

Begründung

zur Festsetzung gem. § 9 (8) BauGB

Bebauungsplan 10-4

für die Grundstücke zwischen Paul-Wegener-Straße, Mirower Straße, Bütower Straße und Pilgramer Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

I. Planungsgegenstand	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2. Plangebiet	4
2.1. <i>Beschreibung des Plangebietes</i>	4
2.2. <i>Bestand</i>	5
2.2.1. Eigentumsverhältnisse	5
2.2.2. Realnutzung	5
2.3. <i>Funktion des Gebietes</i>	5
2.4. <i>Planerische Ausgangssituation</i>	5
II. Planungsinhalt	7
1. Entwicklung der Planungsüberlegung	7
2. Intention des Planes	7
3.1. <i>Art der baulichen Nutzung</i>	8
3.1.1. Allgemeines Wohngebiet	8
3.1.2. Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung " Kindertagesstätte "	8
3.1.3. Verkehrsflächen	11
3.2. <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	11
3.2.1. GRZ	12
3.2.2. GFZ	12
3.2.3. Geschossigkeit	13
3.3. <i>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</i>	13
3.3.1. Bauweise	13
3.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche	13
3.4. <i>Grünfestsetzung</i>	14
III. Auswirkungen des Bebauungsplanverfahrens	15
1. Eingriffe in Natur und Landschaft	15
2. Finanzielle Auswirkungen	15
3. Altlasten	16
4. Regenwasserbewirtschaftungskonzept	16
5. Artenschutzrechtliche Belange	18
6. Voraussetzungen zum Verfahren nach § 13a BauGB	18
7. Entwickelbarkeit aus dem FNP Berlin	20
IV. Verfahren	21
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB	21
Aufstellungsbeschluss	21
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden gem. § 4 (1) BauGB	21
Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden gem. § 4 (1) BauGB und Durchführung des weiteren Verfahrens nach § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“	21
Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind § 4 (2) BauGB	22
Auswertung der Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind	22
Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB	26
Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB	26
Verordnung zur Festsetzung	38
Ergebnis des Anzeigeverfahrens gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB	38
Veröffentlichung	39
V. Rechtsgrundlagen	40

I. Planungsgegenstand

Der Planungsbereich mit einer Größe von ca. 5 ha liegt am östlichen Stadtrand des Berliner Bezirkes Marzahn-Hellersdorf im Ortsteil Mahlsdorf, der ein Teil des flächenmäßig größten zusammenhängenden Siedlungsgebietes von Berlin darstellt. Das heutige Mahlsdorf wurde erstmals 1345 erwähnt. Die Entwicklung zum Berliner Vorort setzte 1895 nach dem Bau der Eisenbahn nach Berlin ein. Weiterhin wurde der „Verstädterungsprozess“ Mahlsdorfs durch die Verlängerung einer Straßenbahnlinie (1906) von Köpenick zum Bahnhof Mahlsdorf verstärkt. Seit ca. 1913 wurden zahlreiche neue Villen, Land- und Mietshäuser gebaut, so dass Mahlsdorf bereits 1920 über 6000 Einwohner zählte.

Der geplante Bebauungsplan liegt in einem Bereich, der als klimatischer Entlastungsraum für die Innenstadt von großer Bedeutung ist.

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 23. und 25. September 2008 (ABl. S. 2330) stützt ausdrücklich die bauliche Innenentwicklung innerhalb des urbanen Stadtraumes zugunsten der Freihaltung des ländlichen Raumes außerhalb der Stadtgrenzen. Unter anderem sollen auch zur Umsetzung dieses Zieles die Bestandsgebiete der offenen Bauweise in den Randbereichen des Stadtgebietes durch flächensparende Bauformen weiterentwickelt werden. Untersuchungen zeigen, dass gerade in den östlichen Bezirken ein Schwerpunkt der Nachverdichtung liegt.

Die aktuelle Entwicklung der letzten Jahre zeigt ein deutliches Interesse der Eigentümer an Teilung großer Grundstücke und Bebauung der neu entstandenen Grundstücksteile.

Durch die bisherige und weiterhin zu erwartende Bebauung der Grundstücke und damit Zunahme der Ansiedlungen wird neben anderen Gemeinbedarfen wie Schulen und Spielplätzen auch der Bedarf an Kindertagesstätten erzeugt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich die landeseigenen Grundstücke Bütower Str. 8 und 9, die ein Baulandpotential für die Errichtung einer Kindertagesstätte darstellen. Ein Teil dieser landeseigenen Flächen wurde dem Liegenschaftsfonds zur Veräußerung übergeben.

Um die Sicherung der erforderlichen Gemeinbedarfsfläche zu gewährleisten, ist innerhalb des Gebietes, in dem sich derzeit eine Bebauung nach § 34 (1) BauGB beurteilt, die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Gleichzeitig soll in dem angrenzenden Wohngebiet, eine geordnete städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich gesichert werden.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Aufstellung von Bauleitplänen erforderlich, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung notwendig ist.

Die Erforderlichkeit eines Bebauungsplanverfahrens ergibt sich aus folgenden Planzielen:

- Sicherung einer Kindertagesstätte,
- Sicherung einer qualifizierten Innenentwicklung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung (Agenda 21),
- Sicherung vorhandener Siedlungsstrukturen,
- Beachtung der klimatischen Ausgleichsfunktion,
- Schaffung einer geordneten städtebaulichen und landschaftlichen Entwicklung unter Wahrung des Gebietscharakters,
- Erhalt des ländlichen Charakters mit hohem Großgrünanteil,
- Festsetzung einer GRZ/GFZ, um im Gegensatz zu der derzeitigen Entwicklung nach § 34 (1) BauGB eine geordnete Entwicklung im vorgegebenen Rahmen zu ermöglichen.
- Der FNP Berlin stellt den Planbereich als „Wohnbaufläche, W 4 (GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung von Wohnbauflächen“ dar.

2. Plangebiet

2.1. Beschreibung des Plangebietes

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

Bebauungsplan 10 - 4 für den Geltungsbereich

- im Norden
Mittelachse Paul-Wegener-Straße
- im Osten
Mittelachse Mirower Straße
- im Süden
Mittelachse Bütower Straße
- im Westen
Mittelachse Pilgramer Straße

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf; Ortsteil Mahlsdorf

2.2. Bestand

2.2.1. Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Bütower Straße 8 befindet sich zurzeit noch im Finanzvermögen. Das Grundstück Bütower Straße 9 besteht aus zwei Flurstücken, wobei sich das eine ebenfalls noch im Finanzvermögen befindet und das zweite bereits dem Liegenschaftsfonds zugeordnet wurde. Laut Nachbestückungsvorschlag des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf sollen diese Flächen auch kurzfristig an den Liegenschaftsfonds zur Bewirtschaftung übertragen werden. Die übrigen Grundstücke sind im Besitz privater Eigentümer.

2.2.2. Realnutzung

Auf den beiden Grundstücken Bütower Straße 8 und 9 bestehen Nutzungsverträge für Erholungsgrundstücke mit einer Nutzungsdauer bis 2015. Die Größe beider Grundstücke beträgt insgesamt 2680 m².

Die übrigen Grundstücke dienen überwiegend der Wohnnutzung, einige werden noch als Erholungsgrundstücke genutzt.

Die aktuelle Entwicklung der letzten Jahre zeigt ein deutliches Interesse der Eigentümer an Teilung ihrer Grundstücke und Bebauung der neu entstandenen Grundstücksteile.

2.3. Funktion des Gebietes

Der Planungsbereich ist Bestandteil des überwiegend zum Wohnen geprägten Siedlungsgebietes. Durch die Lage der beiden Grundstücke in der Nähe der Hauptverkehrsstraße Hultschiner Damm mit einer Entfernung von ca. 400 m sind sie sowohl für den privaten Nahverkehr als auch durch die Straßenbahn für den öffentlichen Nahverkehr sehr günstig erschlossen. Innerhalb des Siedlungsgebietes Mahlsdorf - Süd stellen die Grundstücke Bütower Str. 8 und 9 im Plangebiet hinsichtlich ihrer Eigentumsverhältnisse, Größe und Erreichbarkeit eine Potentialfläche für die öffentliche Funktion einer Kindertagesstätte dar.

2.4. Planerische Ausgangssituation

Das Plangebiet weist eine geringe Bebauungsdichte auf und bietet somit Verdichtungspotentiale, die laut FNP Berlin zum Bau von Einfamilienhäusern genutzt werden sollen. Die Erfahrung der vergangenen Jahre zeigt deutlich, dass der Wunsch nach Teilung und Vermarktung von Grundstücksteilen durch die jeweiligen Eigentümer ungebrochen fortbesteht.

Der Bebauungsplan dient dem Ziel, die zukünftige Bebauung der vorhandenen sowie durch Teilung neu geschaffenen Grundstücke in geordnetem und dem Siedlungsgebiet zuträglichem Maß zu ermöglichen. Dieses wäre langfristig nicht mit dem zurzeit geltenden Recht des § 34 BauGB gegeben, da mit diesem Planungsinstrument eine Steuerung nicht möglich und zulässig ist. Im Planungsgebiet ist nach wie vor ein großes Entwicklungspotential gegeben.

Aufgrund des Wegfalls der Erteilung von Teilungsgenehmigungen durch die Behörde, ist eine Prüfung der zulässigen Grundstücksgröße mit der geplanten Bebauung nicht mehr möglich. Somit könnte sich im ungünstigen Fall auch ein Baukörper nach Art und Maß sowie der Bauweise einfügen, jedoch aufgrund der sehr kleinen Grund-

stückgröße eine wesentlich höhere Überbauung der Grundstücksfläche aufweisen, was mit dem geltenden Recht des § 34 (1) BauGB schwer abzulehnen wäre. Da sämtliche Grundstücke im Privateigentum sind, begründet sich auch die Wichtigkeit der Sicherung der noch einzig verfügbaren Landesfläche für eine Kita.

Das Gebiet ist medientechnisch versorgt. Es liegen eine Hochdruckgasleitung und diverse Niederdruckgasleitungen an. Die Möglichkeit des Anschlusses an das vorhandene Netz bei der Errichtung einer Kindertagesstätte und geplanter Wohnbebauung besteht. Wasserversorgungs- und Schmutzentwässerungsanlagen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Im Ergebnis der Auswertung der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB sind folgende Hinweise der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH zu berücksichtigen:

Die Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen festzustellen. Bei Baumpflanzungen sind entsprechende Auflagen einzuhalten. Hierüber wurden die zuständigen Fachbehörden in Kenntnis gesetzt.

Es sind keine Fernwärmeanlagen vorhanden. Grundsätzlich ist die Energieversorgung mit einem geringen Einsatz an Primärenergie anzustreben. Dabei sind insbesondere unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz der Primärenergieverbrauch und die CO₂ - Emission zu minimieren, sowie die Aspekte der Nachhaltigkeit zu berücksichtigen.

- Der FNP Berlin stellt den Planbereich als Wohnbaufläche W4 mit landschaftlicher Prägung dar. Im Landschaftsprogramm wird der Planungsbereich als Waldbaumsiedlungsbereich dargestellt. Hiermit wird u.a. die Sicherung und Entwicklung besonderer Siedlungszusammenhänge und ihrer charakteristischen Gestaltelemente, der Erhalt und die Ergänzung des Waldbaumbestandes in Gärten und Siedlungsfreiräumen sowie der Erhalt und die Entwicklung von gebietstypischen Strukturelementen und Vegetationsbeständen vorgesehen.
- Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) für den ehemaligen Bezirk Hellersdorf, die im Entwurf vorliegt, sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Zielstellungen vor:
 1. Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ bis 0,2 und einer vorwiegend ein- und zweigeschossigen Wohnbebauung in offener Bauweise.
 2. Historisch geprägte Bau- und Gartenstruktur mit überwiegender Vegetationsprägung durch den Waldrand ist zu erhalten – Waldbaumsiedlungsgebiet.
 3. Historisch geprägte Straßenräume mit Alleen und Plätzen mit Altbaumbestand sind zu erhalten.
 4. Überörtliche/örtliche Grünverbindungen sind zu erhalten.
 5. Die Infrastruktur ist langfristig vorzusehen.

II. Planungsinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung

Der FNP Berlin stellt für das Siedlungsgebiet Mahlsdorf/Kaulsdorf, in dem sich auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet, ein hohes Verdichtungspotential im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden dar. So hat sich für dieses Gebiet die Einwohnerzahl in den letzten 10 Jahren etwa verdoppelt, und entsprechend den Darstellungen des FNP Berlin ist eine Bevölkerungsentwicklung von derzeitig ca. 43.000 Einwohner auf ca. 60.000 Einwohner langfristig zu erwarten.

Aufgrund der vorhandenen, kleinteiligen Strukturen und der landschaftlichen Prägung der Gebiete, insbesondere durch ihre starke Durchgrünung und unmittelbare Lage an bedeutenden Landschaftsräumen, sind sie entsprechend FNP Berlin zu Wohngebieten mit einer hohen Wohnqualität zu entwickeln. Diese Wohnqualität ist neben den städtebaulichen und landschaftlichen Strukturen durch die Sicherung der erforderlichen Infrastruktur und durch die Gestaltung des Wohnumfeldes zu erreichen. Für die Wohnqualität kommt es insbesondere für Kindertagesstätten, Grundschulen und Spielplätze auf eine gute Erreichbarkeit und kurze Wege innerhalb der Wohngebiete an.

Die langfristige Sicherung der erforderlichen Infrastruktur im Sinne der Wohnqualität setzt die Flächensicherung mindestens für die Einrichtungen voraus, für die ein gesetzlicher Versorgungsanspruch besteht wie u.a. auch bei Kindertagesstätten.

Deshalb sind zeitgleich mehrere Bebauungsplanverfahren zur Sicherung neuer Kita-Standorte in Bearbeitung.

Bereits für den Bebauungsplan XXIII-27 wurden umfangreiche Untersuchungen für das Siedlungsgebiet Mahlsdorf-Süd durchgeführt. Die dort gewonnenen Erkenntnisse zur Entwicklung bzw. Sicherung der Einfamilienhausgebiete zu Wohngebieten mit hoher Wohnqualität sollen auch in diesem Bebauungsplan Berücksichtigung finden. Der Bebauungsplan geht damit von Festsetzungen für die Grundstücke aus, die eine gebietsverträgliche Entwicklung, eine starke Blockdurchgrünung und eine Bebauung mit maximal zwei Geschossen und einer Geschossflächenzahl von bis zu 0,4 ermöglichen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei benachbarte landeseigene Grundstücke, die gemeinsam aufgrund ihrer Größe und Lage für die erforderliche Einordnung einer Kindertagesstätte geeignet sind.

Bei der Ausweisung von öffentlichem Bedarf ist zu beachten, dass mit Vorrang landeseigene Flächen zu nutzen sind, bevor Privatflächen in Anspruch genommen werden.

2. Intention des Planes

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die planungsrechtliche Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“. Hiermit soll die langfristige Sicherung von Kita-Plätzen entsprechend der Bevölkerungsprognose des Senats von 2001 für die Jahre 2010 bis 2015 und dem bezirklichen Kita-Entwicklungsplan (Kapazität der vorhandenen Kitas und Platzbedarf) gewährleistet werden.

Für die weiteren Grundstücke im Bebauungsplanbereich soll sich eine geordnete Entwicklung durch die Ausweisung von GRZ, GFZ, Geschossigkeit vollziehen, im Gegensatz zur derzeit ungesteuerten Entwicklung nach § 34 (1) BauGB.

3. Wesentlicher Planinhalt

3.1. Art der baulichen Nutzung

3.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Ausgehend von der Struktur des umgebenden Siedlungsgebietes, das aufgrund der bereits gemäß § 34 BauGB vollzogenen Entwicklung in seiner Nutzung überwiegend durch Wohnen geprägt ist, wird der Planbereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hiermit soll eine behutsame Entwicklung der vorhandenen Strukturen unter Berücksichtigung einer funktionellen Vervollständigung und Aufwertung des Innenbereiches erreicht werden. Damit sind das Wohnen, die dem Wohnen dienenden versorgenden sowie die sozialen und kulturellen Einrichtungen im Sinne des § 4 Abs.1, 2 und 3 BauNVO möglich. Gleichzeitig können dadurch gesunde Wohnverhältnisse, die Deckung der kulturellen und sozialen Bedürfnisse sowie gewerbliche Nutzungen gewährleistet werden.

3.1.2. Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung " Kindertagesstätte "

Nach nochmaliger Prüfung der Zahlen nach der öffentlichen Auslegung besteht gegenwärtig im Sozialraum 33 eine rechnerische Vollversorgung mit Kita-Plätzen. Dennoch werden langfristig zwei zusätzliche Standorte für den weiterhin steigenden Bedarf benötigt.

Die angenommene Jahrgangsstärke der unter 6-Jährigen von 0,9 % stützt sich auf die 2003 durch SenStadt aktualisierten „Richtwerte und Planungsannahmen zur Bedarfsermittlung der sozialen Infrastruktur“ für den Langzeitbedarf im Außenraum unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen sozialen Bevölkerungsentwicklung. Die aktuelle Jahrgangsstärke der unter 6-Jährigen im Sozialraum liegt infolge der bestehenden Altersstruktur unterhalb des Richtwertes. Dennoch ist die Annahme einer langfristigen Steigerung im Sinne einer Anpassung an durchschnittliche Jahrgangsstärken in vergleichbaren Gebieten im Bezirk und im Land Berlin als Grundlage der Planung des langfristigen Infrastrukturbedarfes geboten.

Somit ist entsprechend der übergeordneten Planung unter Berücksichtigung des Versorgungsanspruches und eines ausgewogenen Versorgungsnetzes für die Sicherung einer hohen Wohnqualität auch langfristig der vorgegebene Versorgungsgrad planungsrechtlich zu sichern.

Die nachfolgend ausgewiesenen Zahlen des Kita-Bedarfs Mahlsdorf-Süd (statistisches Gebiet 190 bzw. Sozialraum 33) verdeutlichen die Dringlichkeit der Flächensicherung der Grundstücke im Einzugsbereich.

Grundlagen:

- Entwurf zur BEP Kaulsdorf/Mahlsdorf (Bevölkerungsprognose)
- Kita-Entwicklungsplan (Kapazität der vorhandenen Kitas und Platzbedarf)

Der Stadtteil umfasst das Kleinsiedlungsgebiet Mahlsdorf mit einer nicht bedarfsdeckenden Versorgungsstruktur in allen Bereichen der Jugendhilfe. Die bis vor kurzem vorhandene Unterversorgung an Kita-Plätzen im Siedlungsgebiet Mahlsdorf-Süd wurde durch eine Mitversorgung im angrenzenden Stadtteil Mahlsdorf-Nord bisher ausgeglichen.

Momentan ist zwar eine bedarfsgerechte Versorgung aufgrund der Erhöhung der Kapazität der vorhandenen Einrichtungen und der demografischen Entwicklung entsprechend des vorgegebenen Versorgungsgrades von 70 % gegeben, jedoch sollen im Sinne der Sicherung eines qualitativ hochwertigen Wohnstandortes Mahlsdorf-Süd, zu dem auch eine Ausstattung mit der erforderlichen Infrastruktur gehört, die im Einzugsbereich erforderlichen Gemeinbedarfsflächen langfristig planungsrechtlich gesichert werden.

Im Stadtteil ist im Zeitraum von 2001 bis 2006 ein weiterhin geringfügiger stetiger Anstieg in der Altersgruppe der 0- bis 6-jährigen Kinder zu verzeichnen. Die Trend-schätzung für diese Altersgruppe bestätigt diese Entwicklung.

Durch die zu erwartende weitere Bautätigkeit in nennenswertem Maße ist auch von einem weiteren Bevölkerungszuwachs auszugehen.

Im statistischen Gebiet 190 (Mahlsdorf-Süd) waren am 30.06.2008 14.365 Einwohner melderechtlich erfasst. Es wird eingeschätzt, dass längerfristig (ab 2015) die Wohnbevölkerung auf rd. 17.400 Bewohner/-innen anwächst. Damit wird nach noch nochmaliger Überprüfung der tatsächlichen Entwicklung die langfristige Prognose, die im Rahmen des Entwurfs zur BEP von 1994 erstellt wurde, bestätigt.

Die künftige Jahrgangsstärke der 0- bis unter 6-Jährigen wird mit 0,9 % (Prognoseannahme) ermittelt.

Daraus leitet sich der folgende künftige Bedarf ab:

- 17.400 Einwohner * 0,9 % Jahrgangsstärke = 156,6 Kinder
- 157 Kinder /Jahrg. * 6 Jahre = 942 Kinder zwischen 0-6 Jahren
- 942 Kinder * 70 % (vorgegebener Versorgungsgrad) = 659,4 erforderliche Plätze
- Für das statistische Gebiet Mahlsdorf-Süd ergibt sich somit ein Bedarf von **659** Plätzen.

Vorhandene Plätze:

- Tatsächliche volle Kapazität beträgt **395** Plätze in den bestehenden Einrichtungen

Elsenstraße 11/13	195
Langenbeckstraße 8-10	42
Schrobsdorfstraße 28	77
Erich-Baron-Weg 118	36
Kiekemaler Straße 7	<u>45</u>
	395

Aus der Berechnung ergibt sich längerfristig ein Fehlbedarf von **264** Plätzen.

Die ausgewiesenen Zahlen belegen die Notwendigkeit weiterer Einrichtungen.

Innerhalb des statistischen Gebietes 190 befinden sich die benachbarten landeseigenen Grundstücke Bütower Straße 8 und 9, die gemeinsam aufgrund ihrer Größe ein Baulandpotential für die Errichtung einer Kindertagesstätte darstellen.

Ebenso wird im Bebauungsplan XXIII-9 eine geeignete Fläche gesichert.

Mit der Fachabteilung besteht Übereinstimmung zum Erfordernis beider Standorte für eine Sicherung des langfristigen Bedarfs.

Planung:

Bebauungsplan	geplante Standorte	Anzahl der Plätze
Bebauungsplan 10-4	Bütower Straße 8 und 9	100 Plätze
Bebauungsplan XXIII-9	Pilgramer Straße 311-317	100 Plätze

erforderliche Plätze		659
vorhandene Plätze	-	395
geplante Plätze	-	100
geplante Plätze	-	100
Fehlbedarf (langfristig)	=	64

Mit diesen geplanten Standorten wäre auch längerfristig nahezu eine wohngebietsnahe Versorgung der 0- bis 6-jährigen Kinder mit Kita-Plätzen unter Berücksichtigung des angestrebten Versorgungsgrades von 70 % möglich.

Das ergänzende Angebot der Versorgung über Tagesmütter steht nicht in Konkurrenz zur Kita-Betreuung.

Die Kindertagespflege (§ 23 SGB VIII) ist ein eigenständiges Familien unterstützendes Angebot, welches die unterschiedlichsten Bedürfnisse von Kindern, vorrangig in der Altersgruppe von 0 bis unter 3 Jahren und deren Familien abdeckt.

Genutzt werden die Plätze vorwiegend für Kinder, deren Gesundheitszustand einen Kita-Besuch ausschließt, die eine Betreuung außerhalb der Kita-Öffnungszeiten benötigen oder deren Eltern eine Schul- und Berufsausbildung absolvieren.

Vorwiegend ist eine Betreuung in den Abend- und Nachtstunden oder an den Wochenenden erforderlich, so dass die Betreuung im Haushalt der Personensorgeberechtigten realisiert wird.

Durch das Betreuungsangebot der Tagesmütter wird ein weiterer Beitrag zur Verbesserung der Betreuungsmöglichkeiten für die Kinder erreicht

Bei der Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche auf den Grundstücken Bütower Straße 8 und 9 wurde insbesondere mit Rücksicht auf die wirtschaftliche Situation des Landes Berlin auf landeseigene Flächen zurückgegriffen, um keine zusätzlichen Mittel für den Erwerb von Grundstücken zu beanspruchen.

Diese Vorhaltefläche ist über den öffentlichen Nahverkehr (ca. 350 m zur Tram am Hultschiner Damm) erreichbar, und die den Standort erschließenden öffentlichen Straßen sind ausreichend dimensioniert. Der zusätzlich zu erwartende An- und Abfahrverkehr wird durch das vorhandene Straßennetz mit einer 15,00 m breiten Verkehrsfläche problemlos aufgenommen und stellen keine über das Maß der unzumutbaren Beeinträchtigung im allgemeinen Wohngebiet hinausgehenden Umweltbelastungen dar.

Durch die Festsetzung der Nutzung als Kita-Fläche werden keine Maßnahmen planungsrechtlich vorbereitet, die hinsichtlich der Verkehrssicherheit ein besonderes Gefahrenpotential (Zunahme von Unfällen) herbeiführen.

3.1.3. Verkehrsflächen

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Straßennetz wird beibehalten und wird von der Fachbehörde für die weitere bauliche Entwicklung des Gebietes entsprechend der zugrunde liegenden Bevölkerungsprognose mit Straßenbreiten von 15,00 m als ausreichend dimensioniert eingeschätzt.

Mit Ausnahme der Pilgramer Str. als Wohnsammelstraße sind alle übrigen Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-4 Anliegerstraßen und gehören zum Nebenstraßennetz.

Grundlage für die festzusetzenden Straßenbegrenzungslinien sind bestehende Grundstücksgrenzen bzw. teilweise vorhandene Zaungrenzen. Damit soll in dem über das verkehrstechnische Maß (5,5 m Fahrbahnbreite) hinaus erforderliche Straßenland die Option für Baumpflanzungen und Gehwege langfristig erhalten bleiben. Hierzu erfolgten Abstimmungen mit dem Tiefbauamt.

Ebenso lassen sich entsprechend der Zielsetzungen der Bereichsentwicklungsplanung überörtliche und örtliche Grünverbindungen (Allee- und Abstandspflanzungen) langfristig im öffentlichen Straßenraum realisieren.

Der Ausbau bzw. die Instandsetzung der Straßenverkehrsflächen sind mit dem Bebauungsplanverfahren nicht zu regeln, sondern obliegen der Zuständigkeit des Tiefbauamtes.

Die Erschließung von Grundstücken im Blockinnenbereich erfolgt im Wesentlichen über private Erschließungswege bzw. über private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Eine Prüfung der jeweiligen Erschließungssituation erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Bei Bebauung der rückwärtigen Grundstücke bei gesonderter Grundstücksbildung wurde durch Eintragung von Baulasten zur Gewährung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte die Sicherung der Erschließung gefordert.

Ist eine reale Grundstücksteilung nicht vollzogen worden, so ist davon auszugehen, dass bei einer Bebauung in zwei Baureihen auf einem Gesamtgrundstück die Erschließung dieses Grundstücks durch die unmittelbare Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend gegeben ist. Eventuell zu treffende privatrechtliche Regelungen auf ideell geteilten Grundstücksflächen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Die Einteilung des öffentlichen Straßenlandes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes (textliche Festsetzung Nr. 3).

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Empfehlungen der Bereichsentwicklungsplanung über die Festsetzung der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ) und
- Geschossigkeit

geregelt.

3.2.1. GRZ

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die allgemeinen Wohngebiete durch eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Die Qualitäten des durchgrüneten Einfamilienhausgebietes mit seinen wichtigen ökologischen und freiraumbезogenen Funktionen werden damit gewahrt.

Die GRZ-Festsetzung stellt eine gebietsverträgliche Entwicklung der Wohnnutzung mit einem wirtschaftlich vertretbaren Nutzungsmaß sicher und ermöglicht andererseits den weitestgehenden Erhalt des vorhandenen Baumbestandes und ortstypischen Freiflächen in Übereinstimmung mit dem LAPRO Berlin. Zudem wird durch diese Festsetzung die Errichtung einer weiteren (hinteren) Baureihe auf den sehr großen tiefen Grundstücken ermöglicht.

Die Festsetzung der GRZ 0,2 entspricht den Untersuchungen im Rahmen der Bereichsentwicklungsplanung, die für diesen Bereich eine GRZ 0,2 als gebietsverträgliche Verdichtung - auch im Hinblick auf die besondere klimatische Funktion des Gebietes - vorsieht.

Eine weitere Reduzierung entspricht nicht den ortstypischen Strukturen (auch nicht für den Blockinnenbereich) und würde zu Einschränkungen in der wirtschaftlichen Verwertbarkeit und Funktionalität der Grundstücke führen.

Gleichzeitig wird mit der festgesetzten GRZ den umweltschützenden Belangen - hier dezentrale Regenwasserversickerung - Rechnung getragen.

Hinweis: „Der unbeeinflusste Grundwasserstand liegt sehr hoch, in niederschlagsreichen Jahren dicht unter Oberkante Terrain (HGW ist bei Neubebauung zu beachten).“

Mit dieser Ausweisung wird eine Entwicklung unter Beibehaltung der ortstypischen Strukturen und der starken Durchgrünung des Gebietes (Waldbaumcharakter) gewährleistet und begrenzt lediglich die nach § 34 (1) BauGB sich derzeit vollziehende Entwicklung auf das gebietsverträgliche Maß.

3.2.2. GFZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-4 befindet sich in einem Bereich, der im FNP Berlin als Wohnbaufläche mit einer Obergrenze der GFZ von 0,4 dargestellt ist.

Als Gestaltungsprinzip für den Siedlungsbereich Mahlsdorf-Süd wird eine Gliederung der baulichen Strukturen innerhalb der Blöcke mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes angestrebt.

Durch die Gliederung soll der Eindruck der gartengeprägten Blockinnenbereiche weitgehend erhalten bleiben. Die Gebäude der 2. Baureihe sollen hinter den Gebäuden des Blockrandes in ihrem Bauvolumen deutlich zurücktreten.

Für alle überbaubaren Flächen am Blockrand wird eine GFZ von 0,4 festgesetzt. In den Blockinnenbereichen wird eine GFZ von 0,2 mit einem Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt.

Abweichend davon darf im Blockinnenbereich (WA 2) darüber hinaus der Dachraum unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen ein weiteres Vollgeschoss erhalten (textliche Festsetzung Nr. 2).

Damit wird gewährleistet, dass sich die zukünftige Bebauung in die historisch gewachsenen Strukturen einfügt.

3.2.3. Geschossigkeit

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung wird für alle überbaubaren Flächen am Blockrand eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht. Für die Blockinnenbereiche der Blöcke wird aus Gründen des harmonischen Einfügens in die vorhandene Struktur und der Unterordnung unter den vorhandenen Grünbestand ein Vollgeschoss mit der Möglichkeit eines weiteren Vollgeschosses im Dachraum festgesetzt.

Durch die städtebauliche Gliederung dieser Blöcke soll der Eindruck der gartengeprägten Blockinnenbereiche weitgehend erhalten bleiben.

Den Bauherren wird ermöglicht, auf den Grundstücken unter Berücksichtigung der ortsüblichen Grundstücksgrößen so zu bauen, dass auch im Blockinnenbereich gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden, die Umsetzung von Wohnflächen entsprechend derzeitigem Standard ermöglicht wird und gleichzeitig das Ortsbild im Plangebiet gewahrt bleibt.

Gleichzeitig wird hiermit den umweltschützenden Belangen - Erhalt und Vermeidung der Beeinträchtigung der Wirksamkeit des Siedlungsgebietes als Kaltluftentstehungsgebiet - Rechnung getragen. Damit wird das Gebiet, indem sich der Geltungsbereich befindet, in seiner Bedeutung als klimatischer Entlastungsraum für die Innenstadt nicht beeinträchtigt.

3.3. *Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen*

3.3.1. Bauweise

Die vorhandene offene Bauweise ist städtebaulich weiterzuentwickeln, um dem Gebietstyp mit seiner Bedeutung für die Stadtökologie Rechnung zu tragen. Die Baukörper sollen den Charakter von Einzelhäusern und Doppelhäusern bewahren.

Durch diese Festsetzungen wird der Zielstellung der Sicherung bzw. Entwicklung eines durch Waldbäume geprägten Siedlungsbereiches in offener Bauweise entsprochen.

3.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Da der vorgefundene Vegetationsbestand sich nicht ausschließlich am Blockrand bzw. im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet, ist eine städtebauliche Ordnung über festgelegte Baufluchten oder die Ausweisung von Baufenstern geringer Tiefe unvorteilhaft. Die Baukörperfestsetzung ist aufgrund der heterogenen Strukturen nicht erforderlich. Darüber hinaus kann durch Baufensterausweisung wesentlich besser auf den vorhandenen Baumbestand Rücksicht genommen werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die innerhalb des Blockes Baufelder umgrenzen. Dadurch wird hier dem umweltschützenden Belang -

dem weitestgehenden Erhalt des Baumbestandes - Rechnung getragen. Die Festsetzung der vorderen Baugrenzen gewährleistet den Erhalt der ortstypischen Vorgartenbereiche (5,00 m Tiefe), in denen vielfach noch der typische Bestand an großen Waldbäumen vorzufinden ist. Diese die vorhandene Ortstypik bestimmenden Vorgärten werden als wesentliches Gestaltungsmerkmal des Siedlungsgebietes langfristig planungsrechtlich gesichert.

Damit sind die wesentlichen Rahmenbedingungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung festgesetzt.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO auf diesen Flächen daher ausgeschlossen.

Der Ausschluss dieser genannten baulichen Anlagen sichert den Erhalt der städtebaulich prägenden, begrünten und freigehaltenen Vorgartenbereiche, die ein prägendes Merkmal im Siedlungsgebiet sind.

Die Ausweisung der überbaubaren Fläche erfolgte im Ergebnis einer Bestandsanalyse und des daraufhin erarbeiteten Blockkonzeptes.

3.4. Grünfestsetzung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet unter Berücksichtigung des Erhalts der prägenden Vegetationsflächen und der Waldbaumprägung des Gebietes, die einen hohen städtebaulichen Charakter aufweisen. Der größte Teil des Plangebietes wird durch die Einfamilienhausbebauung und Gärten mit dichtem Obstbaum- und Waldbaumbestand geprägt und bestimmt die besondere Qualität des Wohnens im Grünen.

Zu Sicherung dieses Zieles ist es erforderlich, den vorhandenen Baumbestand weitestgehend zu erhalten und ergänzende Pflanzungen vorzunehmen.

Im Landschaftsprogramm wird der Planungsbereich als Waldbaumsiedlungsbereich dargestellt. Hiermit ist u.a. die Sicherung und Entwicklung besonderer Siedlungszusammenhänge und ihrer charakteristischen Gestaltelemente, der Erhalt und die Ergänzung des Waldbaumbestandes in Gärten und Siedlungsfreiräumen sowie der Erhalt und die Entwicklung von gebietstypischen Strukturelementen und Vegetationsbeständen vorgesehen.

Die Festsetzungen im B-Plan ermöglichen und unterstützen diese Ziele. Die in der Pflanzliste genannten Bäume sind auf den Waldbaumsiedlungsbereich abgestimmt.

Durch die Lage zu großflächigen Waldbeständen ist eine optimale Vernetzung des Plangebietes mit großflächigen Freizeit- und Erholungsgebieten sichergestellt. Übergeordnete Grün- und Wegeverbindungen, die das Plangebiet queren oder tangieren, sind in der Paul-Wegener-Straße geplant, jedoch nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.

Die textliche Festsetzung Nr. 4 sieht deshalb vor, dass im Bebauungsplangebiet pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein für das Waldbaumsiedlungsgebiet typischer Baum nach Pflanzliste zu pflanzen oder zu erhalten ist. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen, für das Waldbaumsiedlungsgebiet typischen Bäume gemäß Pflanzliste einzurechnen.

In Auswertung der vorgetragenen Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde diese Festsetzung nochmals geprüft. Die gängige Praxis bei Tei-

lung der Grundstücke liegt für Einfamilienhäuser ortsüblich bei 400 m² bis 500 m² und lässt damit eine Bebaubarkeit entsprechend der planungsrechtlichen Ziele zu. Die Festsetzung des Erhalts oder der Neupflanzung eines Baumes pro 200 m² Grundstücksfläche würde die Funktionalität der Grundstücke beeinträchtigen (zu starke Verschattung durch die größer wüchsigen Waldbäume; Bebaubarkeit; Sicherung von sonstigen gärtnerischen Gestaltungsmöglichkeiten u.a.).

Im Sinne einer starken Durchgrünung, zur Sicherung der gebietstypischen Gestaltung des Waldbaumsiedlungsgebietes und zur optischen Wahrnehmung der landschaftlichen Prägung wird durch der textlichen Festsetzung Nr. 5 geregelt, dass die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanverfahrens

1. Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-4 befindet sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, in dem derzeit bereits Bauvorhaben nach § 34 BauGB zulässig sind. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das Ziel der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet unter Berücksichtigung des Erhalts der prägenden Vegetationsflächen und der Waldbaumprägung innerhalb der vorhandenen Bebauungsstruktur, die nicht über das bereits derzeit zulässige Nutzungsmaß nach § 34 BauGB hinausgeht, gesichert.

Auch durch den Baukörper der zukünftigen Kita wird der Rahmen der baulichen Strukturen nicht gesprengt, da die maßgebliche Umgebung auch durch größere Baukörper wie eine kirchliche Einrichtung und eine Schule geprägt wird.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern findet kein Eingriff im Sinne des § 21 BNatschG statt und somit werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-4 erforderlich. Unabhängig hiervon sind die Umweltbelange in die Abwägung einzustellen.

Durch die Ausweisung von großen Baufenstern kann langfristig weitaus besser auf den vorhandenen und sich entwickelnden Baumbestand Rücksicht genommen werden. Der Schutz des Baumbestands ist über die Berliner Baumschutzverordnung geregelt, ebenso die im Zusammenhang mit erforderlichen Fällungen Ausgleichsabgaben bzw. Ersatzpflanzungen.

2. Finanzielle Auswirkungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten die Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Nutzungsstrukturen und die Wahrung der städtebaulichen Ordnung, wodurch keine weiteren Auswirkungen oder Entschädigungen nach § 39 bis 44 BauGB zu erwarten sind, da keine Kenntnis von der Vorbereitung und Durchführung

von Nutzungsmöglichkeiten im Vertrauen auf die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB bei Wirksamwerden des Beitritts besteht.

Bei der Ausweisung der Gemeinbedarfsflächen wurde insbesondere unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Situation des Landes Berlin auf landeseigene Flächen zurückgegriffen, um keine zusätzlichen Mittel für den Erwerb von Grundstücken zu beanspruchen.

Somit besteht uneingeschränkt die Möglichkeit, auf diesen Grundstücken eine KitaNutzung planungsrechtlich zu sichern.

Unterhaltungskosten im Rahmen einer zwischenzeitlichen Bewirtschaftung der Grundstücke durch den Liegenschaftsfonds können durch die Einnahmen aus den bestehenden Nutzungsverträgen gedeckt werden.

Zur Umsetzung des Planungsziels wird bei Verfügbarkeit von Investitionsmitteln, im Rahmen der bezirklichen Investitionsplanung, die Rückauffassung des ursprünglich landeseigenen und sich derzeit im Eigentum des Liegenschaftsfonds befindlichen Flurstückes erforderlich.

Das Land Berlin hat mit Beschluss des Abgeordnetenhauses vom September 2000 zur Errichtung und dem Beschluss vom Dezember 2004 zur Neukonzeption der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co: KG Regularien geschaffen, sein nicht oder nicht mehr für Fachzwecke genutztes Grundvermögen zentral zu bewirtschaften und zu vermarkten. Die Bewirtschaftung von potentiellen „Gemeinbedarfs-, Verkehrs- bzw. Versorgungs- und Entsorgungsflächen“, die durch verbindliche Bauleitplanung gesichert und mittelfristig nicht zu realisieren sind, ist laut Neukonzeption ausdrücklich vorgesehen. Die damit verbundenen Kosten können damit nicht als Argument für die Ablehnung des Vorhalteauftrages dienen.

3. Altlasten

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10–4 sind keine Eintragungen im Altlastenkataster enthalten. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

4. Regenwasserbewirtschaftungskonzept

Es liegt seitens der zuständigen Wasserbetriebe für die öffentlichen Flächen ein Konzept zur Regenwasserentsorgung vor, um den langfristig erforderlichen Flächenbedarf für die Regenrückhaltung zu ermitteln. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10–4 liegen keine Forderungen zur Flächensicherung vor. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind ausreichend bemessen.

Es wurden Aussagen hinsichtlich der Straßenentwässerung getroffen. Dabei wurden u.a. Untersuchungen zur möglichen dezentralen Versickerung von Regenwasser im Straßenraum durch Muldenversickerung durchgeführt. Die technische Ausführung dieser Versickerungsanlagen im Wasserschutzgebiet Kaulsdorf ist im Bebauungsplan nicht festsetzbar, jedoch wird der Hinweis gegeben, dass die Pflege und der Be-

trieb der Versickerungsanlage gemäß Arbeitsblatt-DWA-A 138, Kapitel 5, (April 2005) erfolgen müssen.

Es besteht die Forderung, dass Regenwasser nicht zur Verschmutzung des Grundwassers führen darf. Der Grundwasserflurabstand muss, bezogen auf die Geländehöhen über NHN, mindestens 1,50 m betragen. Dieser Flurabstand ist entsprechend der gutachterlichen Aussagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden.

Dafür wurde in den Jahren vor März 2000 der höchste gemessene Grundwasserstand (HGW) als der für Versickerungsanlagen maßgebliche Grundwasserstand herangezogen. Da dieser HGW nur den bisher höchsten gemessenen Wasserstand angibt, ist dieser der Extremfall. Seit März 2000 wird von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt) der maßgebliche Grundwasserstand für Versickerungsanlagen als „Bemessungsgrundwasserstand“ (BGW) festgelegt. Er umfasst 90 % aller gemessenen Grundwasserstände und ist ein Wert, der von 90 % aller Messwerte unterschritten wird. Mit Hilfe dieses Wasserstandes können die Bereiche ausgewiesen werden, in denen eine Versickerung des Regenwassers aufgrund der Flurabstände unkritisch ist.

Für die Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken im Bebauungsplangebiet können Rückschlüsse aus den vorangegangenen Erläuterungen getroffen werden. Die Bemessungsgrundwasserstände liegen deutlich unter dem geforderten Mindestabstand von 1,50 m. Somit ist auch die Regenwasserversickerung auf den Grundstücken ohne Gefährdung des Grundwassers möglich. Entsprechend der Zielstellungen des Landschaftsprogramms für Berlin wird zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion prinzipiell für die privaten Grundstücke von einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken selbst ausgegangen.

Entsprechend dem 9. Änderungsgesetz zum Berliner Wassergesetz besteht zwar mit § 36a (3) die Möglichkeit zur Festsetzung von Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, diese Möglichkeit wird hier nicht genutzt. Da den Eigentümern aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ausreichend Spielraum zur Bewältigung der Problematik des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück selbst verbleibt, so dass Vernässungsschäden an der Vegetation und an den Bauwerken oder Bodenbelastungen durch entsprechende Maßnahmen ausgeschlossen werden können, soll auf die Festsetzungen gesonderter Maßnahmen zur Versickerung verzichtet werden.

Es wird in diesem Zusammenhang nochmals darauf hingewiesen, dass die technische Lösung zur Verbringung des Regenwassers sowohl im Straßenraum als auch auf den Baugrundstücken vom jeweiligen Grundstück und Vorhaben abhängig und durch die Bauherren/innen zu bewältigen ist.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Kaulsdorf. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet erzeugt keinen Widerspruch zur Schutzverordnung, da die möglichen Nutzungen nicht von den Verbotstatbeständen betroffen sind, soweit sie die technischen Voraussetzungen erfüllen, die eine Gefährdung des Grundwassers im Sinne der Schutzverordnung ausschließen. Die Festsetzung der GRZ von 0,2 einschließlich der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO gewährleisten die Funktionalität der Grundstücke auch unter Berücksichtigung der Wasserschutzgebietsverordnung.

Es bestehen keine Bedenken gegenüber einer Nachverdichtung, da eine wasser-technische Erschließung vorhanden ist.

Laut Aussage der Fachabteilung sind die Grundstücke des Bebauungsplanbereichs nicht im Bodenbelastungskataster registriert. Auch sonst liegen keinerlei Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.

5. Artenschutzrechtliche Belange

Für die Belange des Artenschutzes ist auf der Grundlage der Aussagen der zuständigen Fachabteilung davon auszugehen, dass auf den Flächen des Geltungsbereiches besonders bzw. streng geschützte Arten vorkommen. Das betrifft insbesondere Brutvögel. Es ist davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung, Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten von Brutvögeln nicht ausgeschlossen werden kann. Deshalb werden mit dem Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, die den Eingriff gegenüber dem bestehenden Baurecht gemäß § 34 BauGB reduzieren.

- Einschränkung der baulichen Dichte,
- Grünfestsetzung,
- Größe der Baufenster.

Die Nahrungs- und Bruthabitate bleiben langfristig unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes erhalten. Sowohl im Bebauungsplangebiet als auch in der Nähe befindlichen Dammheide und des Erpetales sind genügend Möglichkeiten vorhanden, wo sich die geschützten Arten wieder ansiedeln können.

Selbst bei Fällung außerhalb der Brutzeit bleiben genügend Brut- und Nahrungshabitate für die geschützten Arten vorhanden.

Darüber hinaus sind zur Wahrung der Belange des Artenschutzes bei der Vorbereitung von baulichen Maßnahmen auf den Grundstücken (z. B. Gebäudesanierungen, Gebäudeabriss, Vegetationsbeseitigungen für Neubauvorhaben) die Zugriffsverbote des § 42 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. So ist es u. a. verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

Die Belange der hier betroffenen vorkommenden streng geschützten Arten können unter Beachtung des § 42 BNatSchG und der hier beabsichtigten Entwicklung von Wohnbauflächen innerhalb des erschlossenen Siedlungsgebietes hinreichend beachtet werden.

6. Voraussetzungen zum Verfahren nach § 13a BauGB

Gemäß § 2 a BauGB ist bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit eine Umweltprüfung durchzuführen ist, ein Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind:

- Wiedernutzbarmachung von Flächen, Maßnahmen der Innenentwicklung *im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Fortentwicklung, Anpassung vorhandener Ortsteile*
- Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf 20.000 m² nicht überschreiten, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Der aufgestellte Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen:

- Die bisher als Erholungsgrundstücke genutzten landeseigenen Flächen Bütower Straße 8 und 9 sollen als Gemeinbedarfsflächen im Sinne der Maßnahme einer Innenentwicklung gesichert werden.
- Es erfolgt eine maßvolle Nachverdichtung durch Teilung und Neubebauung der Grundstücke innerhalb des Siedlungsgebietes.
- Die Größe des Bebauungsplanes beträgt ca. 50.000 m². Daraus ergibt sich unter Berücksichtigung der beabsichtigten GRZ von 0,2 eine festzusetzende Grundfläche von ca. 10.000 m². Es besteht kein enger räumlicher, zeitlicher und sachlicher Zusammenhang zu anderen Bebauungsplänen.

Darüber hinaus wurden bereits vor Einführung des Planerleichterungsgesetzes (ab 1.1.2007) im Rahmen des laufenden Verfahrens Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Danach ergab die Einschätzung, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten lasse. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 b BauGB genannter Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete), die der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das Verfahren kann damit nach § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltbericht weitergeführt werden.

Im Übrigen ist darauf zu verweisen, dass im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hier der Entwicklung von Wohnbauflächen innerhalb vorhandener Strukturen entsprechend den Zielen auch des FNP Berlin der Vorrang gegenüber der Inanspruchnahme von Freiflächen außerhalb der Stadtgrenzen gegeben wird.

Aufgrund der geringen Versiegelung innerhalb des Planungsgebietes und der kleinteiligen Bebauung mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Versickerung des anfallenden Regenwassers in Übereinstimmung mit den Zielen des Bebauungsplanes auf den Grundstücken selbst weiterhin möglich.

Überwiegend anstehenden Sande und die damit verbundene gute Durchlässigkeit des Bodens bewirkt eine gute Filterwirkung des Bodens für Niederschlagswasser. Die Funktion des Bodens als Versickerungsfläche und die Wasserrückhaltefähigkeit wird unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nur unwesentlich beeinträchtigt.

Aufgrund der geringen Versiegelung der Grundstücke wird die Funktion des Gebietes als Kaltluftentstehungsgebiet ebenfalls nur unwesentlich beeinträchtigt. Die hier ermöglichte kleinteilige Bebauung wird keine Barrierewirkung entwickeln. Negative Auswirkungen auf die Frischluftzufuhr für die Innenstadtbereiche sind deshalb nicht zu erwarten.

Die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird ein geringfügiges, zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugen. Der vorhandene Straßenraum kann das zu erwartende Verkehrsaufkommen unter Berücksichtigung der erforderlichen Verkehrssicherheit problemlos bewältigen. Zusätzlicher Verkehr resultiert aus dem Aufkommen der durch die Nachverdichtung und dem durch die Errichtung der Kindertagesstätte erzeugten An- und Abfahrverkehr. Es ergibt sich keine über das Maß der zumutbaren Beeinträchtigungen im allgemeinen Wohngebiet hinausgehende Umweltbelastung.

Der Bebauungsplan sieht neben der Sicherung der ortstypischen Vorgartenbereiche keine weiteren Einschränkungen der bebaubaren Grundstücksfläche im Planungsgebiet vor. Damit kann innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die flächenmäßig (und großzügig) ausgewiesen werden, ausreichend Rücksicht auf den bestehenden und zu schützenden Baumbestand genommen werden. Eine weitere positive Auswirkung auf die Umwelt hat die im Zusammenhang mit dem Erhalt der städtebaulich prägenden starken Durchgrünung des Geltungsbereichs getroffene Festsetzung der zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume auf den einzelnen Grundstücken bezüglich Klima sowie das Orts- und Landschaftsbild.

Durch das Bebauungsplanverfahren werden die vorhandenen Biotopstrukturen nicht grundsätzlich zerstört. Der Charakter des Waldbaumsiedlungsgebietes soll gerade durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Beschränkung der GRZ, Ausweisung großer Baufenster, Baumpflanzungsgebot gemäß der der Begründung beigefügten Pflanzliste), auch mit zusätzlich zum Bestand zulässiger Bebauung erhalten werden. Die vorhandenen Laub- und Nadelbäume (Gemeine Kiefer) mit einem entsprechenden Stammumfang sind durch die Baumschutzverordnung geschützt. Weiterhin regelt § 29 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchGBln) den Eingriff in vorhandene Vegetation.

Die großen Baufenster erleichtern die Einordnung geplanter Vorhaben unter Berücksichtigung des vorhandenen geschützten Baumbestandes. Bei dennoch unvermeidbaren Fällungen sind entsprechende Ausgleichsabgaben bzw. Ersatzpflanzungen zu leisten. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan zur Sicherung des Waldbaumsiedlungscharakters Baumpflanzungen vor und die Begrenzung der Versiegelung.

7. Entwickelbarkeit aus dem FNP Berlin

Die geplante Festsetzung der Nutzungsart allgemeines Wohngebiet ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans Berlin (W4), für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entwickelbar.

IV. Verfahren

Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB

Im Juli 2003 ist der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Planungsabsicht gem. § 5 AGBauGB mitgeteilt worden.

Es bestehen keine Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes bezüglich der Wahrung der dringenden Gesamtinteressen Berlins. Das Verfahren wird nach § 6 AGBauGB durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat am 07. Oktober 2003 mit BA-Beschluss Nr. 780/II die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 10-4 beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 20. Februar 2004 im Amtsblatt für Berlin Nr. 8 auf Seite 716 bekannt gemacht.

Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 10.12.2003 mit Drs. 1074/V über die Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens informiert.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden gem. § 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 18. Oktober 2004 bis einschließlich 19. November 2004 im Dienstgebäude Helene-Weigel-Platz 8 durchgeführt.

Wesentlicher Inhalt war die Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“.

Es wurde in der Tageszeitung „Berliner Zeitung“ über den Zeitraum der frühzeitigen Bürgerbeteiligung informiert.

Mit Schreiben vom 11.10.2003 erfolgte gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind mit der gleichzeitigen Bitte, sich über den aus ihrer Sicht notwendigen Umfang und Detaillierungsgrad nach § 2 (4) BauGB zu äußern. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass im o.g. Zeitraum die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) durchgeführt wird.

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden gem. § 4 (1) BauGB und Durchführung des weiteren Verfahrens nach § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

Das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden gem. § 4 (1) BauGB wurde am 20. Februar 2007 vom Bezirksamt mit BA-Beschluss Nr. 58/III beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Verfahren als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltbericht nach § 13 a BauGB weiter-

zuführen. Die BVV hat in ihrer Sitzung am 14.03.2007 mit Drs. 0181/VI die Vorlage zur Kenntnis genommen.

Die eingegangenen Stellungnahmen betrafen im Wesentlichen Zweifel an der Notwendigkeit der Sicherung eines Kita-Standortes und die daraus resultierenden Beeinträchtigungen im allgemeinen Wohngebiet. Weitere Stellungnahmen betrafen die Sicherung von Straßenquerschnitten zur Muldenversickerung.

Folgende Schlussfolgerungen für die Weiterführung des Verfahrens zum Bebauungsplan 10-4 wurden in der Auswertung getroffen:

Grundsätzlich führt das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Äußerungen nicht zu Änderungen des Planungszieles des Bebauungsplanes 10-4.

Die Hinweise der Träger öffentlicher Belange werden in die Begründung aufgenommen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerten sich nicht im Hinblick auf eine Änderung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gegenüber dem Stand Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind § 4 (2) BauGB

Im Mai 2007 wurde die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) BauGB und § 6 (2) AGBauGB durchgeführt. Insgesamt gingen im Rahmen der Behördenbeteiligung 17 schriftliche Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf ein. Von den 17 schriftlichen Äußerungen sind 5 mit Anregungen verbunden, die in die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit einbezogen wurden und 12 Äußerungen enthielten keine Einwände.

Auswertung der Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind

Das Bezirksamt hat mit BA-Beschluss Nr. 0298/III vom 11. September 2007 der Auswertung der Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zugestimmt. Die BVV erhielt am 31.10.2007 mit Drs.-Nr. 0575/VI Kenntnis von der Vorlage.

Die Hinweise der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden in das Bebauungsplanverfahren einbezogen.

Die Äußerungen betrafen im Wesentlichen:

1. Die Planung ist mit dem Ziel zu überprüfen, die landeseigenen Grundstücke Büttower Straße 8 und 9 der Vermarktung zu überlassen.
2. Versickerung des anfallenden Regenwassers auf privaten Grundstücksflächen und Straßenflächen.

3. Hinweis, dass bei einer GRZ von 0,2 genügend Fläche auf den privaten Flächen verbleibt, jedoch muss auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens und ein ausreichender Flurabstand zum höchsten gemessenen Grundwasserstand (HGW) gegeben sein.
4. Es wurden Hinweise für die Anlage von Versickerungsanlagen im Wasserschutzgebiet Kaulsdorf gegeben.
5. Es liegt in der Trinkwasserschutzzone III B.

Die Auswertung der durchgeführten Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, führte zu folgendem Ergebnis:

In Auswertung der eingegangenen Anregungen der Behörden kann festgestellt werden, dass kein angesprochener Belang erstmalig oder stärker als bisher berührt ist, so dass eine erneute Beteiligung entbehrlich ist.

Im Ergebnis der Prüfung der Anregungen der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, bleibt die Zielstellung des Bebauungsplanes 10-4 erhalten.

Im Einzelnen wurden im Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung vor allem Änderungen und Ergänzungen im Begründungstext vorgenommen, die zur Klarstellung dienen und keine Planinhalte betreffen.

Schwerpunkte im Rahmen der Beteiligung, die jedoch keine Änderungen von Planinhalten zur Folge hatten, waren:

1. Durch die Senatsverwaltung für Finanzen wurden folgende Bedenken mitgeteilt:
 - Das Grundstück Bütower Str. 9 ist dem Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG (LFB) zur Vermarktung zugeordnet worden. Bei Inanspruchnahme als Kita-Standort Entzug zur Vermögensaktivierung. Gleichzeitig entstehen LFB erhebliche Kosten zur Vorhaltung, da in den nächsten Jahren nicht mit einer Inanspruchnahme durch die beabsichtigte Fachnutzung zu rechnen ist.

Die beabsichtigte Verortung der Kita-Vorhaltefläche auf den Grundstücken Bütower Straße 8 / Pilgramer Straße 120/122 FS 593-2-2966/19, ET LB/FinV und Bütower Straße 9 FS 593-2-1291/19, ET LFB und FS 593-2-2382/19, ET LB/FinV entspricht dem ressortübergreifend erzielten Abstimmungsergebnis. Das Flurstück 593-2-1291/19 wurde mit der Erstbestückung in das Treuhandvermögen übertragen. Gegenüber SenFin und dem LFB wird deshalb prinzipiell der Standpunkt vertreten, dass die nachträgliche Anmeldung kommunalen Bedarfs nicht ausgeschlossen werden kann und im Fall von Erstbestückung grundsätzlich legitim ist.

Das Land Berlin hat mit Beschluss des Abgeordnetenhauses vom September 2000 zur Errichtung und dem Beschluss vom Dezember 2004 zur Neukonzeption der Liegenschaftsfonds Regularien geschaffen, sein nicht oder nicht mehr für Fachzwecke genutztes Grundvermögen zentral zu bewirtschaften und zu vermarkten. Die Bewirtschaftung von potentiellen "Gemeinbedarfs-, Verkehrs- bzw. Versorgungs- und Entsorgungsflächen", die durch verbindliche Bauleitplanung gesichert und mittelfristig nicht zu realisieren sind, ist laut Neukonzeption aus-

drücklich vorgesehen. Die damit verbundenen Kosten können damit nicht als Argument für die Ablehnung des Vorhalteauftrages dienen.

- Die Planung ist mit dem Ziel zu überprüfen, die landeseigenen Grundstücke Bütower Straße 8 und 9 der Vermarktung zu überlassen.

Der Vorhaltebedarf wurde mit dem Bebauungsplan langfristig nachgewiesen (siehe Pkt. 3.1.2 im Bebauungsplanentwurf). Daraus geht hervor, dass für das statistische Einzugsgebiet 190 bzw. Sozialraum 33 (Mahlsdorf-Süd) längerfristig ein Fehlbedarf von 264 Plätzen besteht. Wenn auch derzeit keine Investitionsmittel zur Verfügung stehen, sollte zumindest die Flächensicherung erfolgen. Bei der Ausweisung öffentlichen Bedarfs ist zu beachten, dass vorrangig landeseigene Flächen zu nutzen sind. Der Liegenschaftsfonds die Möglichkeit, diese Grundstücke bis zur späteren Nutzung als Kindertagesstätte der Bewirtschaftung zuzuführen.

2. Durch die Berliner Wasserbetriebe wurde folgende Anregung gegeben:

- Versickerung des anfallenden Regenwassers auf privaten Grundstücksflächen und Straßenflächen

Die Straßenflächen werden planungsrechtlich in einer Breite von 15,0 m gesichert, damit werden die Voraussetzungen für die technische Umsetzung von Muldenrigolen mit dem Bebauungsplanverfahren geschaffen.

Entsprechend der vorliegenden, gutachterlichen Stellungnahme der Wasserbetriebe ist der Abstand zum Grundwasserspiegel ausreichend, um die erforderliche Filterwirkung zu gewährleisten.

Auf den privaten Grundstücksflächen sieht der Entwurf zum Bebauungsplan die Festsetzung einer GRZ von 0,2 vor. Unter Berücksichtigung der aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im Berliner Urstromtal vorwiegend anstehenden Sande bestehen damit günstige Voraussetzungen für eine Versickerung auf den Grundstücken in Übereinstimmung mit den Zielen des FNP Berlin und des Landschaftsprogramms sowie des Berliner Wasserschutzgesetzes.

Entsprechend dem 9. Änderungsgesetz zum Berliner Wassergesetz besteht zwar mit § 36a (3) die Möglichkeit zur Festsetzung von Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, diese Möglichkeit wird hier nicht genutzt. Da den Eigentümern aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ausreichend Spielraum zur Bewältigung der Problematik des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück selbst verbleibt, so dass Vernässungsschäden an der Vegetation und an den Bauwerken oder Bodenbelastungen durch entsprechende Maßnahmen ausgeschlossen werden können, soll auf die Festsetzungen gesonderter Maßnahmen zur Versickerung verzichtet werden.

In die Begründung wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Der unbeeinflusste Grundwasserstand liegt sehr hoch, in niederschlagsreichen Jahren dicht unter Oberkante Terrain (HGW ist bei Neubebauung zu beachten).“

3. Die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz II D 25 äußerte sich wie folgt:

- Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone III B

Der Hinweis zur Lage des Gebietes in der Schutzzone III B wird als nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB auf dem Lageplan vermerkt. Für die privaten Flächen ergibt sich durch die Grenzen der Schutzzone III B des Wasserwerkes Wuhlheide/Kaulsdorf keine Änderung auf die beabsichtigten Nutzungen, da die möglichen Nutzungen nicht von den Verbotstatbeständen des Entwurfs der Schutzgebietsverordnung betroffen sind, soweit sie die technischen Voraussetzungen erfüllen, die eine Gefährdung des Grundwassers im Sinne der Schutzverordnung ausschließen.

- Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass bei einer GRZ von 0,2 genügend Fläche auf den privaten Flächen verbleibt, jedoch müssen auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens und ein ausreichender Flurabstand zum höchsten gemessenen Grundwasserstand (HGW) gegeben sein.

Folgende Aussagen wurden zum HGW im Regenwasserbewirtschaftungskonzept getätigt, die auch für die privaten Flächen herangezogen werden können: Ausgangspunkt war die Forderung, dass Regenwasser nicht zur Verschmutzung des Grundwassers führen darf. Der Grundwasserflurabstand muss, bezogen auf die Geländehöhen über NHN, mindestens 1,50 m betragen. Dafür wurde in den Jahren vor März 2000 der höchste gemessene Grundwasserstand (HGW) als der für Versickerungsanlagen maßgebliche Grundwasserstand herangezogen. Da dieser HGW nur den bisher höchsten gemessenen Wasserstand angibt, ist dieser der Extremfall. Seit März 2000 wird von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt) der maßgebliche Grundwasserstand für Versickerungsanlagen als "Bemessungsgrundwasserstand" (BGW) festgelegt. Er umfasst 90 % aller gemessenen Grundwasserstände und ist ein Wert, der von 90 % aller Messwerte unterschritten wird. Mit Hilfe dieses Wasserstandes können die Bereiche ausgewiesen werden, in denen eine Versickerung des Regenwassers aufgrund der Flurabstände unkritisch ist.

Für die Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken im Bebauungsplangebiet können Rückschlüsse aus den vorangegangenen Erläuterungen getroffen werden. Die Bemessungsgrundwasserstände liegen deutlich unter dem geforderten Mindestabstand von 1,50 m. Somit ist auch die Regenwasserversickerung auf den Grundstücken ohne Gefährdung des Grundwassers möglich.

Die technische Lösung zur Verbringung des Regenwassers auf den Baugrundstücken ist vom jeweiligen Grundstück und Vorhaben abhängig und durch die Bauherr/-innen zu bewältigen. Mit der planerisch angestrebten GRZ 0,2 wird ausreichend Versickerungsfläche auf den Grundstücken gesichert. Die Straßenraumbreiten sind ausreichend bemessen, um Versickerungsflächen einzuordnen. Deren Ausführung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Es bestehen keine Bedenken gegenüber einer Nachverdichtung, da eine wasser-technische Erschließung vorhanden ist.

Laut Aussage der Fachabteilung sind die Grundstücke des Bebauungsplan-Areals nicht im Bodenbelastungskataster registriert. Auch sonst liegen keinerlei Hinweise für schädliche Bodenveränderungen vor.

- Es wurden Hinweise für die Anlage von Versickerungsanlagen im Wasserschutzgebiet Kaulsdorf gegeben

Die Pflege und der Betrieb der Versickerungsanlagen müssen gemäß Arbeitsblatt-DWA-A 138, Kapitel 5, (April 2005) erfolgen.

Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB

Das Bezirksamt beschloss am 11. September 2007 mit BA-Beschluss Nr. 0298/III, der Auswertung der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB zuzustimmen und auf dieser Grundlage den Entwurf des Bebauungsplanes zu erstellen.

Die Kenntnisnahme durch die BVV ist am 09. Oktober 2007 mit DS. 0578/VI und 0579/VI erfolgt.

Der Entwurf und die Begründung sind im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, Amt für Stadtplanung und Vermessung - Bereich Stadtplanung -, in der Zeit vom 21. Januar 2008 bis einschließlich 22. Februar 2008 öffentlich ausgelegt worden.

Die fristgerechte ortsübliche Bekanntgabe der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 2, Seite 97, vom 11.01.2008.

Es wurde darauf hingewiesen, dass das Verfahren nach § 13 a BauGB geführt und von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Gleichzeitig wurde bekannt gemacht, dass nicht fristgerechte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können. Ebenso wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ungültig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die von dem Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Des Weiteren wurde über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit in der Tageszeitung „Berliner Zeitung“ vom 11.01.2008 informiert.

Die nach § 4 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden benachrichtigt.

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB

In Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die eingegangenen Stellungnahmen (Hinweise, Äußerungen oder Anregungen) in Abwägung der Belange in die Begründung eingearbeitet.

Dies betraf hauptsächlich folgende Belange:

- Artenschutz,
- Umweltprüfung durch BLN,
- Erforderlichkeit der Kita ,

- Bedenken Sen Fin gegen Inanspruchnahme von zur Verwertung durch den Liegenschaftsfonds zugeordneten Grundstücken.

Ergebnis der Prüfung der Anregungen

In der Zeit vom 21. Januar 2008 bis einschließlich 22. Februar 2008 lag der Entwurf zum Bebauungsplan 10-4 mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung im Bürodienstgebäude Helene-Weigel-Platz 8 öffentlich aus. Den Bürgern wurde damit die Möglichkeit gegeben, Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vorzubringen. Die vorgebrachten Anregungen waren zu prüfen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich bekannt gemacht (Amtsblatt Nr. 2 vom 11.01.2008) und zusätzlich in der Berliner Zeitung vom 11.01.2008 veröffentlicht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend § 3 (2) BauGB über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit informiert.

Es äußerten sich 4 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und es liegen 21 Stellungnahmen von Bürgern vor:

Von dem Träger öffentlicher Belange, der Vattenfall Europe - Bereich Wärme wurde mitgeteilt, dass hinsichtlich der Belange der Wärme Berlin geprüft wurde und die Mitteilung gegeben, dass im angefragten örtlichen Bereich kein Anlagenbestand der Wärme Berlin vorhanden ist.

Von dem Träger öffentlicher Belange, der Vattenfall Europe – Bereich Immobilien, Immobilienplanung, liegt eine schriftliche Stellungnahme vor. Darin wird auf die Gültigkeit der Stellungnahme vom 15.06.2007 verwiesen. Hier wird zum Ausdruck gebracht, dass die Richtlinien zum Schutz der Vattenfall - Kabelanlagen zu beachten und die übergebenen Planunterlagen weiterhin verbindlich sind.

Durch SenStadt wurde aufmerksam gemacht, dass der Titel des Bebauungsplanes (Geltungsbereich) unvollständig wiedergegeben ist. Das Wort „zwischen“ fehlt hinter dem Wort „Grundstücke“.

Diesem Hinweis wurde umgehend gefolgt, und es wurde eine Änderung im Titel des Geltungsbereiches vorgenommen.

Die Senatsverwaltung für Finanzen verwies nochmals auf ihr Schreiben vom 19.06.2007, wo erhebliche Bedenken zum Ausdruck gebracht wurden. „Die Planung ist mit dem Ziel zu überprüfen, die landeseigenen Grundstücke Bütower Straße 8 und 9 der Vermarktung zu überlassen“

Durch die Senatsverwaltung für Finanzen wurde geäußert, dass das dem Liegenschaftsfonds zur Vermarktung zugeordnete Grundstück Bütower Straße 9 durch die Sicherung als Kita-Standort der Vermögensaktivierung entzogen würde und die Planung dahingehend überprüft werden sollte, die Grundstücke der Vermarktung zu überlassen. Gleichzeitig würden dem Liegenschaftsfonds erhebliche Kosten für das Vorhalten der Grundstücke entstehen. Sen Fin geht von der Annahme aus, dass genügend andere Grundstücke zur Verfügung stehen.

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde die Notwendigkeit der Kindertagestätte anhand der Bedarfsermittlung auf der Grundlage der

prognostizierten Einwohnerentwicklung entsprechend FNP Berlin und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Einwohnerentwicklung im Einzugsbereich nachgewiesen. Im Sinne der Sicherung eines qualitativ hochwertigen Wohnstandortes, einschließlich der erforderlichen Infrastruktur und unter Berücksichtigung der Eigentumsbildung breiter Kreise der Bevölkerung sollen die landeseigenen Grundstücke Bütower Straße 8 und 9 als Gemeinbedarfsfläche langfristig gesichert werden.

Es besteht ein Rechtsanspruch auf Versorgung der 3- bis 6-jährigen Kinder mit Kita-Plätzen.

Zur Sicherung des Siedlungsgebietes als qualitativ hochwertigen Wohnstandort zählt auch die Ausstattung mit Infrastruktur. Für eine familienfreundliche Versorgung muss eine gute Erreichbarkeit dieser Einrichtungen gegeben sein.

Andere landeseigene Grundstücke befinden sich nur in der Großsiedlung Hellersdorf. Neben einer unzumutbaren Entfernung, insbesondere auch durch nur bedingt bestehende Verbindungen des ÖPNV, ist auch in den Großsiedlungen Hellersdorf und Marzahn eine Entwicklung eigenen Bedarfs an der Sicherung von Kita-Standorten wie z.B. Kummerower Ring 40 festzustellen.

Darüber hinaus sind derzeit unbeplante landeseigene Grundstücke wie z.B. im Siedlungsgebiet Mahlsdorf Nord das Grundstück Donizettistraße 50, die Grundstücke Dahlwitzer Straße 19-20 und Landsberger Straße 138-140 ebenfalls an den Liegenschaftsfonds zur Bewirtschaftung bzw. Vermarktung übertragen und unterliegen damit den gleichen Kriterien bzw. den Verwertungsinteressen des Liegenschaftsfonds.

Der längerfristige Vorhaltebedarf für das genannte Grundstück wurde durch den Bebauungsplan nachgewiesen. Nunmehr hat der Liegenschaftsfonds die Möglichkeit, diese Grundstücke der Bewirtschaftung zuzuführen.

Die nochmalige Überprüfung ergab, dass weiter keine geeigneten Grundstücke, die nicht ebenfalls dem Liegenschaftsfonds übertragen wurden, zur Verfügung stehen.

Das Land Berlin hat mit Beschluss des Abgeordnetenhauses vom September 2000 zur Errichtung und dem Beschluss vom Dezember 2004 zur Neukonzeption der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co: KG Regularien geschaffen, sein nicht oder nicht mehr für Fachzwecke genutztes Grundvermögen zentral zu bewirtschaften und zu vermarkten. Die Bewirtschaftung von potentiellen "Gemeinbedarfs-, Verkehrs- bzw. Versorgungs- und Entsorgungsflächen", die durch verbindliche Bauleitplanung gesichert und mittelfristig nicht zu realisieren sind, ist laut Neukonzeption ausdrücklich vorgesehen. Die damit verbundenen Kosten können damit nicht als Argument für die Ablehnung des Vorhalteauftrages dienen.

Der längerfristige Vorhaltebedarf für das genannte Grundstück wurde mit dem Bebauungsplanverfahren nachgewiesen. Nunmehr hat der Liegenschaftsfonds die Möglichkeit, diese Grundstücke der Bewirtschaftung zuzuführen.

Die nochmalige Überprüfung ergab, dass weiter keine geeigneten Grundstücke, die nicht ebenfalls dem Liegenschaftsfonds übertragen wurden, zur Verfügung stehen.

Somit besteht weiterhin die Erforderlichkeit der Sicherung der Flächen.

- Des Weiteren wies SenFin auf die Erforderlichkeit der Erfassung der von Berlin zu tragenden Kosten und die Sicherung der Finanzierung vor weiterer Konkretisierung der Planung und Begründung von Bindungswirkungen hin. Abstimmung-

gen zu finanziellen Auswirkungen bezüglich der Planungen, insbesondere die Kita-Finanzierung, müssen mit dem für den Bereich Haushalt zuständigen Bereich des Bezirkes abgestimmt werden.

Bei der Ausweisung öffentlichen Bedarfs wurde beachtet, mit Vorrang landeseigene Flächen zu nutzen, bevor Privatflächen planerisch in Anspruch genommen werden. Nur so kann im Bedarfsfall die Verfügbarkeit gesichert werden, wo ansonsten langwierige Verfahren zu erwarten wären, da die freiwillige Hergabe von Grundstücken adäquater Größe nicht angenommen werden kann.

Ebenso stehen derzeit keine Mittel für freihändigen Erwerb zur Verfügung, da unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Situation des Landes Berlin auf landeseigene Flächen zurückgegriffen werden muss, um keine zusätzlichen Mittel für den Erwerb von Grundstücken zu beanspruchen.

In einem Serienbrief äußerten sich 19 Anwohner/-innen (Anwohnerinitiative) zu folgenden Zielstellungen des Bebauungsplanes.

- Entsprechend der Aussage der Anwohner besteht eine Überversorgung des Wohngebietes mit Kindereinrichtungen. Es sollen in der Gesamtsumme 475 Kita-Plätze vorhanden sein.
- Eine weitere Kita sei in Mahlsdorf-Süd nicht erforderlich. Der Bebauungsplan gehe fehlerhaft von 365 vorhandenen Plätzen aus.

Eine nochmalige Überprüfung ergab, dass mit Stand vom Juli 2008 in den einzelnen Kitas in Mahlsdorf-Süd folgende Plätze bei Ausschöpfung der maximalen Kapazität tatsächlich zur Verfügung stehen.

Schrobsdorfstr. 28	77
Elsenstr:11	195
Kiekemaler Str. 7	45
Langenbeckstr. 8/10	42
Erich-Baron-Weg 118	36
	395

Die maximal vorhandenen Kapazitäten können den derzeitigen Bedarf decken. Diese Aktualisierung zeigt aber auch, dass bereits von 2007 zu 2008 eine Steigerung von 365 Plätzen auf 395 Plätzen unter Berücksichtigung aller Reserven erfolgte, um den aktuellen Bedarf zu decken.

Die Nachverdichtung des Siedlungsgebietes vollzieht sich langsamer als Mitte bis Ende der 90er Jahre, jedoch stetig, daher wird von einem Zuwachs um ca. 3.000 EW ab 2008 auf 17.400 EW nach 2015 für den Sozialraum 33 ausgegangen.

Nach nochmaliger Prüfung der Zahlen nach der öffentlichen Auslegung besteht gegenwärtig im Sozialraum 33 eine rechnerische Vollversorgung mit Kita-Plätzen. Dennoch werden langfristig zwei zusätzliche Standorte für den weiterhin steigenden Bedarf benötigt.

Die angenommene Jahrgangsstärke der unter 6-Jährigen von 0,9 % stützt sich auf die 2003 durch SenStadt aktualisierten „Richtwerte und Planungsannahmen zur Bedarfsermittlung der sozialen Infrastruktur“ für den Langzeitbedarf im Außenraum unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen sozialen Bevölkerungsentwicklung. Die aktuelle Jahrgangsstärke der unter 6-Jährigen im Sozial-

raum liegt infolge der bestehenden Altersstruktur unterhalb des Richtwertes. Dennoch ist die Annahme einer langfristigen Steigerung im Sinne einer Anpassung an durchschnittliche Jahrgangsstärken in vergleichbaren Gebieten im Bezirk und im Land Berlin als Grundlage der Planung des langfristigen Infrastrukturbedarfes geboten.

Somit ist entsprechend der übergeordneten Planung unter Berücksichtigung des Versorgungsanspruches und eines ausgewogenen Versorgungsnetzes für die Sicherung einer hohen Wohnqualität auch langfristig der vorgegebene Versorgungsgrad planungsrechtlich zu sichern.

Die nachfolgend ausgewiesenen Zahlen des Kita-Bedarfs Mahlsdorf-Süd (statistisches Gebiet 190 bzw. Sozialraum 33) verdeutlichen die Dringlichkeit der Flächensicherung der Grundstücke im Einzugsbereich.

Der Fehlbedarf liegt langfristig bei 264 Plätzen, die in Mahlsdorf-Süd erforderlich sind.

Dieser Fehlbedarf wurde anhand folgender Berechnung ermittelt:

Am 30.06.2008 waren für den Erfassungsraum 14.365 Einwohner melderechtlich erfasst.

Die Berechnung des Bedarfes geht von der langfristigen Prognose von 17.400 Einwohnern bei einer angenommenen zukünftigen Jahrgangsstärke der 0- bis unter 6-Jährigen von 0,9 % aus.

Daraus leitet sich der folgende künftige Bedarf ab:

17.400 Einwohner * 0,9% = 156,6 Kinder

156,6 Kinder /Jahrg. * 6 Jahre = (157*6)= 942 Kinder zwischen 0-6 Jahren

942 Kinder * 70% (vorgegebener Versorgungsgrad) = 659,4 erforderliche Plätze

659 Plätze Bedarf (70% der unter 6-Jährigen)

- 395 Plätze vorhanden in bestehenden Einrichtungen

= 264 Plätze Fehlbedarf,

Mit Realisierung der im B-Planbereich geplanten Kita Pilgramer Straße / Bütower Straße mit ca. 100 Plätzen und weiteren 100 geplanten Plätzen in der Kita Pilgramer Str. 311-317 im B-Plan XXIII-9 könnte der ermittelte Bedarf des vorgegebenen Versorgungsgrades nahezu erreicht werden.

- Tagesmütter, die in der Bedarfsplanung nicht berücksichtigt wurden

Durch den Bezirk wird fachpolitisch ein Versorgungsgrad von 70 % der unter 6-jährigen Kinder für die Planung der langfristig erforderlichen Kita-Plätze angestrebt.

Das weitere Angebot der Versorgung über Tagesmütter steht nicht in Konkurrenz zur Planung, den Versorgungsauftrag an Kita-Plätzen langfristig zu erfüllen.

Die Kindertagespflege (§ 23 SGB VIII) ist ein eigenständiges familienunterstützendes Angebot, welches die unterschiedlichsten Bedürfnisse von Kindern, vorrangig in der Altersgruppe von 0 bis unter 3 Jahren und deren Familien abdeckt.

Genutzt werden die Plätze vorwiegend von Kindern, deren Gesundheitszustand einen Kita-Besuch ausschließt, die eine Betreuung außerhalb der Kita-Öffnungszeiten benötigen oder deren Eltern eine Schul- und Berufsausbildung absolvieren.

Vorwiegend ist eine Betreuung der Kinder in den Nachtstunden oder an den Wochenenden erforderlich, so dass die Betreuung im Haushalt der Personensorgeberechtigten realisiert wird.

Durch das Betreuungsangebot der Tagesmütter wird ein weiterer Beitrag zur Verbesserung der Betreuungsmöglichkeiten für die Kinder erreicht.

- Weitere Kindereinrichtungen sollten da gebaut werden, wo das Kinderaufkommen gegeben ist, um lange Fahrwege zu vermeiden. Vorschlag für den Bau einer weiteren Kita in Biesdorf-Süd

Der nachgewiesene Fehlbedarf begründet sehr wohl die Notwendigkeit der Sicherung der Vorhaltefläche in Mahlsdorf-Süd. Das Problem kann nicht einfach auf andere Einzugsbereiche verlagert werden, da dort auch eigener Bedarf zu decken ist.

Die hier geplante Kita dient tatsächlich der Bedarfsdeckung im Einzugsbereich. Durch die zusätzlichen Standorte wird in Zukunft eine gute Verteilung von Kitas im flächenmäßig großen Wohngebiet erreicht. Es werden Wegebeziehungen verkürzt und die Wohnqualität des Gebietes für junge Familien verbessert.

- Das unter Punkt 2.4 der Begründung angegebene Verdichtungspotential wird angezweifelt, da es sich hier um Privatgrundstücke handelt, deren Teilung ausschließlich dem Eigentümer zusteht. Ein Großteil der Grundstücksteilungen habe bereits bis Ende der 90er Jahre stattgefunden und lasse sich nicht wiederholen.

Es ist richtig, dass es sich bei den Wohngrundstücken im und im Umfeld des Geltungsbereiches um private Flächen handelt. Die Grundstückseigentümer entscheiden über die Verwertung ihrer Grundstücke. Die Erfahrung der vergangenen Jahre zeigt deutlich, dass der Wunsch nach Teilung und Veräußerung von Grundstücksteilen durch die Eigentümer besteht. Der B-Plan soll nun die Aufgabe erfüllen, die zukünftige Bebauung der vorhandenen sowie durch Teilung neu geschaffenen Grundstücke in geordnetem und dem Siedlungsgebiet zuträglichem Maß zu ermöglichen. Dieses wäre langfristig nicht mit dem zurzeit geltenden Recht des § 34 BauGB gegeben. Bei der Überprüfung der Prognose zur Einwohnerentwicklung wurde berücksichtigt, dass sich in den letzten Jahren Grundstücksteilungen vollzogen haben.

Nach wie vor ist jedoch im Einzugsgebiet ein großes Entwicklungspotential gegeben.

- Die unter Punkt 3.1.3 als ausreichend dargestellten Flächen entsprechen nicht den Tatsachen, weil die Wohngebietsstraßen für ein großes Verkehrsaufkommen nicht ausreichend sind, weder hinsichtlich des Bauzustandes noch der Breite der Straße.

- Es liegt durch die bereits bestehende Kita und Schule eine erhöhte Verkehrsdichte im vorgesehenen Gebiet vor.

Eine Kita ist eine Infrastruktureinrichtung, die einen wesentlichen Beitrag zum qualitativ hochwertigen Charakter des Wohngebietes leistet. Der hier erzeugte An- und Abfahrverkehr wird durch das vorhandene Straßennetz mit einer 15,00 m breiten Verkehrsfläche problemlos aufgenommen und stellt keine über das Maß der unzumutbaren Beeinträchtigung im allgemeinen Wohngebiet hinausgehende Umweltbelastung dar. Seitens der Fachbehörde wurden keine straßenverkehrsbehördlichen Bedenken erhoben. Der Ausbau bzw. die Instandsetzung der Straßenverkehrsflächen sind mit dem Bebauungsplanverfahren nicht zu regeln.

- Mit Zunahme des Verkehrs auf der Anliegerstraße ist mit mehr Unfällen zu rechnen

Die Einhaltung der Straßenverkehrsordnung ist dem B-Plan nicht zugänglich, sondern Sache der Verkehrslenkung Berlin. Wenn auch eine geringfügige Erhöhung des Verkehrs zu erwarten ist, werden mit der festgesetzten Nutzung keine Maßnahmen vorbereitet, die hier ein besonderes Gefahrenpotential herbeiführen. Kinder im Kita-Alter befinden sich unter Aufsicht von Begleitpersonen, im Weiteren sind sowohl von den Kraftfahrzeugführern wie auch von Fußgängern und Fahrradfahrern die Verkehrsregeln zu beachten.

- Es wurde nochmals auf die Freifläche auf dem Lehnitzplatz hingewiesen, wo anstelle der Containerschule nun die Kita errichtet werden könnte und damit gleichzeitig den der Polizei bekannten Problemen Einhalt geboten würde.

Die Schule wurde als Interimslösung errichtet, um den steigenden Bedarf kurzfristig zu decken. Mit Inbetriebnahme der neuen Grundschule konnte auf diese Lösung verzichtet werden. Der Lehnitzplatz dient als öffentliche Grünfläche mit Spielplatz gemäß Spielplatzplan des Bezirkes zur Versorgung der Bevölkerung. Die Bedeutung öffentlicher Spielplatzflächen wird wegen der ringsum erfolgenden weiteren Verdichtung der Wohnfunktion noch weiter wachsen. Die bestimmungsgemäße Nutzung und Achtung der errichteten Spielplatzfläche ist dem B-Planverfahren nicht zugänglich.

- Die Eigentümer des Grundstückes Mirower Straße 155 erklärten folgenden Sachverhalt:

Aufgrund des vorhanden Baumbestandes ist ihr Carport teilweise im Vorgarten errichtet und somit ist der geplanten Festsetzung nicht genüge getan. Sie bitten von einem Rückbau zugunsten des Erhaltes der Bäume abzusehen.

Nach Rücksprache mit den Eigentümern stellt sich hier eine besondere Situation dar. Mit der Baugenehmigung Nr. 93/1181 vom 23.02.1994 wurde bereits eine Ausnahme von der Freihaltung des nach § 34 BauGB ortstypischen Vorgartenbereiches für einen PKW-Stellplatz auf 3,00 m erteilt. Die Begründung lag im Schutz der erhaltenswerten Bäume entsprechend § 8 BauOBl, die bei der Forderung von 5,00 m zu fällen gewesen wären.

Ein Rückbau des auf diesem Stellplatz nachträglich errichteten Carports, welches bereits nach § 34 BauGB unzulässig gewesen wäre, wird planungsrechtlich nicht gefordert, da auch hier unter Berücksichtigung des Erhalts der Bäume eine Ausnahme in Betracht zu ziehen gewesen wäre. Der optische Gesamteindruck des prägenden ortstypischen Vorgartens wird durch die geringfügige Überbauung nicht wesentlich gestört.

Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) äußerte sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung wie folgt:

- Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB wird in Frage gestellt. Flächengröße beträgt über 20.000 m². „Kleinrechnen“ über GRZ sei nicht legitim. Im Bebauungsplan fehlen detaillierte Angaben zum Vorhandensein bezüglich Baumbestand, Vögel, Pflanzen, Kleinsäuger etc. Somit könnten Beeinträchtigungen dieser Arten vorkommen. Vorsorglich wird auf die Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange hingewiesen. Das Bezirksamt muss ein Gutachten durchführen, um eine qualifizierte Einschätzung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Naturhaushalt vornehmen zu können

Der Gesetzgeber ermöglicht mit der Einführung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ unter bestimmten Voraussetzungen die Anwendung des beschleunigten Verfahrens. Für diesen B-Plan treffen die aufgeführten Punkte zu.

Es handelt sich hier um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen (Sicherung von zurzeit kleingärtnerisch genutzter Fläche für die Sicherung einer Kita).

Es erfolgt eine maßvolle Nachverdichtung durch Teilung und Neubebauung der Grundstücke innerhalb des Siedlungsgebietes.

Aus der Größe des B-Planbereiches von ca. 50.000 m² ergibt sich unter Berücksichtigung der beabsichtigten GRZ von 0,2 eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 10.000 m². Es besteht kein enger räumlicher, zeitlicher und sachlicher Zusammenhang zu anderen Bebauungsplänen. Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben.

Im Übrigen wurden vor Einführung des Planerleichterungsgesetzes Behörden und sonstige Träger gemäß § 4 (1) BauGB auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beteiligt und aufgefordert, sich zu äußern. Die Einschätzung ergab, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete), die der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Im Gegensatz zu den Darlegungen der BLN ist nach eingehender Prüfung und Abstimmung mit den zuständigen Fachabteilungen die Voraussetzung für die Anwendung des § 13 a BauGB „Beschleunigte Verfahren“ gegeben.

Unabhängig von der Anwendung des beschleunigten Verfahrens werden artenschutzrechtliche Belange im Verfahren berücksichtigt.

Aufgrund der Vermutung der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. zum Vorhandensein geschützter Arten erfolgte nochmals eine Prüfung durch die zuständige Fachabteilung mit folgenden Ergebnissen:

Auch wenn es sich bei den Verboten des § 42 BNatSchG um sich selbst vollziehende Verbote handelt, sollten Hinweise zur Beachtung artenschutzrechtlicher Anforderungen für die dem Plangebungsverfahren nachgelagerte Ebene der Vorhabenzulassung und -durchführung auch im (vereinfachten) Planverfahren aufgenommen werden.

Seitens der Fachbehörde wurde vorgeschlagen, die nachfolgend genannten Hinweise in die Planbegründung zu übernehmen:

„Aufgrund der Struktur des Planungsgebietes ist mit dem Vorkommen besonders oder auch streng geschützter Tierarten (u.a. Brutvögel, Fledermäuse) zu rechnen. Zur Wahrung der Belange des Artenschutzes sind bei der Vorbereitung von baulichen Maßnahmen auf den Grundstücken (z.B. Gebäudesanierungen, Gebäudeabriss, Vegetationsbeseitigungen für Neubauvorhaben) die Zugriffsverbote des § 42 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. So ist es u. a. verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

Die Belange der hier vorkommenden streng geschützten Arten können unter Beachtung des § 42 BNatSchG bei der hier beabsichtigten Entwicklung von Wohnbauflächen innerhalb des erschlossenen Siedlungsgebietes und unter Berücksichtigung der Lage des Siedlungsgebietes Mahlsdorf am freien Landschaftsraum und der Dammheide hinreichend beachtet werden.

Die Nahrungshabitate bleiben langfristig erhalten. Sowohl im B-Plangebiet als auch der in der Nähe befindlichen Dammheide und dem Erpetal sind genügend Möglichkeiten vorhanden, wo sich die geschützten Arten wieder ansiedeln können.

Selbst bei Fällung außerhalb der Brutzeit bleiben genügend Brut- und Nahrungshabitate für die geschützten Arten vorhanden.

Damit verstößt der B-Plan nicht gegen die Verbote des § 42 Abs.1 BNatSchG.

Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Nach nochmaliger Prüfung mit der zuständigen Fachabteilung besteht hier kein Erfordernis für externe, detaillierte, naturschutzfachliche Untersuchungen bzw. die Ermittlung der aufgeführten Arten (Schutzgut Naturhaushalt) durch Fachgutachter.

- Bei einer Bebauung mit erhöhter Versiegelung sowie Baumfällungen etc. ergeben sich Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die nachvollziehbar dargestellt werden müssen. Der Baumbestand ist zu ermitteln und in einem Baumkataster festzuhalten.

Der Schutz der Bäume im Plangebiet regelt sich, unabhängig von einem Planverfahren, nach der Berliner Baumschutzverordnung. Ebenso werden durch die

BaumSchVO die damit im Zusammenhang stehenden erforderlichen Ausgleichs- abgaben bzw. Ersatzpflanzungen geregelt.

Durch das Bebauungsplanverfahren werden nicht die Voraussetzungen für eine vollständige Zerstörung der vorhandenen Biotopstrukturen geschaffen. Der Charakter des Waldbaumsiedlungsgebietes soll gerade durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Beschränkung der GRZ, Ausweisung großer Baufenster, Baumpflanzungen gemäß der der Begründung beigefügten Pflanzliste vorgeschlagenen Bäume), auch mit zusätzlicher Bebauung und Versiegelung, erhalten bleiben. Die vorhandenen Laub- und Nadelbäume (Gemeine Kiefer) mit einem entsprechenden Stammumfang sind durch die Baumschutzverordnung geschützt.

Gemäß § 29 Abs. 1 Nr. 5 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchGBln) in der Fassung vom 09. November 2006 (GVBl. S 1073), geändert durch Gesetz vom 17. Juli 2008 (GVBl. S. 212) ist es zwar verboten "Bäume, Gebüsch in der Fortpflanzungszeit vom 1. März bis 31. August abzuschneiden, zu fällen, zu roden oder auf andere Weise zu beseitigen", dennoch sind Baumfällungen ausnahmsweise unter gewissen Umständen auch in der Brutzeit möglich.

Abs. 1 besagt: "Satz 1 Nr. 5 und 6 gilt nicht für gesetzlich oder behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigem Grund nicht zu anderer Zeit oder auf andere Weise mit gleichem Erfolg durchgeführt werden können, insbesondere Baumaßnahmen oder Maßnahmen der Gefahrenabwehr. Die Verbote des Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 und 6 gelten auch nicht für Maßnahmen, die im Einzelfall nach Art und Umfang den Schutzzweck des § 27 Abs. 1 nicht beeinträchtigen."

Durch die großen Baufenster können geplante Baukörper unter Berücksichtigung des vorhandenen geschützten Baumbestandes eingeordnet werden.

Bei notwendigen Fällungen sind entsprechende Ausgleichsabgaben bzw. Ersatzpflanzungen zu leisten. Der Bebauungsplan sieht ebenfalls Festsetzungen zur Baumpflanzung und Begrenzung der Versiegelung vor.

Durch die planerischen Vorgaben und gesetzlichen Regelungen wird aus Sicht der zuständigen Fachbehörde, die vorhandene ökologische Funktion des Plangebietes weiterhin erhalten bleiben.

Die Erstellung eines Baumkatasters wird als nicht notwendig erachtet.

- Aus der Ermittlung des derzeitigen Vegetationsbestandes lassen sich die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht nachvollziehbar entwickeln

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-4 befindet sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, in dem derzeit bereits Bauvorhaben nach § 34 BauGB zulässig sind. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet unter Berücksichtigung des Erhalts der prägenden Vegetationsflächen und der Waldbaumprägung innerhalb der vorhandenen Bebauungsstruktur gewährleistet werden, die nicht über das bereits derzeit zulässige Nutzungsmaß nach § 34 BauGB hinausgehen. Es findet kein Eingriff im Sinne des § 21 BNatschG statt und somit werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-4 erforderlich.

- Berücksichtigung der Ziele des LaPro - nicht nur zitieren, sondern auch anwenden

Insbesondere wären hier folgende Punkte zu benennen:

1. Erhalt und Ergänzung des Waldbaumbestandes in Gärten und Siedlungsfreiräumen,
2. Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevante Strukturelemente,
3. Erhalt und Entwicklung von Waldwiesen, Magerrasen, etc.

Im Landschaftsprogramm wird der Planungsbereich als Waldbaumsiedlungsbereich dargestellt. Hiermit wird u.a. die Sicherung und Entwicklung besonderer Siedlungszusammenhänge und ihrer charakteristischen Gestaltelemente, der Erhalt und die Ergänzung des Waldbaumbestandes in Gärten und Siedlungsfreiräumen sowie der Erhalt und die Entwicklung von gebietstypischen Strukturelementen und Vegetationsbeständen vorgesehen.

Die Festsetzungen im B-Plan zur Baumpflanzung ein Baum pro angefangene 400 m² steht somit in Übereinstimmung mit den Zielen des LAPro's. Die in der Pflanzliste genannten Bäume sind auf den Waldbaumsiedlungsbereich abgestimmt.

Durch die Lage zu großflächigen Waldbeständen ist eine optimale Vernetzung des Plangebietes mit großflächigen Freizeit- und Erholungsgebieten sichergestellt. Übergeordnete Grün- und Wegeverbindungen, die das Plangebiet queren oder tangieren, sind in der Paul-Wegener-Straße geplant, jedoch nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.

- Die textliche Festsetzung 4 „ein Baum pro 400 m² Grundstücksfläche“ sei zu gering angesetzt. Es sollte mindestens ein Baum pro 200 m² festgesetzt werden und Erhalt der vorhandenen Bäume.

Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden. Die gängige Praxis bei Teilung der Grundstücke liegt für Einfamilienhäuser ortsüblich bei ca. 400 m² bis 500 m². Bei Bebauung der Grundstücke mit Doppelhäusern liegt die Grundstücksgröße noch darunter. Die Festsetzung ein Baum pro 200 m² würde die Funktionalität der Grundstücke beeinträchtigen und zu starker Verschattung durch die doch größer wüchsigen Waldbäume führen.

- Forderung der GRZ von 0,15 zumindest für den Innenbereich WA 2

Die Festsetzung der GRZ 0,2 erfolgt in Übereinstimmung mit den Darstellungen des FNP Berlin und gewährleistet die wirtschaftliche Verwertbarkeit und Funktionalität der Grundstücke. Entsprechend den vorliegenden Untersuchungen bleibt die besondere klimatische Funktion des Gebietes als Kaltluftentstehungsgebiet bei der Realisierung dieser GRZ erhalten.

Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Festsetzung zur Baumpflanzung kann mit dieser GRZ ebenfalls der Waldbaumsiedlungscharakter erhalten werden.

- Vorschlag, dass bei Neubebauung mit einer Dachneigung < 20° eine Dachbegrünung vorzusehen ist.

Die geplanten Maßnahmen (z.B. GRZ, GFZ, große Baufenster, Pflanzung von Bäumen lt. Pflanzliste, Einhaltung der Baumschutzverordnung) werden als ausreichend für eine geordnete Entwicklung im Sinne einer Nachhaltigkeit und Schutz vor Ausweitung der Bebauung in den freien Landschaftsraum angesehen. Überwiegend werden Gebäude mit einer Dachneigung $< 20^\circ$ als Nebengebäude wie z.B. Garagen, Carports oder Schuppen errichtet. Die vorgeschlagene Dachbegrünung, in der Regel bei Nebengebäuden, bewirkt in Baugebieten mit einer Baudichte GRZ von 0,2 keinen wesentlichen Beitrag zur ökologischen Qualifizierung und zum optischen Gesamteindruck des Planbereiches. Entsprechend besteht kein Erfordernis zur planungsrechtlichen Sicherung von Dachbegrünungen, die erhebliche Mehrkosten für die Bauherren verursacht.

Bei der Planung und Realisierung der Kita könnte eine Dachbegrünung bei der Projektentwicklung als Hinweis gegeben werden, es besteht aber kein nachhaltiges Erfordernis. Im Sinne der Selbstbindung des Landes Berlin wird darauf verzichtet.

- Eine weitere Aussage des BLN lautet wie folgt: Der B-Plan liegt nach LaPro (Landschaftsbild) in einem Bereich "Erhalt und Entwicklung von städtischen und siedlungsgeprägten Strukturelementen" - Besondere Siedlungsgrünstruktur/ Siedlungszusammenhang. Der B-Plan geht auf die besonderen Erfordernisse dieser Darstellung nicht ein.

Der Bebauungsplan geht sehr wohl auf die besonderen Erfordernisse ein. Es handelt sich hier um einen siedlungsgeprägten Entwicklungsbereich. Die Gestalt eines Siedlungsgebietes wird u.a. bestimmt durch die Form der Gebäude, deren räumliche Anordnung und die entstandenen Freiraumstrukturen (Höfe, Zeilengrün und Abstandflächen, Gärten) sowie durch die Verwendung zeittypischer Mittel zur Ausgestaltung der Straßen- und Blockfreiräume.

Im Bebauungsplan wird auf die Siedlungsgeschichte und ihrer Erkennbarkeit im Wege- und Straßennetz sowie in einzelnen Freiflächen, der charakteristischen Bau- und Freiraumstruktur bzw. den besonderen Siedlungszusammenhängen und Baumbeständen eingegangen. Bezüglich der Form der Gebäude sind nur ein- und zweigeschossige Baukörper zulässig. Die räumliche Anordnung erfolgt in offener Bauweise, in vorwiegend vorderer und rückwärtiger Bebauung, wobei noch eine Nutzungsmaßreduzierung auf eingeschossige Bebauung im rückwärtigen Bereich zur Wahrung der besonderen Siedlungsstruktur erfolgt. Es entstehen Freiraumstrukturen durch das Freihalten der ortstypischen Vorgartenbereiche von jeglicher Bebauung, durch das Einhalten der erforderlichen Abstandflächen und Bildung von Gärten. Der Waldbaumcharakter des Gebietes innerhalb der Blöcke ist noch mehr oder weniger erhalten. Durch die Ausweisung der geringen GRZ, der Baugrenzen und der großen Baufelder kann genügend Rücksicht auf den Erhalt der Bäume bei Neubebauung auf den Grundstücken genommen werden. Die beigefügte Pflanzliste gibt Hinweise zur Pflanzung von landschaftstypischen Vegetationsbeständen. Vorrangiges Entwicklungsziel ist die Erhaltung und Wiedergewinnung des prägenden Baumbestandes.

Durch die großzügig dimensionierten Straßen, die rasterförmig, teilweise sogar rechtwinklig angelegt sind, ist eine klare Sicht- und Wegebeziehung zum nördlich gelegenen außerhalb des B-Planes befindlichen Lehnitzplatzes gegeben. Die Mirover Straße als westliche Abgrenzung des B-Plangebietes ist als überörtliche Grünverbindung ein wesentliches Strukturelement im Sinne des LaPro.

Fazit

Die während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen führten zu keiner Änderung oder Ergänzung. Die Festsetzung des Bebauungsplanes entsprechend § 10 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 3 AGBauGB kann nunmehr erfolgen.

Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgetragenen Anregungen stellen keine Änderungen oder Ergänzungen der Planungsinhalte dar.

Darüber hinaus erfolgten in Auswertung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan XXIII-27d nach der Beteiligung der Öffentlichkeit folgende redaktionelle Änderungen des Bebauungsplanes 10-4 im Sinne der Rechtssicherheit des Planes:

- In der textlichen Festsetzung Nr. 4 wurde gestrichen „ gem. beigefügter Pflanzliste“;
- In der textlichen Festsetzung Nr. 5 wurde gestrichen „sowie sonstige Erschließungsflächen“;
- und es wurde eingefügt: „Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird die Verwendung von Arten der der Begründung vom Juli 2008 beigefügten Pflanzliste vom Juli 2008 empfohlen.“

Das Bezirksamt beschloss in seiner Sitzung am 16.12.2008 mit BA-Beschluss Nr. 0677/III dem Ergebnis der Prüfung der Anregungen zuzustimmen. Die BVV hat am 29.01.2009 die Vorlage mit der Drs.-Nr. 1172/VI beschlossen.

Verordnung zur Festsetzung

In seiner Sitzung am 16.12.2008 stimmte das Bezirksamt mit BA-Beschluss Nr. 0677/III dem Bebauungsplan 10-4 vom 11. September 2007 sowie der Begründung vom Juli 2008 und dem Entwurf der Rechtsverordnung zu seiner Festsetzung zu. Am 29.01.2009 hat die BVV Marzahn-Hellersdorf von Berlin mit Drucksache 1172/VI beschlossen, der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes 10-4 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf, zuzustimmen.

Ergebnis des Anzeigeverfahrens gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB

Durch die zuständige Senatsverwaltung wurde mit Schreiben vom 12. Juni 2009 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan beanstandungsfrei ist und durch das Bezirksamt festgesetzt werden kann.

Es wird empfohlen folgende redaktionelle Änderungen und Hinweise vorzunehmen:

- Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung (gem. § 3 (2) BauGB) und die Abwägung (s. BA-Vorlage Nr. 0677/III), die der BVV zur Beschlussfassung vorliegen, sind in die Begründung mit aufzunehmen bzw. als Anlage beizufügen.
- Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Durchführung des Bebauungsplanes im „beschleunigten“ Verfahren nach § 13a BauGB ist darzulegen, wodurch sich der Bebauungsplan der Innenentwicklung vorrangig auszeichnet (Entfallen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und des Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie des naturschutzrechtlichen Ausgleichs nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB). Gleichzeitig ist darauf hinzuweisen, dass der im beschleunigten Verfahren mögliche Verzicht auf die Umweltprüfung nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen, befreit. Die von der Planung betroffenen Umweltbelange sind zu benennen und zu bewerten.
- Bei der Auswertung der Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 Abs. 2 BauGB), ist nochmals die gerechte Abwägung gem. § 1 Abs. 8 BauGB, dem Interessenausgleich aller von der Planung betroffenen Belange (Interessen/Vorstellungen) gegeneinander und untereinander bezogen auf die beabsichtigten Festsetzungen vorzunehmen. Die eingegangenen Stellungnahmen werden in diesem Sinne abwägungsgerecht gewichtet und bewertet. Hieraus folgend ist nochmals das Nutzungsinteresse von SenFin -Vermarktung des Grundstückes Bütower Straße 8 und 9- als kein für die planerische Abwägung erheblicher Belang darzulegen, so dass die Zurücksetzung dieses Belanges gerechtfertigt ist.
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen.

FAZIT

Die redaktionellen Änderungen und Hinweise der Senatsverwaltung wurden zur Verbesserung der Rechtssicherheit und Nachvollziehbarkeit in die Begründung und den Plan eingearbeitet.

Veröffentlichung

Vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf ist mit Beschluss-Nr. 0871/III vom 01.09.2009 der nach § 6 Abs. 5 AGBauGB erforderliche, für die Wirksamkeit des Bebauungsplanes konstitutive Beschluss über die Festsetzung des B-Planes 10-4 gefasst worden.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes 10-4 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf vom 4.11.2009 ist im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin, 65. Jahrgang, Nr. 31, Seite 746 am 19. Dezember 2009 veröffentlicht worden.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

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)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 03. November 2005 (GVBl. S. 524)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2873, 2008 S. 47), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 23. und 25. September 2008 (ABl. S. 2330)

Textliche Festsetzungen

1. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig.
2. In den allgemeinen Wohngebieten, in denen ein Vollgeschoss festgesetzt ist, ist abweichend ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der ein Vollgeschoss ist.
3. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
4. In den allgemeinen Wohngebieten ist pro 400 m² Grundstücksfläche ein für das Waldbaumsiedlungsgebiet typischer Baum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen, für das Waldbaumsiedlungsgebiet typischen, Bäume einzurechnen.
5. In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird die Verwendung von Arten der Begründung vom Juli 2008 beigefügten Pflanzliste vom Juli 2008 empfohlen.

Anlage

Pflanzliste

zum Bebauungsplan 10-4
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

Bäume

deutsch

botanisch

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer plantanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
Apfelbäume	Malus Arten
Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Feldulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>