiches unterstützt wird. Dies soll zur Vernetzung erholungswirksamer Freiraumstrukturen für den gesamten Sozialraum beitragen.

Es ist davon auszugehen, dass die Funktion der linearen Grünverbindung in der Kraetkestraße insbesondere bezüglich der Freizeit- und Erholungsnutzung dennoch durch die Verknüpfung von Freiflächen unterschiedlicher Qualität unter Berücksichtigung der spezifischen Situation im Siedlungsgebiet, der Aufweitung durch einen Stadtplatz im Norden des

Geltungsbereiches gewährleistet werden kann. Die lineare Grünverbindung trägt zugleich dazu bei, die fußläufigen Verbindungen von Grünflächen unterschiedlicher Qualität bis hin zu den großflächigen, siedlungsnahen Grünflächen zu unterstützen.

4.2 Verkehrslärm

In der strategischen Lärmkartierung aus dem Jahr 2012 sind für die Kraetkestraße und Heinrich-Grüber-Straße keine Angaben enthalten, weil diese vergleichsweise gering belastet sind. Im Hinblick auf die angestrebte bauliche Entwicklung und das damit einhergehende höhere Verkehrsaufkommen ist es unvermeidbar, dass sich auch die Lärmimmissionen erhöhen.

Die Größenordnung der baulichen Entwicklung ist im Verhältnis zum Bestand nur gering, so dass auch die nutzungsbedingte Verkehrslärmbelastung vergleichsweise geringfügig zunimmt. Auf den umgebenden öffentlichen Straßen sowie innerhalb des Plangebietes können nur geringfügige Erhöhungen der Lärmimmissionen durch die Realisierung der Planung ausgelöst werden.

Im Ergebnis der Abwägung aller Belange überwiegt das öffentliche, hier auch private, Interesse, eine Brachfläche innerhalb der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu entwickeln, auch wenn hierdurch eine geringfügige Erhöhung der Lärmimmissionen eintreten sollte. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden folgend soll die kompakte Stadt der kurzen Wege auch dazu dienen, weitere und längere Verkehrswege sowie damit verbundene Verkehrslärmimmissionen zu minimieren. Damit wird auch eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs angestrebt. Dies wird im Bebauungsplan durch den großzügigen Straßenraum der Kraetkestraße, der die Einordnung von Fuß- und Radwegen sowie Straßenbegleitgrün ermöglicht, unterstützt.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine wesentliche Steigerung der Verkehrslärmimmissionen vor, die Festsetzungen zur Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach sich ziehen. Weitergehende Berechnungen und Prüfungen - wie von der für den Lärm zuständigen Senatsverwaltung gefordert - sind deshalb auch nicht erforderlich.

4.3 110-kV Hochspannungsfreileitung

Östlich der Heinrich-Grüber-Straße verläuft auf der Plangebietsfläche teilweise eine 110-kV-Freileitungstrasse, die in der Begründung bereits erwähnt wurde. Grundsätzlich bestehen keine Bedenken zur Unterbauung der 110-kV-Freileitung, wie der Stellungnahme von Vattenfall zu entnehmen ist.

Die 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV) regelt für die Errichtung und den Betrieb derartiger Anlagen, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vorsorge an Orten, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen und bei höchster betrieblicher Anlagenauslastung bestimmte Kriterien eingehalten bzw. Grenzwerte nicht überschritten werden dürfen. Die zulässigen Grenzwerte betragen für die magnetische Flussdichte 100 Mikrottesla und für die elektrische Feldstärke 5 kV/m.

Es erfolgte eine Berechnung für den Standort, die für die magnetische Flussdichte max. 12 Mikrottesla und für die elektrische Feldstärke max. 0,8 kV/m ergaben. Diese geringen Werte liegen deutlich unter den zulässigen Grenzwerten.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass das Freileitungssystem baulich genutzte Bereiche außerhalb des Plangebietes überspannt, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen.

Der Anlagenbetreiber ist unabhängig vom Bebauungsplan verpflichtet, die Vorgaben der 26. BImSchV einzuhalten.

Zusätzlich eröffnet der Bebauungsplan durch die vorgegebenen Baufenster, die ausschließlich die erforderlichen Rahmenbedingungen einer städtebaulich geordneten Entwicklung definieren, die Möglichkeit, Baukörper außerhalb des durch die Freileitung überspannten Streifens einzuordnen. Die Hochspannungstrasse wurde in der Planzeichnung ergänzt und auch weitere Erläuterungen in die Begründung eingefügt, damit bei einem Kauf und der Bebauung in der Nähe dieser Anlage frühzeitig diese zusätzlichen Hinweise Beachtung finden können.

4.4 Regenentwässerung

Es wurde gefordert ein Entwässerungskonzept für das Plangebiet erarbeiten zu lassen mit der Begründung, dass die Regenwasserkanäle der BWB im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Entwässerung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze zur Verfügung stehen.

Ein Entwässerungskonzept wurde mit folgender Begründung nicht erstellt:

Ein Altlastenverdacht liegt für die Fläche nicht vor, so dass dieser Belang der oberflächigen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht entgegenstehen kann.

Auf Grund des geringen Versiegelungsgrades (GRZ: 0,2/0,3) und damit eines hohen Anteils nicht überbaubarer Grundstücksflächen ist die dezentrale Regenwasserversickerung auf den Grundstücken möglich. Trotz der anstehenden wasserstauenden Geschiebelehm-/Geschiebemergelsedimente ist durch die bestehende Decksandschicht eine Versickerung auf den Grundstücken und für die privaten Verkehrsflächen möglich und - sofern erforderlich - unter zusätzlicher Inanspruchnahme technischer Hilfsmittel gewährleistet.

Für die geplanten privaten Verkehrsflächen ist eine Einleitung in die Regenwasserkanäle vorgesehen, bei den BWB beantragt und eine Zustimmung in Aussicht gestellt. Der Vorhabenträger sieht demnach von der möglichen dezentralen Versickerung des auf den privaten Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers ab, da eine Aufweitung des Straßenraumes bzw. Versickerung auf den angrenzenden Grundstücken die Wohnbauflächen weiter einschränken würde.

Es ist folglich davon auszugehen, dass die Niederschlagsentwässerung für die geplanten privaten Verkehrsflächen sowie für die Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet gesichert werden kann.

Die Festsetzung von Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung nach Berliner Wassergesetz soll hier nicht genutzt werden, da der Bebauungsplan ausreichend Spielraum zur Bewältigung der Problematik des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück erhält. Vernässungsschäden an der Vegetation und an Bauwerken können bei sachgerechter Objektplanung unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse und damit verbundener Schichtenwasserproblematiken ausgeschlossen werden.

4.5 Städtebaulicher Vertrag - Wohnfolgeeinrichtungen

Die Anwendungsvoraussetzungen für das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ liegen für das Plangebiet nicht vor. Innerhalb der Kurzfassung wird dazu auf Seite 7 geregelt, dass das Modell anzuwenden ist, ...“soweit die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplanes für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit eines Wohnbauprojekts erforderlich ist.“

Da es sich bei dem Plangebiet um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB handelt, besteht unabhängig vom Bebauungsplan bereits Baurecht. Der Vorhabenträger verfügt zudem über einen positiven Bauvorbescheid zur Bebauung des Areals mit Einfamilienhäusern.

Darüber hinaus ist es nach § 11 Abs. 2 BauGB unzulässig vom Vorhabenträger Leistungen zu verlangen, auf die er auch ohne Gegenleistung Anspruch hätte.

Für das rechtsverbindliche, bestehende Baurecht kann demzufolge keine Gegenleistung eingefordert werden. Für den städtebaulichen Vertrag kann für die Gegenleistungen nur das erweiterte Baurecht für die südliche Reihenhausbauung (WA 2) zu Grunde gelegt werden. Die planbedingte Bodenwertsteigerung im WA 2 führt durch den für das Siedlungsgebiet geringen Bodenrichtwert, die geringe Erhöhung der GFZ und die geringe Größe demzufolge auch nur zu einer geringen Bodenwertsteigerung.

Voraussetzung zur Umsetzung der durch den Vorhabenträger beabsichtigten Bebauung war nach fachlicher Einschätzung der Ausbau der Kraetkestraße im Abschnitt zwischen Heinrich-Grüber-Straße und Sudermannstraße mit Knotenumbau sowie der Gehwegbau entlang der westlichen Kraetkestraße einschließlich Bauplanung und –vorbereitung.

Des Weiteren war als städtebauliche Maßnahme ein Stadtplatz für die überörtliche Grünverbindung durch Grünflächen und Plätze unterschiedlicher Qualität entsprechend LaPro zu sichern, der unentgeltlich und lastenfrei an den Bezirk zu übertragen ist.

Insoweit waren die durch den Vorhabenträger zu erbringenden Leistungen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung im Verhältnis zur planbedingten Bodenwertsteigerung gerechtfertigt. Dies führte in Folge zu den Leistungen, die in den vorliegenden städtebaulichen Vertrag für Maßnahmen der Erschließung und Vorbereitung der Übertragung des Stadtplatzes eingeflossen sind (siehe Punkt: „II.3.6 städtebaulicher Vertrag“ der Begründung).

Darüber hinausgehende Leistungen sind nach § 11 Abs. 2 BauGB den gesamten Umständen nach nicht angemessen bzw. nicht Voraussetzung und Folge des Vorhabens. Unabhängig vom Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wurden Aussagen zur Versorgung mit Kita-, Grundschulplätzen, Jugendfreizeiteinrichtungen, Sportanlagen und Senioreneinrichtungen in die Begründung aufgenommen.

Der erforderliche Bedarf (für 2020 und 2030) sozialer Infrastruktureinrichtungen wird im Rahmen des in Kürze abgeschlossenen Infrastrukturkonzeptes für den gesamten Bezirk aufbereitet. Darin werden sowohl die im Bestand vorhandenen als auch die zu entwickelnden Wohnbauflächen – also auch diejenigen aus dem hier zu überplanenden Gebiet - in die Betrachtung mit einbezogen.

III. Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Eingriffsbetrachtung

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und wird auf der Grundlage des § 13a BauGB, dessen Voraussetzungen eingehalten sind (siehe Punkt: „V.4. Prüfung nach § 13a BauGB“ der Begründung), als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die durch den Bebauungsplan zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich.

Eine Umweltprüfung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht durchgeführt. Dies entbindet nicht von der Pflicht nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das Bebauungsplanverfahren einzustellen.

Artenschutz

Nach letztmaliger Begehung und Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde vom 15.08.2014 liegen die Voraussetzungen für das Vorkommen der Haubenlerche und der Blauflügligen Ödlandschrecke nicht mehr vor. In den vergangenen Jahren hat sich der Zustand der Fläche durch Sukzession sehr stark verändert, so dass die Flächen, die für eine Besiedelung der Blauflügligen Ödlandschrecke interessant waren, nunmehr zugewachsen sind. Diese Art benötigt als Lebensraum trockene, warme, sonnige, kaum bewachsene Areale, wie sie früher einmal auf dem Plangebiet vorzufinden waren. Infolge der starken Sukzession in den vergangenen Jahren existieren diese Strukturen im Gebiet nicht mehr. Der Bestand der Blauflügligen Ödlandschrecke kann deshalb im Plangebiet als erloschen angesehen werden.

Bereits im Jahr 2008 kam die Haubenlerche nicht als Brutvogel auf dem Plangebiet und auf den in die Beobachtungen einbezogenen Flächen der Umgebung vor. Durch die zunehmende Verbuschung der Folgejahre ist das Plangebiet für Haubenlerchen, die eventuell in früheren Jahren, als die Fläche noch spärlich bewachsen war, dieses Gebiet als Bruthabitat genutzt haben, ungeeignet.

Auf weitere Untersuchungen zur Feststellung dieser Arten im Plangebiet konnte daher nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde verzichtet werden. Auch die Begehungen führten nicht zu Vermutungen bezüglich anderer Arten.

Unabhängig davon gelten bei der Verwirklichung konkreter Baumaßnahmen für die besonders geschützten Arten die Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz. Dem kann durch die Einhaltung der Bauzeitenregelung entsprochen werden. Falls im Einzelfall Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln durch Baumaßnahmen beseitigt werden, so sind die dazu nötigen Befreiungen einzuholen.

Altlasten

Das Plangebiet ist im Bodenbelastungskataster nicht erfasst.

Während der Errichtung der Großsiedlung wurde die Fläche des Plangebietes als Bodenzwischenlager und ab 1989 kurzzeitig für ungenehmigte Müllablagerungen genutzt. Eine im Herbst 1994 durchgeführte orientierende Bodenuntersuchung hat den angenommenen Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung nicht bestätigt. Eine darüber hinausgehende Beeinflussung des Geländes bezüglich Altlasten kann durch die vorgenommene Einzäunung weitestgehend ausgeschlossen werden.

Auf Grund der vorliegenden Untersuchungen und der Einzäunung des Geländes ist davon auszugehen, dass die beabsichtigte Nutzung ohne die Umsetzung unverhältnismäßiger Maßnahmen erfolgen kann.

Regenwasser

Das Plangebiet liegt auf der Grundmoränenplatte der Barnim-Hochfläche. Hier stehen wasserstauende Geschiebelehm-/Geschiebemergelsedimente von Mächtigkeiten zwischen 15 - 30 m an. Durch diese Mächtigkeit besteht eine geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers. Jedoch ist mit Schichtenwasser zu rechnen. Dieser Sachverhalt steht dem Ziel der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet nicht entgegen. Das

Schichtenwasserproblem ist auch kein Belang, der zu städtebaulichen Festsetzungen im Bebauungsplan führt.

Der Hauptgrundwasserleiter verläuft in einer Tiefe von mindestens 41 m, der Grundwasserflurabstand liegt bei mindestens 29,6 m. An der Oberfläche ist ggf. eine dünne (0,5 – 2m) Decksandabdeckung vorhanden. Damit besteht unter Berücksichtigung der beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes mit der geringen baulichen Nutzung prinzipiell die Möglichkeit der Regenwasserversickerung auf den Grundstücken. Das Regenwasser darf auch nach § 6 Abs. 2 i.V.m. § 7 Abs. 1 Nr. 2 Wasserschutzgebietsverordnung (WSG-VO) über die belebte Bodenzone versickern. Darüber hinaus können verschiedene Elemente der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung genutzt werden, beispielsweise mittels Dachbegrünungen mit wasserspeichernden, genügsamen Arten.

In Übereinstimmung mit den Zielen des LaPro geht der Bebauungsplan zur Sicherung der Naturhaushaltfunktionen prinzipiell von einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken aus.

Verkehrslärm

Die geplanten privaten Straßen dienen nur den allgemeinen Wohngebieten im Plangebiet zur Erschließung, weshalb sie als private Verkehrsflächen festgesetzt werden. Dies ist auch deshalb möglich, weil kein weiterer Durchgangs-, Ziel- oder Quellverkehr anderer angrenzender Wohngebiete aufgenommen werden muss oder soll. Die geplanten Breiten der Planstraßen werden auf das für die Erschließung des Plangebietes erforderliche Maß begrenzt. Somit ist schon wegen der Dimensionierung der privaten Verkehrsflächen ein hohes Verkehrsaufkommen ausgeschlossen.

Um zusätzlich eine hohe Geschwindigkeit auf den geradlinig geführten privaten Verkehrsflächen zu verhindern, wurden vereinzelt Stellplätze eingeordnet. Diese Maßnahme ist über den städtebaulichen Vertrag und den darin enthaltenen Erschließungsplan gesichert. Innerhalb des Plangebietes sind keine durch das Verkehrsaufkommen ausgelösten Lärmwerte zu erwarten, die die Orientierungswerte der DIN 4109 überschreiten.

In der strategischen Lärmkartierung aus dem Jahr 2012 sind für die Kraetkestraße und Heinrich-Grüber-Straße keine Angaben enthalten, weil diese vergleichsweise gering belastet sind.

Auf Grund der geplanten geringen Dichtemaße, der geplanten Art der Nutzung (allgemeines Wohngebiet) und der mehrfachen Einbindung in das bestehende Straßensystem des Siedlungsgebietes sind insgesamt nur geringfügige Erhöhungen der verkehrsbedingten Lärmmissionen auch im Umfeld durch die Realisierung der Planung zu erwarten.

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und die soziale Infrastruktur

Innerhalb des Geltungsbereiches werden die Voraussetzungen für eine Wohnbaufläche mit vorstädtischem, durchgrünem Charakter, unter Berücksichtigung der für das Siedlungsgebiet städtebaulich prägenden, kleinteiligen Bebauung mit vorwiegend ein- und zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern, ergänzt durch eine Reihenhausbauung im Süden, geschaffen. Damit werden die vorhandenen Flächenressourcen innerhalb der gewachsenen Siedlungsstrukturen auch im Sinne der kompakten Stadt der kurzen Wege genutzt. In Ergänzung zum klassischen Eigenheim mit Garten am Stadtrand können auch Angebote für junge Familien geschaffen werden, was zudem der Bevölkerungsdurchmischung im Siedlungsgebiet zugutekommen kann.

Vorzustellen ist, dass der erforderliche Bedarf (für 2020 und 2030) sozialer Infrastruktureinrichtungen im Rahmen des bezirklichen Infrastrukturkonzeptes für den gesamten Bezirk

aufbereitet wurde. Darin werden sowohl die im Bestand vorhandenen als auch die zu entwickelnden Wohnbauflächen – also auch diejenigen aus dem hier zu überplanenden Gebiet - in die Betrachtung mit einbezogen.

In Kaulsdorf-Nord besteht keine Grundschule. Die Schüler werden zurzeit in den benachbarten Sozialräumen versorgt. Das Plangebiet liegt ca. 600 m von der Grundschule „Am Schleipfuhl“ in der Nossener Straße (Hellersdorf-Ost), der Grundschule „Am Hollerbusch“ in der Erich-Kästener-Straße (Hellersdorf-Süd) sowie ca. 2 km von der Mahlsdorfer Grundschule in der Straße Feldrain entfernt.

Auch in Kaulsdorf insgesamt besteht ein Defizit für die Versorgung mit Grundschulplätzen. Das Defizit wird sich nach den Berechnungen des bezirklichen Infrastrukturkonzeptes weiter erhöhen. Deshalb wird der benachbarte rund 800 m entfernte Standort in Hellersdorf-Süd als Vorhaltestandort planungsrechtlich gesichert.

Mit der Kita u.a. in der Finkelsteinstraße in ca. 200 m Entfernung ist das Plangebiet zurzeit sehr gut versorgt. Plätze in Jugendfreizeiteinrichtungen können mit der „Villa Pelikan“ – in ca. 1 km Entfernung zum Plangebiet - abgedeckt werden.

Bei den Sportflächen, für die es keine Einzugsbereiche gibt, ist nach gedeckten und ungedeckten Anlagen zu unterscheiden. Unter Berücksichtigung der guten Ausstattung im Ortsteil Hellersdorf wird derzeit eine Versorgung, die über dem Berliner Mittelwert liegt, für die gedeckten Sportanlagen erreicht. Das bedeutet, dass dort der Bedarf des Plangebietes mit versorgt werden kann.

Bei den ungedeckten Sportanlagen liegt der Bezirk deutlich unter dem Berliner Mittelwert, so dass hier ein Defizit besteht. Zwei Sportanlagen werden im Zusammenhang mit zwei Schulneubauten an der Straße Habichtshorst in Biesdorf und der Straße An der Schule in Mahlsdorf errichtet. Der Baubeginn steht unmittelbar bevor. 13 weitere Vorhaltestandorte sind bzw. werden planungsrechtlich gesichert, womit langfristig eine Annäherung an den Berliner Mittelwert erfolgt.

Im benachbarten Stadtteil Hellersdorf-Süd gibt es in einem Seniorenheim ein soziales Stadtteilzentrum. Es befindet sich in der Straße Am Baltenring ca. 600 m vom Plangebiet entfernt.

3. Auswirkungen auf den Haushalt

Ein kostenpflichtiger Erwerb von Grundstücken durch das Land Berlin zur Realisierung der geplanten Festsetzungen ist - unter Hinweis auf die Ausführungen in II.3.6 städtebaulicher Vertrag - nicht erforderlich.

Durch die unter Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und die soziale Infrastruktur erläuterten bestehenden bzw. sich verschärfenden Defizite sind – nicht nur zur Deckung des Bedarfs für das Plangebiet – folgende Maßnahmen auf der Grundlage des bezirklichen Infrastrukturkonzeptes mittel- bis langfristig in die Investitionsplanung einzustellen:

- Grundschule in Hellersdorf-Süd einschließlich Sportanlagen,
- Kita in der Ulmenstraße mit 100 Plätzen.

V. Verfahren

1. Verfahrenseinleitung

Dringende Gesamtinteressen Berlins i.S. von § 7 Abs. 1 AGBauGB sind entsprechend dem Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung nicht beeinträchtigt. Es wird der Hinweis gegeben, dass auf eine ausgewogene Verteilung bedarfsgerechter Grün- und Freiflächen bei der Anlage neuer Wohngebiete und wegen des bestehenden Defizits zu achten ist.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung äußerte zur Einleitung des Verfahrens keine Bedenken und unterstützt das Ziel 1.0.1 des damals gültigen Landesentwicklungsplans für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin den Vorrang der Innenentwicklung und schnellstmöglichen Beplanung brachliegender Bauflächen.

Für den Bebauungsplan 10-39 wurde am 06.02.2007 der Bezirksamtsbeschluss Nr. 44/III zur Aufstellung mit dem Ziel gefasst, die vorhandenen Flächenressourcen zur Schaffung hochwertigen Wohnraums für breite Kreise der Bevölkerung zu sichern. Die Kenntnisnahme der BVV mit Drucksache Nr. 140/VI erfolgte am 23.05.2007. Am 02.03.2007 wurde die Aufstellung im Amtsblatt Nr. 9 auf Seite 543 veröffentlicht. Von den Planerleichterungsbestimmungen wurde nicht Gebrauch gemacht. Das Verfahren wurde mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB eingeleitet.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtlichen Auswirkungen informiert und den Bürgern/innen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Der Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 18. Juni 2007 bis einschließlich 19. Juli 2007 wurde in der Berliner Zeitung bekannt gegeben.

Es liegen zwei schriftliche Stellungnahmen vor, außerdem trugen mehrere Bürger/innen ihre Bedenken mündlich vor. Im Wesentlichen bezogen sich die Hinweise auf:

- die Beurteilung des Geltungsbereiches nach § 35 BauGB;
- den Erhalt des Geltungsbereiches als Naturerlebnisfläche, Landlebensstätte für Lurche und andere Tiere oder Trittstein im Biotopverbund;
- den Verlust an Grünflächen und eine qualitativ ungenügende Vernetzung von Freiraumstrukturen; außerdem sollen entsprechend den Anregungen die vorhandenen Flächenpotenziale zur Deckung des Bedarfs an öffentlichen Grünflächen berücksichtigt werden;
- den dauerhaften Erhalt der vorhandenen Habitats.

Weitere Ausführungen zur Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise befinden sich unter II.4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange und unter III.2 Auswirkungen auf die Umwelt.

3. Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Gleichzeitig erfolgte die Aufforderung, sich auch zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Insgesamt gingen im Rahmen der Behördenbeteiligung 14 schriftliche Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Von den 14 schriftlichen Äußerungen sind

acht mit Anregungen verbunden, die in die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit einbezogen wurden. Bei den weiteren sieben schriftlichen Äußerungen waren keine Einwände vorgetragen worden. Die Anregungen bezogen sich im Wesentlichen auf:

- den Umgang mit den Verbotstatbeständen zum Artenschutz;
- die Erforderlichkeit der Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken selbst und damit die Erforderlichkeit eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes;
- die Erforderlichkeit der Darlegung aller haushaltsmäßigen Auswirkungen;
- Hinweise zu vorhandenen Versorgungsanlagen.

Ausführungen zur Abwägung der vorgebrachten Einwände sind der Begründung unter II.4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange und unter III. Auswirkungen zu entnehmen.

Der Bezirksamtsbeschluss Nr. 0264/IV zur Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit erfolgte am 04.09.2012 und die Beschlussfassung auf Grund der Umstellung des Verfahrens auf § 13a BauGB der BVV mit Drucksache Nr. 0487/VII am 17.10.2012.

Im Ergebnis der Abwägung wurde die Sicherung eines allgemeinen Wohngebietes weiter verfolgt. Die Hinweise und Anregungen wurden auf der Grundlage der erfolgten Abwägung in die nachfolgende Erarbeitung des Entwurfs eingestellt und ergänzt.

4. Prüfung nach § 13a BauGB

Im Zuge der Weiterführung des Planverfahrens wurde nochmals geprüft, ob der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden kann.

Der Bebauungsplan liegt innerhalb gewachsener Siedlungsstrukturen und nutzt das öffentliche Erschließungssystem. Das Planverfahren dient der Innenentwicklung, so dass die weiteren Voraussetzungen nach § 13a BauGB zu prüfen sind.

Nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Südwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 275 m wurde der Bebauungsplan 10-62 (Lili-Braun-Straße 52/Am Baltening 1E) am 25.01.2011 mit dem Ziel der Sicherung eines allgemeinen Wohngebietes sowie eines Schulsport- und eines Kinderspielplatzes eingeleitet. Der Bebauungsplan 10-62 ist Bestandteil der Großsiedlung mit den typischen Bebauungsstrukturen.

Der 200 m östlich - innerhalb des Siedlungsgebietes - gelegene Bebauungsplan 10-63 „Wernerbad“, der am 09.08.2011 eingeleitet wurde, dient der Errichtung einer Wohnanlage für Demenzkranke. Es ist eine kompakte Bebauung, die von der Bauweise der maßgeblichen Umgebung abweicht, und die Sicherung des Wernersees als private Grünfläche, vorgesehen.

Auf Grund des fehlenden engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs zu anderen Bebauungsplänen sind keine Grundflächen weiterer Bebauungspläne einzurechnen. Mit den im Bebauungsplan geplanten Festsetzungen zum Maß der Nutzung wird die zulässige Grundfläche des gesetzlichen Schwellenwertes von 20.000 m² mit der zu erreichenden Grundfläche von 11.000 m² unterschritten.

Es handelt sich um eine Angebotsplanung und die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten, so dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet wird. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Vogelschutzgebiete i.S. BNatSchG) genannten Schutzgüter besteht nicht.

Das Verfahren kann nach § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung abgesehen.

Mit den Beschlussvorlagen zur Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde gleichzeitig die Fortführung des Verfahrens nach § 13a BauGB beschlossen.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass auch im beschleunigten Verfahren die Umweltbelange, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Verfahren zu berücksichtigen sind.

5. Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Beschluss 486/IV vom 20.08.2013 des Bezirksamtes und Kenntnisnahme durch die BVV mit Drucksache Nr. 1050/VII am 02.10.2013 wurden die Planungsziele dahingehend geändert, dass im Süden eine Reihenhausbauweise ermöglicht werden soll. Dies soll im Übergang zur geschlossenen, drei- und sechsgeschossigen Bauweise in Großplattenbauweise südlich der Hugo-Distler-Straße einen harmonischen Übergang schaffen. Dafür wurden in diesem Bereich unter Beibehaltung der zweigeschossigen Bauweise eine GRZ von 0,3, eine GFZ von 0,6 und die offene Bauweise als neue Ziele in das Bebauungsplanverfahren eingestellt. Gleichzeitig wurde die Reduzierung der Kraetkestraße aufgegeben und zu dieser eine 5 m Vorgartenzone, die von Bauweise freizuhalten ist, eingestellt.

Um die Erschließung der zukünftigen Grundstücke innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten, wurden die geplanten privaten Verkehrsflächen im Bebauungsplan gesichert.

In Umsetzung des bezirklichen Zentrenkonzeptes wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, die die ausnahmsweise Zulässigkeit von Läden zur Versorgung des Gebietes bestimmt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.08.2014 über die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB informiert und aufgefordert, eine fachbezogene Stellungnahme abzugeben.

Die Äußerungen führen im Wesentlichen zu folgenden Ergänzungen bzw. Änderungen:

- Sicherung und weitergehende Erläuterungen zur 110-kV-Freileitungstrasse;
- Ergänzung zur Verkehrsbelastung und daraus resultierender Lärmimmissionen;
- Ergänzung zu den Verboten im Wasserschutzgebiet;
- Aktualisierung der Ausführungen zur Raumordnung;
- Prüfung des Wendehammers der südlichen Planstraße.

Die Planungsinhalte wurden grundsätzlich beibehalten. Ausführungen zur Abwägung der vorgebrachten Einwände befinden sich unter II.4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 0904/IV vom 27.01.2015 wurde dem Abwägungsergebnis zur Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zugestimmt. Die BVV nahm dies mit Drucksache Nr. 01785/VII am 18.03.2015 zur Kenntnis.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Weitere Ergänzungen und Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen sowie die Hochspannungstrasse in die Planzeichnung eingefügt. Die Lage der südlichen Planstraße wurde - wie auch die Größe des Wendehammers - überprüft. Hier wurde eine geänderte Führung dieser Stichstraße einschließlich Wendehammer vorgenommen, um die Befahrbarkeit mit dreiachsigen Müllfahrzeugen gemäß Richtlinie der Anlage für Stadtstraßen zu sichern.

Mit Veröffentlichung am 13.02.2015 im Amtsblatt Nr. 6, Seite 194 und in der Berliner Zeitung vom 20.02.2015 wurde die Auslegung des Bebauungsplanes 10-39 vom 23.02.2015 bis einschließlich 25.03.2015 öffentlich bekannt gemacht. Darin wurde auch darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird. Außerdem erfolgte in der Bekanntmachung der Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Zusätzlich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 17.02.2015 in Kenntnis gesetzt.

Es lagen keine Stellungnahmen von Bürgern vor. Den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden war im Wesentlichen die grundsätzliche Zustimmung zur Planung zu entnehmen. Einige verwiesen auf die bereits vorliegenden Äußerungen, die in den vorangegangenen Verfahrensschritten abgewogen wurden. Es ergaben sich daraus auch keine neuen Erkenntnisse, die nach nochmaliger Prüfung zu einer anderen oder neuen Beurteilung führten.

Die Senatsverwaltung für Finanzen forderte den Nachweis der Wohnfolgeeinrichtungen auf der Grundlage des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung. Die ermittelten Wohnfolgekosten sollten dem Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag übertragen oder, wenn dies nicht angemessen sei, unter haushaltsmäßige Auswirkungen in die Begründung aufgenommen werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ liegen nicht vor. Innerhalb dieser Kurzfassung ist auf Seite 7 festgelegt, dass das Modell anzuwenden ist, ... „soweit die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplanes für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit eines Wohnbauprojekts erforderlich ist.“

Da es sich bei dem Plangebiet um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB handelt, besteht unabhängig vom Bebauungsplan bereits Baurecht. Der Vorhabenträger verfügt zudem über einen positiven Bauvorbescheid zur Bebauung des Areals mit Einfamilienhäusern. Dies war bei der Betrachtung der Angemessenheit der dem Vorhabenträger zu übertragenden Leistungen zu berücksichtigen.

In der Begründung wurden dementsprechende Aussagen zu den Auswirkungen auf die Wohnfolgeeinrichtungen und den städtebaulichen Vertrag aufgenommen sowie die Abwägung ausführlich unter dem Gliederungspunkt dargestellt.

Die Senatsverwaltung forderte eine Ergänzung der Begründung unter dem Gliederungspunkt zum städtebaulichen Vertrag hinsichtlich der Höhe der Bankbürgschaft, dem für den Stadtplatz erforderlichen Vertrag und der Planungskosten.

In der Begründung wurde ergänzt bzw. konkretisiert:

Der mit dem Vorhabenträger abgeschlossene städtebauliche Vertrag wurde durch Hinterlegung auf dem Notaranderkonto am 05.09.2014 in Höhe von 175.000 € gesichert.

Zum gesonderten Vertrag für die Übergabe des Stadtplatzes können noch keine weitergehenden Inhalte in die Begründung eingearbeitet werden, da dieser Vertrag noch nicht abgeschlossen wurde. Im städtebaulichen Vertrag wird jedoch die kosten- und lastenfreie Übergabe durch einen gesonderten Vertrag nach mängelfreier Abnahme durch den Bezirk geregelt. Die Aussage unter dem Gliederungspunkt zum städtebaulichen Vertrag wird dementsprechend konkretisiert.

Die Planungsleistungen wurden vom Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag nicht als zu erbringende Leistung gefordert. Hier war den Belangen der Erschließung und Vorbereitung der Übertragung des Stadtplatzes zur Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag der Vorrang auch unter Würdigung des bestehenden Baurechts eingeräumt worden. Zur Umsetzung der Ziele des bezirklichen Wohnungsmarktentwicklungskonzepts, auf Grund des fortgeschrittenen Verfahrensstandes und der Angemessenheit wurden die Planungsleistungen durch den Bezirk erbracht.

Östlich der Heinrich-Grüber-Straße verläuft teilweise auf der Plangebietsfläche eine 110-kV-Freileitungstrasse, deren Auswirkungen auf die geplante Bebauung nochmals überprüft wurden.

Hierzu ist anzumerken, dass das Freileitungssystem baulich genutzte Bereiche außerhalb des Plangebietes überspannt, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Der Anlagenbetreiber ist unabhängig vom Bebauungsplan verpflichtet, die Vorgaben der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV) einzuhalten.

Die Verordnung über elektromagnetische Felder regelt für die Errichtung und den Betrieb derartiger Anlagen, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vorsorge an Orten, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen und bei höchster betrieblicher Anlagenauslastung Grenzwerte nicht überschritten werden dürfen. Die zulässigen Grenzwerte betragen für die magnetische Flussdichte 100 Mikrottesla und für die elektrische Feldstärke 5 kV/m.

Es erfolgte eine Berechnung für den Standort, die für die magnetische Flussdichte max. 12 Mikrottesla und für die elektrische Feldstärke max. 0,8 kV/m ergaben. Diese geringen Werte liegen deutlich unter den zulässigen Grenzwerten.

Der Bebauungsplan eröffnet durch die vorgegebenen Baufenster, die ausschließlich die erforderlichen Rahmenbedingungen einer städtebaulich geordneten Entwicklung definieren, die Möglichkeit Baukörper außerhalb des durch die Freileitung überspannten Streifens und damit einer noch geringeren Belastung einzuordnen. Es wurde die Leitungstrasse in den Bebauungsplan aufgenommen und auch weitere Erläuterungen in die Begründung eingefügt, damit bei einem Kauf und der Bebauung in der Nähe dieser Anlage frühzeitig die Auswirkungen Beachtung finden können.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die öffentliche Auslegung keine neuen Erkenntnisse aufgezeigt hat, die in den Bebauungsplan einzuarbeiten sind. Die Begründung wurde ergänzt.

7. Beschluss und Verkündung der Rechtsverordnung

Mit Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt vom 04. Juli 2015 auf Seite 283 wurde das Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB) durch Gesetz vom 23. Juni 2015 geändert. In den Fällen, in denen dringende Gesamtinteressen Berlins nicht beeinträchtigt sind, ist eine Festsetzung des Bebauungsplanes durch den Bezirk ohne vorherige Rechts-

prüfung vorgesehen. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan wurde zur Einleitung des Verfahrens und nach nochmaliger Prüfung der geänderten Voraussetzungen nach § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 AGBauGB festgestellt, dass dringende Gesamtinteressen Berlins nicht beeinträchtigt werden. Deshalb ist eine Rechtsprüfung für den Bebauungsplan nicht erforderlich. Der Bebauungsplan 10-39 kann nach Beschlussfassung durch das Bezirksamt und die BVV festgesetzt werden.

Mit dem Bezirksamtsbeschluss Nr. 1043/IV stimmte das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf am 08.09.2015 der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu und beschloss die Festsetzung des Bebauungsplanes 10-39 und den Entwurf der Verordnung. Die Festsetzung des Bebauungsplanes 10-39 wurde durch die BVV mit Drucksache Nr. 047/VII am 19.11.2015 ebenfalls beschlossen. Anschließend erfolgte mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 1159/IV am 09.02.2016 die konstitutive Beschlussfassung nach § 6 Abs. 3 BauGB.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes 10-39 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf vom 18.02.2016 ist im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin 72. Jahrgang, Nr. 6, Seite 70 am 04.03.2016 verkündet worden und somit am 05.03.2016 in Kraft getreten.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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 der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 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 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

Anhang

Pflanzliste

Obstbäume für die Grundstücke (14/16 cm Stammumfang)

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Apfel
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus cerasus	Weichsel-, Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Birne

Bäume für Stellplatzanlagen (18-20 cm Stammumfang)

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme