

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz,

Straßen und Grünflächen

Fachbereich Stadtplanung



Begründung

**zur erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
und zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

zum Bebauungsplanverfahren XXIII-6I für das Gelände zwischen der Greifswalder Straße, den
Straßen Am Schlehdorn, Wacholderheide, Wildrosengehölz und Taxusweg im Bezirk Marzahn-
Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

Stand: Februar 2023

INHALTSVERZEICHNIS

I	Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	5
1.	Planungsgegenstand	5
2.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung.....	6
3.	Beschreibung des Plangebiets	6
3.1	<i>Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung</i>	<i>6</i>
3.2	<i>Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse</i>	<i>7</i>
3.3	<i>Städtebauliche Situation und Bestand.....</i>	<i>8</i>
3.4	<i>Geltendes Planungsrecht.....</i>	<i>8</i>
3.5	<i>Verkehrerschließung.....</i>	<i>9</i>
3.6	<i>Technische Infrastruktur.....</i>	<i>10</i>
3.7	<i>Soziale Infrastruktur und Nahversorgung</i>	<i>11</i>
3.8	<i>Altlasten.....</i>	<i>12</i>
3.9	<i>Denkmalschutz.....</i>	<i>12</i>
3.10	<i>Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....</i>	<i>12</i>
3.11	<i>Flächennutzungsplan.....</i>	<i>13</i>
3.12	<i>Landschaftsprogramm und Landschaftspläne.....</i>	<i>14</i>
3.13	<i>Stadtentwicklungsplanungen</i>	<i>17</i>
3.14	<i>Sonstige vom Senat beschlossene Planungen</i>	<i>20</i>
3.15	<i>Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen.....</i>	<i>22</i>
3.16	<i>Planfeststellungen.....</i>	<i>28</i>
3.17	<i>Sonstiges</i>	<i>28</i>
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	29
II	Umweltbericht.....	32
1.	Einleitung.....	32

1.1	<i>Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....</i>	32
1.2	<i>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden</i>	32
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	38
2.1	<i>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (einschließlich Artenschutzprüfung, Biotopschutz, Wald).....</i>	38
2.2	<i>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....</i>	54
2.3	<i>Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....</i>	59
2.4	<i>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</i>	60
3.	Zusätzliche Angaben	60
3.1	<i>technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....</i>	60
4.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	61
III	Planinhalt.....	63
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	63
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	64
3.	Begründung der Festsetzungen.....	64
3.1	<i>Art der baulichen Nutzung.....</i>	64
3.2	<i>Maß der baulichen Nutzung.....</i>	66
3.3	<i>Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....</i>	69
3.4	<i>Weitere Arten der Nutzung.....</i>	71
3.5	<i>Immissionsschutz.....</i>	74
3.6	<i>Grünfestsetzungen zu gartenstadttypischen Bepflanzungen.....</i>	78

3.7	<i>Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen</i>	81
3.8	<i>Hinweise</i>	84
3.9	<i>Flächenbilanz</i>	84
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.....	84
4.1	<i>Öffentliche Belange</i>	84
4.2	<i>Private Belange</i>	88
IV	Auswirkungen des Bebauungsplans	90
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	90
2.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	90
3.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	90
4.	Auswirkungen auf den Bedarf an sozialer Infrastruktur	91
V	Verfahren	92
1.	Aufstellungsbeschluss	92
2.	Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3 a AGBauGB	92
3.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	92
3.1	<i>Auswertung Frühzeitige Bürgerbeteiligung</i>	93
4.	Beschluss für Teilbebauungspläne	94
5.	Mitteilung der Planungsabsicht	94
6.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	94
7.	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	95
VI	Rechtsgrundlagen	96
VII	Anlagen	97
	Anlage - Textliche Festsetzungen.....	97

I PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

1. *Planungsgegenstand*

In Mahlsdorf gründete sich 1920 die „Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft Lichtenberger Gartenheim gGmbH (LIGA). Der Genossenschaft war von der damals noch unabhängigen Stadtgemeinde Lichtenberg Siedlungsgelände nahe der Ortschaft Mahlsdorf zur Verfügung gestellt worden, um „Lichtenberger Bürgern“ die Möglichkeit zu geben, „sich auf eigener Scholle ein eigenes Heim zu schaffen“.

Der Architekt Bruno Taut erarbeitete ein städtebauliches und architektonisches Konzept für den Siedlungsteil in Mahlsdorf-Nord. In den 20er bis 30er Jahren des 20. Jahrhunderts weitestgehend umgesetzt, prägt es bis heute weitgehend den städtebaulichen Charakter als Gartenstadtsiedlung.

Die Besonderheit, mit der sich die Bruno-Taut-Siedlung vom übrigen Siedlungsgebiet abhebt, liegt in ihrer spezifischen baulich-räumlichen Qualität. Sie ist maßgeblich geprägt durch einen hohen Anteil an Doppel- und Einzelhäusern, die als Typenprojekte von Bruno Taut entwickelt wurden und streng an Baufluchtlinien errichtet sind. Als städtebauliche Grundidee prägen stark durchgrünte Bereiche, die gartenstadttypische Bepflanzungen aufweisen, noch heute die Siedlung. Die schwungvolle Führung der Straßen und Wege bildet eine charakteristische Raumqualität. Die quadratisch angelegten Plätze innerhalb der gesamten Siedlung schaffen notwendige Freiräume.

Ein Teil der nach 1945 errichteten Wohngebäude orientierte sich jedoch nicht am Bestand. Das betrifft Baufluchtlinien, Fassadenproportionen, Dachformen und Baumaterialien. Zudem wirken vielfach unproportionierte Anbauten, zahllose Nebengebäude in beliebiger Form und schlechtem Erhaltungszustand auf das Erscheinungsbild der Siedlung beeinträchtigend. Der städtebauliche Gesamtcharakter der Siedlung wird dabei allerdings nicht erheblich verändert.

In der Mehrzahl kleinere Wohngebäude auf großen Grundstücken und ein nicht unerheblicher Anteil an möglichen überbaubaren Grundstücksflächen bieten noch vorhandene Wohnbauflächenpotentiale.

Die Ziele des Flächennutzungsplans Berlin (FNP Berlin) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (ABl. S. 3754) unterstützen ausdrücklich die bauliche Innenentwicklung des bestehenden Siedlungsbereiches im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Durch die Weiterentwicklung der Stadt mit flächensparenden Bauformen im Innenbereich soll zukünftig der Zugriff auf wertvolle Landschaftsbereiche am Stadtrand sowie außerhalb der Stadtgrenzen vermieden werden. In diesem Zusammenhang besitzt die Siedlung aufgrund ihrer bisher eher geringen Dichte Entwicklungspotentiale, insbesondere für den Bau von Einfamilienhäusern.

2. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Ausgehend vom öffentlichen Interesse, der Sicherung der städtebaulichen Ordnung, der Erhaltung typischer baulich-räumlicher Strukturen und der Wahrung der historisch gewachsenen Identität der Siedlung ist bereits mit Bezirksamts-Beschluss Nr. V/470/1998 vom 20.01.1998 das Bebauungsplanverfahren XXIII-6l eingeleitet worden.

Damit einhergehend wurde dieser Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 9,3 ha als Teilbereich des Bebauungsplanes XXIII-6, welcher eine Größe von ca. 90 ha umfasste und mit dem BA-Beschluss Nr. 232/92 vom 23.06.1992 eingeleitet wurde, herausgelöst. Dies war erforderlich, um eine nunmehr bessere Handhabung städtebaulicher Belange unter Berücksichtigung der Vielfalt der konkreten Probleme hinsichtlich der Nutzungs- und Bebauungsstruktur sowie der besonderen städtebaulichen Situation in den einzelnen Quartieren zu gewährleisten.

Im Plangebiet erfolgt seit 1990 eine anhaltende Verdichtung. Eine hohe Anzahl von Grundstücksteilungen und die Bebauung ehemaliger Gartengrundstücke bestätigt diese Entwicklungstendenz. Es kann davon ausgegangen werden, dass es sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6l um ein im Zusammenhang bebautes Gebiet handelt. Dementsprechend beurteilen sich derzeitige Bauvorhaben nach § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) werden die Flächen des Plangebietes als Wohnbauflächen dargestellt. Eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Bereiches gemäß den Ausweisungen des FNP ist durch das geltende Planungsrecht nicht gewährleistet. Die Erforderlichkeit und Notwendigkeit des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegt in der Sicherung einer gebietsverträglichen Entwicklung entsprechend des FNP Berlin und ist durch folgende Planungsziele begründet:

- Sicherung der Siedlung in ihrem funktionellen und räumlich gestalterischen Zusammenhang durch den Erhalt spezifischer räumlicher Qualitäten unter Berücksichtigung der fast ausschließlichen Wohnfunktion der Siedlung;
- Sicherung einer gebietsverträglichen Verdichtung unter der Voraussetzung des Erhalts und der Wahrung der städtebaulichen Grundidee entsprechend den Entwürfen Bruno Tauts zur Lichtenberger Gartenstadt und der Einhaltung des FNP.

3. Beschreibung des Plangebiets

3.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Das ca. 9,3 ha große Plangebiet liegt im Norden des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf, im Ortsteil Mahlsdorf. Es ist Teil des flächenmäßig größten zusammenhängenden Siedlungsgebietes in Berlin. Der Geltungsbereich ist daher eingebettet in eine stark von Wohnnutzung geprägte Siedlungsstruktur mit einem hohen Anteil an Doppel- und Einzelhäusern, die in den 20er bis 30er Jahren des 20.

Jahrhunderts entstanden sind. Das großräumliche Siedlungsband erstreckt sich besonders in Südrichtung, aber auch in Richtung Norden und Osten. Der Geltungsbereich wird im Norden von der Sammelstraße Greifswalder Straße und südlich von der Anliegerstraße Wildrosengehölz begrenzt, diese beiden Straßen führen zur westlich gelegenen Hauptverkehrsstraße Hönower Straße, die den südlich gelegenen Bezirk Treptow-Köpenick mit den Mahlsdorfer Siedlungsgebieten und der Großsiedlung Hellersdorf verbindet. In Richtung Norden ist die Hönower Straße gleichzeitig Träger des Zubringerverkehrs zum Berliner Autobahnring.

Der „Schlehdornteich“ auf den privaten Grundstücken Am Schlehdorn 7 und 7A ist ein stehendes Gewässer 2. Ordnung. Er ist ein Gewässer 2. Ordnung in Zuständigkeit des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf, FB UmNat mit der Gewässer Nummer 582794431. Die Fläche des Gewässers und des Gesamtbiotops mit den Randbereichen zur Wasserfläche (Böschung) beträgt ca. 120 bis 130 m² und das Gewässer ist ca. 0,60 m tief. Der Schlehdornteich ist ein natürliches Gewässer und vermutlich aus einem Toteisloch entstanden. Dieses Gewässer wird durch Regenwasser und Schichtenwasser gespeist und hat keinen Zu- und Abflussgraben. Er ist mit Nährstoffen hoch belastet und bildet Faulschlamm.

Aufgrund seiner geschützten Lage auf privaten Grundstücken ist der Zugang nur den unmittelbar anliegenden Grundstücksbesitzern bzw. Pächtern möglich, und somit konnte sich im Laufe der Jahre ein schützenswertes Biotop entwickeln. Es ist ein sogenanntes „Trittsteinbiotop“ und steht nicht mit anderen Gewässern in Verbindung.

Das Gewässer Schlehdornteich wird in der Planzeichnung gemäß Planzeichenverordnung nachrichtlich übernommen.

Der Planbereich grenzt nicht unmittelbar an öffentlichen Grünflächen an. Jedoch befindet sich westlich in einer Entfernung von ca. 700 m der Hellersdorfer Windschutzstreifen. Dieser wird im FNP Berlin als öffentliche Grünfläche dargestellt. Diesem Grünzug kommt aufgrund seiner verbindenden Funktion eine große Bedeutung zu. Die Hellersdorfer Parktriologie verbindet als Grünanlage den Windschutzstreifen im Süden den Grünzug Hellersdorfer Graben mit dem nördlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet Hönower Weiherkette. Sie bildet einen wichtigen Baustein des bezirklichen Grünflächensystems. Möglichkeiten der aktiven Betätigung wechseln sich ab mit Orten der Beschaulichkeit und Ruhe sowie Rückzugsmöglichkeiten für die Tier- und Pflanzenwelt.

Östlich in einer Entfernung von ca. 400 m befindet sich der Wacholderteich. Die beiden Teiche besitzen kein Zu- und Abflussgräben untereinander.

3.2 *Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse*

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Greifswalder Straße,
im Osten: durch die Straßen Am Schlehdorn und der Wacholderheide,
im Süden: durch die Straße Wildrosengehölz,
im Westen: durch den Taxusweg.

Die Straße An den Siedlergärten führt mittig des Plangebietes von Nord nach Süd.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden von privaten Eigentümerinnen und Eigentümern zu Wohnzwecken genutzt. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die anliegenden öffentliche Straßen.

3.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich fast ausschließlich Grundstücke, die zu Wohnzwecken von privaten Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern genutzt werden. Die Bebauung ist überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit Sockelgeschoss und ausbaufähigem Satteldach geprägt.

Entlang der Straßen Wildrosengehölz, Wacholderheide, Am Schlehdorn, An den Siedlergärten, und der Greifswalder Straße prägt eine Vielzahl der ursprünglich konzipierten Taut-Häuser das Straßenbild. Die Baufluchtlinien des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes von Bruno Taut im Sinne einer Baulinie sind hier eindeutig erkennbar.

Unter Berücksichtigung der zu ihrer Entstehungszeit bestehenden wirtschaftlichen Zwänge wurden durch Taut hier Baukörper geplant, die die meist schwierigen Grundwasserverhältnisse berücksichtigen, durch den eingebauten Kniestock eine bessere Verwertung des Dachraumes schaffen und so die Ausnutzung der Bodenräume ermöglichen. Dies spiegelt sich in der einheitlichen Gestaltung der Trauf- und Firsthöhen sowie Dachneigungen wider.

Neben der vorhandenen ortstypischen Bebauung wird das Planungsgebiet durch die stark durchgrünten Blockinnenbereiche geprägt. Durch die sich heute vollziehende Bebauung in zwei Baureihen werden die ursprünglich 1.000 - 1.400 m² großen Grundstücke geteilt und damit die gärtnerisch genutzten Flächen erheblich reduziert.

3.4 Geltendes Planungsrecht

Die Grundstücke des Vorhabengebiets liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils in einem Gebiet, für das es zurzeit keine verbindliche Bebauungsplanregelung im Sinne von § 30 BauGB gibt. Die Zulässigkeit eines Vorhabens beurteilt sich demzufolge hinsichtlich der Art der Nutzung nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

3.5 *Verkehrerschließung*

Die Erschließung der Grundstücke ist über die angrenzenden und querenden öffentlichen Verkehrsflächen gesichert. Die Straßen im Planbereich können das aktuelle Verkehrsaufkommen unter Berücksichtigung der heutigen technischen Anforderungen und den Anforderungen an die Verkehrssicherheit bewältigen.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen. Die Greifswalder Straße als Sammelstraße und die Straße Wildrosengehölz führen als Anliegerstraße auf die Hönower Straße und übernehmen damit eine wichtige Funktion innerhalb des Siedlungsgebietes Mahlsdorf. Die Hönower Straße ist von übergeordneter Bedeutung für das gesamte Siedlungsgebiet über ihre gesamte Länge. Die Bedeutung ergibt sich aus der zentralen Lage im Ortsteil Mahlsdorf und ihrem geradlinigen Verlauf in nordöstliche Richtung, bis sie im brandenburgischen Ortsteil Hönow der Gemeinde Hoppegarten zur Mahlsdorfer Straße wird. Über die Landesstraße L 33 gelangt man zur Autobahn A 10. Damit ist das Plangebiet in 4,5 km an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die Straßen Wildrosengehölz, Wacholderheide, Am Schlehdorn, An den Siedlergärten sind entsprechend der Straßenkategorie als Anliegerstraßen und die Greifswalder Straße als Sammelstraße definiert.

Die öffentlich-rechtliche Erschließung der rückwärtigen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches muss gewährleistet sein.

Die Eintragung von Baulasten zur Gewährung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist zur Sicherung der Erschließung bei Realteilung der Grundstücke für eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche erforderlich.

Die Erschließung der Blockinnenbereiche erfolgt über private Erschließungswege, bei denen das privat rechtliche Geh-, Fahr- und Leitungsrecht oder Grunddienstbarkeiten im Grundbuch gesichert werden muss.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6l ist nachweislich die Erschließung für in zweiter Baureihe liegende Wohnbauflächen mit einer Baulast bzw. einer Grunddienstbarkeit gesichert.

Außer für das Grundstück An der Siedlergärten 40A ist zwar im Bauantrag im amtlich vermessenen Lageplan ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen, jedoch nicht über eine Baulasteintragung gesichert. Eine Sicherung wird vom Fachamt veranlasst.

Die Entscheidung, auf welcher Grundstücksseite die Erschließung für das hintere Baugrundstück erfolgt, liegt bei dem/der Eigentümer/in.

Auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die mit einem Doppelhaus bebaut sind bzw. geplant werden sollen, bleibt nur eine Grundstücksgrenze zur Erschließung offen. Bei einer beabsichtigten Einzelhausbebauung müssen die Abstandsflächenregelungen der Berliner Bauordnung

Berücksichtigung finden. Eine Befreiung von den Abstandsflächenregelungen trifft der Bebauungsplan mit seinen textlichen Festsetzungen nicht.

3.5.1 Rad- und Fußgängerverkehr

Ein Ausbau der Straßen im Planbereich für den Rad- und Fußgängerverkehr ist nur bedingt gewährleistet.

3.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über vier Buslinien sowie drei Tramlinien an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nahen gelegenen Stationen „Hönower Straße/Riesaer Straße“ und „Greifswalder Straße“ werden gegenwärtig von den Buslinien 195, N95, 395, N5 und Tramlinien 18, 56 und M 6 in einer Entfernung von ca. 350 m bedient, mit denen u.a. im Norden der U-Bahnhof Hönow in ca. 8 Minuten Fahrzeit erreicht werden kann. Dort besteht Anschluss an die U-Bahnlinie U 5 und weitere Buslinien. Im Süden kann der S-Bahnhof Mahlsdorf in ca. 5 Minuten Fahrzeit erreicht werden. Dort besteht Anschluss an die S-Bahnlinie S 5 und das Fern- und Regionalbahnnetz.

3.5.3 Ruhender Verkehr

Stellplatzmöglichkeiten befinden sich straßenbegleitend im Plangebiet auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Vordergründig erfolgt das Parken auf privaten Stellplätzen der einzelnen Wohngrundstücke.

3.6 Technische Infrastruktur

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen Wildrosengehölz, der Wacholderheide, An den Siedlergärten, Taxusweg und Greifswalder Straße befinden sich Leitungen für die Wasserversorgung sowie die Entwässerung der Berliner Wasserbetriebe. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Durch die geplante Verdichtung können partiell Leitungsveränderungen (z.B. Verstärkungen) erforderlich werden. Genauere Aussagen hierzu sind erst nach dem Vorliegen von Trinkwasserbedarfswünschen (Hausanschlussanträgen) möglich.

Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Trinkwasserversorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf.

In den Straßen Wildrosengehölz, Wacholderheide, Taxusweg und Am Schlehdorn sind keine Regenwasserkanäle vorhanden.

Nur für den nördlichen Bereich des Plangebietes in der Greifswalder Straße und in der Straße An den Siedlergärten stehen vorhandenen Regenwasserkanäle vorrangig für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung.

Zudem befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet jeweils NBB-Leitungen (Gas) und Stromleitungen von Vattenfall (Mittelspannung und Niederspannung). Für die geplante Spannungsumlegung von 230 V auf 400 V waren 1-kV-Kabelaustauschungen erforderlich.

Durch die im angrenzenden Straßenraum verlaufenden Leitungen zur Ver- und Entsorgung kann davon ausgegangen werden, dass die Erschließung des Geltungsbereichs durch technische Medien gesichert ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Berliner Wassergesetz (BWG)

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V.m. § 36a Abs. 1 des Berliner Wassergesetzes (BWG) über die belebte Bodenschicht zu versickern. Voraussetzung hierfür ist, dass eine Verunreinigung des Grundwassers oder sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen nicht zu befürchten sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen (§ 36a Absatz 1 BWG).

Gemäß dem Rundschreiben 4/18 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenSadtWohn) zum Umgang mit der Niederschlagsentwässerung in Bebauungsplänen kann man bei niedrigen Nutzungsmaßen nur dann ohne ein Niederschlagentwässerungskonzept von ausreichenden Versickerungsmöglichkeiten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgehen, wenn folgende wesentliche hydrologische und wasserrechtliche Voraussetzungen erfüllt sind:

- Altlastenfreiheit des Plangebietes,
- Lage des Plangebietes außerhalb eines Wasserschutzgebietes ist gegeben,
- ausreichendem Grundwasserflurabstand im Plangebiet,
- ausreichender Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet.

3.7 Soziale Infrastruktur und Nahversorgung

An das Plangebiet grenzt im Westen die Sport- und Freizeitanlagen, Sportplatz Am Rosenhag an. Im Planbereich selbst befinden sich keine sozialen Infrastruktureinrichtungen und keine Einrichtung der Nahversorgung. Derzeitig ist die Deckung des Bedarfs in diesen Bereichen über Standorte (vorhandene und geplante) außerhalb des Planungsgebietes in ausreichendem Umfang gegeben.

Im näheren Umfeld befinden sich zahlreiche medizinische Einrichtungen, Einkaufsstätten, Feuerwehr und Rettungsdienste. Nicht im näheren Umfeld vorhanden sind Polizeistationen.

3.8 Altlasten

Für den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes liegen seitens des Umwelt- und Naturschutzamtes keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von schädlichen Bodenverunreinigungen und Altlasten vor.

3.9 Denkmalschutz

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB erfolgt eine nachrichtliche Übernahme des Baudenkmals An den Siedlergärten 17.

Das Einzelhaus auf dem Grundstücken An den Siedlergärten 17 ist 1929 nach den Plänen von Bruno Taut errichtet worden. Das Wohnhaus gehört zu den wenigen, sowohl in seiner Bausubstanz als auch in der Farbgestaltung, annähernd originalgetreu überlieferten Taut-Häusern in Mahlsdorf-Nord. Es ist daher von geschichtlicher Bedeutung, weil es auf exemplarische Weise nicht nur den Wandel Mahlsdorfs von einem ehemaligen mittelalterlichen Dorf zu einem Berliner Vorort belegt, sondern auch weil es das Bestreben in den 1920er Jahren, bei möglichst geringen Kosten auch Niedrigverdienern ein eigenes Heim zu ermöglichen, dokumentiert. Darüber hinaus ist das Wohnhaus von Bedeutung für das Stadtbild, weil es die nur noch selten vorhandene originale, für den Architekten Taut charakteristische Farbgestaltung aufweist und dem folgend im Straßenraum Akzente setzt.

Planerische Ausgangssituation

Die Planung ist aus den Zielen des FNP Berlin und dem Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314) zu entwickeln. Der FNP Berlin stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6I eine Wohnbaufläche W4 dar, aus welcher gemäß Grundsatz 1 des FNP Berlin für die Entwicklung von Bebauungsplänen die im B-Plan festgesetzten Flächen für reine Wohngebiete i.S.v. § 3 BauNVO entwickelt werden kann.

3.10 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Bebauungsplanentwurf ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die Planungsziele des Bebauungsplanes entsprechen den Grundsätzen des Raumordnungsgesetzes und setzen insbesondere den Anspruch an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden in der Planung um.

Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

Die Festlegungen des Landesentwicklungsprogramm 2007 vom 15. Dezember 2007 (LEPro 2007) beschränken sich auf raumbedeutsame Aussagen und sind als Grundsätze der Raumordnung ausgestaltet. Sie sind Grundlage für die Konkretisierung (Grundsätze und Ziele der Raumordnung) auf nachfolgenden Planungsebenen, insbesondere des Landesentwicklungsplans (LEP HR) und der

Regionalpläne. Der Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007 legt die vorrangige Siedlungsentwicklung innerhalb raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche fest. Das LEPro führt in § 5 Abs. 2 aus, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat sowie der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität zukommt.

Der Grundsatz der Raumordnung aus § 6 Abs. 2 LEPro zur Vermeidung der Inanspruchnahme und Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, ist bei der weiteren Konkretisierung der Planung im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 01.07.2019 in Kraft getreten und hat die bisher geltenden Regelungen aus dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Im LEP HR ist das Plangebiet gemäß Festlegungskarte 1 dem „Gestaltungsraum Siedlung“ zugeordnet.

Folgende Ziele und Grundsätze sind in Bezug auf das Plangebiet relevant:

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

- (1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
- (2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

3.11 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan von Berlin ist das Plangebiet als eine Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) dargestellt. Die Hönowe Straße wird als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Gemäß den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplanes Berlin (AV FNP) ist entsprechend den Grundsätzen für die Entwicklung von Bebauungsplänen unter Punkt 1 ausgeführt, dass aus den Bauflächen des Flächennutzungsplanes die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden können. Mit der Festsetzung des reinen Wohngebietes innerhalb des Planbereiches gemäß § 3 BauNVO ist dies erfolgt.

Die in der dargestellten Wohnbaufläche W4 zugeordnete GFZ bis 0,4 wird nicht durch den Bestand und auch nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes überschritten. Der Ableitungsgrundsatz des Flächennutzungsplanes wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingehalten. Die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO werden durch die getroffenen Festsetzungen ebenfalls nicht überschritten.

Die Entwicklung der Wohnbauflächen im Planbereich steht in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Nutzung der vorhandenen Flächenressourcen zur Schaffung innovativen, umweltgerechten, kleinteiligen gartenbezogenen Wohnens unter Berücksichtigung eigentumsbildender Maßnahmen der Bevölkerung ermöglicht.

Die Darstellung des FNP Berlin orientiert sich an einer generalisierten Darstellung von Flächen.

Die dargestellte Grünfläche als Randbereich entlang der Florastraße resultiert aus der nicht grundstücksbezogenen Darstellung des angrenzenden Sportplatzbereiches „Am Rosenhag“ (Bebauungsplan XXIII-6h). Eine Entwicklung dieser Fläche als Reines Wohngebiet ist hier im Sinne des FNP Berlin möglich, da der Bebauungsplan diese Flächen als nichtüberbaubare Grundstücksfläche (Vorgartenbereich) festsetzt und hier nur Nutzungen zulässig sind, die dem Wohnen zugeordnet sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar.

3.12 Landschaftsprogramm und Landschaftspläne

Das Landschaftsprogramm für Berlin einschließlich Artenschutzprogramm Berlin (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314) stellt auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen in Grundzügen dar. Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz beschloss am 30. Mai 2021, das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin zu aktualisieren und fortzuschreiben.

Beim LaPro, einschließlich Artenschutzprogramm, handelt es sich um ein strategisches, gesamtstädtisches Planungsinstrument, das das Ziel verfolgt, ökologische Belange auf örtlicher Ebene in städtebauliche Planungen mit einzubeziehen. Die Entwicklungsziele und Maßnahmen des Landschaftsprogramms werden in thematischen, aufeinander abgestimmten Programmplänen (Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild, Erholung und Freiraumnutzung sowie Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption) dargestellt.

Programmplan Naturhaushalt / Umweltschutz

Im Programmplan Naturhaushalt und Umweltschutz ist das Plangebiet als Siedlungsgebiet ausgewiesen.

Somit sind folgende Anforderungen an Nutzungen zu stellen:

- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung,
- Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme,
- Erhalt/Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege,
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung,
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen,
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen,
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo).

Für das Plangebiet wird ein „Sonstiger Boden mit besonderer Leistungsfähigkeit“ dargestellt. Hierfür gilt:

- Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion und der Archivfunktion,
- Vorsorgender Bodenschutz bei Bauvorhaben, ggf. bodenkundliche Baubegleitung,
- Vermeidung von Bodenverdichtung,
- Fachgerechter Abtrag, Lagerung und Wiedereinbau von Ober- und Unterboden,
- Minimierung von Grundwasserabsenkungen bei grundwasserbeeinflussten Böden.

Programmplan Biotop- und Artenschutz

Der Programmplan Biotop und Artenschutz weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Obstbaumsiedlungsgebiet mit den folgenden Zielen aus:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente (z.B. Hecken, Feldgehölze, Gräben, Pfuhle, Frischwiesen, Alleen und Straßen mit unbefestigtem Seitenstreifen),
- Erhalt und Entwicklung von Dorfkernbereichen mit typischer Begleitflora (z.B. Bauerngärten oder großkronige gebietstypische Bäume),
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestands und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten,

- Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen,
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur (z.B. konsequenter Erhalt von bedeutenden Einzelbiotopen mit großzügigen Pufferflächen und Einbindung in ein differenziertes, örtliches Biotopverbundsystem),
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen.

Programmplan Landschaftsbild

Im Programmplan Landschaftsbild ist das Plangebiet als Obstbaumsiedlungsbereich ausgewiesen.

Somit sind folgende Maßnahmen von besonderer Bedeutung:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung kulturlandschaftlicher Elemente wie Hecken, Feldgehölze, Gräben, Kleingewässer und Frischwiesen,
- Sicherung und Entwicklung von Dorfbereichen mit typischen Gestaltelementen wie Anger, Gärten, Gutsparks und Dorffriedhöfen,
- Wiederherstellung historischer Alleen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Straßenbaumbestände und unbefestigter Straßenrandstreifen,
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur unter Erhalt eines hohen Anteils landschaftstypischer Freiflächen; Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen,
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten,
- Erhalt eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen.

Programmplan Erholung und Freiraumnutzung

Der Programmplan Erholung und Freiraumnutzung weist das Plangebiet als Wohnquartier mit Dringlichkeitsstufe IV zur Verbesserung der Freiraumversorgung aus. Dies ist die niedrigste Dringlichkeitsstufe. Zur Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen,
- Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum; Vernetzung von Grün- und Freiflächen,
- Erhöhung des privaten Freiraumes im Bereich von Zeilen- und Großformbebauung durch Mietergärten,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Mit dem Programmplan Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption werden Suchräume und Flächen bestimmt, für die aus gesamtstädtischer Sicht ein besonderes Handlungserfordernis besteht. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Ausgleichs- und Kompensationsflächen bestimmt.

3.13 Stadtentwicklungsplanungen

StEP Wirtschaft 2030

Der Senat von Berlin hat am 30. April 2019 den Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 beschlossen. Der StEP Wirtschaft 2030 baut auf dem StEP Industrie und Gewerbe aus dem Jahr 2011 auf und schreibt diesen fort. Der StEP Wirtschaft 2030 bildet den Rahmen, um potenzielle Standorte systematisch zu betrachten und langfristig zu sichern sowie neue Flächenpotenziale zu aktivieren. Eine künftig beschleunigte Aktivierung und eine bessere Flächenausnutzung vorhandener Standorte sind wesentliche Kernpunkte des neuen Planwerks.

Im näheren Umfeld des Plangebietes sieht das räumliche Leitbild sowie der Konzeptplan als Planungsziele des StEP Wirtschaft 2030 die Sicherung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen vor. Bezogen auf das Plangebiet ist aber davon auszugehen, dass sich keine wesentlichen Auswirkungen ergeben werden.

StEP Wohnen 2030

Vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung und den damit verbundenen Folgen eines deutlich angespannten Wohnungsmarkts mit stark steigenden Immobilien- und Mietpreisen wurde der Stadtentwicklungsplan Wohnen aktualisiert. Der StEP Wohnen wurde am 20.08.2019 durch den Senat beschlossen. Die Aufgabe des „StEP Wohnen 2030“ ist es, die Wohnungsnachfrage und die Wohnungsbaupotenziale zu ermitteln, die stadtentwicklungs-politischen Leitlinien und Ziele des Wohnungsbaus darzustellen, sowie die Instrumente und Maßnahmen zu benennen, die notwendig sind, um diese Ziele zu erreichen und dabei den Anforderungen der Leitlinien gerecht zu werden.

Dabei haben bisherige Prämissen, wie z.B. der Vorrang der Innenentwicklung, das Leitbild der kompakten, gemischten und sozialen Stadt oder die Stadt im ökologischen Gleichgewicht, nach wie vor Gültigkeit.

Der StEP Wohnen ist nach seiner gesetzlichen Vorgabe ein gesamtstädtischer, raumbezogener Plan. In diesem Sinn macht er nicht nur Aussagen zur gesamtstädtischen Wohnungsnachfrage und zu den vorhandenen Neubaupotenzialen insgesamt, sondern insbesondere zu ihrer stadträumlichen Verteilung. Das betrifft sowohl die großen Flächen als auch die zahlreichen Verdichtungsmöglichkeiten im Siedlungsbestand wie Dachausbau, Aufstockung, Ergänzungsbauten usw. Er benennt

stadträumliche Schwerpunktbereiche, in denen Instrumente des besonderen Städtebaurechts, wie neue Stadterneuerungs- und Quartiersmanagementgebiete oder soziale Erhaltungsgebiete, zur Anwendung kommen könnten, die der sozialverträglichen und ökologischen Weiterentwicklung des Wohnungsbestands dienen. Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 hat vor allem zum Ziel, preiswerten Wohnraum zu sichern und zusätzliche Wohnungen sowohl in den bestehenden Quartieren als auch auf neuen Standorten zu schaffen.

Für das Planungsgebiet werden keine Darstellungen getroffen. Jedoch wird es als Prüfgebiet, bei dem eine grundsätzliche Eignung für eine Weiterentwicklung vorliegt, aber noch Rahmenbedingungen zu prüfen sind, eingestuft.

Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr

Am 02.03.2021 hat der Senat den Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe) als strategischen verkehrspolitischen Handlungsrahmen bis 2030 beschlossen. In diesem werden Visionen für den Stadtverkehr der Zukunft entwickelt und in konkrete Ziele umgewandelt. Weiter enthält er thematische und räumliche Strategien und Maßnahmen. Der StEP MoVe stellt eine Fortschreibung des bisher geltenden StEP Verkehr aus dem Jahr 2011 dar und reagiert auf die veränderten Rahmenbedingungen und Trends. Dafür definiert der StEP MoVe ein Leitbild in Form einer Zukunftsvision, aus denen sich verschiedene Zielsetzungen ergeben.

Als wesentliche Zielsetzungen werden formuliert: Verkehrswende in der wachsenden Stadt, Klimaschutz, Gesundheitsschutz und Sicherheit. Daraus leiten sich räumliche, soziale, ökonomische, ökologische und institutionelle Ziele ab, die die Grundlage für das Handlungskonzept darstellen. Dieses beinhaltet sechs Handlungsschwerpunkte in denen verschiedene Maßnahmen, teilweise auch schwerpunktübergreifend, angesiedelt sind:

- Verbesserung der Qualität des öffentlichen Raums und der Barrierefreiheit,
- Erschließung von Neubaugebieten und Planung für die wachsende Stadt,
- Gestaltung der Verflechtungen mit dem Umland,
- Innovation, Tourismus und Kommunikation,
- Funktionierender und stadtverträglicher Wirtschaftsverkehr,
- Minderung negativer Verkehrsfolgen auf Umwelt und Klima.

Ausgehend von den Zielsetzungen und daraus abgeleiteten Handlungsschwerpunkten, die für die ganze Stadt gelten, wurden für räumliche Teilbereiche Priorisierungen und Handlungsschwerpunkte definiert, bspw. innere und äußere Stadt, Hauptstadtregion.

Ergänzend zum StEP MoVe liegen Karten zum übergeordneten Straßennetz, „Bestand 2017“ und „Planung 2025“ vor.

In der Karte ist die Hönower Straße als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) eingeordnet.

StEP Zentren 2030

Der Senat von Berlin hat am 12. März 2019 den Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 beschlossen. Der StEP Zentren enthält Rahmen setzende Vorgaben zur Weiterentwicklung der Berliner Zentren- und Einzelhandelsstruktur. Es ist ein landesrechtliches Entwicklungskonzept für die Berliner Ordnung und Strukturierung der Zentren.

Er setzt landesrechtliche Regelungen um, die darauf zielen, eine verbrauchernahe Versorgung zu sichern, das Stadtbild zu erhalten und zu gestalten sowie Funktions- und Nutzungsanforderungen aller Bevölkerungsgruppen in der städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen. Der StEP Zentren 2030 beruht auf dem Flächennutzungsplan Berlin.

Das Plangebiet liegt außerhalb der dargestellten Zentren. Als nächstgelegene zentralörtliche Bereiche werden südlich die Ortsteilzentren Hellersdorf Süd (ca. 2.600 m Luftlinie) und Mahlsdorf (ca. 2.100 m Luftlinie) ausgewiesen, sowie nordwestlich das Stadtteilzentrum Helle Mitte (ca. 1.700 m Luftlinie).

StEP Klima und StEP Klima Konkret

Im Jahr 2011 wurde der StEP Klima vom Senat beschlossen und 2016 durch die Handreichung StEP Klima KONKRET fachlich vertieft. Der Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) wird derzeit angesichts veränderter Rahmenbedingungen als strategisches räumliches Konzept durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat Stadtentwicklungsplanung, aktualisiert. Ziel ist die Entwicklung des StEP Klima 2.0.

Der im Juni 2016 veröffentlichte StEP Klima KONKRET aus dem Juni 2016 benennt und erläutert insbesondere Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin an die Folgen des Klimawandels. Im Vordergrund stehen dabei die beiden Leitthemen der hitzeangepassten Stadt und der wassersensiblen Stadtentwicklung. Ausgehend von den Leitthemen wird dargelegt, wie sich bekannte Anpassungsmaßnahmen in ihrer Wirkung optimieren lassen. Zu den im StEP Klima KONKRET vorgeschlagenen Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel mit Bezug zur verbindlichen Bauleitplanung gehören unter anderem:

- klimaangepasste Dachausprägungen (blaugrüne Dächer, Dachbegrünung),
- Planung schattiger Freiflächen,
- Pflanzung großkroniger Bäume insbesondere vor südexponierten Fassaden,
- Erhöhung der Albedo (Reflexionsstrahlung) durch die Verwendung von hellen und glatten Baumaterialien,

- Schaffung luftdurchlässiger Bebauungsstruktur in Richtung klimatisch entlastender Grünflächen im Umfeld von 200 bis 300 Metern,
- überstaufähige Gestaltung von Erschließungs- und Freiflächen sowie deren Anschlüsse an Gebäude,
- Entkopplung der Niederschlagsentwässerung von der Regenwasserkanalisation.

Es werden des Weiteren auch die unterschiedlichen Stadtstrukturtypen erläutert, anhand derer die Bedeutung von Vegetation oder Durchlüftungsmöglichkeiten für das Klima einschließlich Bioklima „Analysekarte Bioklima – Wärmebelastung bei Nacht heute und künftig, StEP Klima 2011, SenStadtUm 2011“ aufgezeigt wird. Das Planungsgebiet kann dem Vorhaben sowie den genannten Stadtstrukturtypen zugeordnet werden.

3.14 Sonstige vom Senat beschlossene Planungen

Lärminderungsplanung

Da Verkehr der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärminderungsplänen diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Mittels der Lärmaktionspläne sollen vertiefend kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmbelastung ausgearbeitet und Maßnahmen vorbereitet werden, die durch die zuständigen Träger öffentlicher Verwaltung nach den jeweilig geltenden Rechtsvorschriften umzusetzen sind.

Lärmaktionsplan 2019 - 2023

Mit dem Senatsbeschluss vom 23.06.2020 ist der Lärmaktionsplan 2019-2023 in Kraft getreten. Der Lärmaktionsplan identifiziert Handlungsfelder und Maßnahmen, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden. Dazu zählen die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30-Konzept, ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr. Zugleich werden Maßnahmen der bisherigen Lärmaktionspläne fortgeführt, die sich als effektive Instrumente zur Lärminderung bewährt haben. Im Plangebiet selbst ist nur der Anliegerverkehr zu betrachten und es sind keine Überschreitungen der Lärmpegelbereiche für WR-Gebiete gemessen.

Luftreinhalteplan

Am 23.07.2019 wurde die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans durch den Senat beschlossen. Ziel der Luftreinhalteplanung ist ein strategisches Vorgehen, um dauerhaft wirksame, aufeinander abgestimmte Maßnahmen für die Reduzierung aller kritischen Luftschadstoffe zu identifizieren und umzusetzen.

Der Maßnahmenplan der 2. Fortschreibung gliedert sich in zwei Gruppen – einerseits die stadtweit wirkenden Maßnahmen und andererseits die lokalen Maßnahmen für besonders hoch belastete Straßen.

Im Fokus der stadtweit wirkenden Maßnahmen stehen Nachrüstungen der Fahrzeuge des ÖPNV sowie des Wirtschaftsverkehrs sowie die Förderung von Elektroautos im Wirtschaftsverkehr. Des Weiteren gilt es, das Parkraumbewirtschaftungssystem auszubauen und den ÖPNV sowie das Rad- und Fußwegenetz zu fördern, um weitere Anreize zu schaffen, auf Pkw's zu verzichten. Weitere Maßnahmen beziehen sich z.B. auf die Bereiche Mobilitätsmanagement und Logistik, Fahrgastschiffahrt oder die Raum- und Stadtplanung.

Im Bereich der lokalen Maßnahmen für besonders hoch belastete Straßen kommen zusätzliche Tempo 30-Zonen sowie Durchfahrtsverbote für Dieselfahrzeuge bis einschließlich Euro 5/V als Maßnahmen in Betracht.

Im Ergebnis wird die Hönowe Straße westlich angrenzend an das Planungsgebiet mit einem berechneten Jahresmittelwert für die NO₂-Konzentration von < 36 µg/m³ (Luftreinhalteplan 2018-2025 - Szenarien zur NO₂-Konzentration im Straßenraum 2020 (Umweltatlas)) dargestellt.

Berliner Modell der Kooperativen Baulandentwicklung

Der Berliner Senat hat am 28.08.2014 mit dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung die Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin unterzeichnet. Diese ist anzuwenden, soweit die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplans für die Genehmigungsfähigkeit des geplanten Wohnungsbauvorhabens erforderlich ist.

In dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung sind Leitlinien für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin, insbesondere zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung, zur Übernahme weiterer Bindungen sowie zur Sicherstellung der Angemessenheit der Maßnahmen aufgeführt. Grundsätzlich besagt das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, dass wohnungsbezogene Folgeinfrastrukturen immer dann zu sichern sind, wenn ein Bebauungsplan eine Wohnnutzung vorsieht, die solche Folgebedarfe auslöst. Auch soll ein Mindestanteil an förderfähigem, mietpreisgebundenem Wohnungsbau bei allen Wohnungsbau-Bebauungsplänen gesichert werden, soweit nicht im Einzelfall besondere Umstände dagegensprechen.

Der für ganz Berlin verbindliche Anteil der mietpreis- bzw. belegungsgebundenen Wohnungen beträgt 30 Prozent der für Wohnnutzung ermöglichten Geschossfläche. Bei Bebauungsplanverfahren mit weniger als 5.000 m² Geschossfläche Wohnen kommt das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht zur Anwendung.

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist nicht anzuwenden, soweit das jeweilige Vorhaben auch ohne Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans genehmigungsfähig wäre. Da davon ausgegangen werden kann, dass es sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6l um ein im Zusammenhang bebautes Gebiet handelt, das sich dementsprechend derzeit nach § 34 BauGB beurteilen ließe und es um die Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung im Sinne der Zielstellungen des FNP handelt, kommt das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht zum Tragen.

Mit der vorliegenden Planung wird kein zusätzlicher Bedarf an sozialer Infrastruktur ausgelöst (vgl. Kapitel III 4.1.2 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange von Sport, Freizeit, Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), Soziale Infrastruktur).

3.15 Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen

3.15.1 Soziales Infrastrukturkonzept (SIKo) 2020/30

Das SIKo wurde am 27.03.2018 vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf beschlossen. Es untersucht öffentliche Infrastrukturangebote des unmittelbaren Wohnfolgebedarfs. Es wurden Richt- und Orientierungswerte der Senatsverwaltung herangezogen. Diese Werte beziehen sich mit Ausnahme der Grundschulen (Einzugsbereiche der Grundschulen in der Bezirksregion werden zu Schulregionen zusammengefasst) auf lebensweltlich orientierte Räume (LOR-Ebenen) in Berlin. Die Einwohnerprognose bis 2030 auf Ebene der Prognoseräume wurde für die Bezirksregionen unter Berücksichtigung der Wohnbaupotenzialflächen abgeschätzt und bei Beurteilung der künftigen Versorgungssituation berücksichtigt.

Für die Versorgung der Bezirksregion Mahlsdorf werden folgende Aussagen getroffen:

Kindertagesstätten

Der Kita-Entwicklungsplan 2020 verweist auf ein Defizit von ca. 20 Kita-Plätzen für 2020. Bei Umsetzung der im Kita-Entwicklungsplan benannten Maßnahmen von 160 Plätzen kann der ansteigende Bedarf nur zum Teil gedeckt werden, so dass ab dem Jahr 2025 ein weiterbestehendes Defizit von ca. 150 Plätzen erwartet wird.

Die Entwicklung des Vorhaltestandortes in der Dahlwitzer Straße soll mit Priorität erfolgen. Jedoch verbleibt auch bei Realisierung des Vorhaltestandortes mit 100 Plätzen ein Defizit von ca. 50 Plätzen.

Daher wird in der Fortschreibung des SIko die Erschließung eines weiteren Standortes in der Pestalozzistraße geprüft.

Im Plangebiet soll auf Grund der Grundstücks- und privaten Eigentümerstruktur keine Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen erfolgen. Dafür stehen andere, landeseigene Flächen und hier insbesondere Flächen in der Großsiedlung Hellersdorf zur Verfügung.

Schulen

Für die Schulplanungsregion Mahlsdorf besteht in Bezug auf das Monitoringverfahren der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie Handlungsbedarf, die vorhandenen Kapazitäten zu erweitern. In der Region werden zwei Vorhaltestandorte festgelegt. Mit der vorgesehenen Reaktivierung des ehemaligen Schulstandortes Elsenstraße als Grundschule und dem Neubau einer Schule an der Bisamstraße können die erwarteten Fehlbedarfe ausgeglichen werden.

Sportanlagen

An das Plangebiet grenzt im Westen in einer Entfernung von ca. 100 m die Sport- und Freizeitanlage Sportplatz Am Rosenhag an. Der Sportplatz wird überwiegend von Anwohnerinnen und Anwohner aus dem näheren Einzugsbereich genutzt. Er ist ein über Jahrzehnte traditionell genutzter Platz, der eine über seinen Einzugsbereich hinausgehende Bedeutung besitzt und intensiv für den Schulsport, einschließlich Sportfesten, genutzt wird. Die Vereine des SC Eintracht Berlin (Fußball, Tennis, Leichtathletik, Kegeln) und des BSV Eintracht Mahlsdorf (Fußball) nutzen diesen Platz ebenfalls.

Die Versorgung mit ungedeckten Sportanlagen ist im Prognoseraum Kaulsdorf/Mahlsdorf nur leicht defizitär. Trotzdem wird an der Bisamstraße eine Vorhaltefläche für einen Sportplatz auch für die Versorgung der Großsiedlung Hellersdorf gesichert. Bei gedeckten Sportanlagen bestehen gravierende Defizite. Daher wurde im Prognoseraum die Entwicklung von drei geplanten Standorten für gedeckte Sportflächen eingeleitet, die Sporthalle im Zusammenhang mit der neuen Schule Bisamstraße sowie Sporthallen für die Ulmenschule und Achardschule, die beide in Kaulsdorf liegen.

Jugendfreizeiteinrichtungen

Es besteht eine defizitäre Versorgungssituation an Jugendfreizeiteinrichtungen im Prognoseraum, insbesondere in Mahlsdorf. Die Entwicklung einer Einrichtung an der Landsberger Straße ist geplant. Weitere drei Standorte werden vorgehalten.

Spielplätze

Für den Bereich der Stadtrandsiedlung gibt es auf dem Melanchthonplatz einen Spielplatz in Betrieb mit einer Größe von ca. 300 m², jedoch in ca. 800 m Entfernung zum Planbereich XXIII-6l. Für den

Planbereich des Bebauungsplanes XXIII-6I ist der Vorhaltestandort Kieler Straße in einer Entfernung von 500 m, der dann Nächstgelegene.

Die Versorgung ist stark defizitär. Es wird ein Mehrbedarf an Spielplatzflächen durch die weitere Einwohnerentwicklung von ca. 2.900 m² bis 2030 für die Bezirksregion Mahlsdorf gesehen. Drei Vorhaltestandorte für Spielplätze befinden sich im Umfeld des Bebauungsplangebietes (Stralsunder Straße in der Grünfläche, Kieler Straße und Dahlwitzer Straße), weitere Standorte sind auf Grünflächen möglich und zu prüfen. Damit könnte ein Teil des Bedarfs gedeckt werden.

Im Plangebiet soll aufgrund der Eigentümerstruktur, der vorhandenen auseinandergezogenen Siedlungsstruktur und des nicht Vorhandenseins von kommunalen Flächen keine Festsetzung von Spielplatzflächen erfolgen. Darüber hinaus muss es Ziel der bezirklichen Planung sein, ein flächendeckendes Netz von ausreichenden Spielplatzflächen im fußläufigen Einzugsbereich zu schaffen.

3.15.2 Bezirkliches Zentrenkonzept 2013

Der Bezirk verfügt über das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013, welches im Januar 2014 beschlossen wurde. Es trifft auf der Grundlage der übergeordneten Planungen (FNP, StEP Zentren 2030) Aussagen zu den Zielen der Zentrenentwicklung, zur Festlegung und konkreten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie zu den Fachmarktstandorten. Die nach wie vor integrierten städtebaulich und versorgungsstrukturell sinnvollen Standorte sollen als zentrale Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose, der demografischen Entwicklung und der vorhandenen Kaufkraft eine verbrauchernahe Versorgung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf gewährleisten.

Gemäß dem 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-, Nahversorgungszentren) liegen.

Das Plangebiet liegt außerhalb der dargestellten Zentren. Als nächstgelegene zentralörtliche Bereiche werden südlich die Ortsteilzentren Hellersdorf-Süd und Mahlsdorf ausgewiesen sowie nordwestlich das Stadtteilzentrum Helle Mitte.

3.15.3 Wohnungsmarktentwicklungskonzept Marzahn-Hellersdorf 2020/30

Des Weiteren sind die Leitlinien des Wohnungsmarktentwicklungskonzeptes Marzahn-Hellersdorf 2020/30 zu beachten. Zielstellung dieses Konzeptes ist es, die Rahmenbedingungen und die strategische Ausrichtung für die Wohnungsmarktentwicklung und vor allem für den Wohnungsneubau

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf zu klären, vorzubereiten und in einem entsprechenden Entwicklungs- und Umsetzungskonzept zu steuern. Der Bezirk Marzahn Hellersdorf verfügt auch vor dem Hintergrund der Bevölkerungsprognose bis ins Jahr 2030 über ausreichend und rechtzeitig aktivierbare Flächenpotenziale für Wohnungsneubau. Für den Zeitraum danach ist planerisch Vorsorge zu treffen, um für den in der Prognose zu erwartendem Bevölkerungszuwachs gerüstet zu sein. Dafür sind ausreichend Standorte zu aktivieren. Das Flächenpotenzial im Siedlungsgebiet ist dabei begrenzt. Berlinweit sank die Zahl der Genehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser bereits. Die Entwicklung der Wohnbaupotenziale im Siedlungsgebiet kann nur grob geschätzt werden, da keine flächengenauen Erhebungen durchgeführt wurden und keine einheitliche Methodik zu den bisherigen Prognosen führte.

3.15.4 Festgesetzte Bebauungspläne

Das Bebauungsplanverfahren des ca. 90 ha großen Geltungsbereiches zum Bebauungsplan XXIII-6 wurde mit BA-Beschluss Nr. V/470/1998 vom 20. Januar 1998 durch das Bezirksamt Hellersdorf in 13 (Teil)-Bebauungsplänen mit den Bezeichnungen XXIII-6a, XXIII-6b, XXIII-6d, XXIII-6e, XXIII-6f, XXIII-6g, XXIII-6h, XXIII-6i, XXIII-6k, XXIII-6l, XXIII-6m, XXIII-6p und XXIII-6o aufgeteilt.

Dargestellt werden die Geltungsbereiche aller festgesetzten und im Verfahren befindlichen (Teil)-Bebauungspläne. Spezifische Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, gleichsam zwischen Flächennutzungsplan und der Genehmigung eines konkreten Vorhabens stehend, einen verbindlichen Rahmen zu setzen, der dem Eigentümer noch Spielraum für die eigene Gestaltung lässt und die konkrete Verwaltungsentscheidung über ein bestimmtes Vorhaben noch nicht vorwegnimmt.

Bebauungsplan XXIII-6a

<u>Art der baulichen Nutzung</u>	Allgemeine und Reine Wohngebiete, Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2
<u>Maß der baulichen Nutzung</u>	GRZ 0,2 bzw. 0,3, GFZ als Höchstmaß 0,2 bzw. 0,4, Zahl der Vollgeschosse I - II, Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen mittels First- und Traufhöhen über NHN
<u>Überbaubare Grundstücksfläche</u>	Baufenster unterschiedlicher Breite entlang der Straßenverkehrsflächen mit 4,00 - 5,00 m Abstand zu den Straßenverkehrsflächen. Festsetzung von Baulinien entlang der Straßenverkehrsflächen
<u>Bauweise</u>	offene Bauweise/Einzel- und Doppelhäuser

Bebauungsplan XXIII-6b

<u>Art der baulichen Nutzung</u>	Allgemeine und Reine Wohngebiete, Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 im WR
----------------------------------	---

<u>Maß der baulichen Nutzung</u>	GRZ 0,2 bzw. 0,3, GFZ als Höchstmaß 0,2 bzw. 0,4, Zahl der Vollgeschosse I - II, Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen mittels First- und Traufhöhen über NHN
<u>Überbaubare Grundstücksfläche</u>	Baufenster unterschiedlicher Breite entlang der Straßenverkehrsflächen mit 4,00 - 5,00 m Abstand zu den Straßenverkehrsflächen. Festsetzung von Baulinien entlang der Straßenverkehrsflächen
<u>Bauweise</u>	Einzel- und Doppelhäuser

Bebauungsplan XXIII-6d

<u>Art der baulichen Nutzung</u>	Allgemeine und Reines Wohngebiete
<u>Maß der baulichen Nutzung</u>	GRZ 0,2 bis 0,3, GFZ als Höchstmaß 0,2 bis 0,4, Zahl der Vollgeschosse I - II
<u>Überbaubare Grundstücksfläche</u>	Baufenster unterschiedlicher Breite entlang der Straßenverkehrsflächen mit 4,00 - 5,00 m Abstand zu den Straßenverkehrsflächen. Festsetzung von Baulinien entlang der Straßenverkehrsflächen
<u>Bauweise</u>	offene Bauweise / Einzel- und Doppelhäuser

Bebauungsplan XXIII-6e

<u>Art der baulichen Nutzung</u>	Allgemeine und Reine Wohngebiete
<u>Maß der baulichen Nutzung</u>	GRZ 0,2 bzw. 0,3, GFZ als Höchstmaß 0,2 bzw. 0,4, Zahl der Vollgeschosse I - II, Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen mittels First- und Traufhöhen über NHN
<u>Überbaubare Grundstücksfläche</u>	Baufenster unterschiedlicher Breite entlang der Straßenverkehrsflächen mit 4,00 - 5,00 m Abstand zu den Straßenverkehrsflächen. Festsetzung von Baulinien entlang der Straßenverkehrsflächen
<u>Bauweise</u>	offene Bauweise / Einzel- und Doppelhäuser
<u>Sonstige Festsetzungen</u>	Öffentliche Grünfläche mit Spielplatz

Bebauungsplan XXIII-6f

<u>Art der baulichen Nutzung</u>	Reine Wohngebiete, Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2
<u>Maß der baulichen Nutzung</u>	GRZ 0,2, GFZ als Höchstmaß 0,2, Zahl der Vollgeschosse I - II, Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen mittels First- und Traufhöhen über NHN

<u>Überbaubare Grundstücksfläche</u>	Baufenster unterschiedlicher Breite entlang der Straßenverkehrsflächen mit 4,00 - 5,00 m Abstand zu den Straßenverkehrsflächen. Festsetzung von Baulinien entlang der Straßenverkehrsflächen
<u>Bauweise</u>	Einzel- und Doppelhäuser

Bebauungsplan XXIII-6g

<u>Art der baulichen Nutzung</u>	Reine Wohngebiete, Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2
<u>Maß der baulichen Nutzung</u>	GRZ 0,2, GFZ als Höchstmaß 0,2, Zahl der Vollgeschosse I- II, Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen mittels First- und Traufhöhen über NHN
<u>Überbaubare Grundstücksfläche</u>	Baufenster unterschiedlicher Breite entlang der Straßenverkehrsflächen mit 4,00 - 5,00 m Abstand zu den Straßenverkehrsflächen. Festsetzung von Baulinien entlang der Straßenverkehrsflächen
<u>Bauweise</u>	abweichende Bauweise / Einzel- und Doppelhäuser

Bebauungsplan XXIII-6h

<u>Art der baulichen Nutzung</u>	Allgemeine Wohngebiete, teilw. Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2
<u>Maß der baulichen Nutzung</u>	GRZ 0,2 bzw. 0,3, GFZ als Höchstmaß 0,2 bzw. 0,4, Zahl der Vollgeschosse I - II, teilw. Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen mittels First- und Traufhöhen über NHN
<u>Überbaubare Grundstücksfläche</u>	Baufenster unterschiedlicher Breite entlang der Straßenverkehrsflächen mit 4,00 - 5,00 m Abstand zu den Straßenverkehrsflächen. Festsetzung von Baulinien entlang der Straßenverkehrsflächen
<u>Bauweise</u>	Einzel- und Doppelhäuser
<u>Weitere Arten der Nutzung</u>	Sportanlage

Bebauungsplan XXIII-6m

<u>Art der baulichen Nutzung</u>	Reine Wohngebiete, Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2
<u>Maß der baulichen Nutzung</u>	GRZ 0,2, GFZ als Höchstmaß 0,2, Zahl der Vollgeschosse I- II, Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen mittels First- und Traufhöhen über NHN

<u>Überbaubare Grundstücksfläche</u>	Baufenster unterschiedlicher Breite entlang der Straßenverkehrsflächen mit 4,00 m Abstand zu den Straßenverkehrsflächen. Festsetzung von Baulinien entlang der Straßenverkehrsflächen
<u>Bauweise</u>	abweichende Bauweise / Einzel- und Doppelhäuser

Bebauungsplan XXIII-6p

<u>Art der baulichen Nutzung</u>	Reine Wohngebiete, Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2
<u>Maß der baulichen Nutzung</u>	GRZ 0,2, GFZ als Höchstmaß 0,2, Zahl der Vollgeschosse I- II, Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen mittels First- und Traufhöhen über NHN
<u>Überbaubare Grundstücksfläche</u>	Baufenster unterschiedlicher Breite entlang der Straßenverkehrsflächen mit 4,00 m Abstand zu den Straßenverkehrsflächen. Festsetzung von Baulinien entlang der Straßenverkehrsflächen
<u>Bauweise</u>	Einzel- und Doppelhäuser

3.15.5 Im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Im Verfahren befinden sich noch drei weitere Bebauungspläne:

- der Bebauungsplan XXIII-6k für das Gelände zwischen Greifswalder Straße, Taxusweg, Straße Wildrosengehölz und Hönower Straße,
- der Bebauungsplan XXIII-6i für das Gelände zwischen Greifswalder Straße, Taxusweg, Straße Wildrosengehölz und Hönower Straße und
- der Bebauungsplan XXIII-6o für das Gelände zwischen der Landesgrenze Berlin-Brandenburg, der Straße Am Schlehdorn, der Greifswalder Straße und der Hönower Straße jeweils im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf.

3.16 Planfeststellungen

Im Geltungsbereich sind keine planfestgestellten Flächen vorhanden.

3.17 Sonstiges

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in einem Schutzgebiet nach dem Naturschutzrecht (Fis-Broker Kartenanzeige: Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, Zugriff am 15.07.2021).

4. *Entwicklung der Planungsüberlegungen*

Der Architekt Bruno Taut erarbeitete ein städtebauliches und architektonisches Konzept für den Siedlungsteil in Mahlsdorf-Nord. In den 20er bis 30er Jahren des 20. Jahrhunderts weitestgehend umgesetzt, prägt es bis heute weitgehend den städtebaulichen Charakter als Gartenstadtsiedlung.

Die Besonderheit, mit der sich die Bruno-Taut-Siedlung vom übrigen Siedlungsgebiet abhebt, liegt in ihrer spezifischen baulich-räumlichen Qualität. Sie ist maßgeblich geprägt durch einen hohen Anteil an Doppel- und Einzelhäusern, die als Typenprojekte von Bruno Taut entwickelt wurden und streng an Baufluchtlinien errichtet sind. Als städtebauliche Grundidee prägen stark durchgrünte Bereiche, die gartenstadttypische Bepflanzungen aufweisen, noch heute den Geltungsbereich. Die schwungvolle Führung der Straßen und Wege bildet eine charakteristische Raumqualität. Die quadratisch angelegten Plätze innerhalb der gesamten Siedlung schaffen notwendige Freiräume.

Ein Teil der nach 1945 errichteten Wohngebäude orientierte sich jedoch nicht am Bestand. Das betrifft Baufluchtlinien, Fassadenproportionen, Dachformen und Baumaterialien. Zudem wirken vielfach unproportionierte Anbauten, zahllose Nebengebäude in beliebiger Form und schlechtem Erhaltungszustand auf das Erscheinungsbild der Siedlung beeinträchtigend.

Das damalige Bezirksamt Hellersdorf von Berlin - Stadtplanungsamt - beauftragte den Architekten Effenberger mit der Erarbeitung von städtebaulichen Konzepten und Varianten unter Berücksichtigung übergeordneter Planungen. Im Februar 1992 legte der Architekt Effenberger ein Entwicklungskonzept am Beispiel eines Quartieres im Bebauungsplan für mögliche Entwicklungsstrukturen in der Siedlung vor. Dabei ging der Architekt von dem besonderen städtebaulichen Wert der Siedlung aus (vgl. Kapitel I 1. Planungsgegenstand).

Im Ergebnis der Untersuchungen wurde neben einer Vervollständigung der Blockrandbebauung eine Entwicklung im Blockinnenbereich dargestellt, die neue, innere Erschließungssysteme und Baukörperformen vorsah. In seinem Konzept hoben sich in einer neuen Qualität modernere Baukörperformen von dem historischen Bestand ab.

Mit Aufstellungsbeschluss Nr. 232/92 vom 23.06.1992 wurde für den gesamten Bereich der Bruno-Taut-Siedlung das Bebauungsplanverfahren XXIII-6 eingeleitet. Die Zielstellung bestand in der Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen Struktur mit der charakteristischen Einzelhausbebauung, kleinen Plätzen, schmalen Gassen und kurvig geführten Straßen. Gleichzeitig sollte eine gebietsverträgliche Entwicklung der Wohnfunktion berücksichtigt werden und die abgeschlossene städtebauliche Einheit der Siedlung sowie deren eigenständige Identität bewahrt bleiben.

Zur besseren Handhabung wurde auf Grund der vielfältigen Problemlagen in den einzelnen Quartieren mit dem BA-Beschluss Nr. V/470/1998 vom 20.01.1998 das Bebauungsplanverfahren für den XXIII-6I eingeleitet.

Im Rahmen der Planaufstellung für das Bebauungsplanverfahren XXIII-6 ist zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes folgendes Gutachten eingeholt worden:

Faunistisches und gehölkundliches Gutachten

Es wurde eine faunistische und gehölkundliche Untersuchung in der Bruno-Taut-Siedlung beauftragt. Die Erstellung eines Baumkatasters nach der Baumschutzverordnung sowie das Erfassen der Amphibien, Vögel, Kleinsäuger und Fledermäuse im Gebiet waren Bestandteil des Gutachtens. Die Bewertung des Bestandes erfolgte unter dem Aspekt der Bebauungsverdichtung. Entsprechend den Aussagen dieser Untersuchung stellt sich das Untersuchungsgebiet aus faunistischer Sicht als eine Siedlung mit hohem Grünflächenanteil dar (Quelle: Faunistische und gehölkundliche Untersuchung in der Bruno-Taut-Siedlung [1992], Entwurfsverfasser: Natur & Text GmbH, Friedensallee 21 in 15834 Rangsdorf).

Das Ergebnis des Gutachtens, das mit der Einleitung des Bebauungsplanes XXIII-6 erarbeitet wurde, bildet auch wenn eine stetige Entwicklung erfolgte, weiterhin eine wichtige fachliche Grundlage in der städtebaulichen Planung. Es ist nach Rücksprache mit dem Fachamt erkennbar, dass durch die Bebauung nach § 34 BauGB und durch Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes die Lebensräume von Flora und Fauna im Gebiet keine grundlegenden Veränderungen erfahren haben.

Der Sachbereich Artenschutz der unteren Naturschutzbehörde kommt nach einer Ortsbesichtigung am 07.07.2022 zur Einschätzung, dass die naturschutzfachlichen Planungsgrundlagen zwar weit älter als 5 Jahre sind, jedoch werden diese aufgrund der grundlegenden Vergleichbarkeit und relativ konstant gebliebenen Verhältnisse bzw. Biotopausstattung innerhalb des Plangebietes ohne maßgebliche Nutzungsänderungen weiterhin als hinreichend aktuell gewertet und müssen in diesem Einzelfall demnach nicht erneut erarbeitet bzw. aktualisiert werden.

Der relativ hohe Grünflächenanteil in diesem Siedlungsraum ist durch eine entsprechende Strukturvielfalt sowie verschiedene Lebensraumpotenziale für eine typische urbane Gartenfauna und sog. „Ubiquisten“ charakterisiert. Weiterhin bestehen Potenziale für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermausarten insbesondere an verbliebenen Alt- und Obstbäumen und an geeigneten Gebäudefassaden bzw. -Dachbereichen. Außerdem sind Nistplatzpotenziale für Gebüsch- und Freibrüterarten innerhalb der Grundstücke anzunehmen, weiter, auch in Zukunft zu erwartenden Potenzialen für (Halb-)Höhlenbrüter befinden sich an geeigneten Gebäudefassaden und in geeigneten Baumhöhlen. Die unterschiedlichen Vegetationsstrukturen innerhalb der Grundstücke und Gärten

stellen für die genannten Artengruppen zugleich auch Nahrungshabitate dar. Ein erheblicher Verlust von Teillebensräumen ist durch die Beibehaltung der bisherigen grundlegenden Nutzungsverhältnisse und Entwicklungen nicht zu erwarten, sofern sich weiterhin Gehölze zu Großbäumen entwickeln können und eine vergleichbare Struktur- und Vegetationsvielfalt erhalten bleiben kann.

II UMWELTBERICHT

1. *Einleitung*

1.1 *Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans*

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sind und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Mit dem Bebauungsplan XXIII-6l werden die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche und landschaftliche Entwicklung unter Wahrung des Gebietscharakters ermöglicht. Damit wird eine gebietsverträgliche Verdichtung der Wohnfunktion unter Berücksichtigung einer hohen Wohnqualität gesichert.

Die geplanten Festsetzungen für eine kleinteilige, gebietsverträgliche Verdichtung der Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes erfolgen unter Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes sowie des Lärmschutzes. Eine Versickerung des Regenwassers muss auf den Grundstücken selbst erfolgen. Der Bebauungsplan setzt die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke im Plangebiet verbindlich fest. Mit der planerisch festgesetzten GRZ 0,2 und einer GRZ 0,3 bei einer möglichen 50%igen Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausreichend Versickerungsfläche auf den Grundstücken gesichert. Die Richtwerte für Lärmpegel innerhalb von Wohngebieten sollen eingehalten werden.

Die Sicherung von Grünstrukturen in den Blockinnenbereichen der Quartiere ist ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes.

Im Übrigen wird auf die Begründung im Teil III, Pkt. 3.6. Grünfestsetzungen zu gartenstadttypischen Bepflanzungen verwiesen.

1.2 *Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden*

Baugesetzbuch (BauGB)

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in das deutsche Bauplanungsrecht umgesetzt, die bis heute in der aktuellen Fassung gültig sind.

Dies führt im Ergebnis zu inhaltlichen und insbesondere zu verfahrensmäßigen Vorgaben zur Berücksichtigung von Umweltbelangen in der Abwägung. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, auf den § 2a Satz 1 Nr. 2 BauGB verweist, wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Hiernach sind z.B. folgende Kriterien zu prüfen:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen.

Im Planbereich wird mit der Festsetzung eines reinen Wohngebietes innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Anforderung des Baugesetzbuches in § 1a Abs. 2 Satz 1 entsprochen. Insbesondere wird der Anspruch an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung in der Planung umgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten eine Entwicklung innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur und erfüllen somit die Forderung der Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen. Im Bebauungsplan wird durch das künftige Maß der baulichen Nutzung der Rahmen des derzeitigen möglichen Maßes der baulichen Nutzung nicht überschritten. Der private Belang der Nutzung des Eigentums im Sinne des Art. 14 Grundgesetz (GG) ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewahrt.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)/Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln)

Im § 1 BNatSchG (Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist, sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Deutschland dargestellt. Danach sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie

- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchG Bln) vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1166) ergänzt:

- die Flächen sind sparsam zu nutzen,
- die Inanspruchnahme hat gegenüber der Entwicklung neuer Flächen Vorrang,
- die Beeinträchtigung des Bodens gegen Verunreinigung des Grundwassers ist zu vermeiden,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG ist hinsichtlich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz diesbezüglich nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Allerdings ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes XXIII-6l zulässigen Eingriffe sind und waren bereits nach geltendem Planungsrecht nach § 34 BauGB zulässig, so dass ein Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich ist. Als Ziele des Umweltschutzes werden zur Sicherung typischer Grünstrukturen zusammenhängende, nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Hierdurch wird der Boden in der Leistungsfähigkeit seiner natürlichen Funktionen und Nutzungen geschützt und gesichert. Damit wird auch ein Grundsatz des Bodenschutzgesetzes erfüllt.

Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO)

In der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Berliner Baumschutzverordnung – BaumSchVO) vom 11.01.1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Verordnung vom 08.05.2019 (GVBl. S. 272)) sind die Bedingungen zum Schutz der Bäume geregelt. Gemäß § 2 BaumSchVO wird mit der Verordnung festgelegt, dass aufgrund ihrer Relevanz zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes die geschützten Bäume erhalten und gepflegt werden müssen.

Die auf Taut zurückgehende Gartenstadt ist im Landschaftsprogramm, einschließlich Artenschutzprogramm als Obstbaumsiedlungsbereich dargestellt. Jedoch für den Bereich der Bruno-Taut-Siedlung sind Obstbäume kein städtebaulich prägendes Element. Gebietstypisch, städtebaulich prägend und vorrangig vorhanden sind Großbäume wie Kiefer, Birke, Walnuss und andere (siehe empfohlene Pflanzliste).

Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 14 zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Gemäß § 1 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)) sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Zweck des BBodSchG ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Für die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXIII-6l sind keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster von Berlin enthalten. Die festgesetzte Nutzungsart Reines Wohngebiet entspricht den Grundsätzen dieses Gesetzes. In Anbetracht der geplanten Grundflächen bleibt in Übereinstimmung mit dem BBodSchG ein Anteil an unversiegeltem Boden bestehen, durch den die Bodenfunktion und insbesondere die Versickerung auch unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse gesichert ist.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist, dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und beugt dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vor. Gemäß § 50 BImSchG sind für Bebauungsplanverfahren schädliche Immissionen hervorgerufener Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich zu vermeiden. Unter anderem stellt der Schutz vor Lärmimmissionen eine vorrangige Aufgabe zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen dar. §§ 41 bis 43 BImSchG behandeln die Lärmvorsorge und weisen auf die Belange des Lärmschutzes bei Neubau oder der wesentlichen Veränderungen von Straßen und Schienenwegen hin. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-

6l wird jedoch nicht der Neubau oder die wesentliche Veränderung von Straßen oder Schienenwegen geplant, deshalb findet das Bundesimmissionsschutzgesetz keine Anwendung.

Lärminderungsplan Berlin „Lärmaktionsplan 2019-2023“

Nach Maßgabe des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetzes wurde im Jahr 2008 ein gesamtstädtischer Lärmaktionsplan erstellt. Ebendieser wurde mit dem Lärmaktionsplan 2013-2018 und dem darauffolgenden Lärmaktionsplan 2019-2023 (Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz (Hrsg.), Lärminderungsplanung 2019-2023, Juni 2020) fortgeschrieben. Der aktuelle, im Jahr 2020 vom Senat beschlossene Lärmaktionsplan 2019-2023 beinhaltet Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen durch Verkehrslärm im Ballungsraum Berlin und soll einen Beitrag zur Realisierung zum Gesundheitsschutz der Bewohnerschaft und zur Attraktivität der Stadt leisten. Mit dem aktuellen Lärmaktionsplan werden mitunter grundlegende Voraussetzungen und Anforderungen für die Planung von lärmsensiblen Nutzungen festgehalten, die in Abhängigkeit zur Höhe der Lärmimmissionen stehen. Die Lärmaktionsplan trifft keine Aussagen zum Plangebiet.

Berliner Wassergesetz/Wasserhaushaltsgesetz

Das Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)) und das Berliner Wassergesetz (BWG) (Berliner Wassergesetz (BWG) vom 17. Juni 2005, letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsverzeichnis und mehrfach geändert, § 16h neu gefasst, Anlage 3 aufgehoben durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.09.2019 (GVBl. S. 612)) regeln den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser. Nach § 36a BWF soll das Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist.

Im Planbereich existiert keine Regenwasserkanalisation mit Ausnahme der Straße An den Siedlergärten. Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurden für die Regenentwässerung der öffentlichen Flächen keine Forderungen von Rückhalteflächen gestellt. In Übereinstimmung mit den Zielstellungen des Landschaftsprogramms (Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 1994 (Abl. S. 2331), zuletzt geändert im Dezember 2019) für Berlin und dem Wasserhaushaltsgesetz geht der Bebauungsplan zur Sicherung der Naturhaushaltfunktionen prinzipiell für die privaten Grundstücke von einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken selbst aus.

Die Voraussetzungen einer dezentralen Versickerung des Regenwassers sind in dem Umweltbericht unter Pkt.2.1.3. erläutert.

Entsprechend Lapro ist für die privaten Flächen von einer dezentralen Versickerung auszugehen. Eine Versickerung von Regenwasser ist prinzipiell möglich, auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Bodenverhältnisse. Gesonderte textliche Festsetzungen sind aufgrund der Vielzahl der bestehenden technischen Möglichkeiten zur Ableitung von Regenwasser nicht erforderlich.

Das Konzept der Berliner Wasserbetriebe für Berlin-Mahlsdorf Landsberger Straße, Bebauungsplan XXIII-15 vom Mai 1997 ging grundsätzlich nur von einer Entwässerung der öffentlichen Flächen aus. In diesem Zusammenhang entstand das Regenrückhaltebecken in der Stralsunder Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-15b-1. Auch wenn nun mehr grundsätzlich von einer Versickerung vor Ort auszugehen ist, sollen auf Grund der vorhandenen Straßenbreiten und bestehenden Eigentumsverhältnisse keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen werden.

Schutzgebiete

Richtlinie 92/43/EWG (Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), zuletzt geändert am 23.09.2003) ist eine Naturschutz-Richtlinie der Europäischen Union zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes ergeben sich keine Einschränkungen hinsichtlich gemeldeter Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiet) und eventueller Vogelschutzgebiete nach europäischen Richtlinien (SPA).

Auch in den umliegenden Gebieten sind keine Schutzgebiete zu verorten. Dementsprechend werden durch den Bebauungsplan nachweislich keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete, die von gemeinschaftlicher Bedeutung sind, berührt.

Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima und StEP Klima KONKRET)

Der Stadtentwicklungsplan StEP Klima (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg.), Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima, August 2011) und die ergänzte Handreichung StEP Klima KONKRET (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.), Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima KONKRET, Juni 2016) stellen dar, wie urbane Lebensqualität im Klimawandel zu sichern ist. Es geht darum, die Stadt an den Klimawandel anzupassen, d.h. vor allem die bebaute Stadt mit der grünen Stadt in Einklang zu bringen. Das Plangebiet, insbesondere im östlichen Abschnitt, wird im Stadtentwicklungskonzept als Raum mit besonderer Wärmebelastung am Tag um 2050 eingestuft. Aufgrund dessen sind Maßnahmen zur Entwicklung hitzeangepasster Siedlungsräume anzustreben.

Besondere Festsetzungen des Bebauungsplanes sind für den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel besonders relevant. Dazu gehören z.B. Festlegungen zu überbaubaren

Grundstücksflächen mit einer GRZ von 0,2, Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, Festsetzungen von nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wirken positiv auf Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete.

2. *Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen*

2.1 *Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (einschließlich Artenschutzprüfung, Biotopschutz, Wald)*

Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan XXIII-6l werden die unterschiedlichen Schutzgüter separat erfasst und bewertet. Zur Verfügung stehende Daten und Erhebungen wurden in der Untersuchung berücksichtigt.

Die Bebauung der Bruno-Taut-Siedlung, in der sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6l befindet, begann bereits 1923 und wurde weitestgehend bis 1931 realisiert. Das Quartier des Geltungsbereiches stellt sich als eine überwiegend homogene Gartenstadt dar. Erläuterungen zur Spezifik des Planungsgebietes sind dem Teil I Pkt.1 bis 4 der Begründung zu entnehmen.

2.1.1 *Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung*

Innerhalb des Geltungsbereiches werden die Voraussetzungen für eine gebietsverträgliche Entwicklung der Wohnbaufläche mit einer hohen Wohnqualität, unter Berücksichtigung der für die Gartenstadt städtebaulich prägenden, kleinteiligen Bebauung mit vorwiegend ein- und zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern, geschaffen. Damit werden die vorhandenen Flächenressourcen zur Schaffung hochwertigen Wohnraums für breite Kreise der Bevölkerung genutzt.

Aufgrund der vorhandenen, kleinteiligen Strukturen, hier insbesondere durch ihre starke Durchgrünung, besitzt der Planbereich sehr hohen Wohn- und Erholungswert für den Menschen. Entsprechend des FNP Berlin entwickelt sich ein Wohngebiet mit hoher Wohnqualität.

Der vorhandene Sportplatz „Am Rosenhag“ grenzt westlich in einer Entfernung von ca. 100 m an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Der Sportplatz war bereits Bestandteil des Parzellierungsplanes von 1920 mit der Ausweisung „Sport- und Spielplatz“.

Diese wohnortnahe Sportanlage ist fester Bestandteil der Bruno-Taut-Siedlung zur sportlichen Betätigung der Bewohnerinnen und Bewohner als „Sportplatz um die Ecke“. Der ebenfalls für den Schul- und Vereinssport genutzte Platz prägt die städtebauliche Situation im Quartier und erfährt eine intensive Nutzung, die über den Einzugsbereich der Siedlung hinausgeht.

Lärm

Für die Betrachtung des Menschen als Schutzgut ist in der Bauleitplanung der Schutz vor Lärm von besonderer Bedeutung. So ist der Schutz vor Lärmimmissionen eine vorrangige Aufgabe zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen. Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Lärmimmission und die Belastung durch Lärm sind im weiteren Verfahren betrachtet.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird zur Beurteilung der Lärmbelastung die DIN 18005 herangezogen. Die DIN 18005 enthält Orientierungswerte, keine Grenzwerte, im WR: 50 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts.

Aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau stellen die schalltechnischen Orientierungswerte von Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 (siehe Kapitel III.1.2) erwünschte Zielwerte dar.

Bewertung

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes XXIII-6l sind lt. Geoportal Berlin Strategische Lärmkarte L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Straßenverkehr 2017 (Umweltatlas) für wesentliche Teile Werte von kleiner gleich 50 dB(A) dargestellt. Zusammengefasst weist das Plangebiet gemäß der „Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung – Aspekt Lärminderung“ (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.), - Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023, Anlage 2 Umsetzung der Lärmaktionspläne 2008 und 2013 keinen Abschnitt mit hoher Lärmbelastung auf. Gleichsam wird der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) nicht erreicht. Hier sind keine unzumutbaren Auswirkungen zu erwarten und somit keine Maßnahmen erforderlich.

Für den überwiegenden östlichen Teil des Planbereiches werden lt. Geoportal, Strategische Lärmkarte der Gesamtlärminde x L_DEN (Tag-Abend-Nacht), Werte von kleiner 45 bis 50 dB(A) ausgewiesen. Das betrifft die Grundstücke Wildrosengehölz 9/10, 11-15b, An den Siedlergärten 10-19, 45-54, Wacholderheide 9-12A, Am Schlehdorn 1-16 und Greifswalder Straße 65C.

Für den westlichen Planbereich werden für folgende Grundstücke lt. Strategische Lärmkarte der Gesamtlärminde x L_DEN (Tag-Abend-Nacht), Werte von größer 50 bis 55dB(A) dargestellt: Taxusweg 16-32, Greifswalder Straße 54-55F und An den Siedlergärten 20B-27, 44-36.

Der Gesamtlärminde x L_N (Nacht) beträgt im gesamten Planbereich kleiner gleich 45 dB(A).

Auf Grund der geringen Überschreitung, jedoch der Möglichkeit mit Grundrisslösungen und bautechnischer Lösungen reagieren zu können, wird auf die Festsetzung von Maßnahmen verzichtet.

Die Lärmkarte zum „Gesamtlärminde x L_DEN (Tag-Abend-Nacht)“ (s. Anlage 2) bildet weiterführend die Immissionswerte für die Außenwohnbereiche ab. Zu berücksichtigen ist hier ein Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags als oberer Schwellenwert, der auf den Berliner Leitfaden „Lärmschutz in der

verbindlichen Bauleitplanung 2021“ (BLLB 2021) und die Regelung zur Fluglärm-Außenwohnbereichsentschädigungs-Verordnung (3. FlugLSV) zurückzuführen ist (Berliner Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“ (BLLB 2021), S. 65).

Zusammenfassend liegt keine Überschreitung des obersten Schwellenwerts von 65 dB(A) tags und beim Nacht-Lärmindeks keine Überschreitung von 55 dB(A) bei den Grundstücken im Plangebiet vor. Die Immissionswerte der Grundstücke liegen im Plangebiet unterhalb des obersten Schwellenwertes.

Luftimmissionen

Die Immissionsbelastungen der Luft, die durch den Verkehr erzeugt werden, sind für Berlin im Bereich von Feinstaub- und Stickstoffdioxidbelastungen weiterhin ein ernstes Problem. Besonders im innerstädtischen Bereich zeigt der mehrjährige Trend kaum nach unten, wie die Auswertung der Messstationen belegt. Die Überschreitungen bei Feinstaub können in Abhängigkeit vom Wetter stark schwanken. Dagegen sind die gesundheitlich besonders schädlichen Rußkonzentrationen in den letzten Jahren zurückgegangen als Resultat der technisch verbesserten Fahrzeuge, wie z.B. den Einbau von Rußfiltern bei BVG-Bussen und den Einsatz von Elektrobussen, mit dem Ziel bis 2030 auf abgasfreie Fahrzeuge mit Elektroantrieb umzustellen.

Im Bebauungsplangebiet gibt es keine Messstation. Der nächste Messpunkt befindet sich an der B 1/5 in Alt Biesdorf. Hier wurde zu keiner Zeit eine Überschreitung des Schwellenwertes von 50 µg gemessen. Daraus schlussfolgernd sind im Bebauungsplangebiet aufgrund der geringeren Verkehrskonzentration als an der B 1/5 auch keine Überschreitungen des Schwellenwertes zu vermuten.

Bewertung

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung der Ausgangslage kann zusammenfassend festgestellt werden, dass das Planungsgebiet keine gesundheitsrelevanten Schwellenwerte überschreitet. Verkehrszählungen deuten zudem auf ein tendenziell konstantes Verkehrsaufkommen und damit zusammenhängender Lärmwerte hin, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen.

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei dem Planungsbereich „Tautsiedlung“ handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, in dem Bauvorhaben nach § 34 BauGB zulässig sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb historisch gewachsener Siedlungsstrukturen unter Berücksichtigung einer gebietsverträglichen Verdichtung, die nicht über das derzeit mögliche Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB hinausgeht. Somit wird durch die hier vorliegende Planung ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich. Entsprechend werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich.

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Die Bruno-Taut-Siedlung stellt sich entsprechend der faunistischen Bewertung als eine Siedlung mit hohem Grünflächenanteil dar. Die nachgewiesenen oder zu vermutenden Arten sind typisch für Gartenstadtbereiche. Das Erstellen eines Baumkatasters nach der Baumschutzverordnung sowie das Erfassen durch Zählung der Amphibien, Vögel, Kleinsäuger und Fledermäuse im Gebiet waren weiterhin Bestandteil des Gutachtens. Die Bewertung des Bestandes erfolgte unter dem Aspekt der Bebauungsverdichtung. Potentielle Quartiere für Fledermäuse sind Baumhöhlen in Obstbäumen, in unmittelbarer Umgebung die Pappeln entlang des Sportplatzes, Alleebäume, aber auch Spaltenquartiere an Häusern. Fledermausquartiere konnten nicht festgestellt werden. Weiterhin bestehen auch Potenziale für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermausarten insbesondere an verbliebenen Alt- und Obstbäumen und an geeigneten Gebäudefassaden bzw. -Dachbereichen.

Grundlage der Betrachtungen waren die faunistischen und gehölkundlichen Untersuchungen in der Bruno-Taut-Siedlung aus dem Jahr 1992. Zur Beurteilung der Anwendbarkeit der Gutachten erfolgte in 2022 durch das Fachamt eine Überprüfung.

Durch eine Ortsbesichtigung am 07.07.2022 im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung durch den Fachbereich Naturschutz; Sachbereich Artenschutz wurde eingeschätzt, dass diese naturschutzfachlichen Planungsgrundlagen zwar weit älter als 5 Jahre sind, jedoch werden diese aufgrund der grundlegenden Vergleichbarkeit und relativ konstant gebliebenen Verhältnisse bzw. Biotopausstattung innerhalb des Plangebietes ohne maßgebliche Nutzungsänderungen weiterhin als hinreichend aktuell gewertet und müssen in diesem Einzelfall nicht erneut erarbeitet bzw. aktualisiert werden. Im Gebiet ist erkennbar, dass durch die Bebauung nach § 34 BauGB und durch Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes die Lebensräume von Flora und Fauna im Gebiet keine grundlegenden Veränderungen d.h. keine wesentlichen Habitatsveränderungen stattgefunden haben.

Die im Gutachten aufgeführten Arten (festgestellte Gattungen) sind streng zu schützende Arten gemäß Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG.

Der relativ hohe Grünflächenanteil in diesem Siedlungsraum ist durch eine entsprechende Strukturvielfalt sowie verschiedene Lebensraumpotenziale für eine typische urbane Gartenfauna und sog. „Ubiquisten“ charakterisiert. Weiterhin bestehen Potenziale für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermausarten insbesondere an verbliebenen Alt- und Obstbäumen und an geeigneten Gebäudefassaden bzw. -Dachbereichen. Außerdem sind Nistplatzpotenziale für Gebüsch- und Freibrüterarten sind innerhalb der Grundstücke anzunehmen, weitere auch in Zukunft zu erwartenden Potenzialen für (Halb-)Höhlenbrüter befinden sich an geeigneten Gebäudefassaden und in geeigneten Baumhöhlen. Die unterschiedlichen Vegetationsstrukturen innerhalb der Grundstücke und Gärten

stellen für die genannten Artengruppen zugleich auch Nahrungshabitate dar. Ein erheblicher Verlust von Teillebensräumen ist durch die Beibehaltung der bisherigen grundlegenden Nutzungsverhältnisse und Entwicklungen nicht zu erwarten, sofern sich weiterhin Gehölze zu Großbäumen entwickeln können und eine vergleichbare Struktur- und Vegetationsvielfalt erhalten bleiben kann.

Auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Grundstücke Am Schlehdorn 7 und Am Schlehdorn 7A befindet sich der „Schlehdornteich“.

Dieses Kleingewässer entstand mit der letzten Inlandvereisung (Weichselkaltzeit), als sich die abschmelzenden Eismassen langsam zurückzogen und auf den Grundmoränenplatten zahlreiche kleinere, meist wassergefüllte Geländevertiefungen (sog. Toteis-Hohlformen) zurückblieben.

Für die Barnim-Hochfläche sind diese Sölle bzw. Pfuhe typische, ausdauernde Kleingewässer (Größe < 1 ha). Sie zeichnen sich durch eine meist geringe Tiefe und unterschiedliche Trophie aus. Je nach Art und Intensität der Nutzung der angrenzenden Flächen haben sich oft wertvolle Biotope mit typischen Arten entwickelt. Da die Entfernung zu anderen Teichen/Pfuhlen, wie hier westlich der Rosenhagteich, Kreppfuhl und Schleipfuhl sowie östlich gelegen der Wacholderteich für verschiedene Artengruppen oft unüberwindbar ist (sog. Insel-Biotope), ist ein Austausch zwischen diesen Kleinbiotopen hier nur bedingt möglich.

Gemäß § 30 Abs. 1 und 2 BNatSchG in Verbindung mit § 26 a Abs. 1 NatSchGBln sind „natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche“ gesetzlich geschützte Biotope, deren Zerstörung oder sonstige erhebliche Beeinträchtigung verboten ist.

Das Gewässer Schlehdornteich wird in der Planzeichnung gemäß Planzeichenverordnung nachrichtlich übernommen. Somit wird der Bestandsschutz des Schlehdornteiches gewährleistet, denn es erfolgt über den Bestandsschutz hinaus kein Eingriff in die vorhandene Struktur und Nutzung des Gewässers. Auch mit der Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen südlich des Schlehdornteiches ist keine Beeinträchtigung des Biotopes erkennbar.

Die Hönower Straße, westlich des Planbereiches gelegen hat mit ihrem hohen Verkehrsaufkommen bereits vor Festsetzung des Bebauungsplanes für die Amphibien eine separierende Wirkung zwischen westlichen und östlichen Populationen (eine bereits bestehende Barrierewirkung ist die Hönower Straße). Laichwanderungen in östlicher Richtung über die Hönower Straße auf Grund der Barrierewirkung konnten daher nicht beobachtet werden. Ebenfalls konnten weder von den Gutachtern noch vom Fachbereich Naturschutz Laichwanderungen in nördlicher/westlicher Richtung eindeutig bestimmt werden.

Die Ausstattung der Gärten mit alten Obstbäumen, Koniferen und Großbäume, wie Kiefer, Birke, Walnuß sowie Gemüsebeeten, verbunden mit zum Teil intensiver Gartenpflege sowie die enge Verzahnung mit älterer Bausubstanz, prägen die Artenzusammensetzung. Der Lebensraum der baumhöhlenbewohnenden Arten ist besonders durch das Abholzen von Altbäumen auf den Grundstücken betroffen.

Weiterhin darf die Baufeldfreimachung nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des Jahres erfolgen. Im Hinblick auf eine Entfernung der Vegetation sind die Vorschriften des allgemeinen Artenschutzes, gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG zu beachten.

Bäume sind vor der Fällung von fachkundigen Gutachtern*innen für Vögel und Fledermäuse auf geschützte Ruhe- und Fortpflanzungsstätten (z.B. Rindenabplattungen, Spalten, Baumhöhlen) zu prüfen. Für deren Beseitigung ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Für zu entfernende Baumhöhlen sind entsprechende Ersatzquartiere (ggf. als CEF-Maßnahmen) vorzusehen.

Von angrenzenden Flächen, wie dem Lupinenfeld und der Kleingartenanlage „Wacholderheide“, können Arten in das Gebiet einwandern oder als Gäste erscheinen.

Bewertung

Nach derzeitigem fachlichen Kenntnisstand, in Auswertung der Ergebnisse des Gutachtens zu faunistischen und gehölkundlichen Untersuchungen in der Bruno-Taut-Siedlung und der Ortsbesichtigung am 07.07.2022 durch den Fachbereich Naturschutz; Sachbereich Artenschutz, sind durch ein erhöhtes Maß an Verdichtung und Versiegelung Beeinträchtigungen der Lebensräume von Tieren sowie Verluste in der Pflanzenwelt zu erwarten. Diese Verluste sind jedoch nicht als erheblich zu bewerten, da durch planungsrechtliche Festsetzungen wie die Ausweisung überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksflächen, ein geringes Maß an Bebauung sowie durch Pflanzungen von einheimischen Bäumen mit der empfohlenen Pflanzliste langfristig ausreichend Flächen und Strukturen für den Erhalt der Lebensräume gesichert werden.

Durch die angestrebte gebietsverträgliche Verdichtung innerhalb der vorhandenen Struktur, deren Maß nicht über das nach § 34 mögliche hinausgeht, gehen zwar Flächen als Lebensraum für Tiere und andere Lebewesen verloren, jedoch können die verbleibenden Grünflächen durch eine ökologisch sinnvolle Gestaltung aufgewertet werden. Eine der wichtigsten Maßnahmen besteht in der richtigen Auswahl der Gartenpflanzen. In der Pflanzliste werden die Bäume empfohlen, die gute Lebensräume für Fledermäuse, insektenfressende Vögel und andere mehr schaffen, d.h. einheimische Laubbäume und Obstbäume jeder Art.

Der Bestand an Bäumen auf den Grundstücken innerhalb der Gartenstadt und die von Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen dienen gerade für Fledermäuse als Nahrungsbiotop, aber auch als Leitlinie zur Orientierung.

Durch den Bebauungsplan werden darüber hinaus Maßnahmen vorgesehen, die die durch die geplante Siedlungsverdichtung verursachten Beeinträchtigungen für Fauna und Flora im Rahmen des planerisch möglichen minimieren und einen Beitrag zum Klimaschutz leisten, u.a. durch:

- Erhalt der offenen Siedlungsstruktur durch Festlegung der Bauweise „Einzelhäuser“ und „Einzel- und Doppelhäuser“ und Begrenzung der Gebäudelänge,
- Ausweisung überbaubarer und nichtüberbaubarer Grundstücksflächen,
- Begrenzung der Bodenversiegelung durch die Festlegung der GRZ,
- Festsetzung von Baumpflanzungen.

Aus fachlicher Sicht wird eingeschätzt, dass durch die Planung keine direkten Zugriffe auf geschützte Arten und ihre Lebensstätten vorbereitet werden. Mit dem Bebauungsplan werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen erzeugt. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen ist durch die Bauzeitenregelung (§ 44 (1) BNatSchG, Störungsverbot während bestimmter Zeiten) der Belang des Artenschutzes in ausreichendem Umfang zu berücksichtigen. Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes, insbesondere die Zugriffs- und Tötungsverbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zwingend zu beachten, sofern sich unmittelbar vor Vegetationsbeseitigung und Abriss bzw. Sanierung von Gebäudesubstanz (z.B. Außenfassaden und Dächer) entsprechende Verdachtsmomente für gebäudebewohnende Arten (Vögel und Fledermäuse) ergeben sollten. Demnach sind eine gutachterliche Untersuchung und die Einhaltung der genannten Zugriffsverbote vor Beginn derartiger Arbeiten erforderlich. Grundlage hierfür ist im Land Berlin die Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten (sog. "Gebäudebrüter-Verordnung").

Für geschützte Baumbestände, die im Zuge der Plandurchführung beseitigt werden müssen, wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens der erforderliche Ersatz geregelt.

2.1.3 Schutzgut Wasser

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser sind Einflüsse der Planung auf die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser von Bedeutung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nach Angaben des Umweltatlas von Berlin (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Hrsg.): Umweltatlas. Versickerung aus Niederschlägen, Juni 2017) auf der weichselzeitlichen Grundmoränenplatte der Barnim-Hochfläche. Hier stehen mächtige, wasserstauende Geschiebelehme-/Geschiebemergelsedimente von

Mächtigkeiten zwischen 15 - 30 m an. In dünnen Lagen sind wasserführende Sande und Kiese eingelagert, die nur lokale Bedeutung haben und hydrologisch meist nicht in Verbindung stehen. An der Oberfläche ist oft eine relativ dünne (0,5 - 2 m) Decksandbedeckung vorhanden.

Schichtenwasser

Schwebendes Grundwasser ist in Abhängigkeit von Niederschlägen in Grundmoränengebieten, in denen sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6l befindet, immer vorhanden. Es lässt sich zurückverfolgen, dass die Vernässung von Grundstücken nicht erst durch eine Bebauung aus neuerer Zeit verursacht wird, sondern generell ein Problem in Folge der Bebauung auch bereits aus den 1920er Jahren ist.

Die Problematik einer besonders langsamen oder gar nicht möglichen Versickerung bei oberflächennahem Schichtenwasser auf dem Geschiebelehm und -mergel tritt nach Rücksprache mit dem bezirklichen Umweltamt wegen der Heterogenität eher kleinteilig auf. So weisen die Sandlinsen, in denen sich Schichtenwasser anstaut, meistens eine Flächenausdehnung bis zu 20 m² auf und können auch so tief unter der Geländeoberfläche liegen, dass eine Versickerung darüber nicht ausgeschlossen sein muss. So ist bei den festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,2 in den reinen Wohngebieten (WR) selbst bei einer nur mittleren Wasserdurchlässigkeitsstufe noch mit großer Wahrscheinlichkeit von einer Versickerung des anfallenden Regenwassers auf jedem Grundstück auszugehen.

Ein Nachweis oberflächennahen Schichtenwassers in einer hierfür erforderlichen differenzierten Baugrunduntersuchung kann nur bei einem konkreten Bauvorhaben für das jeweilige Grundstück erbracht werden und nicht auf Ebene eines Angebotsbebauungsplanes. Ansonsten wäre innerhalb von Bebauungsplanverfahren durch Baugrunduntersuchungen auf jedem einzelnen Grundstück der Nachweis zu erbringen, dass im Falle einer Bebauung auf jedem Grundstück ausreichend versickerungsfähige Flächen zur Verfügung stünden und diese darüber hinaus festzusetzen. § 36a (3) Berliner Wassergesetz (BWG) ermöglicht zwar im Bebauungsplan die Festsetzung von Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, jedoch soll diese Möglichkeit hier nicht genutzt werden, denn dies würde einen Aufwand an Bauuntersuchungen erfordern, der auf der Ebene der Angebotsplanung nicht zu rechtfertigen ist.

Im Gegensatz zu Baugrunduntersuchungen für Einzelvorhaben wäre im Angebotsbebauungsplan XXIII-6l zudem eine unübersichtliche Bandbreite baulich möglicher Umsetzungen in ihrer Kombination mit verschiedenartigen Maßnahmen der Regenentwässerung für ein Worst-Case-Szenario zu berücksichtigen, das wegen der Eigentümerstruktur vermutlich nie eintreten wird. Und anders als bei einzelnen Bauvorhaben oder vorhabenbezogenen Bebauungsplänen wären die Kosten der Bodengrunduntersuchungen und des Niederschlagsentwässerungskonzeptes allein durch die öffentliche Hand zu tragen.

Auf Vorhabenebene finden sich dagegen immer spezifische Lösungen der Regenwasserbewirtschaftung unter Berücksichtigung der jeweils auf dem Grundstück vorhandenen Bodenverhältnisse. So wird dies auch bei allen Bauvorhaben innerhalb von im Zusammenhang bebauten, unbeplanten Gebieten nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) gehandhabt.

Zwar würde mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich eine zusätzliche Versiegelung des Bodens ermöglicht, was zu einer Reduzierung möglicher Versickerungsflächen führen kann. Dies geschieht jedoch ebenso in den Gebieten nach § 34 BauGB.

Durch die immer noch sehr niedrigen Nutzungsmaße verbleiben gerade wegen der kleinteiligen Heterogenität der Böden ausreichend Flächen für Versickerungsmaßnahmen auf den Grundstücken, so dass die Regenwasserversickerung weiter zu gewährleisten ist.

Zudem ist nicht zu erwarten, dass die Bewältigung der Regen- und Schichtenwasserproblematik einen unverhältnismäßig hohen Aufwand zur Umsetzung der technischen Lösung erfordert. So zeigte sich in den letzten Jahren, dass vor Ort immer wirtschaftlich zumutbare Maßnahmen zur Bewirtschaftung des Regenwassers (Drainagerohre, Bau kleinerer Mulden, Zisterne u.a.) bei einer weiteren Bebauung möglich waren. Der Stand der Technik (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme) und die insgesamt immer noch ausreichend vorhandenen nicht überbaubaren Flächen lassen auch in solch hydrogeologisch ungünstigeren Gebieten eine große Bandbreite an Lösungsmöglichkeiten zur Regenwasserbewirtschaftung zu. Den privaten Bauherren ist zuzumuten, eine für die Bausubstanz und den Straßenraum ungefährliche Regenwasserbewirtschaftung sicherzustellen, wie dies auch ansonsten in nicht überplanten, im Zusammenhang bebauten Gebieten der Fall ist.

Entsprechend dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung in der Angebotsplanung wird auf Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung verzichtet, um Bauherren/Bauherrin nur entsprechend der städtebaulichen Notwendigkeiten bei der Vorhabengestaltung einzuschränken.

Ein Bebauungsplan hat die Zielsetzung, die bauliche und sonstige Nutzung vorzubereiten, zu leiten und damit die grundsätzliche Bebaubarkeit sicherzustellen. Diese steht aus den genannten Gründen nicht in Frage.

Auf die Erstellung eines Niederschlagentwässerungskonzeptes wird daher verzichtet.

Regenwasser

In Übereinstimmung mit den Zielstellungen des Landschaftsprogramms für Berlin und dem Wasserhaushaltsgesetz geht der Bebauungsplan zur Sicherung der Naturhaushaltfunktionen prinzipiell für die privaten Grundstücke von einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken selbst aus. Wesentliche hydrologische und wasserrechtliche Voraussetzungen sind erfüllt, die für eine Versickerung von Regenwasser gegeben sein müssen.

Gemäß dem Rundschreiben 4/18 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadtWohn) zum Umgang mit der Niederschlagsentwässerung in Bebauungsplänen kann man bei niedrigen Nutzungsmaßen nur dann ohne ein Niederschlagentwässerungskonzept von ausreichenden Versickerungsmöglichkeiten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgehen, wenn folgende wesentliche hydrologische und wasserrechtliche Voraussetzungen erfüllt sind:

- Altlastenfreiheit des Plangebietes,
- Lage des Plangebietes außerhalb eines Wasserschutzgebietes ist gegeben,
- ausreichendem Grundwasserflurabstand im Plangebiet,
- ausreichender Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet.

Die Planungshilfe der Regenwasseragentur (RWA) „Wassersensibel planen in Berlin“ vom Mai 2021 konkretisiert und ergänzt die im Rundschreiben von SenStadtWohn genannten Voraussetzungen für vorhabenbezogene Bebauungspläne bezüglich der Erstellung eines vereinfachten Konzeptes zur Regenwasserbewirtschaftung. Die konkreteren Ausführungen werden hier zur quantitativen Prüfung der Voraussetzungen für den Verzicht auf ein Konzept ergänzend herangezogen.

Voraussetzung im B-Plan XXIII-6l erfüllt? (ja/nein)

- offene Bauweise bzw. Bebauung mit seitlichem Grenzabstand (ja),
- kein Gewerbe- oder Industriegebiet (ja),
- niedrige Nutzungsmaße (d. h. Grundflächenzahl - GRZ - $\leq 0,6$) (ja)
- kein Verdacht oder Antreffen von oberflächennahem Grundwasser (nein, allerdings wird dieser Punkt nur bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen abgefragt)
- ausreichender Abstand zwischen der Sohle von vorgesehenen Versickerungsanlagen zum Bemessungsgrundwasserstand mindestens einen Meter (Grundwasserflurabstand) (ja bzgl. Grundwasserhauptleiter (62 m- max. 44,5 m über NHN, fraglich bei möglichem Auftreten von oberflächennahem Grundwasser auf Geschiebelehm, -mergel)
- ausreichende Versickerungsfähigkeit des geologischen Untergrunds (d. h. kf-Wert $\geq 5 \times 10^{-6}$ m/s) $= 43,2$ cm/d, (cm/d ist Einheitsangabe im Umweltatlas) (nein, allerdings wird dieser Schwellenwert nur für vorhabenbezogene Bebauungspläne herangezogen. Der genannte kf-Wert von 11,5 cm/d wird nach der Legende der FIS-Broker- Karte „Gesättigte Wasserdurchlässigkeit (kf) der Böden“ von 2015 als mittlere Wasserdurchlässigkeitsstufe benannt.)

Das Plangebiet ist altlastenfrei und liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es handelt sich um kein Gewerbe- oder Industriegebiet. Der Bebauungsplan ermöglicht nur eine offene Bebauung mit seitlichem Grenzabstand. Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 liegt das Nutzungsmaß weit unter 0,6. Die Wasserdurchlässigkeitsstufe liegt mit einem kf-Wert von 11,5 cm/d (FIS-Broker: Karte „Gesättigte Wasserdurchlässigkeit (kf) der Böden“ von 2015 im Umweltatlas) zwar unter der genannten

Schwelle einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit von 43,2 cm/d. In der FIS-Broker-Karte zählt dies nach der Legende jedoch noch als mittlere Wasserdurchlässigkeitsstufe.

Bei dem Hauptgrundwasserleiter handelt es sich um gespanntes Grundwasser auf einer Höhe zwischen 43,5 bis 44,5 Metern über NHN. Die Geländeoberfläche liegt bei ca. 62 m über NHN. Mit einem Abstand von mind. 17,5 Metern ist es ohne weiteres möglich, Versickerungsanlagen unterzubringen, ohne dass der Mindestabstand zwischen der Sohle von vorgesehenen Versickerungsanlagen zum Hauptwasserleiter von einem Meter unterschritten wird.

Damit besteht unter Berücksichtigung der beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes prinzipiell die Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken selbst.

Den Eigentümerinnen und Eigentümern verbleibt aufgrund von Festsetzungen des Bebauungsplanes ausreichender Spielraum zur Bewältigung der Problematik des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken selbst. Bautechnische Lösungen gewährleisten die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone in Abhängigkeit von den geplanten Baumaßnahmen der einzelnen privaten Bauherren und den speziellen Bodenverhältnissen auf den Grundstücken.

Gemäß Rahmenvertrag zur Straßenentwässerung obliegen den Berliner Wasserbetrieben die Planung, der Bau und die Unterhaltung der Straßenentwässerung in den öffentlichen Straßen.

Die Breiten der öffentlichen Straßen im Plangebiet sind zur Bewältigung des Straßenverkehrs ausreichend. Die Beseitigung des Regenwassers über Mulden würde jedoch die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen erfordern. Auf diese Inanspruchnahme soll aus städtebaulichen und eigentumsrechtlichen Gründen verzichtet werden, so dass für die öffentlichen Flächen langfristig von einer Ableitung über Regenwasserkanäle ausgegangen wird.

Auf die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen soll aus städtebaulichen und eigentumsrechtlichen Gründen verzichtet werden, da typische Vorgartenbereiche als prägendes Gestaltungselement der Bruno-Taut-Siedlung langfristig erhalten werden sollen, unter Berücksichtigung städtebaulicher Planungsziele nach Taut'schem Konzept schmale Straßen und geschwungene Straßenzüge eine charakteristische Raumqualität in der Siedlung bilden. Diese gilt es langfristig zu sichern und einer Aufweitung der Straßenräume entgegenzuwirken.

In Anlehnung an Artikel 14 des Grundgesetzes hat der Schutz des Eigentums Vorrang vor Inanspruchnahme privater Flächen.

Bewertung

Die festgesetzten Nutzungsmaße, die überwiegend unter den Orientierungswerten derartiger Gebiete nach Baunutzungsverordnung liegen, stehen in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des FNP Berlin und des Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg.

Im Bebauungsplan wird durch Festsetzung einer Grundflächenzahl eine bauliche Verdichtung gegenüber der derzeitigen Bebauung der Grundstücke ermöglicht.

Grundsätzlich werden mit der Versiegelung des Bodens Veränderungen im Wasserhaushalt durch die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes auftreten, da weniger Versickerungsflächen für Niederschläge zur Verfügung stehen.

Es verbleiben aber dennoch ausreichend unversiegelte Flächen auf den Grundstücken, so dass die Regenwasserversickerung auch unter Berücksichtigung technischer Maßnahmen weiter gewährleistet ist.

Das künftige Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan wird die derzeitige baulichen Nutzung durch die geplante Entwicklung nicht überschreiten. Auch nach nochmaliger Prüfung ist die Erforderlichkeit weiterer Festsetzungen bzw. der Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes nicht zu erkennen.

Es ist nicht zu erwarten, dass die Bewältigung der Regen- und Schichtenwasserproblematik einen unverhältnismäßig hohen Aufwand zur Umsetzung der technischen Lösung erfordert.

Ein Hinweis soll auf den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen werden und damit auf das Vorhandensein von Schichtenwasser im Plangebiet aufmerksam machen.

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Gebiet, indem auf Grund der Bodenverhältnisse Schichtenwasser auftreten kann. Die Versickerung von Regenwasser bedarf besonderer Berücksichtigung.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erzeugt.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Regenwasserversickerung durch den Bebauungsplan ist nicht zu erwarten.

2.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Sowohl das LaPro als auch der Umweltatlas Berlin messen dem Planungsgebiet eine große Bedeutung für den Klimaschutz und die Klimaanpassung bei. Die Lage am Stadtrand weist für den Geltungsbereich relativ günstige klimatische Bedingungen auf. Der bodennahe Frischlufttransport ermöglicht die Verbesserung der Belüftung der Vegetation und somit die Vermeidung von Austauschbarrieren für Schadstoffimmissionen. Hierzu lässt der Bebauungsplan insbesondere im Bereich der durchgrünter Blockinnenbereiche ausreichend Spielraum.

Bewertung

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch die beabsichtigte Entwicklung aus Versiegelung und Überbauung sowie Verkehrsimmissionen sind aufgrund der Begrenzung der baulichen Dichte nicht zu erwarten. So werden negative Auswirkungen auf die Frischluftzufuhr für die Innenstadtbereiche vermieden. Durch die Festsetzung einer GFZ von 0,2 wird keine Barrierewirkung entwickelt, die die Kalt- und Frischluftproduktion und deren Austausch beeinträchtigt. Die vorhandenen Pflanzungen auf den Grundstücken sowie die beabsichtigten Pflanzungen können helfen, Staub zu binden und das Kleinklima positiv zu beeinflussen.

2.1.5 Schutzgut Fläche

Die Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB fordert eine möglichst weitgehende Berücksichtigung der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie und der Umweltschutzziele der Bundesregierung, die einer Reduzierung des Flächenverbrauchs insbesondere für Siedlung und Verkehr einen hohen Stellenwert beimessen.

Bei der Fläche des Plangebiets handelt es sich um ein bestehendes Wohngebiet aus den 1920er bis 1930er Jahren. Die Fläche hat bereits eine Bebauung erfahren und bietet Raum für eine kleinteilige Verdichtung der bestehenden Wohnbebauung.

Bewertung

Die Bebauungsplanung hat zum Ziel, das Plangebiet gebietsverträglich zu entwickeln. Die bauliche Innenentwicklung des bestehenden Siedlungsbereiches im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung entspricht dabei den Zielen des FNP. Der Bebauungsplan setzt somit das Ziel des sparsamen und effektiven Umgangs mit Grund und Boden um. An dieser Stelle werden Maßnahmen der Innenentwicklung der Außenentwicklung vorgezogen.

2.1.6 Schutzgut Boden

Aussagen zu den vorhandenen Bodenverhältnissen siehe Pkt. 3.1.3 des Umweltberichtes.

Für die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXIII-6l sind keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster von Berlin enthalten.

Bewertung

Die Oberflächenwasserversickerung über die belebte Bodenschicht und damit die Versorgung des Bodens mit Wasser und Sauerstoff ist durch die zu erwartende Verdichtung auf den Grundstücken zwar eingeschränkt.

Jedoch sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, da der Erhalt wesentlicher Bodenfunktionen gegeben ist und durch die beabsichtigte Wohnnutzung keine zusätzliche Beeinträchtigung erzeugt wird. Zudem ist der Standort durch die gegebene bauliche und gärtnerische Nutzung in seinen Bodenfunktionen bereits vorbelastet und beeinträchtigt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind weiterhin Möglichkeiten der Versickerung des Oberflächen-/Regenwassers durch das angestrebte Maß der baulichen Nutzung und durch zusammenhängende Freiflächen gegeben.

Durch die mit den geplanten Festsetzungen angestrebte Entwicklung der Wohnbebauung wird keine Versiegelung ermöglicht, die nicht bereits durch die Beurteilung bzw. Genehmigungsfähigkeit nach

§ 34 BauGB zulässig wäre. Nachhaltig wird mit der Beschränkung der GRZ von einer geringeren zusätzlichen Versiegelung als nach geltendem Baurecht auszugehen sein.
Das Schutzgut Boden wird somit nicht erheblich durch die Planung beeinträchtigt.

2.1.7 Schutzgut Natur und Landschaft

Bei der Betrachtung der Landschaft als Schutzgut stehen das Landschafts- und Ortsbild bzw. die optischen Eindrücke der Landschaft im Vordergrund, welche durch ihre Vielfalt und Eigenart gewonnen werden.

Primäres Ziel der Planung ist die gebietsverträgliche Entwicklung der Wohnfunktion mit einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und der Landesplanung sowie deren Abstimmung untereinander.

Im Landschaftsprogramm Biotop- und Artenschutz wird der Geltungsbereich als siedlungsgeprägter Raum - Obstbaumsiedlungsgebiet - dargestellt. Ziel ist es, ortstypische Grünstrukturen zu erhalten. Die wenn auch durch die Bebauung in ihrem Umfang reduzierten, zusammenhängenden Freiflächen im Blockinnenbereich bilden nach wie vor ein zusammenhängendes Landschaftsbild.

Mit der Festsetzung strenger bebaubarer Grundstücksflächen in den reinen Wohngebieten ist der Erhalt der Freiflächen und damit der Landschaft verbunden. Aufgrund der maßvollen Verdichtung und durch die Begrenzung der Gebäudelänge im Bebauungsplan bleiben der optische, landschaftsbildender Gesamteindruck sowie die ökologische Wirksamkeit der Landschaft gewahrt.

Bei einer möglichen Bebauung der Grundstücke wird durch die Festsetzung Nr. 6 des Bebauungsplans eine Bepflanzung mit einem gebietstypischen Baum pro angefangener 500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche auf jedem einzelnen Grundstück festgesetzt, um die Funktionalität und den Erhalt der prägenden Strukturen der Grundstücke zu gewährleisten. Eine Bepflanzung darüber hinaus würde eine erhebliche Einschränkung der Funktionalität der hier unter Berücksichtigung der ermöglichten Verdichtung zu erwartenden Grundstücksgröße zur Folge haben.

Bewertung

Durch geplante Festsetzungen sind der Erhalt und die Sicherung spezifisch prägender und die Eigenart bestimmender baulicher und räumlicher Qualitäten unter Wahrung des Gebietscharakters sowie die Entwicklung und der Erhalt der prägenden, ökologisch wertvollen Flächen gesichert. Nach Festsetzung des Bebauungsplanes werden Vorhaben, die das derzeitige, ortsübliche Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB überschreiten, nicht zulässig sein.

Damit verursacht der Bebauungsplan keinen Eingriff in Natur und Landschaft, der die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild voraussichtlich erheblich

beeinträchtigt. Folglich findet gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG kein Eingriff in Natur und Landschaft statt, der auszugleichen wäre.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Landschaft werden daher als unerheblich bewertet.

2.1.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Nach einheitlichen Plänen des Architekten Bruno Taut entstand die Gartenstadtsiedlung in Mahlsdorf-Nord in den 1920er Jahren.

Im Jahre 1919 erwarb der Magistrat Lichtenberg im Norden von Mahlsdorf ein umfangreiches, ehem. zum Besitz des Rittergutes gehörendes Gelände. Dort sollte vorrangig für Kriegsbeschädigte und -teilnehmer eine Siedlung entstehen. Ein Jahr später, im Juni 1920, gründeten überwiegend Lichtenberger Arbeiter und Angestellte die Siedlungsgenossenschaft Lichtenberger Gartenheim als Vereinigung der hier siedelnden Bauwilligen. Infolge der Nachkriegszeit und Inflation entstanden aber erst ab 1923 nach Plänen von Bruno Taut die ersten Siedlungshäuser in Mahlsdorf-Nord und -Süd (sogenannte Streusiedlung I und II). Gemeinsames Kennzeichen der Streusiedlungen war, dass die Häuser sich bei aller durch die privaten Bauherrenverursachten Abweichungen durch Funktionalität und Sparsamkeit auszeichneten.

Das Wohnhaus An den Siedlergärten 17 gehört zu den wenigen, sowohl in seiner Bausubstanz als auch in der Farbgestaltung, annähernd originalgetreu überlieferten Taut-Häusern in Mahlsdorf-Nord. Es ist daher von geschichtlicher Bedeutung, weil es auf exemplarische Weise nicht nur den Wandel Mahlsdorfs von einem ehemaligen mittelalterlichen Dorf zu einem Berliner Vorort belegt, sondern auch weil es das Bestreben in den 1920er Jahren, bei möglichst geringen Kosten auch Niedrigverdienern ein eigenes Heim zu ermöglichen, dokumentiert. Darüber hinaus ist das Wohnhaus von Bedeutung für das Stadtbild, weil es die nur noch selten vorhandene Originale, für den Architekten Taut charakteristische Farbgestaltung aufweist und dem folgend im Straßenraum Akzente setzt.

Das Erhaltungsinteresse der Allgemeinheit ergibt sich bei beiden Gebäuden aus der geschichtlichen Bedeutung in Verbindung mit der künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung.

Die Tautsiedlung in Mahlsdorf-Nord hebt sich eindeutig durch die eigene räumliche Struktur, die historisch wertvollen Bauten in ihrer Gliederung und durch die Farben und Materialien der Häuser von den angrenzenden Siedlungen ab.

Ein Teil der nach 1945 errichteten Wohngebäude hat sich nicht am Bestand orientiert. Das betrifft Baufluchtlinien, Fassadenproportionen, Dachformen und Baumaterialien. Zudem wirken vielfach unproportionierte Anbauten sowie zahllose Nebengebäude in beliebiger Form und schlechtem Erhaltungszustand beeinträchtigend auf das Erscheinungsbild der Siedlung, jedoch ohne den städtebaulichen Gesamtcharakter der Siedlung zu zerstören.

Bewertung

Das Einzelhaus An den Siedlergärten 17 wird im Entwurf des Bebauungsplanes mit einem „D“ gekennzeichnet und Gebäudescharf mit einer Baugrenze versehen.

Eine Baukörperfestsetzung für das Denkmal erfolgt somit.

Ein Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt ortsbildprägender, städtebaulich erlebbarer Strukturen des Gebietes. Dementsprechend wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Beeinträchtigung der Siedlung in Bezug auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ausgeschlossen.

Die Verwendung von in der Siedlung ursprünglich vorgesehenen und benutzten Materialien, die die horizontalen und vertikalen Gliederungen sowie die kleinteilige Gestaltung der Einzelhäuser gewährleisten, ist durch die Festsetzung im Bebauungsplan gesichert und damit wird verhindert, dass durch geplante Vorhaben das Erscheinungsbild der Gartenstadtsiedlung durch eine ortsuntypische Erweiterung oder Gestaltung zerstört wird.

Die städtebaulich-gestalterische Dominanz dieser Siedlung, die einen gesteigerten Zeugniswert für eine bestimmte geschichtliche Entwicklung und städtebauliche Gegebenheit Mahlsdorfs darstellt, bleibt durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan auch weiterhin gewährleistet.

2.1.9 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte

Im Geltungsbereich befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete gemäß nationalen oder internationalen Richtlinien, Gesetze oder Verordnungen (wie z.B. Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Biotope, die nach § 30 BNatSchG bzw. § 26a NatSchG Bln geschützt sind, befinden sich ebenfalls nicht im Plangebiet. Auch angrenzend bzw. in der Nähe des Bebauungsplanes sind keine Schutzgebiete vorhanden, die durch den Bebauungsplan beeinträchtigt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach BaumSchVO geschützte Einzelbäume. Im Rahmen der Bauantragstellung werden dementsprechend Ausgleichsregelungen im Sinne von Ersatzbaumpflanzungen berücksichtigt.

2.1.10 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen kann innerhalb des Stadtgebiets von Berlin als sicher angenommen werden. Mit dem Entstehen außergewöhnlicher Abfallmengen und -arten ist im reinen Wohngebiet nicht zu rechnen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Wasserschutzzonen.

Im Planbereich befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Schmutzwasserkanäle zur Entsorgung der privaten Abwässer. Die Greifswalder Straße und die Straße An den Siedlergärten

verfügt über eine Regenwasserkanalisation, somit erfolgt die Ver- und Entsorgung des Plangebietes über bestehende Kanäle. Ein sachgerechter Umgang mit Abwässern ist dementsprechend gesichert.

2.1.11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann während der Bauphase nicht durch die Bauleitplanung gesteuert werden. Durch den Einsatz moderner Technik, beispielsweise durch Fahrzeuge und Maschinen mit geringem Energieverbrauch, kann jedoch Einfluss auf das Maß der Beeinträchtigung dieses Umweltbelanges genommen werden.

Flächen, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen, bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen, werden nicht festgesetzt. Die Nutzung erneuerbarer Energien, der sparsame und effiziente Umgang mit Energie sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen zur dezentralen Stromerzeugung werden durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

2.1.12 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Der Bebauungsplan XXIII-6l lässt keine Nutzungen zu, bei denen eine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten ist. Entsprechende Umweltbelange unbeschadet des § 50 S.1 BImSchG mit Auswirkungen auf die Schutzgüter liegen nicht vor.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

2.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Innerhalb des Planungsgebietes werden zusammenhängende, von Bebauung freizuhaltende Grundstücksbereiche ausgewiesen, die hier insbesondere zu einer Erhöhung der Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie des Erholungswertes führen. Sie stellen eine Aufwertung für das Schutzgut Mensch dar. Das Plangebiet erfüllt dabei lediglich für die Anwohnenden eine Erholungsfunktion, was in seiner heutigen Form auch bei der Umsetzung der Planung der Fall ist. Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu Beeinträchtigungen durch Lärm- und Staubbildung kommen. Hierbei handelt es sich um temporäre Beeinträchtigungen, die als unerheblich einzustufen sind. Gesundheitsbeeinträchtigende Auswirkungen, die sich durch die Planung begründen, sind nicht zu erwarten. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch, Gesundheit und Bevölkerung durch Lärm besteht bereits zum heutigen Zeitpunkt und würde durch die Planungsumsetzung nicht wesentlich zunehmen. Eine potenzielle Erhöhung der verkehrsbedingten Schallimmission durch das Planungsvorhaben im beträchtlichen Maße durch die zulässige rückwärtige Neubebauung in Form von Einzelhäusern ist nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch das Planungsvorhaben ist im Hinblick auf die untersuchten Thematiken Lärm und Luftimmissionen nicht zu erwarten.

2.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ist künftig eine Zunahme des Versiegelungsgrades möglich und zu erwarten. Diese resultiert aus der festgesetzten GRZ von 0,2 und den hinzukommenden zulässigen Nebenanlagen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine schützenswerten Biotope. Bei den bestehenden Freiflächen handelt es sich um Ziergärten. Wenngleich auch künftig Ziergärten als Lebensraum für das Schutzgut Tiere und Pflanzen bestehen werden, wird sich der Anteil durch die zusätzliche Bebauung verringern. Mindernd auf die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen wirken u.a. die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen mit je 1 Baum auf angefangene 500 m² mit einer empfohlenen Pflanzliste aus.

Da das Gebiet bereits heute nach § 34 BauGB entwickelt werden kann, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut planungsrechtlich lediglich als wenig erheblich einzuordnen.

2.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden weiterhin Möglichkeiten der Versickerung des Oberflächen- und Regenwassers durch das angestrebte Maß der baulichen Verdichtung gegeben. Angesichts des zunehmenden Versiegelungsanteil ist dennoch eine natürliche Versickerung bei der Umsetzung der Planung auf der Gesamtfläche eingeschränkter möglich. Aus dem Planungsvorhaben ergeben sich für das Schutzgut Wasser auch aus planungsrechtlicher Sicht keine erheblichen Auswirkungen.

2.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Im Zuge der Planung werden zusammenhängende, von Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen, die darüber hinaus die Kalt- und Frischluftproduktion sowie den bodennahen Frischlufttransport ermöglichen, festgesetzt.

Trotz der Zunahme des Versiegelungsgrades und der Erhöhung der Baumasse ist eine Belastung des Schutzguts Klima und Luft auf lokaler Ebene nicht zu erwarten. Auf überörtlicher Ebene liegt keine Frischluftverbindung oder Verbindung klimatischer Art vor, die durch das Bauleitplanverfahren negativ beeinflusst werden könnten.

Vor dem Hintergrund, dass das Gebiet bereits heute nach § 34 BauGB entwickelt werden kann, sind planungsrechtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

2.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Der Bebauungsplan hat für das Plangebiet zum Ziel, Umweltressourcen sparsam und effizient zu nutzen. Die Nutzung des Plangebiets als Wohnstandort ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung bereits vorgegeben. Im Zuge der Planung wird der Anteil der versiegelten Fläche steigen. Der Bebauungsplan setzt damit das Ziel, den sparsamen und effektiven Umgang mit Grund und Boden, durch Nachverdichtung bereits genutzter und damit vorbelasteter Flächen, um.

Insgesamt hat das Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

2.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Mit der Umsetzung der Planung wird die Fläche versiegelt, die einen Zuwachs zur heutigen Ausgangslage darstellt, wodurch das Schutzgut Boden belastet wird. Bei der verbleibenden unversiegelten Fläche handelt es sich um Gärten mit teilweise Baumbestand. Zu beachten ist, dass das Schutzgut Boden im Plangebiet durch die bestehende bauliche und gärtnerische Nutzung bereits vorbelastet ist. Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die Eingriffsregelung auf Grund von Bauen im Bestand nicht angewendet wird.

Es findet gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG kein Eingriff in Natur und Landschaft statt, der auszugleichen wäre.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Landschaft werden planungsrechtlich als nicht erheblich eingeordnet.

2.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Natur und Landschaft

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kann die bestehende Situation von Natur und Landschaft im Wesentlichen erhalten werden. Langfristig ist durch den Bebauungsplan sogar eine Verbesserung der Situation gegenüber der Entwicklung, die nach geltendem Planungsrecht des § 34 BauGB möglich wäre gegeben. Durch die Festsetzungen wird eine geordnete gebietsverträgliche Entwicklung des Bereiches ermöglicht.

Das Natur- und Landschaftsbild ist bereits zum heutigen Zeitpunkt geprägt durch Einfamilienhausbebauung. Dieses Bild wird auch in Zukunft fortbestehen, wobei die Bebauung verdichtet sein wird. Direkte negative Auswirkungen auf das Schutzgut Natur und Landschaft können nicht abgeleitet werden. Durch die festgesetzten Inhalte des Bebauungsplans wird jedoch eine städtebauliche Ordnung gesichert.

Das Vorhaben hat insgesamt aus planungsrechtlicher Sicht keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

2.2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Durch die geplanten Festsetzungen ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.

2.2.9 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte gemäß nationaler und internationaler Richtlinien, Gesetze oder Verordnungen befinden sich nicht im Untersuchungsraum. Demzufolge können negative Auswirkungen ausgeschlossen werden.

2.2.10 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern

Zum heutigen Zeitpunkt bestehen bereits Schallimmissionen, die durch die Planungsumsetzung nicht wesentlich zunehmen würden. Eine potenzielle Erhöhung der verkehrsbedingten Schallimmissionen durch das Planungsvorhaben ist im beträchtlichen Maße nicht zu erwarten.

Durch das Bebauungsplanvorhaben sind keine zusätzlichen besonderen Auswirkungen im Rahmen der Vermeidung von Emissionen sowie auf den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern zu erwarten. Die prognostizierbare Erhöhung der Haushaltsanzahl im Plangebiet führt zu mehr Hausabfällen. Dies stellt im Rahmen der städtischen Entwicklung und der neuesten Techniken jedoch eine übliche innerstädtische Entwicklung und somit keine besondere Belastung dar.

2.2.11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Rahmen der Umsetzung des Planungsvorhabens und für die dauerhafte Versorgung der ansässigen Haushalte können erneuerbare Energien eingesetzt sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie angestrebt werden. Eine Steuerung durch die Bauleitplanung ist nicht erforderlich, handelt es sich doch um Privatgrundstücke.

2.2.12 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Eine erhöhte Anfälligkeit für Störfälle durch die Umsetzung des Planungsvorhabens im Gegensatz zur aktuellen Ausgangslage kann nicht festgestellt werden.

2.2.13 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtzustandekommen der Planung würde die Zulässigkeit der Bebauung auf den Grundstücken weiterhin im Rahmen des § 34 BauGB geprüft und entschieden werden. Eine Steuerung im Sinne einer verträglichen Verdichtung unter Wahrung der besonderen städtebaulichen Situation des Gebietes wäre nicht möglich und langfristig könnten prägende Freiflächen, denen eine große Bedeutung hinsichtlich

dem Artenschutz zukommt, nicht erhalten werden. Aufgrund der dann zu erwartenden Versiegelung wäre u.U. mit starken Beeinträchtigungen der Versickerungsmöglichkeiten auf den Grundstücken zu rechnen. Bei Nichtdurchführung der Planung würden keine gestalterischen Vorgaben, die Bezug auf die nach Taut entwickelten Gestaltungskriterien nehmen, umgesetzt werden können.

Die geschilderte Prognose und Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter könnten schließlich in ähnlicher Art und Weise, jedoch in ungeordneter Form, im Rahmen der weiteren Entwicklung aufkommen.

2.2.14 Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Die verschiedenen Schutzgüter stehen in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge zueinander.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt. Die nachfolgende zusammenfassende Bewertung ist vor dem Hintergrund getroffen, dass es sich um eine Entwicklung im Innenbereich nach § 34 BauGB handelt, durch die ebenfalls eine Veränderung des Gebietes möglich ist (siehe Abschnitt 2.3). Da durch den Bebauungsplan die Flächenversiegelung, gegenüber dem heute planungsrechtlich Möglichen beschränkt wird, sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter, die durch den Bebauungsplan erzeugt werden, als unerheblich einzuordnen.

Tabelle 1: Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter, Quelle: eigene Darstellung.

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Immissionsbelastung der Anwohner WR-Gebiet durch Verkehrsbelastung, insbesondere Verkehrslärm	-
Tiere und Pflanzen	Verlust von Teillebensräumen	+
Landschaft	kein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. §§ 1a Abs. 3, 1 Abs. 6 Nr. 7, 7 BauGB	-
Boden	Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion	-
Wasser	Oberflächenwasserversickerung	-
Klima/Luft	klimatechnische Funktion des Gebietes	-
Kultur- und Sachgüter	Zeugniswert der Geschichte	-
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	-

+++ sehr erheblich/ ++ erheblich/ + wenig erheblich/ - nicht erheblich

Die aufgelisteten Wechselwirkungen sind grundsätzlich zu berücksichtigen. Die einzelnen Schutzgüter haben gegenseitig im unterschiedlichen Maße Einfluss aufeinander. Eine erhebliche Beeinträchtigung aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sind in dem annähernd zur Hälfte baulich genutzten Blockinnenbereich nicht zu erwarten.

2.3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen keine Anforderungen, da zurzeit keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Landschaft, Wasser, Boden, Klima und Kultur- und Sachgüter erkennbar sind.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen eine gebietsverträgliche Entwicklung der Wohnfunktion, die nicht über das vorhandene Maß einer möglichen baulichen Nutzung hinausgeht.

Es findet gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG kein Eingriff in Natur und Umwelt statt, der auszugleichen wäre.

Zur Vermeidung negativer Umweltauswirkungen werden u.a. folgende Festsetzungen getroffen:

- erforderliche Sicherung typischer Grünstrukturen durch die Ausweisung überbaubarer, nicht überbaubarer Grundstücksflächen sowie die Beschränkung der GRZ,
- Ausweisung enger Baufenster,
- Anpflanzungsfestsetzung.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurden Varianten zur Bebaubarkeit und Ausweisung überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksflächen innerhalb der Flächen des Bebauungsplanes untersucht.

Planungsalternativen wurden hinsichtlich der Erschließung der Blockinnenbereiche entwickelt. Die vorgeschlagene innenliegende Sammelerschließung für die zweite Baureihe, die aus städtebaulicher Sicht in Bezug auf die Versiegelung Vorteile in sich birgt, wurde verworfen, da sie ein einheitliches und gemeinschaftliches Vorgehen aller Anwohner voraussetzt, was an der Eigentumsstruktur scheiterte. Im Sinne der gesicherten Erschließung war die innenliegende Sammelerschließung nicht erforderlich. Hinsichtlich der Betrachtung der Umweltbelange wäre durch diese Variante der inneren Erschließung nicht die Möglichkeit der Sicherung von zusammenhängenden Freiflächen im Blockinnenbereich gegeben, wie sie der Bebauungsplan XXIII-6l festsetzt.

Durch die Entwicklung des Plangebietes der Stadtrandsiedlung in Mahlsdorf-Nord wird eine Baufläche im bereits bebauten und besiedelten Bereich geplant und somit der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der Baugebiete entgegengewirkt.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Der Umweltbericht wurde auf der Grundlage der Analyse und Auswertung folgender Unterlagen erstellt:

- Umweltatlas (2017),
- fachgutachterlichen Stellungnahmen der Fachabteilungen des Bezirkes (2022),
- Bodenbelastungskataster (2014 und 2022),
- strategischen Lärmkarte Berlins (Straßenverkehr) (2017),

Das Gutachten zu faunistischen und gehölkundlichen Untersuchungen in der Bruno-Taut-Siedlung, erarbeitet von Natur & Text GmbH (1992), bildete ebenfalls eine wichtige Grundlage. Dabei kamen folgende Methoden und Materialien zum Einsatz:

- Für die Bestandsaufnahme auf den Grundstücken wurde eine Umfrageaktion im Gebiet durchgeführt.
- Für das Baumkataster wurden alle sichtbaren Bäume in ihrer Art und mit geschätztem Stammumfang aufgenommen. Nicht sichtbare Stämme wurden nach Kronenvolumen geschätzt. Vorhandene Luftbilder wurden verwendet.
- Die Bestandsermittlung von in der Siedlung lebenden Vögeln erfolgte durch akustische und visuelle Nachweisführung.
- Für die Sichtung der Fledermäuse wurden drei Begehungen zwischen 21.30 Uhr und 23.30 Uhr durchgeführt. Ergebnisse beruhen auf Flugbeobachtungen von Fledermäusen in der Dämmerung oder akustischer Wahrnehmung mittels eines Bat-Detektors.

Das Gutachten ist noch anwendbar, Ortsbesichtigung am 07.07.2022 mit dem FB Naturschutz.

Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Planung, die der Sicherung einer städtebaulichen Ordnung dient. Er steuert die bauliche und nutzungsstrukturelle Entwicklung im Plangebiet und somit ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert.

Mit erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter ist bei Einhaltung der Festsetzungen nicht zu rechnen.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen eine gebietsverträgliche Entwicklung der Wohnfunktion, die nicht über das vorhandene Maß der baulichen Nutzung hinausgeht.

Durch die Umsetzungen der Festsetzungen werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erwartet. Es sind Maßnahmen zur Überwachung von Auswirkungen und ein systematisches Monitoring nicht erforderlich.

4. *Allgemein verständliche Zusammenfassung*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Teil des größten zusammenhängenden Einfamilienhausgebietes Berlins.

Primäres Ziel der Planung ist die gebietsverträgliche Entwicklung der Wohnfunktion mit einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und der Landesplanung sowie deren Abstimmung untereinander.

Der Bebauungsplan ist aus dem FNP Berlin entwickelt worden. Damit werden die im FNP Berlin berücksichtigten Grundsätze der Bauleitplanung zur baulichen Nutzung sowie zum Schutz der Umwelt und der Natur beachtet.

Durch die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die im Bestand vorhandenen Flächenpotentiale gebietsverträglich entwickelt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Wohnbebauung ermöglicht. Die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung ermöglicht, dass zusammenhängende Freiflächen für den Erhalt der Landschaft gesichert und somit eine gebietsunverträgliche Entwicklung unter Berücksichtigung des FNP verhindert wird.

Im Bebauungsplan erfolgt eine Definition überbaubarer Grundstücksflächen mit Baulinie und Baugrenzen. Somit werden im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die überbaubarer Grundstücksflächen strenger vorgegeben, um die prägenden baulich-räumlichen Strukturen langfristig zu sichern. Es verbleibt aber dennoch ausreichend Entwicklungs- und Gestaltungsspielraum für nachfolgende Baumaßnahmen. Darüber hinaus werden zusammenhängend nicht überbaubare Flächen gesichert, die wertvolle Freiflächen für den Erhalt der prägenden Grünstruktur darstellen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird unter Berücksichtigung der für die Gartenstadt städtebaulich prägenden, kleinteiligen Bebauung mit vorwiegend ein- und zweigeschossigen Einzelhäusern und möglichen straßenbegleitenden Doppelhäusern, die wohngebietstypische Nutzung planungsrechtlich gesichert.

Damit werden die vorhandenen Flächenressourcen zur Schaffung hochwertigen Wohnraums für breite Kreise der Bevölkerung genutzt.

Aufgrund der vorhandenen, kleinteiligen Strukturen, hier insbesondere durch ihre starke Durchgrünung, besitzt der Planbereich sehr hohen Wohn- und Erholungswert für den Menschen. Für die Siedlung unverträgliche bauliche Nutzungen werden durch die Festsetzungen ausgeschlossen.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen eine gebietsverträgliche Entwicklung der Wohnfunktion, die nicht über das vorhandene Maß einer möglichen baulichen Nutzung hinausgeht.

Damit erfolgt mit dem Bebauungsplan auch kein Eingriff in Natur und Landschaft, der die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt und entsprechend BauGB auszugleichen wäre.

Die städtebaulich-gestalterische Dominanz dieser Siedlung, die einen gesteigerten Zeugniswert für eine bestimmte geschichtliche Entwicklung und eine städtebauliche Gegebenheit Mahlsdorfs darstellt, bleibt erhalten. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ausgeschlossen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine gebietsverträgliche Bebauung ermöglicht, die jedoch nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB führt. Für das Schutzgut Boden ist mit der Planungsumsetzung keine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion verbunden.

III PLANINHALT

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans XXIII-6l soll die rechtsverbindliche Grundlage für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Plangebiet unter Berücksichtigung der erforderlichen Erschließung gewährleistet werden. Der Bebauungsplan soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Mit den geplanten Regelungen will der Bezirk eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung des vorhandenen Wohngebietes gewährleisten und dieses vor negativen Einflüssen schützen. Dabei orientieren sich nicht nur die angestrebten Nutzungen, sondern auch deren Nutzungsmaße an der näheren Umgebung und führen diese fort. Die Schaffung von neuen innerstädtischen Wohnungsangeboten ist eines der wesentlichen Ziele der Berliner Stadtentwicklungspolitik, insbesondere unter Berücksichtigung der wachsenden Stadt Berlin.

Für den Bebauungsplan XXIII-6l sollen planungsrechtliche Regelungen nur insoweit erfolgen, als sie für die angestrebte städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sind. Im Wohngebiet existieren weitere Entwicklungspotenziale, die verträglich gesteuert werden sollen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6l werden folgende städtebauliche Hauptziele gesetzt:

- Erhalt und Sicherung spezifisch prägender, die Eigenart bestimmender baulicher und räumlicher Qualitäten;
- Ermöglichung einer gebietsverträglichen Verdichtung der Wohnfunktion unter Berücksichtigung einer hohen Wohnqualität;
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen und landschaftlichen Entwicklung unter Wahrung des Gebietscharakters;
- Erhalt der ortstypischen Vorgärten als prägendes Strukturelement der gesamten Siedlung entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Im Plangebiet werden folgende Nutzungen festgesetzt:

- Reines Wohngebiet,
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen.

Zur Sicherung der gebietsverträglichen Verdichtung ist hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung die Festsetzung von GRZ, GFZ als Höchstmaß und der Geschossigkeit vorzusehen.

Aufgrund der stadträumlichen Besonderheiten des Planungsgebietes sind im Bebauungsplanverfahren XXIII-6l städtebauliche Ordnungsprinzipien durch die Festsetzung von

- Straßenbegrenzungslinien,
- Baulinien,
- Baugrenzen,
- Bauweise,
- Gestaltungsmerkmalen und
- Grünfestsetzungen zu gartenstadttypischen Bepflanzungen

zu sichern.

2. *Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan*

Der Flächennutzungsplan Berlin stellt für das gesamte Plangebiet eine Wohnbaufläche (W4) mit einer GFZ bis 0,4 dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die künftigen Festsetzungen eines reinen Wohngebietes sowie einer GFZ von max. 0,2 entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

3. *Begründung der Festsetzungen*

3.1 *Art der baulichen Nutzung*

3.1.1 *Reine Wohngebiete*

Die Wohnbauflächen im Plangebiet sind als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt. Entsprechend der städtebaulichen Situation und der bestehenden Nutzungsstruktur, die fast ausschließlich durch Wohnen geprägt ist, ist es das Ziel, den überwiegenden Teil des Planungsgebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festzusetzen. Dieses Planungsziel ist für diesen Bereich des Planungsgebiets möglich, aufgrund der bereits vorhandenen, dem reinen Wohngebiet adäquaten Nutzung und da hier auch weiterhin ausschließlich die Wohnnutzung und die für die Versorgung des Wohnens notwendigen Bedarfe gesichert werden sollen. Diese Nutzungsart wird dem vorhandenen Gebietscharakter der Stadtrandsiedlung Mahlsdorf Nord und der insgesamt starken Durchgrünung dieser Wohnbauflächen gerecht und gewährleistet eine hohe Wohnqualität, verbunden mit dem Anspruch der besonderen Wohnruhe.

Durch die Zielstellung des Bebauungsplanes soll der Entwicklung und Sicherung der vorhandenen hohen Wohnqualität gegenüber dem privaten Belang der uneingeschränkten Nutzbarkeit des Grundeigentums der Vorrang eingeräumt werden. Auch im Rahmen der Rechtssprechung wurde festgestellt, dass nur durch eine Festsetzung mit der Nutzungsart Reines Wohngebiet das Interesse der

Bürgerinnen und Bürger zu wahren ist, die für das ruhige, stressfreie Wohnen vielfach bereit sind, auch finanzielle Opfer zu bringen.

Die gewählte Art der Nutzung gemäß § 3 BauNVO ist auch für den Planungsbereich städtebaulich aufgrund der bereits vorhandenen, dem reinen Wohngebiet adäquaten Nutzungen erforderlich. Aufgrund des städtebaulich eigenständigen Charakters, der spezifisch-räumlichen Qualität sowie der starken Durchgrünung der Siedlung konnte sich eine ungestörte Wohnnutzung entwickeln, die im Sinne der Wahrung einer hohen Wohnqualität mit dem Anspruch der besonderen Wohnruhe planungsrechtlich zu sichern ist.

Die mit der Nutzungsart Reines Wohngebiet verbundene dominierende Stellung der Wohnfunktion erfordert einen höchsten Anspruch an Schutz vor Störungen. Dabei sind die üblicherweise mit einer Wohnnutzung verbundenen, nicht vermeidbaren Störungen wie An- und Abfahrten durch die (eigenen) Kfz, Kinderlärm sowie Gartenarbeiten (zu bestimmten Tageszeiten) als sozialadäquat hinzunehmen.

Die bestehende Nutzungsstruktur wird fast ausschließlich durch das Wohnen geprägt. Unter Berücksichtigung des Aspekts der Wohnruhe zählen freiberufliche Nutzungen in Räumen auch im reinen Wohngebiet als allgemein zulässig. Nur im Einzelfall sind in die Wohnhäuser kleinere, nicht störende Handwerksbetriebe integriert, die diesem Gebietscharakter jedoch entsprechen. Darüber hinaus sollen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die neben dem Wohnen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht ausgeschlossen werden. Dies betrifft z.B. die Einordnung von Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie die Zulässigkeit kleiner Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Einzelfall, sofern deren Gebietsverträglichkeit gegeben ist. Dies zeigt, dass sich eine breite Palette von Nutzungsarten städtebaulich sinnvoll und prinzipiell störungsfrei in dieses Reine Wohngebiet integrieren lässt. Dies zeigt, dass sich eine breite Palette von Nutzungsarten städtebaulich sinnvoll und prinzipiell störungsfrei in reine Wohngebiete integrieren lässt.

Der Aspekt der gesicherten Störungsfreiheit dieses Gebietes gegenüber angrenzenden Bereichen ist durch die Formulierung der Zielstellungen der angrenzenden Bebauungsplanverfahren XXIII-6m, XXIII-6i und XXIII-6k berücksichtigt.

Mit einer zunehmenden Entwicklung der Wohnfunktion nehmen die Verkehrsbelastungen zu. Die im öffentlichen Raum vorhandenen Parkflächen stehen nur im begrenzten Maße zur Verfügung, so dass von einem Parken auf den Grundstücken ausgegangen werden muss. Das Parken ist eine Funktion, die dem Wohnen zugehörig und damit generell zulässig ist.

Verkehrsbelastungen werden im reinen Wohngebiet im Wesentlichen durch die Anlieger selbst erzeugt. Die Straßen Wildrosengehölz, Wacholderheide, An den Siedlergärten und Taxusweg sind Anliegerstraßen und erlangen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine funktionelle

Erweiterung als übergeordnete Verkehrsverbindung. Dementsprechend ist der besondere Schutzanspruch im reinen Wohngebiet hinsichtlich der Wohnruhe gegeben.

Im Gegensatz dazu handelt es sich bei der Greifswalder Straße um eine Sammelstraße. Auf Grund des Straßenquerschnitts und der örtlichen Gegebenheiten kann ausgeschlossen werden, dass die Greifswalder Straße überörtliche Funktionen übernimmt. Der Verkehr auf der Greifswalder Straße sammelt sich vorwiegend aus dem Gebiet selbst. Das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen resultiert aus der Wohnnutzung und der für das Wohnen notwendigen Bedarfe. Unzumutbare Beeinträchtigungen auf die Wohnruhe des reinen Wohngebietes durch die Funktion der Straße als Sammelstraße können ausgeschlossen werden (vgl. Kapitel III 3.5 Immissionsschutz). Mit der Entwicklung der Wohnen wird das Verkehrsaufkommen in der Siedlung steigen. Da jedoch die aufeinandertreffenden Nutzungen im vorliegenden Fall gleichartig ist, d.h. eine Wohnnutzung neben eine andere Wohnnutzung tritt, ist davon auszugehen, dass unzumutbare Belastungen nicht entstehen.

3.1.2 Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 der reinen Wohngebiete auf zwei Wohnungen je Wohngebäude können unzumutbare Beeinträchtigungen, z.B. durch zusätzlich entstehenden Stellplatz -und Erschließungsbedarf sowie einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Gebiet, ausgeschlossen werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Struktur des Planbereiches und um mögliche unzumutbare Beeinträchtigungen auszuschließen (wie z.B. das damit verbundene Verkehrsaufkommen) wird die Anzahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB über planzeichnerische Festsetzung beschränkt.

Diese Festsetzung in der Planzeichnung dient der Sicherung des Bestandes und der Wahrung der städtebaulichen Eigenart der Siedlung. Darüber hinaus wird durch die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen eine maßvolle Verdichtung im Blockinnenbereich ermöglicht, ohne das Maß der baulichen Nutzung einzuschränken.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung resultiert aus dem einheitlichen städtebaulichen Gebietscharakter der Bruno-Taut-Siedlung und gewährleistet in seiner Gesamtheit ein einheitliches städtebauliches Bild. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V m. § 16 BauNVO bestimmt.

3.2.1 Grundflächenzahl

Bei der Festsetzung der Nutzungsmaße werden die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO unterschritten. Die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl erfolgt im Sinne der Bestandssicherung sowie einer verträglichen, der städtebaulichen Planungsintention gerecht werdender Entwicklung.

Diese Festsetzungen erfolgen unter Berücksichtigung des durch die übergeordnete Planungsebene vorgegebenen Entwicklungsrahmens (FNP Berlin).

Reines Wohngebiet WR

Für die Wohnbauflächen, die mit der Festsetzung „Reines Wohngebiet“ WR belegt ist, soll, eine GRZ von 0,2 festgesetzt werden. Die Festsetzung ermöglicht eine gebietsverträgliche Entwicklung der Wohnfunktion innerhalb vorhandener Strukturen und eines effektiven Nutzungsmaßes. Beabsichtigt wird hier das Regeln einer städtebaulich geordneten Entwicklung der Bebauung innerhalb des Stadtgebietes und damit die Nutzung vorhandener Flächenressourcen zur behutsamen Schaffung neuer Wohnbauflächen mit hoher Standort- und Aufenthaltsqualität. Insbesondere bei der GRZ ist in einem diesbezüglich heterogenen Baugebiet ansonsten nach § 34 BauGB nur eingeschränkt zu steuern, wie die Flächeninanspruchnahme auf den Grundstücken erfolgt, da im § 34er Bereich nicht direkt nach einem relativen Zahlenwert wie GRZ beurteilt werden kann, sondern nur nach für das Auge wahrnehmbaren Verhältnis von bebauter Fläche zu der sie umgebenden unbebauten Fläche.

Die Priorität liegt in der Einhaltung der ausgewiesenen bebaubaren Flächen (Baufenster) zur Sicherung eines von Bebauung freigehaltenen, stark durchgrüntem Blockinnenbereiches.

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) soll damit zur weitgehenden Erhaltung bestehender durchgrünter Freiflächen und damit auch zu einer möglichst geringen Versiegelung, durch die Begrenzung der GRZ führen. Die Bemessung der bebaubaren Grundstücksflächen und der Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen entspricht den hohen nachbarschützenden Ansprüchen des reinen Wohngebietes zur Gewährleistung der besonderen Wohnruhe.

Diese Festsetzung gewährleistet somit eine gebietsverträgliche Verdichtung der Wohnfunktion unter Berücksichtigung der Beibehaltung ortstypischer baulicher Strukturen. Entsprechend der Grundstücksgrößen werden ein verträgliches und effektives Nutzungsmaß und gleichzeitig eine städtebauliche Betonung des öffentlichen Straßenraumes planungsrechtlich gesichert.

Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf innerhalb der WR-Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche des Hauptbaukörpers durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Diese Regelung ermöglicht eine angemessene Nutzung der zu erwartenden erheblichen Zahl kleinerer Teilungsgrundstücke, auf denen die festgesetzte GRZ schon durch die Überbauung mit den Wohngebäuden in Anspruch genommen wird.

Die Nebenanlagen wie Terrassen, Zufahrten und Geräteschuppen sowie Garagen und Stellplätze werden somit nur in einem geringen Umfang entsprechend der gesetzlichen Regelung entstehen können. Eine weitere Einschränkung ist aus Gründen der planerischen Zurückhaltung nicht erfolgt und würde außerdem die Funktionalität der Grundstücke erheblich einschränken.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Für die Flächen der reinen Wohngebiete ist mit der Festsetzung der Geschossflächenzahl von 0,2 auf die vorhandene Bebauung Bezug genommen worden, die den Rahmen für eine zukünftige Entwicklung bildet. Der Erhalt der Ortstypik und das Einfügen zukünftiger Bebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur finden Berücksichtigung und gewährleisten damit den Erhalt der gestalterischen Einheit der gesamten Siedlung.

Dieses Nutzungsmaß entspricht den Darstellungen des FNP Berlin mit einer GFZ bis 0,4.

3.2.3 Geschossigkeit

Für die reinen Wohngebiete wird entsprechend § 16 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 BauNVO die Zahl der Vollgeschosse mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Diese Geschossigkeit entspricht den in der Umgebung vorhandenen Strukturen und leistet einen Beitrag zur Wahrung des Gartenstadtcharakters entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes. Die nach den Plänen von Bruno Taut konzipierten und errichteten Häuser sind eingeschossige Wohnhäuser mit einem hohen Kniestock von ca. 0,80 m. Sie sind in der ALK oft als Zweigeschosser dargestellt, aber in der Realität eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Somit sind in den reinen Wohngebieten eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dach unter Berücksichtigung von Trauf- und Firsthöhen zulässig.

Die dabei im Rahmen der Festsetzung maximal erreichbare zulässige Geschossflächenzahl von 0,2 gewährleistet unter Berücksichtigung einer maximal zulässigen GRZ von 0,2 Wohnungsgrundflächen, die bei ortsüblichen Grundstücksstrukturen als übliches Maß angesehen werden. Durch die Festsetzungen dieses Maßes der baulichen Nutzung wird ein Widerspruch zur übergeordneten

Planungsebene nicht hervorgerufen, da dort der Rahmen der städtebaulichen Entwicklung mit der Ausweisung einer GFZ bis 0,4 vorgegeben ist.

3.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Reines Wohngebiet

Im reinen Wohngebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen, neben der Festsetzung von einem Vollgeschoss, auch durch First- und Traufhöhen begrenzt. Die Höhe des Firstes von max. 9,00 m über den jeweiligen NHN und einer Höhe der Traufe von max. 5,00 m über den jeweiligen NHN Gelände soll planungsrechtlich gesichert werden.

Da das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes annähernd gleiche Geländehöhen aufweist, werden in den Quartieren entsprechende First- und Traufhöhe festgelegt. Als unterer Bezugspunkt wird mittlere Höhe des Meeresspiegels (...m über NHN) der Verkehrsfläche über Oberkante Fußweg angenommen.

Die vorhandene städtebauliche Besonderheit des Gebietes mit den historisch gewachsenen Strukturen im Bestand erfordert diese Festsetzung. Die Begrenzung der Firsthöhe soll verhindern, dass sehr hohe Dachkonstruktionen mit „versteckten“ Geschossen und ortsuntypischen Dachausbauten sowie Dachhöhen entstehen können. Technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

Die Festsetzung zur Begrenzung von Trauf- und Firsthöhen ist neben der Festsetzung von Baulinien entlang der öffentlichen Straßenräume erforderlich, um die wertvollen stadträumlichen Strukturen mit den vielfältigen Raumfolgen, die von annähernd gleich hohen Baukörpern straßenbegleitend bebaut sind, planungsrechtlich zu sichern und somit das Einfügen weiterer Bebauung in die historisch gewachsenen Strukturen zu gewährleisten.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.3.1 Bauweise

Die vorhandene kleinteilige Bebauung im Plangebiet soll langfristig planungsrechtlich über die Festsetzung der Bauweise gesichert werden. Da Gebäudelängen bis 50 m, wie sie die offene Bauweise zulässt, dem Gebietscharakter widersprechen, ist eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Die bezugsrelevante Bruno-Taut-Siedlung stellt sich ausschließlich durch Einzelbaukörper in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern dar. Zur Sicherung des Planungszieles ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes abweichend von der offenen Bauweise mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 eine

Baukörperbegrenzung bei Einzelhäusern von 15 m und bei Doppelhäusern von 20 m Gebäudelänge vorgesehen.

Textliche Festsetzung Nr. 1

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen Einzelhäuser eine Gebäudelänge von 15 m und Doppelhäuser eine Gebäudelänge von 20 m nicht überschreiten dürfen.

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

Darüber hinaus ist in Abhängigkeit von der Lage der Bebauung im Quartier eine Differenzierung nach Einzel- und Doppelhäusern erfolgt. Dementsprechend wird auf den rückwärtigen bebaubaren Grundstücksflächen in den reinen Wohngebieten eine Doppelhausbebauung ausgeschlossen, um somit die Anzahl der innerhalb der Baufenster unterzubringenden Wohnungen und der damit im Zusammenhang möglichen Nebenanlagen auf den Grundstücken im Sinne des Erhalts einer hohen Wohnqualität zu begrenzen.

Mit textlicher Festsetzung Nr. 3 wird am Blockrand entlang des öffentlichen Straßenraumes der Straßen Wildrosengehölz, Wacholderheide, An den Siedlergärten, Taxusweg und der Greifswalder in den entsprechend dargestellten Flächen eine Doppelhausbebauung ermöglicht. Diese Festsetzung gewährleistet ein harmonisches Einfügen neuer Baukörper in die vorhandene, kleinteilige Siedlungsstruktur. Außer für das Grundstück An den Siedlergärten 17, da dies ein ausgewiesenes Denkmal ist und mit einer Baugrenze das Gebäude umgrenzt.

Textliche Festsetzung Nr. 3

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen innerhalb der Fläche b auch Doppelhäuser zulässig.

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

3.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baulinien und Baugrenzen definiert. Baulinien werden überall dort festgesetzt, wo eine klare Definition der Straßenräume aus städtebaulichen Gründen notwendig ist. Gerade dieses Gestaltungsprinzip der ursprünglichen Bruno-Taut-Siedlung ist noch klar erkennbar und macht die besondere städtebauliche Qualität aus.

Die Festsetzung einer an Baulinien orientierte straßenbegleitenden Bebauung im Bebauungsplan XXIII-6l ist in den Straßen Wildrosengehölz, Wacholderheide, An den Siedlergärten und der Greifswalder Straße ist aus städtebaulichen Gründen zur Sicherung der ursprünglich historisch prägenden Struktur notwendig.

Baugrenzen sind überall dort vorgesehen, wo im Sinne der planerischen Zurückhaltung auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet werden kann und sich darauf beschränkt wird, die wesentlichen Rahmenbedingungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung festzusetzen. Die gewählte Bauflächenausweisung lässt einen eingeschränkten Spielraum zur Anordnung der Baukörper in erster und zweiter Baureihe auf den Baugrundstücken zu. Damit wird die Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten sowie der Erhalt des Gebietscharakters in Übereinstimmung mit dem FNP Berlin und dem LaPro, des vorhandenen Altbaumbestandes aber auch vorhandener Zufahrten und Nebenanlagen ermöglicht.

Die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßen erfolgt durch Baugrenzen überwiegend im Abstand von 3 m zu den seitlichen Grundstücksflächen. Somit sollen die städtebaulichen Strukturen auf allen Grundstücken gleichermaßen gewürdigt werden.

Für das Baudenkmal An den Siedlergärten 17 sollen die bebaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt werden, um durch mögliche Anbauten die Authentizität des Baudenkmals nicht zu gefährden. Entsprechend der Forderung des Landesdenkmalamtes wird das Baudenkmal mit einem „D“ gekennzeichnet und die Baugrenzen am Denkmal werden eng umfahren.

Der Erhalt prägend ortstypischer Gartenstrukturen als wesentliches Gestaltungselement der Siedlung wird angestrebt. Zusammenhängende begrünte unbebaute Bereiche, die charakteristisch für die Gartenstadt sind und in Übereinstimmung mit den Zielen des LaPro Berlin stehen, werden weitestgehend planungsrechtlich gesichert und leisten einen Beitrag zum Klimaschutz.

3.4 Weitere Arten der Nutzung

3.4.1 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen

Im Sinne der erforderlichen planungsrechtlichen Sicherung von Bebauung freizuhaltenen Flächen sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der Fläche c Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO entsprechend der textlicher Festsetzung Nr. 2 ausgeschlossen werden. Abweichungen in der Flächendarstellung ergeben sich unter Berücksichtigung der jeweiligen Grundstückssituation und der Funktionalität der Grundstücke.

Textliche Festsetzung Nr.2

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb der Fläche c unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

Infolge einer zunehmenden Entwicklung der Wohnfunktion im Plangebiet nehmen auch die Verkehrsbelastungen zu und die im öffentlichen Raum vorhandenen Parkflächen stehen nur im begrenzten Maße zur Verfügung. Das Parken ist eine Funktion, die dem Wohnen zugehörig und damit generell zulässig ist, so dass vom Parken auf den Grundstücken ausgegangen werden muss. Dazu weist der Bebauungsplan jedoch nur begrenzt bebaubare Grundstücksflächen aus. Den Bauherren verbleibt auf den Grundstücksflächen zwischen erster und zweiter Baureihe dennoch ausreichend Möglichkeit, um Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen einzuordnen. Damit bleibt die Funktionalität der Grundstücke erhalten und die Wohnqualität gesichert.

Im Sinne des Erhalts der prägenden Vorgärten als wesentliches Gestaltungselement werden bauliche Anlagen wie Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Straßen Taxusweg, Am Schlehdorn, Wacholderheide, Wildrosengehölz und Greifswalder Straße in einer Grundstückstiefe von 4,00 m und entlang der Straße An den Siedlergärten in einer Grundstückstiefe von 5,00 m jeweils gerechnet ab Straßenbegrenzungslinie Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen.

Diese Flächen sind gärtnerisch anzulegen und von Bebauung freizuhalten, um auch langfristig städtebaulich prägende Vorgartenbereiche als ein typisches Gestaltungselement der Siedlung zu sichern und zu erhalten.

Textliche Festsetzung Nr. 4

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßen Taxusweg, Am Schlehdorn, Wacholderheide Wildrosengehölz und Greifswalder Straße in einer Grundstückstiefe von 4,00 m und

entlang der Straße An den Siedlergärten in einer Grundstückstiefe von 5,00 m jeweils gerechnet ab Straßenbegrenzungslinie Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

Ein Ausschluss von Garagen und Nebenanlagen erfolgt, um den ortsbildprägenden Vorgartenbereich in der typischen Siedlungsstruktur, ohne baulich sichtbare Anlagen, planungsrechtlich zu sichern.

3.4.2 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt die vorhandenen Straßen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in ihrem Bestand als öffentliche Straßenverkehrsflächen fest und grenzt sie gegenüber anderen Nutzungen durch Straßenbegrenzungslinien ab. Im überwiegenden Planungsgebiet erfolgt die Festsetzung der

Straßenbegrenzungslinie gemäß der sich im Bestand darstellenden Grundstückssituation unter Berücksichtigung der Sicherung der Funktion der Verkehrsfläche und der Erschließungssituation der privaten Grundstücksflächen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6l sind die Florastraße, der Feldrain, die Straße An den Siedlergärten, die Kieler Straße, die Straßen Wacholderheide und Wildrosengehölz entsprechend der Straßenkategorie als Anliegerstraßen definiert. Die Straße Am Rosenhag hat die Funktion einer Sammelstraße. Diese Straßen sichern die Anbindung des Gebietes an die Hauptverkehrsstraße (übergeordnete Straßenverbindung) Hönower Straße.

Der Guthmannplatz ist öffentlich gewidmetes Straßenland und stellt einen zentralen Platz innerhalb der Siedlung dar. Zur Sicherung wesentlich städtebaulich prägender Merkmale der Taut-Siedlung ist es erforderlich, die Verkehrsflächen in ihrer derzeitigen Größe und im Verlauf zu sichern.

Die öffentlich-rechtliche Erschließung der rückwärtigen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches muss gewährleistet sein. Eine Prüfung der jeweiligen Erschließungssituation erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Die Eintragung von Baulasten zur Gewährung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist zur Sicherung der Erschließung bei Realteilung der Grundstücke für eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche erforderlich. Ohne Realteilung ist davon auszugehen, dass bei einer Bebauung in zwei Baureihen auf einem Grundstück die Erschließung durch die unmittelbare Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend gegeben ist. Eventuell zutreffende privatrechtliche Regelungen auf ideell geteilten Grundstücksflächen sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Die Entscheidung, auf welcher Grundstücksseite die Erschließung des jeweils hinteren Baugrundstückes erfolgt, liegt bei den Eigentümerinnen und Eigentümern.

Auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die mit Doppelhäusern bebaut sind bzw. beplant werden können, bleibt jeweils nur eine Grundstücksgrenze zur Erschließung offen. Bei einer beabsichtigten Einzelhausbebauung müssen die Abstandsflächenregelungen der Bauordnung für Berlin Berücksichtigung finden. Eine Befreiung von den Abstandsflächenregelungen trifft der Bebauungsplan mit seinen textlichen Festsetzungen nicht.

Die festgesetzten Verkehrsflächen gewährleisten die Unterbringung der erforderlichen Funktion unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit sowie des zukünftig zu realisierenden Verkehrsaufkommens entsprechend den Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung. Die differenzierte Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Planungsgebietes ist nicht im Bebauungsplan geregelt, um ggf. entstehende Selbstbindungen des Landes Berlin auszuschließen.

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist gemäß der Festsetzung Nr.12 nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Textliche Festsetzung Nr. 12

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

3.5 Immissionsschutz

3.5.1 Schallimmissionen

Im Plangebiet bestehen keine erheblichen Belastungen durch Verkehrslärm, es liegt keine Überschreitung vor und somit müssen keine Festsetzungen getroffen werden. Die Lärmwerte sprechen dafür, dass ein reines Wohngebiet entwickelt werden kann.

3.5.1.1 Beurteilungsgrundlagen DIN 18005

Die für die Beurteilung der auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans einwirkenden Verkehrslärmimmissionen maßgebliche Grundlage ist die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind als Zielvorstellungen für den Schallschutz im Städtebau schalltechnische Orientierungswerte, getrennt für den Tag (6-22 Uhr) und die Nacht (22-6 Uhr), angegeben (vgl. Tabelle 4). In der verbindlichen Bauleitplanung sind der Abwägung die Orientierungswerte zugrunde zu legen (Berliner Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“ (BLLB 2021), S. 71).

Tabelle 2: Schalltechnische Orientierungswerte „Verkehrslärm“ für die städtebauliche Planung gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 (Auszug) (BLLB 2021, S. 26)

Nutzung	Orientierungswerte der DIN 18005	
	Tag (6 - 22 Uhr)	Nacht (22 - 6 Uhr)
Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A)	45 dB(A)
Reine Wohngebiete	50 dB(A)	40 dB(A)
Dorf- und Mischgebiete	60 dB(A)	50 dB(A)

Die Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 ist anzustreben. Aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau handelt es sich hierbei um erwünschte Zielwerte, jedoch nicht um verbindliche Grenzwerte. Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Dies bedeutet, dass die Orientierungswerte lediglich als Anhalt dienen und dass von ihnen sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann. Der Planaufsteller verfügt daher über einen

Ermessensspielraum hinsichtlich der Schwelle für das Einsetzen einer hinzunehmenden Beeinträchtigung durch Lärm (BLLB 2021, S. 71).

3.5.1.1 DIN 4109 (Baulicher Schallschutz – geschlossene Außenbauteile)

Seit dem 1. August 2020 sind als technische Baubestimmung bauaufsichtlich die DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 (siehe Anlage der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB Bln), ABl. Nr. 31 vom 24. Juli 2020, S. 4017) eingeführt. Diese erreichen gegenüber der zum Zeitpunkt der Erstellung des BLLB 2017 maßgeblichen DIN 4109:1989-11 ein auskömmliches und im Vergleich zu der an das Berechnungsverfahren der 24. BImSchV angelehnten Muster-TF überwiegend etwas höheres Schutzniveau. Gleichzeitig wird durch die Anlage A 5.2/2 VV TB Bln zu DIN 4109-2 geregelt, dass der Schallschutznachweis zu führen ist (BLLB 2021, S. 98).

Zudem wird durch die Regelungen der VV TB Bln seit 2018 sichergestellt, dass die technischen Anforderungen gemäß DIN 4109 permanent zu beachten sind, ohne dass hierzu eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan getroffen werden muss. Der Schallschutznachweis ist im bauaufsichtlichen Verfahren auf Grundlage der im Land Berlin jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 gemäß SenStadtWohn, Rundschreiben II C Nr. 3/2020, zu führen. Alle für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen sind im bauaufsichtlichen Verfahren gemäß § 68 Abs. 2 BauO Bln einzureichen (BLLB 2021, S. 98).

Auf Grund dieser Sach- und Rechtslage kann auf Regelungen zum baulichen Schallschutz der Außenbauteile verzichtet werden. Im Bebauungsplan besteht daher kein Erfordernis mehr, textliche Festsetzungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen zu treffen. Dennoch ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu ermitteln, mit welchen Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß der jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Norm DIN 4109 für Bauvorhaben im Plangebiet ungefähr gerechnet werden muss. Dazu zählt auch, ob durch die passive Lärmschutzmaßnahme "baulicher Schallschutz" gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse grundsätzlich sichergestellt werden können. Die Ergebnisse sind in die Abwägung einzustellen.

3.5.1.2 Verkehr

Die öffentlichen Straßen im Plangebiet XXIII-6l sind Anliegerstraßen und erlangen durch die Festsetzung des Bebauungsplanes keine funktionelle Erweiterung als übergeordnete Verkehrsverbindung. Dementsprechend ist der besondere Schutzanspruch im reinen Wohngebiet hinsichtlich der Wohnruhe gegeben. Im Gegensatz dazu handelt es sich bei der Greifswalder Straße um eine Sammelstraße. Auf Grund des Straßenquerschnitts und der örtlichen Gegebenheiten kann ausgeschlossen werden, dass die Greifswalder Straße überörtliche Funktionen übernimmt. Der Verkehr auf der Greifswalder Straße sammelt sich vorwiegend aus dem Gebiet selbst. Das zu erwartende

zusätzliche Verkehrsaufkommen resultiert aus der Wohnnutzung und der für das Wohnen notwendige Bedarfe. Entsprechend strategischer Lärmkarte sind auf den Flächen des reinen Wohngebietes entlang der Greifswalder Straße Werte ermittelt, die deutlich unter den Schwellenwerten zur Gesundheitsgefahr liegen.

Unzumutbare Beeinträchtigungen auf die Wohnruhe des reinen Wohngebietes durch die Funktion der Greifswalder Straße als Sammelstraße können ausgeschlossen werden.

3.5.1.3 Beurteilungspegel im Plangebiet

Die jeweiligen Beurteilungspegel für Tag- und Nachtzeitraum der Bebauung im Planbereich wurden den Lärmkartierungen des Geoportals Berlin entnommen. Zur Verfügung gestellt werden hier sowohl Lärmkarten, die den Gesamtlärminde_x L_DEN (Tag-Abend-Nacht) als auch den Gesamtlärminde_x L_N (Nacht) sowie den Fassadenpegel Gesamtlärm L_DEN (Tag-Abend-Nacht) und den Fassadenpegel Gesamtlärm L_N (Nacht) darstellen.

Zur Bewertung der verkehrsbedingten Schallimmissionen an der vorhandenen Bebauung werden die Lärmkarten zum Fassadenpegel verwendet. Die Lärmkarten zum Gesamtlärminde_x dienen der Bewertung der dem Wohnen unmittelbar zugeordneten Außenwohnbereiche.

Für den überwiegenden östlichen Teil des Planbereiches werden lt. Geoportal, Strategische Lärmkarte der Gesamtlärminde_x L_DEN (Tag-Abend-Nacht), Werte von kleiner 45 bis 50 dB(A) ausgewiesen. Das betrifft die Grundstücke Wildrosengehölz 9/10, 11-15b, An den Siedlergärten 10-19, 45-54, Wacholderheide 9-12A, Am Schlehdorn 1-16 und Greifswalder Straße 65C.

Für den westlichen Planbereich werden für folgende Grundstücke lt. Strategische Lärmkarte der Gesamtlärminde_x L_DEN (Tag-Abend-Nacht), Werte von größer 50 bis 55dB(A) dargestellt: Taxusweg 16-32, Greifswalder Straße 54-55F und An den Siedlergärten 20B-27, 44-36.

Der Gesamtlärminde_x L_N (Nacht) beträgt im gesamten Planbereich kleiner gleich 45 dB(A).

3.5.1.3.1 Lärmkarten zum Fassadenpegel

Zur Einschätzung der Immissionswerte werden die Lärmkarten zum Fassadenpegel „Gesamtlärm L_DEN (Tag-Abend-Nacht)“ und „Gesamtlärm L_N (Nacht)“ aus dem Geoportal Berlin ausgewertet.

Tag-Abend-Nacht-Lärminde_x

Die Auswertung der Lärmkarte „Gesamtlärminde_x L_DEN (Tag-Abend-Nacht)“ zeigt für die Grundstücke im Planbereich, dass keine Überschreitung des obersten Schwellenwerts von 65 dB(A) vorliegt und damit keine Gesundheitsgefährdung besteht.

Nacht-Lärminde

Die Auswertung der Lärmkarte Gesamtlärminde L_N (Nachts) zeigt, dass keine Überschreitung von 55 dB(A) vorliegt, er beträgt im gesamten Planbereich kleiner gleich 45 dB(A).

Geringfügige Überschreitungen können durch Maßnahmen bzw. Einhaltung der architektonischen Selbsthilfe vernachlässigt werden. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Reine Wohngebiete von 40 dB(A) nachts wird damit, wenn überhaupt nur teilweise geringfügig um bis zu 5 dB(A) überschritten. Ob in diesem Bereich unterhalb 45 dB(A) Werte von mehr oder weniger als 40 dB(A) anzunehmen sind, weist die Karte nicht aus, da unterhalb 45 dB(A) nicht mehr differenziert wird, da es sich bei den Werten aus der DIN 18005 lediglich um Orientierungswerte und nicht um gesetzliche Grenzwerte handelt. Zusammenfassend wird festgestellt, dass jedenfalls Werte von <45 dB(A) angenommen werden können, wobei nicht ausgeschlossen werden kann, dass sogar die Orientierungswerte für reine Wohngebiete von 40 dB(A) weitgehend eingehalten sein könnten.

Auch bei Lärmwerten (nachts) von 40-45 dB(A) und einer mgl. Überschreitung der Orientierungswerte für reine Wohngebiete von 40 dB(A) sind diese im Rahmen des Bebauungsplanes abwägungsfehlerfrei bei der Festlegung eines WR zu grunde zu legen, weil die anzunehmenden Lärmwerte (auch nachts) jedenfalls weit unter der Schwelle zur Gesundheitsgefahr liegen.

Geringfügige Überschreitungen können durch Maßnahmen bzw. Einhaltung der architektonischen Selbsthilfe vernachlässigt werden.

3.5.1.3.2 *Lärmkarte zum Gesamtlärminde*

Zur Einschätzung der Immissionswerte für die Außenwohnbereiche wurde die Lärmkarte zum „Gesamtlärminde L_DEN (Tag-Abend-Nacht)“ (s. Anlage 2) aus dem Geoportal Berlin ausgewertet, da sich hier die höheren Lärmwerte für die Außenwohnbereiche ergeben. Für Außenwohnbereiche (wie Balkone, Loggien, Terrassen) und Außenbereiche (nicht überbaubare Grundstücksfläche) wird dem Berliner Leitfadens (BLLB 2021) folgend und in Anlehnung an die Regelung zur Fluglärm-Außenwohnbereichsentschädigungs-Verordnung (3. FlugLSV) ein Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags als oberer Schwellenwert zugrunde gelegt. Bei Überschreiten dieses Schwellenwertes sind Maßnahmen zum Schutz von Außenwohnbereichen zu treffen (BLLB 2021, S. 65).

Tag-Abend-Nacht-Lärminde

Die Auswertung der Lärmkarte „Gesamtlärminde L_DEN (Tag-Abend-Nacht)“ zeigt, dass die Immissionswerte für den Tag-Abend-Nacht-Lärminde für alle Grundstücke im WR keine Überschreitung des obersten Schwellenwertes von 65 dB(A) aufweisen, sondern deutlich darunter liegen.

3.5.2 Schallschutzmaßnahmen

3.5.2.1 Schutz vor Verkehrslärm im Plangebiet

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm nicht erheblich durch Schall belastet, zumal tags und nachts jedenfalls die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete sogar eingehalten werden und selbst die Einhaltung der Orientierungswerte für reine Wohngebiete der DIN 18005 in weiten Teilen des Plangebietes möglich erscheint. Sie ist mangels Genauigkeit der Karte am unteren Ende der Lärmskala lediglich nicht sicher ausweisbar.

Die Beurteilungspegel liegen unterhalb der in der Rechtsprechung als Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung definierten Schwellwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.

Daher werden keine Textfestsetzung getroffen.

3.6 Grünfestsetzungen zu gartenstadttypischen Bepflanzungen

Der gesamte Bereich der Gartenstadtsiedlung ist durch eine starke Durchgrünung mit einheimischen Gehölzen geprägt. Diese Prägung trägt einen erheblichen Anteil am städtebaulichen Charakter der Siedlung. Der Erhalt dieser prägenden Strukturen und die Weiterentwicklung des Gartenstadtcharakters sind elementare städtebauliche Zielstellungen des Bebauungsplanes.

Die auf Taut zurückgehende Gartenstadt ist im Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm als Obstbaumsiedlungsbereich dargestellt. Die Gebietstypik verlangt hier Obst- und Zierobstbäume in Sorten und Formen, diese sind in die Pflanzliste mit empfehlendem Charakter aufzunehmen.

Das LAPRO stellt den gesamten Bereich von Mahlsdorf-Nord als Obstbaumsiedlungsbereich dar. Jedoch für den Bereich der Bruno-Taut-Siedlung sind Obstbäume kein städtebaulich prägendes Element. Gebietstypisch, städtebaulich prägend und vorrangig vorhanden sind Großbäume, wie Kiefer, Birke, Walnuß und andere (siehe empfohlene Pflanzliste unter II Pkt. 3.8.1).

Daher wird aus städtebaulichen Gründen und nach Rücksprache mit dem Fachamt auf eine Modifizierung von Obst- und Zierobstbäumen verzichtet. Die ausgewiesene Pflanzliste sieht als Empfehlung gartenstadttypische Bäume vor, die prägend für den Bereich der Tautsiedlung sind.

Desweiteren stellt das 1993 erarbeitete Gutachten des Biologen Steffen Jenner (Faunistische und gehölkundliche Untersuchungen in der Bruno-Taut-Siedlung) sehr aufschlußreich den Bestand an Fauna und Flora und die Auswirkungen einer Verdichtung dar. Durch die angestrebte gebietsverträgliche Verdichtung gehen Flächen als Lebensraum für die Tiere verloren, jedoch können die verbleibenden Grünflächen durch eine ökologisch sinnvolle Gestaltung aufgewertet werden. Eine der wichtigsten Maßnahmen besteht in der richtigen Auswahl der Gartenpflanzen. In der Pflanzliste

werden genau die Bäume empfohlen, die gute Lebensräume für Fledermäuse, insektenfressende Vögel und u.a. mehr schaffen, d.h. einheimische Laubbäume und natürlich Obstbäume jeder Art, jedoch wurden diese nicht ausschließlich empfohlen.

Daher erfolgt eine Pflanzbindung pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche (keine geringere Grundstücksfläche), da die in der Gartenstadtsiedlung typischen Bäume und auch die in der Pflanzliste empfohlenen Bäume keine Obst- und Zierobstbäume sind. Die vorhandenen und in der Pflanzliste empfohlenen Bäume benötigen in ihrem Wuchs und ihrer Größe mehr Fläche als Obstbäume.

Desweiteren befinden wir uns in einem Siedlungsbereich, der 1920 bis 1930 nach einheitlichen Plänen beplant und bebaut wurde. Der größte Anteil an Bäumen und Sträuchern, der entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 5 zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen ist, ist bereits vorhanden.

Die Bepflanzung mit einem für die Gartenstadt typischen Obst- bzw. Laubbaum gewährleistet je 500 m² Grundstücksfläche die Funktionalität und den Erhalt der prägenden Strukturen der Grundstücke. Eine Bepflanzung darüber hinaus würde eine erhebliche Einschränkung der Funktionalität der hier unter Berücksichtigung der ermöglichten Verdichtung zu erwartende Grundstücksgröße zur Folge haben.

In Umsetzung dieser Zielstellungen ist es erforderlich, die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen weitestgehend zu erhalten und Pflanzungen vorzunehmen, um den Bestand an Bäumen entsprechend der für die Gartenstadt typischen Pflanzungen zu erhalten (textliche Festsetzung Nr. 5).

Textliche Festsetzung Nr. 5

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Dementsprechend wurde die textliche Festsetzung Nr. 6 in den Bebauungsplan XXIII-6l für den Planbereich aufgenommen, die eine Bepflanzung für jedes Grundstück je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mit einem gebietstypischen Baum vorsieht. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume werden die vorhandenen Bäume angerechnet. Damit ist gewährleistet, dass sich die Anzahl der zu pflanzenden Bäume in einem für die Eigentümer zumutbaren Rahmen bewegt.

Zur textlichen Festsetzung Nr. 6 wird als Empfehlung eine Pflanzliste mit gebietstypischen Bäumen gegeben (vgl. Kapitel III 3.8 Hinweise).

Textliche Festsetzung Nr. 6

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist pro angefangener 500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche auf jedem einzelnen Grundstück mindestens ein gebietstypischer Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen, für das Gartenstadtsiedlungsgebiet typischen Bäume, einzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

Sollte im Einzelfall auf Grund geringer Grundstücksgröße und der konkreten Grundstückssituation eine Baumpflanzung nicht möglich sein, so wird dadurch der im Rahmen der städtebaulichen Zielstellung zu sichernde Gebietscharakter nicht maßgeblich beeinträchtigt. Eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks aufgrund der Pflanz- und Erhaltungsgebote sind nicht zu erwarten.

Es liegen keine Voraussetzungen vor, die Entschädigungspflichten nach § 41 Abs. 2 BauGB auslösen können, da keine besonderen Aufwendungen notwendig sind, die über das bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderliche Maß hinausgehen.

Die Festsetzung kann durch das Pflanzgebot nach § 178 BauGB oder ggf. durch Nebenbestimmung in der Baugenehmigung durchgesetzt werden.

Im Sinne der gebietstypischen Gestaltung des Gartenstadtgebietes ist entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 7 darüber hinaus geregelt, dass eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist. Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit von Wegen und Zufahrten wesentlich mindern, sollen ausgeschlossen werden, um die Versiegelung der Grundstücke möglichst gering zu halten und eine dezentrale Regenentwässerung auf den Grundstücken zu ermöglichen. Damit wird auch ein Beitrag zum Umweltschutz geleistet.

Textliche Festsetzung Nr. 7:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigung, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchGBln

3.7 Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen

3.7.1 Gestaltungsregelungen

Für das Planungsgebiet ist es erforderlich, gemäß § 12 Abs.1 AGBauGB im Bebauungsplan Gestaltungsfestsetzungen zu treffen.

Zwischen 1924 und 1931 sind in Mahlsdorf ca. 250 Grundstücke mit Typenhäusern von Bruno Taut bebaut worden. Neben einem Einzelhaustyp kam der von Taut favorisierte Typ des Doppelhauses zur Ausführung. Es wurden durchweg eingeschossige Häuser mit Sockelgeschoss und ausbaufähigem Satteldach errichtet.

Das Erhaltungsinteresse der Allgemeinheit ergibt sich bei der Bruno-Taut Siedlung aus der geschichtlichen Bedeutung in Verbindung mit der künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung.

Obwohl es vor Einleitung des Bebauungsplanes und während der Planaufstellung bauliche Überformungen abweichend von den beabsichtigten Gestaltungsfestsetzungen gab, ist der städtebaulich prägende Gesamteindruck der Siedlung nicht zerstört und auch nicht wesentlich beeinträchtigt.

Der städtebaulich prägende Gesamteindruck der Siedlung ist nicht zerstört und auch nicht wesentlich beeinträchtigt, da die Stadtrandsiedlung in Mahlsdorf-Nord sich noch heute eindeutig durch ihre eigene räumliche Struktur, den noch als ausreichend eingeschätzter Bezug zum tatsächlichen Bestand, die historisch wertvollen Bauten in ihrer Gliederung und durch Farben und Materialien der Häuser vom angrenzenden Siedlungsgebiet abhebt.

Die Verwendung von in der Siedlung ursprünglich vorgesehenen und benutzten Materialien, ist durch die Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Damit wird verhindert, dass durch geplante Vorhaben das Erscheinungsbild der Gartenstadtsiedlung durch ortsuntypische Materialien zerstört wird.

Zu den Gestaltungsmerkmalen, die die Siedlung, den Bestand insbesondere prägen, gehören die Putzfassaden, Klinkerfaschen an Fenstern und Eingangsbereichen sowie der Klinkersockel. Als Gestaltungskriterien darüber hinaus werden die Dachform, Höhe von Traufe und First, die Schleppgaube bei Doppelhäusern u.a. benannt.

Die textliche Festsetzung Nr. 8 legt fest, dass eine Vollverklinkerung der Fassade unzulässig ist, da sie den Gestaltungskriterien der Siedlung widerspricht und Klinker nur als Gestaltungselemente Anwendung finden dürfen.

Die textliche Festsetzung ermöglicht eine kleinteilige Gestaltung, die unter Einsatz bzw. der Verwendung von Klinkern als Strukturelemente eingesetzt werden können, ohne es zwingend vorzuschreiben. Eine Vollputzfassade ohne Strukturelemente ist als ausreichend ortstypisch, in

Verbindung mit den weiteren Gestaltfestsetzungen der Dachform, den Höhen der Baukörper und den dazugehörigen Proportionen von Trauf- und Firsthöhen anzusehen.

Auch wenn im Bestand einige Häuser eine Verklinkerung erfahren haben, wird die städtebauliche Prägung hierdurch nicht gestört.

Textliche Festsetzung Nr. 8

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Vollverklinkerungen der Fassade und die Verwendung anderer Materialien als Putz zur Fassadengestaltung unzulässig. Ausnahmsweise können Klinker bei der Gestaltung von Strukturelementen (z.B. Faschen und Sockel) verwendet werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 AGBauGB

Die textlichen Festsetzungen Nr. 9 und Nr. 10 sind ebenfalls Gestaltungsfestsetzungen und beziehen sich auf die Dachform und auf die Ausführung von Gauben.

Für die Gartenstadt typisch sind sowohl bei Einzel- und Doppelhäusern Gauben, die eine Breite von 50 v.H. der dazugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten sollen, um eine städtebaulich untergeordnete Wirkung zum Wohnhaus zu erzeugen. Die textliche Festsetzung ermöglicht den Einbau von Gauben im Dachraum, ohne dies jedoch zwingend vorzuschreiben.

Textliche Festsetzung Nr. 9

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 AGBauGB

Textliche Festsetzung Nr. 10

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen Gauben eine Breite von 50 v. H. der dazugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 AGBauGB

Die textliche Festsetzung Nr. 6 gewährleistet, dass die Proportionen der Gebäude in Bezug auf das Verhältnis von First- zu Traufhöhe so realisiert werden, dass sie sich in die ortsbildprägende Maßstäblichkeit der Gebäude, die nach Taut entworfen wurden, einfügen.

Die mindestens zu erreichende Traufhöhe eines Baukörpers berechnet sich aus der Firsthöhe über der tatsächlichen Geländehöhe von 40 %. Bei einem Baukörper von 9,00 m Firsthöhe, gerechnet ab

Oberkante Gelände, muss die Traufhöhe mindestens 3,60 m betragen, analog bei geringeren Firsthöhen.

Textliche Festsetzung Nr. 11

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss die Traufhöhe mindestens 40 % der Firsthöhe über Oberkante Gelände betragen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 AGBauGB

Trauf- und Firsthöhen sollen festgesetzt werden, um auszuschließen, dass Baukörper mit ortsuntypischen Dachausbauten und Dachhöhen entstehen können. Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weist gleiche Geländehöhen auf, so dass in den Quartieren einheitliche First- und Traufhöhe festgelegt werden. Als unterer Bezugspunkt wird mittlere Höhe des Meeresspiegels (...m über NHN) der Verkehrsfläche über Oberkante Fußweg angenommen. Als oberer Bezugspunkt soll die Firsthöhe von max. 9,00 m und eine Traufhöhe von 5,00 m festgesetzt werden. Technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

Dem Plangeber ist schon bewusst, dass diese gestalterischen Festsetzungen einen Eingriff in die Baufreiheit darstellen.

Nach nochmaliger fachlicher Prüfung wird eingeschätzt, dass die Gestaltungsfestsetzungen verhältnismäßig sind.

Es verbleibt mit den Gestaltungsfestsetzungen für den Eigentümer /Eigentümerin ausreichend weiter Spielraum in der Umsetzung , da die Gestaltungsvorgaben nicht zu „zwingenden“ Mehrkosten bei der Umsetzung führen und z.Bsp. auch die Ausnutzbarkeit der Grundstücke dadurch nicht erheblich eingeschränkt werden. Es wird weiterhin eingeschätzt, dass bspw. anderen privaten Belangen wie die Solarnutzung auf den Satteldächern und verschiedene städtebauliche bzw. landesrechtlichen Belange, welche die Gestaltungsvorschriften rechtfertigen, mit den Gestaltungsfestsetzungen dennoch umgesetzt werden können und möglich sind.

Der § 12 AGBauGB ermöglicht Gestaltungsfestsetzungen in Bebauungsplänen zu treffen, bedeutet aber nicht, dass diese Möglichkeit uneingeschränkt besteht.

Es ist nicht zu erwarten, dass die Gestaltungsfestsetzungen einen unverhältnismäßig hohen Aufwand zur Umsetzung erfordert.

3.8 Hinweise

3.8.1 Pflanzliste

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 10 wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

Birke (*Betula pendula*, *Betula cembra*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*)

Roskastanie (*Aesculus hippocastanum*)

Rotdorn (*Crateagus laevigata* "Pauls Scarlett")

Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

Walnuss (*Juglans regia*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)

3.9 Flächenbilanz

Tabelle 3: Flächenbilanz, Quelle: eigene Darstellung.

Fläche	in m ²	in %
WR	85.309,12	86,89
Straßenverkehrsfläche	12.873,04	13,11
Gesamtfläche	98.182,16	100

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Folgende öffentliche und private Belange wurden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen:

4.1 Öffentliche Belange

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

Mit der Planung wird dem Ziel der Schaffung von benötigtem Wohnraum durch Nachverdichtung nachgegangen. Somit kann dem übergeordneten Ziel einer Realisierung von innerstädtischem

Wohnraum nachgekommen werden. Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen ermöglicht nicht mehr Wohnraum zu schaffen, als nach § 34 BauGB möglich wäre. Er regelt die städtebauliche Ordnung und vielmehr nur die weitere Entwicklung der noch vorhandenen Wohnraumpotenziale im Gebiet, die so oder so ausnutzbaren Wohnungsbaupotenziale im Planbereich.

Die mit der Nutzungsart Reines Wohngebiet verbundene dominierende Stellung der Wohnfunktion erfordert einen hohen Anspruch an Schutz vor Störungen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB werden erfüllt. Die lockere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, die sich aus der historischen Konzeption von Bruno Taut ergibt, lässt eine ausreichende Belichtung, Besonnung sowie Belüftung zu.

Die jeweiligen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche unterstützen die Herstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Ziel der Planung ist es, eine gebietsverträgliche Nachverdichtung mit kleinteiligen, siedlungstypischen Baukörpern zu ermöglichen, ohne den historischen Gebietscharakter zu verändern. Dies wurde planerisch umgesetzt durch Festsetzungen zur Bauweise und zu überbaubaren Grundstücksflächen.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien werden die Abstandsflächen eingehalten. Gleichzeitig werden so Frei- und Grünflächen auf den privaten Grundstücken freigehalten, die ebenfalls zu den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen beitragen. Sie sind zudem förderlich für das Kleinklima.

Da es sich bei den zusätzlichen zu erwartenden Verkehrsbelastungen durch die Planung hauptsächlich um die verkehrsmäßige Erschließung der privaten Grundstücke handelt, ist in Bezug auf die Wohnruhe von hinnehmbaren Störungen auszugehen.

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung kommt nicht zum Tragen.

4.1.2 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange von Sport, Freizeit, Erholung (§1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), Soziale Infrastruktur

Die Bedarfe der sozialen Infrastruktur sind im Sozialen Infrastrukturkonzept des Bezirkes anhand von Prognosen hinsichtlich des Einwohnerzuwachses geprüft und nachgewiesen worden.

Im Plangebiet befinden sich vorwiegend Bestandsgebäude mit Wohnnutzungen. Da es sich bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6l um ein im Zusammenhang bebautes Gebiet handelt, das sich dementsprechend derzeit nach § 34 BauGB beurteilen ließe, wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Nachverdichtung der Wohngebiete über das nach § 34 BauGB mögliche Maß der baulichen Nutzung zugelassen. Die Nachverdichtung erfolgt behutsam durch Einzel- und Doppelhäuser und ist im reinen Wohngebiet, die den Großteil der Nachverdichtungspotentiale

darstellen, auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Die aus Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehendem Bedarfe an sozialer Infrastruktur sind somit niedrig und können über die im Sozialen Infrastrukturkonzept genannten Maßnahmen gedeckt werden.

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung Reine Wohngebiete fest. Anlagen für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke können somit Ausnahmsweise zugelassen werden. Zudem sind Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen gem. § 3 BauNVO Abs. 2 Nr. 2 im reinen Wohngebiet allgemein zulässig.

Öffentliche wohnungsnahe Grünflächen sowie öffentliche Spielplatzflächen sind in relativer Nähe zum Plangebiet vorhanden.

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

Das Vorhabengebiet befindet sich inmitten eines großflächigen innerstädtischen Siedlungsgefüges, das vom Architekten Bruno Taut konzeptioniert wurde. Der wesentliche Inhalt des Bebauungsplans ist die Sicherung der Wohnfunktion unter der ursprünglichen historischen Konzeption sowie die funktionale Ergänzung von Wohngebäuden als städtebauliche Verdichtung. Dies betrifft insbesondere rückwärtige Grundstücksflächen in zweiter Reihe, die um Gebäude im Einzelhaussegment ergänzt werden. Dies führt zu Einschränkungen der privaten Baurechte im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche, sowie die Gestaltung der baulichen Anlagen. Diesen privaten Belangen stehen jedoch die öffentlichen Belange, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestimmt sind, wie

- Abweichende Bauweise, Einzelhäuser dürfen eine Gebäudelänge von 15 m und Doppelhäuser eine Gebäudelänge von 20 m nicht überschreiten,
- Ausschluss von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nichtüberbaren Grundstücksflächen,
- Gestaltungsfestsetzungen

gegenüber.

Diesen wird gegenüber dem privaten Belang der Grundstückseigentümer der Vorrang eingeräumt, weil

- 1.) Inhalt und Schranken des Eigentums durch den Bebauungsplan bestimmt werden dürfen, da der Bebauungsplan ein Gesetz i.S.d. Art. 14 Abs. 1 GG ist, welches Inhalt und Schranken des Eigentums bestimmt,
- 2.) Den Eigentümern auch mit den getroffenen Festsetzungen ausreichend Spielraum zur Ausnutzung ihrer Grundstücke und zur Gestaltung ihrer baulichen Anlagen verbleibt,
- 3.) Die Festsetzungen zu keinen Kosten und Beeinträchtigungen für die Grundstückseigentümer-innen führen,

- 4.) Bestandsgebäude im Wesentlichen unberührt bleiben und
- 5.) Die spezifische städtebauliche und gestalterische Vorprägung der vorhandenen Situation, welche sich in der durch die Architektur von Bruno Taut geprägten Art und Weise der Bebauung ausdrückt, auch engere gestalterische Bindungen für neu einzufügende Vorhaben rechtfertigt und damit zur Erhaltung eines einheitlichen Ortsbildes beiträgt.

Eine Weiterentwicklung des Ortsteiles Mahlsdorf wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht verhindert, es gibt den Grundstückseigentümern Planungssicherheit.

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

Im Plangebiet befindet sich ein ausgewiesenes Denkmal auf dem Grundstück Am Rosenhag 38/39. Die Auswahl und Deklaration als Denkmal erfolgte nach dem Grad der noch vorhandenen Authentizität.

Das Plangebiet ist Teil eines vom Architekten Bruno Taut erarbeiteten städtebaulichen und architektonischen Konzept für den Siedlungsteil in Mahlsdorf-Nord, das in den 20er bis 30er Jahren des 20. Jahrhunderts weitestgehend umgesetzt und bis heute weitgehend den städtebaulichen Charakter als Gartenstadtsiedlung historisch prägt. Die Besonderheit, mit der sich die Bruno-Taut-Siedlung vom übrigen Siedlungsgebiet abhebt, liegt in ihrer spezifischen baulich-räumlichen Qualität. Sie ist maßgeblich geprägt durch einen hohen Anteil an Doppel- und Einzelhäusern, die als Typenprojekte von Bruno Taut entwickelt wurden und streng an Baufluchtlinien errichtet sind. Die schwungvolle Führung der Straßen und Wege bildet eine charakteristische Raumqualität. Die quadratisch angelegten Plätze innerhalb der gesamten Siedlung schaffen notwendige Freiräume. Der Beibehaltung dieses charakteristischen Ortsbildes dient im Wesentlichen der Bebauungsplan.

4.1.5 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Als wichtige öffentliche Belange sind der Umwelt- und Naturschutz in die Bebauungsplaninhalte eingegangen. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Fläche und Boden, Wasser, Klima und Luft, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und andere Sachgüter wurden umfassend untersucht und bewertet und sind im Umweltbericht dargestellt.

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

Die Belange der Wirtschaft bleiben unverändert. Das Plangebiet ist bereits seit den 1920er und 1930er Jahren im Wesentlichen als Wohngebiet genutzt. Im Hinblick auf die Belange der Wirtschaft ergeben sich keine Änderungen.

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

Die Erschließung ist aufgrund der an den Grundstücken angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Florastraße, der Straßen An den Siedlergärten, Feldrain, Wacholderheide, Am Rosenhag und Wildrosengehölz sowie der Kieler Straße bereits gesichert.

Da davon ausgegangen werden kann, dass es sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-61 um ein im Zusammenhang bebautes Gebiet handelt, das sich dementsprechend derzeit nach § 34 BauGB beurteilen ließe, müssen für die geplante Nachverdichtung keine baulichen Veränderungen der Verkehrsflächen erfolgen oder zusätzliche Verkehrsflächen angelegt werden. Der Verkehr wird erwartungsgemäß durch die zulässige Bebauung gegenüber der gegenwärtigen Situation nur gering erhöht.

Das Plangebiet ist über nahe gelegene Stationen von vier Buslinien sowie drei Tramlinien an den öffentlichen Personennahverkehr in einer Entfernung von ca. 350 m angebunden. Damit können Besucherinnen und Besucher des Plangebiets ihre Wege auch unabhängig von individuellen Verkehrsmitteln organisieren. Dies kommt insbesondere den Bedürfnissen von weniger mobilen Bevölkerungsgruppen entgegen.

Stellplatzmöglichkeiten befinden sich straßenbegleitend auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Planbereich. Weitestgehend ist das Parken auf privaten Stellplätzen der einzelnen Wohngrundstücke vorgesehen.

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

Das Vorhaben steht den Zielen der städtebaulichen Entwicklungskonzepte nicht entgegen.

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

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Überschwemmungsgebietes. Die Belange des Hochwasserschutzes sind insofern nicht betroffen.

4.2 Private Belange

4.2.1 Eigentums- und Eigentümerrechte, Entschädigungsansprüche

Der Bebauungsplan sieht die Sicherung der Wohnfunktion sowie die funktionale Ergänzung um einige weitere Wohngebäude als städtebauliche Verdichtung vor. Die Verdichtung ist insbesondere auf den rückwärtigen Grundstücksflächen in zweiter Reihe, um Gebäude im Einzel- oder Doppelhaussegment, vorgesehen. Die Entwicklung findet vollständig auf privaten Flächen statt. Das private Interesse der Eigentümerinnen und Eigentümer an einer besseren Verwertbarkeit ihrer Grundstücke wird dabei gewahrt. Die Eigentümerinnen und Eigentümer profitieren von einer gebietsverträglichen Verdichtung

der Wohnfunktion unter Berücksichtigung einer hohen Wohnqualität und Wahrung des Gebietscharakters nach dem städtebaulichen, historischen Konzept des Architekten Bruno Taut. Als wesentliches Regelungsinstrument werden Baufenster und Baulinien festgesetzt, die auch zur Berücksichtigung der heterogenen, historischen Struktur beitragen und das Freihalten von Grünflächen und Vorgärten berücksichtigen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die städtebaulichen Ziele sichern, um den historischen Charakter der Siedlung mit Einzel- und Doppelhäusern, den ortstypischen Vorgärten als prägendes Strukturelement und den öffentlichen geschlungenen Straßenverkehrsflächen zu erhalten. Die vorhandenen Anlagen genießen Bestandsschutz.

IV AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. *Auswirkungen auf die Umwelt*

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt:

Auswirkungen auf die Umwelt werden umfänglich im Kapitel II Umweltbericht der Begründung dargestellt.

2. *Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten*

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB):

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird Wohnraum im Segment des individuellen Wohnungsbaus ermöglicht. Gleichzeitig wird der Eigentumsbildung Rechnung getragen. Da durch den Bebauungsplan nicht mehr Wohnraum geschaffen wird, als nach § 34 BauGB möglich wäre, regelt der Bebauungsplan die städtebauliche Ordnung für die so oder so ausnutzbaren Wohnungsbaupotenziale im Geltungsbereich.

Aufgrund der vorrangigen Wohnnutzung sind keine negativen Auswirkungen auf Arbeitsstätten zu erwarten, da es im näheren Umfeld mit Ausnahme von kleineren Ansiedlungen entlang der Hönower Straße keine Arbeitsstätten gibt, die durch die Planung von Wohngebieten Einschränkungen befürchten müssen. Da es sich bei den zusätzlichen zu erwartenden Verkehrsbelastungen durch die Planung hauptsächlich um die verkehrsmäßige Erschließung der privaten Grundstücke handelt, ist in Bezug auf die Wohnruhe von hinnehmbaren Störungen auszugehen.

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

Durch die Sicherung der vorhandenen Strukturen und die planungsrechtliche Festsetzung von Baulinien, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl entstehen keine finanziellen Auswirkungen. Ein Erwerb von Grundstücken durch das Land Berlin ist zu Realisierung der Festsetzungen nicht erforderlich. Durch die Widmung der Grundstücke mit entsprechenden Nutzungsarten nach BauNVO und die weiteren Festsetzungen sind keine Planungsschäden nach § 42 Abs. 1 Nr.1 BauGB zu erwarten, da hier keine Kenntnis von der Vorbereitung bzw. Durchführung von Nutzungsmöglichkeiten im Vertrauen auf die Zulässigkeit eines Bauvorhabens nach § 34 des BauGB bei Wirksamwerden des Beitritts besteht.

Mit Festsetzung des Bebauungsplanes ist ebenfalls keine grundsätzliche Entschädigungsfolge nach § 42 Abs. 2 Nr.1 und 2 BauGB vorzusehen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (TF Nr. 5 und 6) sind den Eigentümern nicht zu entschädigen, da keine besonderen Aufwendungen notwendig sind, die über

das bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderliche Maß hinausgehen und durch die Planung keine wesentliche Wertminderung der privaten Grundstücke eintritt.

Auswirkungen auf den Haushalt entstehen dem Bezirk durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht.

4. *Auswirkungen auf den Bedarf an sozialer Infrastruktur*

Im Plangebiet befinden sich vorwiegend Bestandsgebäude mit Wohnnutzungen. Da es sich bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6l um ein im Zusammenhang bebautes Gebiet handelt, das sich dementsprechend derzeit nach § 34 BauGB beurteilen ließe, wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Nachverdichtung der Wohngebiete über das nach § 34 BauGB mögliche Maß der baulichen Nutzung zugelassen. Die Nachverdichtung erfolgt behutsam durch Einzel- und Doppelhäuser und ist in den reinen Wohngebieten auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Die sich aus Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehenden Bedarfe an sozialer Infrastruktur sind somit niedrig und können über die im Sozialen Infrastrukturkonzept genannten Maßnahmen gedeckt werden.

Zudem sind Anlagen zur Kinderbetreuung gem. § 3 BauNVO Abs. 2 Nr. 2 in reinen Wohngebieten, die den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner des Gebiets dienen, zulässig.

V VERFAHREN

1. *Aufstellungsbeschluss*

Am 23.06.1992 wurde mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 232/92 für den nach Plänen von Bruno Taut entwickelten Siedlungsbereich in Mahlsdorf-Nord zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung seiner charakteristischen Eigenart das Bebauungsplanverfahren XXIII-6 für das 90 ha große Gebiet eingeleitet. Die Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt für Berlin, 42. Jahrgang, Nr. 37, am 10. Juli 1992.

2. *Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3 a AGBauGB*

Zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanes im Juli 1992 war das AGBauGB vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) gültig. Die Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3 a AGBauGB ist erst durch Gesetz vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 241) erforderlich geworden. Mit Schreiben vom 28.08.1992 ist der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Abt. IV und HA3, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie sowie der Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe der Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplan XXIII-6 mit der Bitte um Stellungnahme entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB zugesandt worden. Es wurden keine Einwände geäußert.

3. *Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6 im Zeitraum vom 17. August 1992 bis einschließlich 14. September 1992 statt. Dabei wurden die Bürgerinnen und Bürger über Inhalte und Ziele der beabsichtigten Planung in Varianten informiert. Da dies eine der ersten frühzeitigen Bürgerbeteiligungen nach dem Baugesetzbuch im Bezirk war, stand ein großer Teil der Anwohnerinnen und Anwohner den Zielen und dem Verfahrensablauf des Bebauungsplanes sehr ablehnend gegenüber. Daraufhin wurden gesonderte Beratungen mit den Anwohnerinnen und Anwohnern jedes Quartiers geführt. Unklarheiten konnten durch zusätzliche Informationen zum Verfahren des Bebauungsplanes und durch die nochmalige Erläuterung der Planungsabsicht ausgeräumt werden.

Es bestand bei den Eigentümerinnen und Eigentümern ein überaus großes Interesse an der weiteren städtebaulichen Entwicklung ihrer Grundstücke.

Es wurden Varianten zur Bebaubarkeit, zur Ausweisung überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksflächen und zu Grundstücksteilungen innerhalb der Flächen des Bebauungsplanes untersucht. Planungsalternativen wurden hinsichtlich der Erschließung der Blockinnenbereiche entwickelt: Die vorgeschlagene innenliegende Sammelerschließung für die zweite Baureihe hatte aus städtebaulicher Sicht folgende Vorteile:

- Rücksichtnahme auf das Quartiersbild,
- private Grünflächen werden nicht durch befahrene und versiegelte Wege zerschnitten,
- Sicherung des für die Siedlung typischen Zusammenhanges zwischen Bebauung und dem Grün der privaten Gärten am Quartiersrand.

Diese Erschließungsform wurde jedoch verworfen, weil sie ein einheitliches und gemeinschaftliches Vorgehen aller Anwohnerinnen und Anwohner voraussetzt, was auch aufgrund der hohen Anzahl von Grundstücken unvertretbar erscheint.

3.1 Auswertung Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Am 23. August 1993 fand eine Abendveranstaltung für den Bereich des Bebauungsplanes statt.

Alle Bürgerinnen und Bürger wurden mit Postwurfsendung zu dieser Veranstaltung eingeladen. Den Bürgerinnen und Bürgern wurde nochmals der Ablauf des Bebauungsplanverfahrens erläutert und anschließend erste Planungsideen für den Block vorgestellt.

Es wurde damit einem Anliegen aus der Bürgerbeteiligung und gleichzeitig dem Grundsatz des Gesetzgebers zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung entsprochen.

Die Möglichkeit einer gebietsverträglichen Entwicklung der Wohnfunktion wurde von einer Vielzahl von Bürgerinnen und Bürgern begrüßt. Besonders in solchen Fällen, in denen auf den Grundstücken für Familienangehörige Wohnraum geschaffen werden sollte bzw. aus wirtschaftlichen oder familiären Bedingungen eine Bewirtschaftung des gesamten Grundstückes nicht gewährleistet werden kann. Mehrere Bürgerinnen und Bürger sprachen sich gegen eine Verdichtung aus, da sie eine erzwungene Teilung gegen den Willen der Eigentümerinnen und Eigentümer vermuteten und aus ihrer Sicht eine Verdichtung im Bestand dem Gutdünken jedes einzelnen Eigentümers überlassen werden sollte. Dies würde jedoch, wie von zwei Bürgern vermutet, die Zerstörung wertvoller Biotop- und Freiflächen zur Folge haben, die Wahrung vorhandener Siedlungsstrukturen verhindern und gegenseitige nachbarschaftliche Beeinträchtigungen hervorrufen. Die Angst der Bürgerinnen und Bürger vor „Zwangsteilung“ und geplanter Enteignung konnte in den Informationsveranstaltungen weitestgehend ausgeräumt werden.

Weitere Punkte, die im Rahmen der Bürgerbeteiligung angesprochen wurden, waren die fehlende Kanalisation in der Siedlung, der mangelhafte Ausbau der Straßen bei einem zu vermuteten zusätzlichen Verkehrsaufkommen, bedingt durch die mögliche Verdichtung der Wohnfunktion. Aber auch Fragen, die im Zusammenhang mit einer Teilung von Grundstücken stehen, wurden diskutiert. Die ortsübliche Erschließung ist für alle Grundstücke gesichert.

Die Mehrzahl der Bürgerinnen und Bürger äußerte sich negativ über die Planungsvariante, die eine gemeinsame innere Erschließung voraussetzte. Daher wurde im Entwurf des Bebauungsplanes auf eine

innere Erschließung verzichtet. Die typische offene Bauweise in der das Siedlungsgebiet prägenden Maßstäblichkeit mit Einzel- und Doppelhäusern wurde begrüßt. Die Anwohnerinnen und Anwohner folgten der Auffassung, dass durch die Ausweisung zusammenhängend von Bebauung freizuhaltender Grundstücksflächen Naturräume zur Entwicklung einer breit gefächerten Tier- und Pflanzenwelt erhalten werden können.

Die Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit BA-Beschluss Nr. V/271/1997 beschlossen. Die BVV wurde in ihrer 23. Sitzung am 19.06.1997 über die Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung informiert.

4. *Beschluss für Teilbebauungspläne*

Die Bearbeitung des ca. 90 ha großen Geltungsbereiches des XXIII-6 in Teilbebauungsplänen ist aufgrund der besseren Handhabung, der Vielfalt der konkreten Probleme hinsichtlich der Nutzungs- und Bebauungsstruktur sowie der besonderen städtebaulichen Situation erforderlich.

Mit BA-Beschluss Nr. V/470/1998 vom 20. Januar 1998 hat das Bezirksamt Hellersdorf die Weiterführung des Bebauungsplanverfahren XXIII-6 in 13(Teil)-Bebauungsplänen mit den Bezeichnungen XXIII-6a, XXIII-6b, XXIII-6d, XXIII-6e, XXIII-6f, XXIII-6g, XXIII-6h, XXIII-6i, XXIII-6k, XXIII-6l, XXIII-6m, XXIII-6o und XXIII-6p beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin, Nr. 36, vom 10.07.1998, auf S. 2658, bekannt gegeben.

5. *Mitteilung der Planungsabsicht*

Mit Schreiben vom 03. September 1998 ist der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr der BA-Beschluss vom 20. Januar 1998 mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt worden. Es wurden keine Bedenken geäußert, den Bebauungsplan XXIII-6 in eigenständige Bebauungspläne zu gliedern. Das Bebauungsplanverfahren XXIII-6l war nach § 4 AGBauGB zu führen.

6. *Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB*

Entsprechend § 2 (4) BauGB ist im Rahmen des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sind und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche und landschaftliche Entwicklung unter Wahrung des Gebietscharakters ermöglicht. Damit wird eine gebietsverträgliche Verdichtung der Wohnfunktion unter Berücksichtigung einer hohen Wohnqualität gesichert.

Als Grundlage der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für das Bebauungsplanverfahren XXIII-6l konnte auf die Unterlagen zurückgegriffen werden, die bereits

mit den festgesetzten Bebauungsplänen XXIII-6m und XXIII-6g vorlagen sowie auf die in diesem Zusammenhang erarbeiteten Gutachten und Stellungnahmen der Fachämter.

Bei den Gebieten handelt es sich von der Lage und den ökologischen Rahmenbedingungen um den gleichen Rahmen bestimmende Gebiete. Damit konnten der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung für den Bereich des Geltungsbereiches hinreichend bestimmt werden.

7. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6l im Bezirk Marzahn-Hellersdorf wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Benachrichtigung über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 01. Juli 2015, jedoch wurde durch das Bezirksamt keine Auswertung der Anregungen und Hinweisen vorgenommen.

Da ein doch langen Zeitraum von 8 Jahren verstrichen ist, wird eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB vorbereitet und durchgeführt.

Auslegungsvermerk

Die Begründung vom Februar 2023 hat mit dem Bebauungsplan XXIII-6l vom 14. Februar 2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 6. März bis einschließlich 5. April 2023 öffentlich ausgelegen.

Berlin, den

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Umwelt- Naturschutz, Straßen und Grünflächen, Fachbereich Stadtplanung

.....

Dreßler

Fachbereichsleiterin Stadtplanung

VI RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl.S.578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2022 (GVBl. S. 578).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

VII ANLAGEN

Anlage - Textliche Festsetzungen

1. Für die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird abweichend von der offenen Bauweise festgesetzt, dass Einzelhäuser eine Gebäudelänge von 15 m und Doppelhäuser eine Gebäudelänge von 20 m nicht überschreiten dürfen.

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

2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb der Fläche c unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen innerhalb der Flächen b auch Doppelhäuser zulässig.

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

4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßen Taxusweg, Am Schlehdorn, Wacholderheide Wildrosengehölz und Greifswalder Straße in einer Grundstückstiefe von 4,00 m und

entlang der Straße An den Siedlergärten in einer Grundstückstiefe von 5,00 m jeweils gerechnet ab Straßenbegrenzungslinie Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist pro angefangener 500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche auf jedem einzelnen Grundstück mindestens ein gebietstypischer Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

7. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigung, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchGBln

8. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Vollverklinkerungen der Fassade und die Verwendung anderer Materialien als Putz zur Fassadengestaltung unzulässig. Ausnahmsweise können Klinker bei der Gestaltung von Strukturelementen (z. B. Faschen und Sockel) verwendet werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 AGBauGB

9. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 AGBauGB

10. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen Gauben eine Breite von 50 v.H. der dazugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 AGBauGB

11. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss die Traufhöhe mindestens 40 % der Firsthöhe über Oberkante Gelände betragen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 AGBauGB

12. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 6 wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

Pflanzliste:

Birke (*Betula pendula*, *Betula cembra*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Kiefer (*Pinus sylvestris*)

Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*)

Rotdorn (*Crateagus laevigata* "Pauls scarlett")

Stieleiche (*Quercus robur*)

Walnuß (*Juglans regia*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)

Hinweise:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Gebiet, indem auf Grund der Bodenverhältnisse Schichtenwasser auftreten kann. Die Versickerung von Regenwasser bedarf besonderer Berücksichtigung.