

Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB
Bebauungsplan 10-10

für die Grundstücke Pfingstweg 1/19; 2, 6, 12 und 16, Maipfad 1/19, 2/6 und 16, Heuetsteig 1-7 und 9, Kressenweg 74/80 und 84, Eisweg 8/30 und 11, 15, 17, 21, 23, 27, Brachetweg 1-12, Nebelsteig 1-9 ,11, Osterpfad 1-8, Hornungweg 7/57, 10, 14/20, 24, 32/56 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf.

Planungsstand: November 2010

Inhaltsverzeichnis

I.	PLANUNGSGEGENSTAND	3
1.	VERANLASSUNG DER ERFORDERLICHKEIT	3
2.	PLANGEBIET	4
2.1.	<i>Bestand</i>	4
2.2.	<i>Planerische Ausgangssituation</i>	6
II.	PLANINHALT.....	8
1.	ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG	8
2.	INTENTION DES PLANES.....	10
3.	WESENTLICHER PLANINHALT.....	10
3.1.	<i>Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen</i>	11
3.1.1.	Art der baulichen Nutzung	11
3.1.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	13
3.1.3.	Höhe der baulichen Anlagen	14
3.1.4.	Überbaubare Grundstücksflächen	14
3.1.5.	Bauweise	16
3.1.6.	Gestaltungsfestsetzungen	17
3.1.7.	Grünfestsetzungen	17
III.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	18
	FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN	18
IV.	VERFAHREN.....	19
	MITTEILUNG DER PLANUNGSABSICHT GEMÄß § 5 AGBAUGB.....	19
	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	19
	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB.....	19
	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB.....	21
	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB	21
	ANZEIGEVERFAHREN GEMÄß § 6 ABS. 4 AGBAUGB UND DIE ERGEBNISSE	23
	ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 4A ABS. 3 BAUGB UND DIE ERGEBNISSE	24
	FESTSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS	24
	ERNEUTES ANZEIGEVERFAHRENS GEMÄß § 6 ABS. 4 AGBAUGB.....	25
V.	RECHTSGRUNDLAGEN	25

I. Planungsgegenstand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-10 (Elsengrundsiedlung) befindet sich im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf. Er liegt unmittelbar an den Kaulsdorfer Seen. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die ortsbildprägende Eigenart der Siedlung zu erhalten.

1. *Veranlassung der Erforderlichkeit*

Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf ist das Siedlungsgebiet Mahlsdorf eines der Schwerpunkte der Entwicklung innerhalb vorhandener Einfamilien- und Doppelhausgebiete im Osten Berlins. Auf Grund ihrer besonderen städtebaulichen Situation, die durch die Einbettung in einen stark landschaftlich geprägten Raum und ihr einheitliches Erscheinungsbild geprägt ist, stellt die Elsengrundsiedlung eine städtebauliche Besonderheit innerhalb des Bezirkes dar.

Städtebauliches Ziel ist es, auch langfristig unter Berücksichtigung der Weiterentwicklung dieser Wohnsiedlung, ihre stadträumliche Prägung zu erhalten.

In der Elsengrundsiedlung sind bisher noch keine Teilungen der Grundstücke und die Errichtung von Wohnbebauung in zweiter Baureihe erfolgt. Vorhandene große, stark durchgrünte Innenbereiche sind ablesbar. Bisher wurden die Baukörper in der Elsengrundsiedlung nur durch zahlreiche Anbauten erweitert.

Der nach wie vor bestehende Entwicklungsdruck auf das Siedlungsgebiet lässt jedoch befürchten, dass auch die hinteren Grundstücksbereiche bebaut werden könnten. Die starke Durchgrünung angrenzend an die Kaulsdorfer Seen und das Landschaftsschutzgebiet würde reduziert und die im Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) sowie auch in der Orientierung des Entwurfes zur Bereichsentwicklungsplanung (BEP) vorgesehene Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung wäre in ihrer Funktion eingeschränkt und beeinträchtigt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich beurteilt sich gegenwärtig planungsrechtlich auf der Grundlage des § 34 (1) Baugesetzbuch (BauGB), damit sind langfristig eine Aufrechterhaltung des bestehenden städtebaulichen Entwicklungsrahmens und eine planerische Steuerung nicht möglich.

Die Erforderlichkeit eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens ergibt sich aus den Planzielen:

1. die Siedlung in ihrem funktionellen und räumlich gestalterischen Zusammenhang durch den Erhalt spezifischer räumlicher Qualitäten zu sichern, unter Berücksichtigung der ausschließlichen Wohnfunktion der Siedlung und einer langfristig gesicherten öffentlich-rechtlichen Erschließung,
2. gebietsverträgliche Entwicklungspotentiale unter der Voraussetzung des Erhalts des Siedlungscharakters in Form von Doppelhäusern auszuweisen,
3. Anbaumöglichkeiten an die vorhandenen Wohnhäuser zu ermöglichen, um eine den heutigen sozialen Ansprüchen gerechte Wohnqualität zu gewährleisten,
4. langfristige Sicherung ortsbild- und städtebaulich prägender Elemente,

5. Sicherung eines öffentlichen Platzes in zentraler Lage der Siedlung als wesentliches städtebauliches Strukturelement,
6. auf Grund der städtebaulichen Eigenart und der homogenen Gestaltung der Baukörper sind im Sinne des Erhalts entsprechende Gestaltungsfestsetzungen zu treffen.

2. Plangebiet

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:

Bebauungsplan 10-10 für die Grundstücke

Pfingstweg 1 /19, 2, 6, 12 und 16;
 Maipfad 1/19, 2/6 und 16;
 Heuetsteig 1-7 und 9;
 Kressenweg 74/80 und 84;
 Eisweg 8/30 und 11, 15, 17, 21, 23, 27;
 Brachetweg 1-12;
 Nebelsteig 1-9, 11;
 Osterpfad 1-8;
 Hornungweg 7/57, 10, 14/20, 24, 32/56
 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf.

2.1. Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-10 Elsengrundsiedlung umfasst ca. 10,8 ha und liegt südlich der Barnimer Hangkante im Bereich des Urstromtals am Landschaftsschutzgebiet der Kaulsdorfer Seen. Östlich schließt das Planungsgebiet an den Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes XXIII-34 an.

Errichtet wurde die Siedlung im Jahre 1934 vom Land Berlin im Erbbaurecht, um damals Wohnraum für Arbeitslose zu schaffen.

Die Elsengrundsiedlung dient ausschließlich dem Wohnen; sie ist geprägt durch eine Doppelhausbebauung in offener Bauweise.

Die insgesamt 118 Grundstücke sind mit straßenbegleitenden, giebelständigen Doppelhäusern eines einheitlichen Typus bebaut. Der ursprüngliche Baukörper als Doppelhaus besitzt eine Grundfläche von 14,00 m x 7,00 m und damit eine Grundwohnfläche pro Wohneinheit von 49 m².

Die Firsthöhe des gemeinsamen Satteldaches variierten zwischen 7,4 m und 8 m, die Traufen zwischen 2,7 m und 3 m, sind jedoch bei jeweils einem Doppelhaus identisch. Die Gesamtwohnfläche betrug einschließlich des Dachgeschosses durchschnittlich 75 m². Horizontal unterteilte sich das nicht unterkellerte Doppelhaus in Erd- und Dachgeschoss. Diese horizontale Gliederung wurde zusätzlich durch eine

differenzierte Fassadengestaltung sichtbar. Das Erdgeschoss wurde rau verputzt und die Giebelfassade mit vertikal angeordneten Holzlatten verkleidet.

Die Giebelfassade zeichnete sich weiterhin durch einheitliche Fensteranordnungen und –größen aus. Im Erdgeschoss besaß jede Doppelhaushälfte zwei und im Dachgeschoss ein Fenster. Zusätzlich waren an allen Fenstern je zwei Holzläden angebracht.

Die Erschließung der Doppelhaushälften erfolgt an der straßenabgewandten Seite. Die ursprünglich einheitliche Bebauungskonzeption der Elsengrundsiedlung ist durch die Bewohner modifiziert worden. Auf Grund der geringen Wohnfläche erfolgten in der Regel Erweiterungsbauten an den Hauptbaukörpern. Die Gestaltungselemente der Fassaden, wie Fensteröffnungen, Putz, Holzverkleidungen, Fensterrollläden und Eingangsbereiche sind inzwischen stark überformt. Eine einheitliche Gestaltung der Gebäude ist nicht mehr ablesbar.

Die Kubatur der Doppelhäuser mit ihren Außenmaßen, der First- und Traufhöhen der Satteldächer sowie der Dachneigungen hingegen sind weitestgehend noch erhalten und tragen somit wesentlich zum einheitlichen Erscheinungsbild der Siedlung bei. Dieses einheitliche Erscheinungsbild unterscheidet die Siedlung von dem ansonsten sehr heterogenen Erscheinungsbild der Siedlungsgebiete Mahlsdorf und Kaulsdorf.

Auf Grund der geringen Wohnfläche des Hauptbaukörpers erfolgten durch die Bewohner häufig Anbauten von zusätzlichen Wohnräumen, Nebengebäuden und Garagen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze in die Tiefe des Grundstückes. Auf einem Grundstück befinden sich meist mehrere in Höhe und Breite unterscheidende Anbauten. In der Regel ordnen sie sich auf Grund geringerer Breiten sowie niedrigerer oder maximal gleich hoher First- und Traufhöhe dem Hauptbaukörper unter, (Ausnahme bildet das Grundstück Nebelsteig 8, Anbauten sind hier höher als das Doppelhaus). Lediglich der erste Anbau nimmt häufig die Breite des Hauptbaukörpers auf und überformt damit den ursprünglichen Eingangsbereich. Eine einheitliche Gesamttiefe oder gleiche Gestaltung der Anbauten ist nicht festzustellen. Allerdings wurden die Anbauten bis auf wenige Ausnahmen bisher nicht bis an die hintere Grundstücksgrenze gebaut, auch gibt es keine geteilten Grundstücke, so dass durchgrünte Blockinnenbereiche sowie grüne Übergänge in die Landschaft den Siedlungscharakter bestimmen.

Weiterhin prägend für die Siedlung sind die weitestgehend von Bebauung freigehaltenen Vorgartenbereiche, die je nach Straße zwischen 4,5 m und 9 m variieren.

In der Siedlung befindet sich ein von Bebauung freier zentraler Platz, der früher Standort für ein Vereinshaus war.

Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanverfahrens 10-10 ist gemäß Stellungnahme des Landesdenkmalamtes Berlin das Auftreten von Bodendenkmalen zu erwarten, da es sich um ein archäologisches Verdachtsgebiet mit ur- und frühgeschichtlichen Fundstellen handelt.

Bei der Vorbereitung konkreter Baumaßnahmen ist dementsprechend spätestens vor Beginn von Bodeneingriffen vom Vorhabenträger das Landesdenkmalamt Berlin, Fachgebiet archäologische Bodendenkmalpflege, zur Ermöglichung der Wahrnehmung bodendenkmalpflegerischer Belange zu benachrichtigen.

Verkehrliche Erschließung

Die Siedlung ist intern durch schmale Erschließungswege verbunden, die größtenteils befestigt sind. Der Anschluss an das übergeordnete Straßensystem erfolgt nördlich über die Verbindungen des Eisweges und des Hornungsweges an die Eisenstraße und dann über den Hultschiner Damm oder den Kressenweg an die Straße B 1/5 stadteinwärts oder -auswärts. Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt im Wesentlichen über den Busverkehr in der Straße Am Niederfeld/Eisenstraße. Ein Anschluss an das Netz der Straßenbahn sowie der S- und U-Bahn ist somit gegeben.

Technische Erschließung

Die im Planungsgebiet vorhandenen Wasserversorgungs- und Druckentwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserwerks Kaulsdorf. Es sind bei Bauvorhaben die geltenden Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung einzuhalten. Die Nutzung von Erdwärme ist nicht erlaubt. Eine Gasversorgung des Planungsgebietes ist durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Im Gebiet befinden sich Kabelanlagen sowie die Netzstation N 5081.

Eine planungsrechtliche Sicherung von Leitungsrechten für diese Netzstation ist gemäß Auskunft des Unternehmensträgers im Rahmen der Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nicht erforderlich.

Altlasten

Für das landeseigene Grundstück Maipfad 4 wurde zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens auf Grund des abgebrannten ehemaligen Vereinsheimes der Verdacht der Kontamination auf Brandrückstände vom Fachamt geäußert. Im Ergebnis der zu diesem Grundstück veranlassten gutachterlichen Untersuchung der Firma U & A Consult Gesellschaft für Umwelt & Analytik GmbH (08.10.2002) sind keine zusätzlichen Sanierungsmaßnahmen in Bezug auf die geplante Nutzungsart erforderlich. Untersuchungsschwerpunkte waren sowohl der Wirkungspfad Boden-Mensch auf Grund der ursprünglich als öffentliche Grünanlage geplanten Nutzung und der Wirkungspfad Boden-Grundwasser auf Grund der Lage des Gebietes in der Wasserschutzzone III A.

2.2 Planerische Ausgangssituation

- Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin)

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 17. Februar 2011 (ABl. S. 438) stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche W4 mit landschaftlicher Prägung und einer maximalen Geschossflächenzahl von 0,4 dar.

Durch die Darstellung einer landschaftlichen Prägung von Wohnbauflächen sollen in den Randbereichen zum offenen Landschaftsraum und zu großen innerstädtischen

Grünräumen Qualitäten der offenen Bauweise, wie ein hoher Vegetationsanteil und eine geringe Versiegelung des Bodens, geschützt werden.

Der Bereich um die Siedlung ist als Grünfläche dargestellt. Diese Flächen leisten einen wesentlichen Beitrag zur städtischen Lebensqualität. Intensive Nutzungen stehen hier oft im Konflikt mit den Anforderungen des Biotop- und Artenschutzes sowie des Naturhaushaltes. Sie sind daher von den empfindlichen Teilen der Landschaftsräume fernzuhalten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des FNP Berlin generell entwickelbar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Art und Maß der baulichen Nutzung gewährleisten bei Entwicklung des Planungsgebietes im Übergang zum offenen Landschaftsraum auch langfristig den Erhalt eines hohen Grünanteils auf den privaten Grundstücksflächen und insgesamt der landschaftlich geprägten Siedlungsstruktur.

- Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Der Entwurf des Nutzungskonzeptes der BEP (Stand 1996) sieht für die Entwicklung der vorhandenen Siedlung als Wohnbaufläche das Nutzungsmaß der GRZ bis 0,15 mit besonderer Prägung durch Vegetation vor, d.h. Erhaltung der Gartenstrukturen sowie Blockfreiflächen.

Westlich und südlich der Siedlung sowie nördlich der Elsenstraße sind öffentliche Grünflächen mit zum Teil übergeordneter Grünverbindung dargestellt. Östlich grenzt der Elensee an die Siedlung.

Entsprechend der Aussage des Entwurfes der BEP zum Siedlungsgebiet Kaulsdorf/Mahlsdorf ist, insbesondere zwischen den Kaulsdorfer Seen, dem Wuhletal, der Dammheide und der südlichen Barnimer Hangkante, ein hoher Grünanteil zu sichern, um zu der wichtigen ökologischen, klimatischen und freiraumbezogenen Ausgleichsfunktionen zur Mieterstadt Berlin beizutragen. Der Erhaltung dieser Funktionen soll durch Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie Wohngebieten mit landschaftlicher Prägung Rechnung getragen werden. Auch wenn die BEP für den Bereich Mahlsdorf/Kaulsdorf nicht im Bezirksamt beschlossen wurde, bilden die Aussagen der grundsätzlichen Entwicklungsziele dieser Planung auch weiterhin die Orientierung für die Formulierung planungsrechtlicher Festsetzungen in den Bebauungsplanverfahren zur Wahrung des vorhandenen städtebaulichen Charakters, da sich die Rahmenbedingungen nicht wesentlich geändert haben.

- Landschaftsprogramm (LaPro)

Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 27. Juni 2006 (ABl. S. 2350) gliedert sich in vier aufeinander abgestimmte Teilprogramme Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild sowie Erholung und Freiraumnutzung, Landschaftsräume.

Die Teilpläne Biotop- und Artenschutz sowie Landschaftsbild weisen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als kulturlandschaftlich geprägten Raum aus,

wobei eine besondere Siedlungsgrünstruktur bzw. ein Siedlungszusammenhang erhalten bzw. wiederhergestellt werden sollen.

Der Erhalt und die Wiederherstellung typischer Landschaftselemente, wie z.B. Hecken, Feldgehölze sind zu berücksichtigen. Langfristig ist ein hoher Grünanteil im Planungsgebiet durch die Begrenzung der Versiegelung auf den Grundstücksflächen planungsrechtlich zu sichern. Die gebietstypischen Vegetationsbestände und artenschutzrelevanten Strukturelemente sollen erhalten bleiben.

Der Teilplan Naturhaushalt und Umweltschutz weist das Planungsgebiet als nicht kanalisiertes Siedlungsgebiet mit der Notwendigkeit der Kanalisierung des Schmutzwassers und der Versickerung des Regenwassers aus. Ein Druckentsorgungssystem wurde bereits für die Schmutzwasserentsorgung im Planungsgebiet verlegt.

Der Teilplan Erholung und Freiraumnutzung sieht insbesondere die Notwendigkeit der Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume durch die Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualitäten und die Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum vor.

Im Umweltatlas ist die Klimafunktion des Geltungsbereiches als Entlastungsbereich 1b eingestuft. Auf Grund des geringen Versiegelungsgrades und des hohen Vegetationsanteils dieses Bereiches ist der Erhalt der Funktion dieser Fläche im Zusammenhang mit den angrenzenden Bereichen als Kaltluftentstehungsgebiet weiterhin gewährleistet.

Die Lage des Untersuchungsgebietes in dem Wasserschutzgebiet Zone III A bringt besondere Anforderungen an die Nutzungen mit sich, die zum Schutz der Ressource Grundwasser beitragen.

Unabhängig vom Bebauungsplanverfahren sind bei Bauvorhaben die geltenden Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung einzuhalten. So sind z.B. Stellflächen für Kraftfahrzeuge wasserundurchlässig herzustellen. Die Nutzung von Erdwärme ist nicht erlaubt.

II. Planinhalt

1. *Entwicklung der Planungsüberlegung*

Die Elsengrundsiedlung hebt sich auf Grund ihres einheitlichen Erscheinungsbildes und ihrer Einbettung in den Landschaftsraum deutlich vom übrigen Siedlungsgebiet ab. Auch künftig soll die städtebauliche Struktur der Doppelhausbebauung sowie die Einbindung in den Landschaftsraum der Kaulsdorfer Seen erhalten bleiben und die besondere klimatische Funktion des Gebietes (Kaltluftschneise) berücksichtigt werden. Gleichzeitig ist es erforderlich, eine gebietsverträgliche Bebauung zu ermöglichen, die die Identität der historisch gewachsenen Strukturen bewahrt und dabei den wachsenden qualitativ höheren Wohnansprüchen und Bedürfnissen der Bewohner/-innen gerecht wird.

Bei dem im Planungsgebiet stattfindenden Baugeschehen handelt es sich überwiegend um Erweiterungsbauten der vorhandenen Wohngebäude zur Deckung des Eigenbedarfs. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich auf der Grundlage des § 34 (1) BauGB. Langfristig ist auf dieser Grundlage ein Erhalt des vorhandenen Siedlungscharakters, insbesondere der Erhalt von Bebauung freier Innenbereiche als Gestaltungsmerkmal der Siedlung, nicht möglich.

Die Analyse der Siedlungsstruktur sowie der enorme Entwicklungsdruck erfordern die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 (3) BauGB, um die weitere Entwicklung der Elsengrundsiedlung nach den genannten Kriterien zu steuern.

Im Bebauungsplan sind die erforderlichen Festsetzungen zu treffen, die bei einer weiteren baulichen Entwicklung der Siedlung langfristig wesentliche städtebaulich prägende Strukturen sichern und stadtbildrelevante Elemente erhalten.

Grundsätzlich ist zu konstatieren, dass eine Rückgewinnung des ursprünglichen siedlungseinheitlichen Zustandes nicht mehr möglich ist. Zum einen sind die historischen Gestaltungsmerkmale der Hauptbaukörper bereits verloren gegangen und zum anderen erfordern veränderte Lebensbedingungen Erweiterungsmöglichkeiten der Wohnfläche.

Die vorhandene, stadträumliche Struktur wird geprägt durch:

- eindeutig ablesbare Straßenräume,
- gleichmäßig wiederholende Anordnung und einheitliche Kubatur der Doppelhausbebauung,
- typische Gartenstrukturen, mit grünen Blockinnenbereichen und grünen Übergängen zur freien Landschaft und
- einen zentralen Platz.

Diese Elemente sollen auch künftig gestärkt werden und weiter eine identitätsstiftende Bedeutung entfalten.

Das Bebauungsplanverfahren, als Bebauungsplan der Innenentwicklung, wird auf der Grundlage des § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Die Zielstellung des Bebauungsplanes dient der Sicherung der städtebaulichen Ordnung einer bereits bebauten Fläche. Mit der im Bebauungsplan zulässigen Grundfläche, die sich aus der festgesetzten GRZ von 0,2 im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO gemäß Planungsziel ermittelt, wird der gesetzliche Schwellenwert von 20.000 m² knapp unterschritten. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche innerhalb des ca. 10,8 ha großen Planungsgebietes sind die Teile der Baugrundstücke zu berücksichtigen, die Bauland sind und hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Somit sind in die Ermittlung des Flächengrößenwertes, der maßgebend für die Anwendung des § 13 a BauGB ist, die öffentlichen Verkehrsflächen des Planungsgebietes nicht einzubeziehen.

Die Erforderlichkeit der Mitarechnung von angrenzenden Bebauungsplänen, die im engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit dem Planungsgebiet stehen, ist nicht gegeben, da entsprechend Planungsziel des östlich angrenzenden Bebauungsplanverfahrens XXIII-34 die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen als Fortsetzung der Wohnsiedlung nicht beabsichtigt ist.

Außerdem wird durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, insbesondere der Nutzungsart „Reines Wohngebiet“, nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Entsprechend den Aussagen des zuständigen Fachbereiches sind durch die Ziele des Bebauungsplanes keine geschützten Biotope oder besondere geschützte Arten im Sinne des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) betroffen. Nachteilige erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Umsetzung der Planungsziele, auch unter dem Aspekt der besonderen Nähe des Planungsgebietes zum Landschaftsschutzgebiet der Kaulsdorfer Seen, nicht zu erwarten.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB. Somit wird das Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geführt.

Es gelten hier gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich.

2. Intention des Planes

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb der vorhandenen städtebaulichen Strukturen in Form der charakteristischen Doppelhausbebauung unter Berücksichtigung:

- der Sicherung einer gebietsverträglichen Nachverdichtung der Wohnfunktion, bei Sicherung einer hohen Wohnqualität entsprechend den Zielen des FNP Berlin,
- der Wahrung und Entwicklung des Siedlungsgebietes als landschaftlich geprägten Raum,
- der Sicherung der ortstypischen, von Bebauung freigehaltenen, begrünten Vorgartenbereiche,
- der Sicherung der stark durchgrünter, rückwärtigen gärtnerisch genutzten Grundstücksflächen, die als charakteristisches Element der historischen Struktur zu erhalten sind und so gleichzeitig zusammenhängende ökologisch wirksame Freiflächen sowie Übergänge zur freien Landschaft darstellen,
- der Herstellung einer öffentlich nutzbaren und identitätsstiftenden Freifläche im Zentrum des Gebietes,
- der planungsrechtlichen Sicherung von zusätzlichen punktuellen Aufweitungen im öffentlichen Straßenland zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und
- von Gestaltungsfestsetzungen, die das einheitliche Erscheinungsbild weiterhin gewährleisten.

3. Wesentlicher Planinhalt

In Umsetzung der Planungsziele werden mit dem Bebauungsplan

- die Entwicklung eines Reinen Wohngebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Kaulsdorfer Seen unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen Struktur der Siedlung sowie der landschaftsplanerischen Zielstellungen gesichert werden,
- Festsetzungen der bebaubaren Flächen getroffen werden, die eine gebietsverträgliche Verdichtung in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung sichern,
- zusammenhängende Frei- und Gartenflächen sowie einen zentralen Platz innerhalb der Siedlung von Bebauung frei gehalten werden,
- öffentliche Straßenverkehrsflächen innerhalb der Siedlung zur Sicherung der inneren Erschließung festgesetzt und

- Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper getroffen.

Auf Grund des spezifischen Charakters der Siedlung sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens städtebauliche Ordnungsprinzipien zu sichern und zwar durch Festsetzung von:

- Art der baulichen Nutzung,
- Maß der baulichen Nutzung,
- Bauweise,
- Grünfestsetzungen,
- Gestaltungskriterien.

3.1. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

3.1.1. Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet

Die Art der baulichen Nutzung wird als Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der bereits vorhandenen städtebaulichen Situation und der bestehenden Nutzungsstruktur des Gebietes, die auch künftig erhalten werden soll. Auf Grund des städtebaulich eigenständigen Charakters, der spezifisch-räumlichen Qualität und der starken Durchgrünung der Siedlung konnte sich eine ungestörte Wohnnutzung entwickeln, die im Sinne der Wahrung einer hohen Wohnqualität planungsrechtlich zu sichern ist. Die Siedlung genießt eine besondere Qualität auf Grund ihrer Lage zum freien Landschaftsraum und des geringen Verkehrsaufkommens, da Durchgangsverkehr ausgeschlossen ist.

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes wird dem privaten Belang, der Entwicklung und Sicherung der vorhandenen hohen Wohnqualität, gegenüber dem privaten Belang, der uneingeschränkten Nutzbarkeit des Grundeigentums, der Vorrang eingeräumt. Auch im Rahmen der rechtlichen Kommentierung des § 3 BauNVO wurde festgestellt, dass nur durch eine Festsetzung mit der Nutzungsart Reines Wohngebiet das hohe Interesse der Bürger/-innen nach Wohnruhe zu wahren ist, die für das ruhige, stressfreie Wohnen vielfach bereit sind, auch finanzielle Opfer zu bringen.¹

Die mit der Nutzungsart Reines Wohngebiet verbundene dominierende Stellung der Wohnfunktion erfordert einen hohen 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), hinzunehmen.

Nutzungen, die den Zulässigkeitsrahmen über eine Nutzung als Reines Wohngebiet hinaus erweitern, würden dem vorhandenen Gebietscharakter in dem landschaftlich geprägten Raum nicht gerecht und würden neben zusätzlichen Verkehrsbelastungen eine Beeinträchtigung der Wohnruhe erzeugen. Dies widerspricht dem Ziel der Sicherung der vorhandenen Erschließungsstruktur, die durch schmale Verkehrsflä-

¹ vgl. Kommentar BauNVO (Fickert/Fieseler) 11. Auflage, § 3 Rdn. 3.4

chen geprägt ist und somit auch die städtebauliche Eigenart dieser Siedlung wesentlich mitbestimmt.

Unter Berücksichtigung des Aspekts der Wohnruhe zählen freiberufliche Nutzungen in Räumen auch im Reinen Wohngebiet als allgemein zulässig. Darüber hinaus werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die neben dem Wohnen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht ausgeschlossen. Dies betrifft z.B. die Einordnung von Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner/-innen des Gebietes dienen, sowie die Zulässigkeit kleinerer 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 reine Wohngebiete integrieren lässt.

Durch die Festsetzung der Nutzungsart Reines Wohngebiet ist die Voraussetzung für die Einhaltung der geltenden Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung in der Schutzzone III A und der dort aufgeführten Verbotstatbestände gewährleistet.

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Hapterschließung der Elsengrundsiedlung erfolgt über den Kressenweg und die Elsenstraße. Die interne Erschließung der Elsengrundsiedlung erfolgt über den Eisweg, Brachetweg, Nebelsteig, Hornungweg, Pfingstweg, Maipfad und den Heuetsteig, die auf Grund der homogenen, vom Wohnen geprägten, Nutzerstruktur als Anliegerstraßen definiert sind. Bis auf wenige Ausnahmen werden die Grundstücke durch die internen Anliegerstraßen erschlossen, lediglich die Erschließung der am südlichen Rand der Siedlung befindlichen Grundstücke erfolgt über den Kressenweg.

Insgesamt weisen sämtliche Straßen zu geringe Breiten auf, um das langfristig zu erwartende Verkehrsaufkommen der Anlieger reibungsfrei zu bewältigen.

Die öffentlichen Verkehrsräume lassen auf Grund des geringen Querschnittes das Parken entlang der Straßen nicht zu.

Im Rahmen eines Fachgutachtens erfolgte die Prüfung der vorhandenen Straßenraumquerschnitte unter dem Aspekt der langfristigen Sicherung der Unterbringung der Medien, der technischen Erschließung und der Verkehrssicherheit.

Daraus folgend wird das Planungsziel des Bebauungsplanverfahrens formuliert, welches zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und zur Bewältigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens die Festsetzung punktuell erweiterten öffentlichen Verkehrsflächen in vier Bereichen des Planungsgebietes in Form von Flächen für Ausweichbuchten vorsieht. Die Lagebestimmung erfolgte auch unter Berücksichtigung bereits vorhandener örtlicher Gegebenheiten. Zur Umsetzung dieses Planungszieles ist der Erwerb privater Grundstücksflächen durch das Land Berlin erforderlich.

Eine generelle Aufweitung der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des gesamten Planungsgebietes, wie zu Beginn des Verfahrens beabsichtigt, ist zur Unterbringung der für ein Mindestmaß der Mediierschließung notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht erforderlich.

Damit kann gleichzeitig ein wesentliches Strukturelement (begrünte Vorgartenbereiche) ohne Beeinträchtigung erhalten bleiben.

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Das ursprüngliche Ortsbild der 1934 entstandenen reinen Wohnsiedlung wird durch einen Platz städtebaulich wesentlich geprägt. Als Orientierungspunkt innerhalb des Wohngebietes übernimmt diese im Zentrum des Planungsgebietes liegende Fläche stadtstrukturelle Funktion.

Durch die langfristige Freihaltung von Bebauung dieser zentral gelegenen Fläche soll ihr Charakter eines identitätsstiftenden Platzes innerhalb der Wohnsiedlung entsprechend der historischen städtebaulichen Struktur erhalten bleiben.

Die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als „öffentlicher Platz“ gewährleistet auch langfristig die öffentliche Nutzbarkeit des Platzes. Damit werden unmittelbar aus dem Wohnen heraus resultierende multifunktionelle Nutzungen des Platzes zum Erhalt der hohen Wohnqualität der Siedlung ermöglicht.

Auf Grund der sehr geringen Straßenraumbreiten im Planungsgebiet, die auch kein Verkehrsgrün ermöglichen, trägt die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Platzes als Aufweitung des öffentlichen Raumes zum Erhalt der Aufenthaltsqualität, insbesondere auch durch strukturierende Baumpflanzungen innerhalb dieser Siedlung, bei. Damit besteht Übereinstimmung mit dem Ziel des LaPro, welches in der Verbesserung vorhandener Freiräume durch die Erhöhung ihrer Nutzungsmöglichkeiten besteht.

Da das Parken auf den öffentlichen Verkehrsflächen auch langfristig nach Festsetzung des Bebauungsplanes auf Grund der geringen Breiten nicht möglich sein wird, ist durch die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes für die unbebaute Fläche im Zentrum der Wohnsiedlung die Möglichkeit der Einordnung von Stellplätzen auf öffentlichem Straßenland im Zusammenhang mit strukturierenden Baumpflanzungen nicht ausgeschlossen.

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die folgenden Festsetzungen geregelt:

- Geschossflächenzahl,
- Grundflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen,
- überbaubare Grundstücksflächen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Der FNP Berlin stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine GFZ bis max. 0,4 dar. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Struktur, des Erhalts der starken Durchgrünung des Wohngebietes und der Freiraumbezüge die Festsetzung der GFZ von 0,2, also unterhalb der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO, erfolgen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl erfolgt im Sinne der vertraglichen, dem städtebaulichen Leitbild gerecht werdenden, Entwicklung der Wohnfunktion. Es erfolgt die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,20.

Nach Beurteilung des Bestandes und der bereits vorhandenen baulichen Entwicklungen innerhalb des Planungsgebietes ist ablesbar, dass mit diesem Nutzungsmaß die Erhaltung wesentlich städtebaulich prägender Strukturen der Wohnsiedlung möglich ist.

Die klimatische Funktion des Gebietes innerhalb des Kaltluftentstehungsgebietes und der Erhalt des Charakters der landschaftlichen Prägung der Flächen, wie im FNP Berlin dargestellt, sind durch eine Beschränkung der GRZ auf max. 0,2 nicht in Frage gestellt.

3.1.3. Höhe der baulichen Anlagen

Für die Wohnbauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt eine Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen auf 47,8 m über NHN gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8. Diese Festsetzung entspricht der in der Siedlung vorhandenen Struktur und leistet einen Beitrag zur Wahrung des historischen städtebaulichen Charakters bei weiterer Entwicklung von Wohnbauflächen innerhalb der vorhandenen Grundstücksstrukturen. Die Festsetzungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Gebäudehöhe) sichern eine Entwicklung des Gebietes innerhalb vorhandener Strukturen, negative Auswirkungen auf die Frischluftzufuhr für die Innenstadtbereiche sind nicht zu erwarten. Die hier ermöglichte kleinteilige Bebauung wird keine Barrierewirkung entwickeln. Eine Ausdehnung der Wohnbauflächen auf den angrenzenden Landschaftsraum wird auch gemäß FNP Berlin und LaPro ausgeschlossen.

3.1.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Planung ermöglicht die Entwicklung des Geltungsbereiches unter dem Aspekt der Wahrung des eigenständigen Siedlungszusammenhangs und gewährleistet gleichzeitig den langfristigen Erhalt des landschaftlichen Übergangs zum Naturraum der Kaulsdorfer Seen, deren Bedeutung neben dem Landschaftsschutz auch als kulturlandschaftlich geprägter Raum in der Entwicklung einer Erholungslandschaft besteht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als Baufenster durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Als Baulinie werden die vorhandenen straßenbegleitenden Gebäudekanten der giebelständig errichteten Doppelhäuser aufgenommen. Somit bleiben die klar ablesbaren Straßenräume entsprechend den Zielvorstellungen des Bebauungsplanes erhalten. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen wird entsprechend der

vorhandenen Strukturen nur in geringfügigem, dem Hauptbaukörper untergeordnetem Maß, wie z.B. die Nachrüstung einer technischen Anlage eines Schornsteins, im Sinne des Planungsziels zulässig sein.

Weiterhin bestimmen Baugrenzen den Rahmen der zulässigen baulichen Entwicklung.

Unter Berücksichtigung dieser Zielstellungen sieht der Bebauungsplan eine Erweiterung der vorhandenen Doppelhaushälften als Grenzbebauung vor. Diese Form der Bebauung reagiert auf die bereits vorhandene Anordnung der Anbauten.

Unter Berücksichtigung dessen, dass ein Spielraum für technische und gestalterische Einzellösungen der Eigentümer/-innen erhalten bleiben soll, ohne dass Kollisionen mit den Zielvorstellungen des Bebauungsplanes zu erwarten sind, erfolgt die Festsetzung definierter Baufenster. Damit besteht für die Eigentümer/-innen die Möglichkeit, während des bestimmungsgemäßen Gebrauchs wünschenswerte Veränderungen vorzunehmen. Gleichzeitig können gewachsene Ansprüche an hohe Wohnqualität oder die Anpassung an verändernde Normen im Rahmen der Wohnnutzung umgesetzt werden.

Die Konzentration der Bebauung in 25,0 m tiefen Baufenstern gewährleistet langfristig den Erhalt der zusammenhängenden durchgrüneten Freiflächen in den Blockinnenbereichen sowie der grünen Übergänge in die freie Landschaft in Übereinstimmung mit den Zielen des FNP Berlin und dem LaPro. Weiterhin werden durch die Bebauungsstruktur Blickbeziehungen in die Gärten und in die Landschaft ermöglicht, die zur städtebaulichen Gebietsqualität beitragen und bereits derzeit den städtebaulichen Charakter der Siedlung wesentlich prägen.

Unter Berücksichtigung des Erhalts der Strukturen wird die Möglichkeit gegeben, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und den eigenständigen Charakter der Siedlung sowie das landschaftlich geprägte Ortsbild zu erhalten.

Die Festsetzung der hinteren Baugrenzen sichert ebenfalls den Erhalt dieser ortstypischen Grünstrukturen.

Garagen und Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 30,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zur Sicherung zusammenhängender Freiflächen als städtebaulich prägendes Element (textl. Festsetzung Nr. 4) zulässig.

Im Sinne des Erhalts ortstypischer Vorgartenbereiche (textl. Festsetzung Nr. 5) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Die privaten, stark durchgrüneten Vorgärten und Freiflächen sind ein wesentliches Gestaltungsmerkmal der Siedlung.

Zur Erhöhung der Rechtssicherheit und zur Verbesserung der Umsetzbarkeit der getroffenen Festsetzung erfolgte nach dem Anzeigeverfahren eine Überarbeitung der Bezeichnung der von Bebauung freizuhaltenden Vorgartenbereiche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche. Diese Flächen werden einheitlich mit a bezeichnet.

Diese Festsetzungen gewährleisten den Eigentümern/-innen ausreichend Spielraum für die Einordnungen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen.

Durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird die Funktion des Bodens als Versickerungsfläche und die Wasserrückhaltefähigkeit nur unwesentlich beeinträchtigt. In Übereinstimmung mit dem LaPro trägt die Aufrechterhaltung der Grundwasserneubildung als Grund-

satz der Umweltvorsorge zur Verbesserung des Kleinklimas durch natürliche Verdunstung und der natürlichen Bewässerung der vorhandenen Vegetation bei. Auf Grund der festgesetzten geringen Versiegelung innerhalb des Planungsgebietes und der kleinteiligen Bebauung mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken oberflächlich, über eine bewachsene Bodenpassage, möglich. Dies entspricht der Ausweisung des LaPro, Teil Naturhaushalt und Umweltschutz. Für die Bereiche der öffentlichen Verkehrsflächen wird langfristig auf Grund der geringen Straßenbreiten der Bau einer geschlossenen Regenentwässerung erforderlich. Die Beibehaltung der geringen Straßenbreiten im Planungsgebiet ist Ergebnis der Berücksichtigung der privaten Belange der Vermeidung des Eingriffs in privates Eigentum und entspricht dem Mindeststandard der Sicherung der öffentlich erforderlichen Verkehrsflächen.

3.1.5. Bauweise

Innerhalb des Planungsgebietes erfolgen für den überwiegenden Bereich die Festsetzung von Doppelhausbebauung (textliche Festsetzung Nr. 1) und die Beschränkung der zulässigen Baukörperlängen unter Zugrundelegung der vorhandenen Bebauungsstruktur auf maximal 10 m je Doppelhaushälfte entlang des öffentlichen Straßenraumes. Somit fügen sich die neu zu errichtenden Baukörper harmonisch in die vorhandene städtebauliche Struktur ein.

Die Bauweise Doppelhausbebauung im Bebauungsplan wird auch für die Grundstücke Nebelsteig 9 und 11 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung, die in der Stellung des Hauptbaukörpers (traufseitig zur Straße) von der überwiegend im Planungsgebiet vorhandenen homogenen Bebauungsstruktur abweicht, wird nach Abwägung im Bebauungsplanverfahren von einer Änderung dieses Planungsziels abgesehen, da der Bebauungsplan langfristig die geordnete städtebauliche Entwicklung und die planungsrechtliche Sicherung des städtebaulichen Gesamteindruckes sowie des vorhandenen Gebietscharakters und den Erhalt der städtebaulichen Eigenart der Elsengrundsiedlung zum Ziel hat.

Die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück Nebelsteig 11 schließt die Neubebauung zu Wohnzwecken auf dem benachbarten Grundstück Nebelsteig 9 unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht aus.

Mit dem Erhalt des für die Siedlung typischen Doppelhauscharakters wird dem privaten Belang der Sicherung eines qualitativ hochwertigen Reinen Wohngebietes der Vorrang gegenüber uneingeschränkter Nutzbarkeit des Grundeigentums nachgekommen.

Abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 1 sind auf den Flächen ABCDA, EFGHE, JKLMJ auch Einzelhäuser zulässig. Diese Grundstücke bieten auf Grund ihrer Lage und ihres Zuschnitts nicht die Voraussetzungen für die Einbeziehung in die Festsetzung der bereits vorhandenen Doppelhausstruktur.

3.1.6. Gestaltungsfestsetzungen

Die Elsengrundsiedlung hebt sich auf Grund ihres einheitlichen Erscheinungsbildes und ihrer Einbettung in die offene Landschaft vom übrigen Siedlungsgebiet, welches durch eine heterogene Struktur geprägt ist, ab (s. Pkt. 2.1).

Die städtebauliche Eigenart des Gebietes stellt sich im Wesentlichen durch noch erhaltene Parameter der ursprünglichen Kubatur der giebelständig errichteten Doppelhausbebauung mit Satteldach dar.

Neben dem Erhalt der vorhandenen stadträumlichen Strukturen über Festsetzungen des Bebauungsplanes ist es zur Sicherung der städtebaulichen Eigenart der Siedlung erforderlich, zusätzlich Gestaltungsfestsetzungen zu treffen, die eine Erweiterung der Wohnnutzung innerhalb der ablesbaren spezifischen baulichen Strukturen gewährleisten.

Auf eine Festsetzung detaillierter Gestaltungselemente der Hauptbaukörper (Holzgiebelverkleidung, Fenstergrößen und Fensterläden) wird verzichtet, da diese nur noch im Einzelnen mit der ursprünglichen Gestaltungsform übereinstimmen und hier bereits eine erhebliche Überformung erfolgte.

Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper werden im Sinne der planerischen Zurückhaltung auf das Erfordernis zur Erhaltung der noch ablesbaren städtebaulichen Eigenart der Siedlung beschränkt.

Stellung der Baukörper

Die textliche Festsetzung Nr. 3 sichert die Giebelständigkeit zum öffentlichen Straßenraum. Durch die Beibehaltung der derzeit im Bestand vorhandenen Ausrichtung der Hauptbaukörper wird der städtebaulich prägende Charakter der Siedlung gesichert und das Ortsbild erhalten.

Das ablesbare wesentliche Gestaltungselement Firstlinie entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze soll bei langfristiger Entwicklung erhalten bleiben und ebenfalls über diese textliche Festsetzung planungsrechtlich gesichert werden.

Dachform

Zur Wahrung der prägenden einheitlichen städtebaulichen Wirksamkeit wird die Dachform auf die Form des prägenden Satteldaches für die gesamte Siedlung planungsrechtlich festgesetzt (Festsetzung Nr. 7).

Unter Berücksichtigung der noch an vielen Gebäuden vorhandenen, ursprünglich einheitlichen, städtebaulich prägenden Dachneigung von ca. 32° wird für die zulässige Dachneigung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 ein Mindestmaß festgesetzt, um die Möglichkeit von Wohnraumerweiterungen im Dachraum bei unveränderter Baukörperbreite nicht auszuschließen.

3.1.7. Grünfestsetzungen

Begrünung von Grundstücksflächen

Der gesamte Geltungsbereich zeichnet sich durch eine besondere Grünstruktur aus, die als siedlungsgeprägter Raum dem Charakter eines Obstbaumsiedlungsgebietes entspricht. Diese Prägung trägt einen erheblichen Anteil am städtebaulichen

Erscheinungsbild des Geltungsbereiches. Der Erhalt und die Entwicklung von Strukturelementen innerhalb der Elsengrundsiedlung ist elementare Zielstellung des Bebauungsplanes.

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen entsprechen im Wesentlichen den vorhandenen geringen Verkehrsraumbreiten innerhalb der Elsengrundsiedlung. Unter Berücksichtigung privater Belange wird auf eine generelle Aufweitung aller öffentlichen Verkehrsflächen zugunsten einer punktuellen Aufweitung in vier Bereichen verzichtet. Die Einordnung straßenbegleitender Baumpflanzungen, wie sie für die Siedlungsgebiete Mahlsdorf und Kaulsdorf typisch sind, ist somit hier langfristig nicht möglich.

Zur Sicherung des vorhandenen, stark durchgrüntem Charakters dieser Wohnsiedlung, welche durch ihre Lage am landschaftlich geprägten Raum und ihre Eigenart eine besondere städtebauliche Qualität auszeichnet, wird die textliche Festsetzung einer Bepflanzung der Grundstücksflächen je 500 m² in den Bebauungsplan aufgenommen (Textliche Festsetzung Nr. 9).

Dabei wird auf eine Pflanzliste zurückgegriffen, die im Wesentlichen den Erhalt und die Entwicklung siedlungsgebietstypischer Gartenstrukturen des vorhandenen Charakters eines Obstbaumsiedlungsgebietes ermöglicht.

Insofern wird dem Entwicklungsziel des Landschaftsprogramms, welches in seinen Darstellungen die Ausweisungen des FNP Berlin beachtet, entsprochen.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Finanzielle Auswirkungen

Es sind finanzielle Mittel des Landes Berlin für den Erwerb privater Grundstücksflächen als Voraussetzung für einen verkehrssicheren Ausbau der Anliegerstraßen innerhalb des Geltungsbereiches durch Straßenaufweitungen für Ausweichbuchten in vier Bereichen des Planungsgebietes erforderlich.

Dies betrifft Flächen im Bereich entlang des Hornungweg 50/52 und 17/19, Eisweg 22/24 und des Nebelsteigs 11. Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes haben die Eigentümer/-innen prinzipiell Entschädigungsansprüche gemäß § 42 BauGB. Der Zeitpunkt der Übernahmeansprüche regelt sich nach § 40 (2) BauGB. Da die Eigentümer/-innen ihre Grundstücke in der bisherigen Art weiter nutzen können, entstehen ihnen keine wirtschaftlichen Nachteile zum Zeitpunkt der Festsetzung des Bebauungsplanes.

Im Rahmen der Investitionsplanung zum Ausbau der Anliegerstraßen sind durch den Vorhabenträger für den Grunderwerb Kosten in Höhe von ca. 7.200,- Euro zu berücksichtigen und zum gegebenen Zeitpunkt in den Bezirkshaushalt einzustellen.

IV. Verfahren

Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB

Mit Schreiben vom 08.11.2001 ist der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB mitgeteilt worden.

Es wurden keine Bedenken geäußert. Es wurde darauf hingewiesen, dass das Verfahren nach § 7 AGBauGB durchgeführt wird, da es mit der Eisenstraße, die als Straße von besonderer Bedeutung ergänzend zum übergeordneten Straßennetz klassifiziert wurde, gemäß Absatz 1 Nr. 2 dringende Gesamtinteressen Berlins berührt und eine mögliche Beeinträchtigung auszuschließen ist.

Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat am 18. März 2003 mit BA-Beschluss Nr. 553/II die Einleitung des Bebauungsplanes 10-10 beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 25.04.2003 im Amtsblatt für Berlin Nr. 20 auf Seite 1676 bekannt gemacht.

Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 21.05.2003 über die Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens informiert.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Entsprechend der Verfahrensführung nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB. Damit könnte auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit prinzipiell verzichtet werden. Auf Grund der Lage des Planungsgebietes unmittelbar am Landschaftsraum der Kaulsdorfer Seen und auf Grund der unmittelbaren Betroffenheit der Bewohner/-innen innerhalb der Siedlung von der Planung u.a. durch das Planungsziel der Erweiterung von öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb der Siedlung durch die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen zur gesicherten Verkehrsführung, wurde auf eine Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB (frühzeitige Unterrichtung und Erörterung) im Bebauungsplanverfahren 10-10 nicht verzichtet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 18. Juni 2007 bis zum 19. Juli 2007 im Bürodienstgebäude Helene-Weigel-Platz 8, Amt für Stadtplanung und Vermessung, Bereich Stadtplanung, durchgeführt.

Es wurde in der „Berliner Zeitung“ über den Zeitraum der Beteiligung der Öffentlichkeit informiert.

Im Einzelnen wurde im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit über folgende Ziele informiert:

- Planungsrechtliche Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb vorhandener Strukturen unter Berücksichtigung der prägenden Doppelhausbebauung,
- Sicherung der ortstypischen, von Bebauung freigehaltenen, begrünten Vorgartenbereiche,
- Sicherung der stark durchgrünten, rückwärtigen gärtnerisch genutzten Grundstücksflächen, die als charakteristisches Element der historischen Struktur zu erhalten sind und so gleichzeitig zusammenhängende ökologisch wirksame Freiflächen sowie Übergänge zur freien Landschaft sichern,
- Erhalt einer im Zentrum des Gebietes (Maipfad) von Bebauung freigehaltenen Fläche.

Die zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens formulierte Zielstellung, der Sicherung einer öffentlichen Grünfläche einschließlich Spielplatz im Zentrum des Planungsgebietes, wurde auf Grund der Überprüfung der gesamten Freiflächenpotentiale im Siedlungsgebiet nicht als langfristiger Bedarf aufrecht erhalten.

In Vorbereitung der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde das ebenfalls im Einleitungsbeschluss benannte Planungserfordernis einer generellen Aufweitung des öffentlichen Straßenraumes innerhalb der Siedlung auf mindestens 6,0 m überarbeitet.

Gegenstand des vorgestellten Entwurfes war eine geplante Straßenlandaufweitung in vier Bereichen des Planungsgebietes zur Sicherung der Verkehrssicherheit innerhalb der Elsengrundsiedlung.

Diese Zielstellung resultiert aus dem Ergebnis eines Fachgutachtens, welches in Vorbereitung der Durchführung der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung die Untersuchung der Querschnittsausbildung der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Planungsgebietes zum Inhalt hatte.

Das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 27. November 2007 vom Bezirksamt mit BA-Beschluss Nr. 0391/III beschlossen. Die BVV hat in ihrer Sitzung am 24. Januar 2008 die Vorlage zur Kenntnis genommen. Resultierend aus den vorgebrachten Äußerungen erfolgte unter Einbeziehung des privaten Belanges die Änderung der Straßenaufweitung gemäß der Vorzugsvariante im Bereich der Grundstücke Hornungweg 56/54 in ihrer Lage nunmehr in den Bereich der Grundstücke Hornungweg 52/50. Dies erfolgte unter Berücksichtigung bereits im Bestand vorhandener Straßenaufweitungen auf privaten Grundstücken.

Das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Äußerungen führte nicht zu Änderungen der Planungsziele des Bebauungsplanes 10–10.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange für das Bebauungsplanverfahren 10-10 im Zeitraum August/September 2008 eingeholt.

20 Behörden und Träger wurden beteiligt. Davon äußerten sich 13 Träger. Einwände gegen den Entwurf des Bebauungsplanes 10-10 wurden von den Trägern nicht erhoben. Die Stellungnahmen der Behörden und Träger sind auf Grund inhaltlicher Hinweise in den Abwägungsprozess eingegangen.

Das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB wurde am 03.02.2009 vom Bezirksamt mit BA-Beschluss Nr. 0702/III beschlossen.

Die BVV hat in ihrer Sitzung am 26.02.2009 die Vorlage zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich führte das Ergebnis der Abwägung, der im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Äußerungen, nicht zu Änderungen des Planungszieles des Bebauungsplanes 10–10.

Auf Grund der Anmerkung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung fand im Rahmen der Abwägung die Darlegung der Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB statt (s. Pkt. II.1 der Begründung).

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen wurde eine Ergänzung des Begründungstextes Pkt. 2.1 „Bestand“ vorgenommen. Die Begründung wurde um den Punkt „Denkmalpflege“ erweitert, in dem auf die Stellungnahme des Landesdenkmalamtes Berlin im Plangebiet hingewiesen wird.

Auf Grund der Lage des Planungsgebietes in der Schutzzone III A des Wasserwerkes Kaulsdorf werden gemäß der Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe im Begründungstext Pkt. 2.2 Hinweise zu Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung aufgeführt.

Eine planungsrechtliche Sicherung von Leitungsrechten für eine im Planungsgebiet vorhandene Netzstation ist gemäß Auskunft des Unternehmensträgers im Rahmen der Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nicht erforderlich.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

In der Zeit vom 15. Juni bis einschließlich 15. Juli 2009 lag der Entwurf zum Bebauungsplan 10-10 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Bürodienstgebäude Helene-Weigel-Platz 8 im Foyer der 4. Etage des Stadtentwicklungsamtes, Fachbereich Stadtplanung, öffentlich aus.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich im Amtsblatt von Berlin Nr. 24 vom 05.06.2009, S. 1294, bekannt gemacht. Weiterhin wurde in der Tagespresse in der Berliner Zeitung am 05. Juni 2009 die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung veröffentlicht.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erging am 12. Juni 2009 eine Benachrichtigung an die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind.

Das Verfahren wurde nach §13a BauGB als beschleunigtes Verfahren geführt, von einer Umweltprüfung wurde abgesehen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen schriftliche Stellungnahmen der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) und der Berliner Verkehrsbetriebe im Fachbereich Stadtplanung ein. Für die Nutzung der Veröffentlichung im Internet erfolgte während des Zeitraumes der Beteiligung der Öffentlichkeit die Zählung von insgesamt 44 Zugriffen. Schriftliche Stellungnahmen, resultierend aus diesen Zugriffen, sind nicht eingegangen.

Gemäß Stellungnahme des BLN erfolgte eine Überprüfung der Pflanzliste in Bezug auf die mögliche Einhaltung der festgelegten Pflanzqualität. Entsprechend der Stellungnahme des zuständigen Fachamtes ist die Umsetzung der Pflanzlisten möglich. Es wurden mehrere Baumschulen benannt, über die der Bezug der entsprechenden Pflanzen in der geforderten Güte angeboten wird. Dementsprechend wurde in Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB das Erfordernis zur Änderung der Pflanzliste nicht gesehen. Sie blieb unverändert Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplanes 10-10.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fand zum Zeitpunkt der Beteiligung der Öffentlichkeit die Überprüfung der geplanten Festsetzungen für das Grundstück Nebelsteig 9 statt. In den Abwägungsprozess waren private Belange der Grundstücksverwertbarkeit unter dem Aspekt einer zukünftigen Bebauung einzustellen. Die im Bestand vorhandene Bebauung auf dem Grundstück Nebelsteig 11 weicht in der Stellung des Hauptbaukörpers (traufseitig zur Straße) von der überwiegend im Planungsgebiet vorhandenen homogenen Bebauungsstruktur ab.

Von einer Modifizierung der Festsetzung Doppelhausbebauung im Bebauungsplan für diese Grundstücke unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung wurde jedoch abgesehen, da der Bebauungsplan langfristig die geordnete städtebauliche Entwicklung und die planungsrechtliche Sicherung des städtebaulichen Gesamteindrucks zum Ziel hat.

Die im Bestand vorhandene Bebauung auf dem Grundstück Nebelsteig 11 schließt die Neubebauung zu Wohnzwecken auf dem benachbarten Grundstück Nebelsteig 9 unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht aus.

Bei Umsetzung aller geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsteht auf Grund des zu planenden Anschlusses an ein traufseitig zur Straße stehendes Gebäude auf dem Grundstück Nebelsteig 9 eine Baukörperform, die vom überwiegenden städtebaulichen Erscheinungsbild der Doppelhausbebauung innerhalb der Siedlung abweicht und mittelfristig einen Einzelfall darstellen würde. Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung auf den Grundstücken lassen Bebauungsvarianten zu, die im Wesentlichen dem Grundzug der Planung entsprechen.

Die Gewährleistung des einheitlichen städtebaulichen Charakters der Siedlung ist im Rahmen der getroffenen Festsetzungen auch für dieses Grundstück zu erreichen. Durch die Zielstellung des Bebauungsplanverfahrens, welche vor allem in der Konzentration der Bauflächen entlang des öffentlichen Straßenraumes zugunsten der Sicherung zusammenhängender grüner Blockinnenbereiche und im Erhalt des für die Siedlung typischen Doppelhauscharakters besteht, wurde dem privaten Belang der Sicherung eines qualitativ hochwertigen Reinen Wohngebietes der Vorrang gegenüber uneingeschränkter Nutzbarkeit des Grundeigentums nachgekommen. Ziel war langfristig durch den Erhalt der städtebaulichen Struktur und des vorhandenen

Gebietscharakters die hohe Wohnqualität innerhalb der Elsengrundsiedlung in ihrer städtebaulichen Eigenart zu wahren.

Die Berliner Verkehrsbetriebe äußerten keine Bedenken gegenüber den Zielstellungen des Bebauungsplanes.

Das Ergebnis der Abwägung, der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen, hat nicht zu Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes 10-10 geführt.

In seiner Sitzung am 05.01.2010 stimmte das Bezirksamt mit BA-Beschluss Nr. 0973/III der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit und dem Bebauungsplan 10-10 mit der Begründung vom 25. November 2009 und dem Entwurf der Rechtsverordnung zu seiner Festsetzung zu.

Am 25.02.2010 hat die BVV mit Drucksache-Nr. 1624/VI beschlossen, der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes 10-10 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf, mit Begründung zuzustimmen.

Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB und die Ergebnisse

Durch die zuständige Senatsverwaltung wurde mit Schreiben vom 16. Juni 2010 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan beanstandungsfrei ist und durch das Bezirksamt festgesetzt werden kann.

Auf Grund der erteilten Hinweise erfolgte zur Erhöhung der Rechtssicherheit und zur Verbesserung der Umsetzbarkeit der getroffenen Festsetzungen eine Überarbeitung der Darstellung der von Bebauung freizuhaltenden Vorgartenbereiche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche. Diese Flächen wurden einheitlich mit a bezeichnet, die textliche Festsetzung Nr. 5 wurde geändert. Die in der Planzeichnung umgrenzten Flächen waren Grundlage der nunmehr mit a zu bezeichnenden Flächen.

Im Rahmen dieser Überarbeitung erfolgte auch die Einbeziehung der Vorgartenbereiche entlang des Osterpfades in den Geltungsbereich dieser textlichen Festsetzung.

Auf eine Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 4, die eine Einordnung von Bebauung im Grundstücksbereich von mehr als 30,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie ausschließt, wurde verzichtet. Die formulierte Festsetzung entspricht dem städtebaulichen Ziel, zusätzlich zu den von Bebauung freizuhaltenden Vorgartenbereichen entlang öffentlicher Verkehrsflächen die Bebauung im Blockrand zu konzentrieren und die Blockinnenbereiche von Bebauung freizuhalten.

Im Ergebnis der Auswertung der Hinweise aus dem Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB war die Erstellung eines Deckblattes und eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Die Grundzüge der Planung wurden durch die erforderlichen Änderungen nicht berührt, weil das städtebauliche Leitbild, die Sicherung von Bebauung freizuhaltender Vorgartenbereiche entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, erhalten bleibt.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB waren Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen einzuholen.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und die Ergebnisse

In der Zeit vom 27. September 2010 bis einschließlich 27. Oktober 2010 wurde der Entwurf zum Bebauungsplan 10-10 vom 4. Juni 2009 mit Deckblatt vom 10. September 2010 im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abt. Ökologische Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Bürodienstgebäude Helene-Weigel-Platz 8, 12681 Berlin, 4. Etage, Foyer erneut öffentlich ausgelegt.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich im Amtsblatt von Berlin Nr. 38 vom 17.09.2010, S. 1552 bekannt gemacht. Weiterhin wurde in der Tagespresse in der Berliner Zeitung am 17.09.2010 über die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung informiert. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zu den geänderten Teilen gegeben. Sie wurden mit Schreiben vom 17.09.2010 informiert. Der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung konnte auch im Internet eingesehen werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes war in Auswertung der Beachtung der im Rahmen des Anzeigeverfahrens gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB erteilten Hinweise erforderlich.

Zur Erhöhung der Rechtssicherheit erfolgte die Überarbeitung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Definition der von Bebauung freizuhaltenden Vorgartenbereiche entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Planungsgebiet. Die zeichnerisch dargestellten Flächen werden einheitlich als Fläche a bezeichnet. Von dieser Änderung des Bebauungsplanes ist die Öffentlichkeit in ihrer Betroffenheit nicht in anderem Umfang berührt, als durch die bisherigen Festsetzungen.

Im Fachbereich Stadtplanung gingen keine Stellungnahmen zu den geänderten Teilen ein. Der Verfahrensschritt der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit erforderte keine weiteren Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes 10-10. Im Ergebnis der Abwägung erfolgte die Ergänzung des Begründungstextes Punkt 3.1.4. Die Festsetzung des Bebauungsplanes mit Deckblatt vom 10. September 2010 konnte entsprechend § 10 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 3 AGBauGB nunmehr erfolgen und war die Grundlage für die erneute rechtliche Prüfung im Rahmen des Anzeigeverfahrens gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB.

Festsetzung des Bebauungsplans

In seiner Sitzung am 04. 01. 2011 stimmte das Bezirksamt mit BA-Beschluss Nr. 1242/III der Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs.3 BauGB sowie dem Bebauungsplan 10-10 vom 4. Juni 2009 mit Deckblatt vom 10. September 2010 mit der Begründung vom November 2010 und dem Entwurf der Rechtsverordnung zu seiner Festsetzung zu.

Am 24. 02. 2011 hat die BVV mit Drucksache Nr. 2049/VI beschlossen, der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes 10-10 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf mit Begründung zuzustimmen.

Erneutes Anzeigeverfahrens gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB.

Mit Schreiben vom 23. März 2011 wurde der zuständigen Senatsverwaltung der Bebauungsplan 10-10 erneut angezeigt gemäß § 6 Abs.4 AGBauGB.

Durch die zuständige Senatsverwaltung wurde mit Schreiben vom 26. Mai 2011 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan beanstandungsfrei ist und durch das Bezirksamt festgesetzt werden kann.

Vom Bezirksamt wurde mit BA-Beschluss Nr. 1386/III am 05.07.2011 der nach § 6 Abs. 5 AGBauGB für die Wirksamkeit des Bebauungsplanes konstitutive erforderliche Beschluss über die Festsetzung des Bebauungsplanes 10-10 gefasst. Der Bebauungsplan wurde, wie bei der öffentlichen Auslegung bekanntgemacht, im beschleunigten Verfahren festgesetzt.

Die Rechtsverordnung wurde als Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans 10-10 vom 8. September 2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 20. September 2011 auf Seite 465 verkündet.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 17. Februar 2011 (ABl. S. 438).