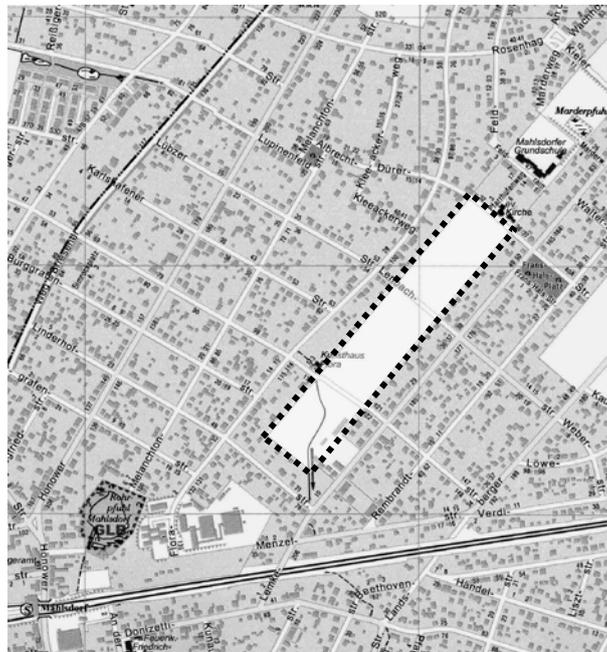


Bebauungsplan 10-51 "Mahlsdorfer Grünzug"

für die zusammenhängende Freifläche zwischen Albrecht-Dürer-Straße,
den Grundstücken Lemkestraße 50-10, den Grundstücken Linderhofstraße 71-53,
den Grundstücken Florastraße 124-89 sowie den Grundstücken Albrecht-Dürer-
Straße 5c und 6-7, den Grundstücken Lenbachstraße 6-8, den Grundstücken
Sudermannstraße 110-112, dem Grundstück Lenbachstraße 1 sowie den
Grundstücken Albrecht-Dürer-Straße 12, 13 und 13b

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf



Juli 2014

Inhaltsverzeichnis

I. PLANUNGSGEGENSTAND	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2. Plangebiet	3
2.1. Geltungsbereich	3
2.2. Bestand.....	4
2.2.1. Stadträumliche Einordnung.....	4
2.2.2. Erschließung.....	4
2.2.3. Altlasten.....	5
2.2.4. Eigentumsverhältnisse.....	5
2.2.5. Natur und Landschaft.....	5
2.2.6. Bebauungs- und Nutzungsstruktur, Denkmalschutz.....	6
2.3. Planerische Ausgangssituation	7
2.3.1. Raumordnung und Landesentwicklungsplanung.....	7
2.3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin)	8
2.3.3. Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	9
2.3.4. Landschaftsprogramm Artenschutzprogramm (LaPro) und Umweltatlas Berlin	9
II. PLANINHALT	10
1. Entwicklung der Planungsüberlegung	10
2. Intention des Planes	11
3. Wesentlicher Planinhalt, Begründung der Festsetzungen	12
3.1 Planungskonzeption	12
3.2. Art der baulichen Nutzung	14
3.2.1. Allgemeine Wohngebiete	14
3.2.2. Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte.....	18
3.3. Maß der baulichen Nutzung	19
3.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	21
3.5. Öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz	22
3.6. Öffentliche Vorrangfläche für Artenschutz	23
3.7. Verkehrsflächen	24
3.7.1. Straßenverkehrsfläche.....	24
3.7.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich	25
3.7.3. Verkehrsentwicklung.....	26
3.8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	27
3.9. Grünfestsetzungen	27
3.10. Nachrichtliche Übernahme	28
3.11. Textliche Festsetzungen	28
III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	29
1. Auswirkungen auf die Umwelt	29
2. Auswirkungen auf den Haushalt	35
IV. VERFAHREN	35
1. Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB	35
2. Mitteilung der Planungsabsicht	36
3. Aufstellungsbeschluss	37
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Änderung der Planungsziele	37
5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	38
6. Öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	40
7. Festsetzung des Bebauungsplanes	45
8. Veröffentlichung	46
V. RECHTSGRUNDLAGEN	46

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

2006 wurde durch den Senat von Berlin der Friedhofsentwicklungsplan für Berlin beschlossen. Danach werden in Mahlsdorf-Nord der Friedhof der Evangelischen Kirchengemeinde Mahlsdorf an der Kirche Mahlsdorf sowie der landeseigene Friedhof am Walter-Leistikow-Weg langfristig Bestand haben. Zusätzliche Friedhofsflächen werden entgegen früherer Planungen nicht mehr benötigt. Die laut Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) in der ursprünglichen Fassung vor der Änderung 2013 zwischen der Albrecht-Dürer-Straße und der Linderhofstraße als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Friedhof" dargestellten Friedhofserweiterungsflächen wurden somit entbehrlich. Dadurch ist die Möglichkeit entstanden, für diesen Bereich alternative Planungsziele zu verfolgen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes 10-51 umfasst genau die Flächen, die bisher laut FNP Berlin vor der Änderung 2013 als Friedhofserweiterungsflächen vorgesehen waren.

Die Evangelische Kirchengemeinde Mahlsdorf hat als Grundstückseigentümerin ihr Interesse an der Entwicklung der bisher überwiegend unbebauten Flächen des Plangebietes zu Wohnbauflächen bekundet.

Zur Verbesserung der Freiraumversorgung in Mahlsdorf-Nord sollen im Plangebiet ein Spielplatz sowie weitere öffentliche Grün- und Freiflächen eingeordnet werden. Dieses Planungsziel korrespondiert mit dem in übergeordneten Planungen vorgegebenen Ziel, den Mahlsdorfer Grünzug als Bestandteil einer überörtlichen Grünverbindung zu qualifizieren, welche zwischen der im Norden gelegenen Hönower Weiherkette über die Kaulsdorfer Seen bis zur Dammheide in Köpenick verläuft. Das Plangebiet entspricht der südlichen Teilfläche des Mahlsdorfer Grünzuges, der als grünes Band von der Landesgrenze im Norden über die Kleingartenanlage Wacholderheide und das Bebauungsplangebiet 10-51 bis zum S-Bahnhof Mahlsdorf im Süden verläuft.

Wegen des großen Fehlbedarfes an Kindertagesstättenplätzen in Mahlsdorf-Nord ist im Bebauungsplangebiet außerdem die Einordnung einer Kindertagesstätte vorgesehen, für die der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen soll.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Außenbereichsfläche gemäß § 35 BauGB. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung dieser Flächen zu Bauland, zur Einordnung einer Kindertagesstätte, zur Sicherung einer überörtlichen Grünverbindung sowie zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Das Bebauungsplanverfahren wird als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes wurde deshalb gemäß § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet.

2. Plangebiet

2.1. Geltungsbereich

Das in Mahlsdorf-Nord im Bezirk Marzahn-Hellersdorf gelegene ca. 9,5 ha große Plangebiet besitzt etwa die Form eines 125 m breiten und 750 m langen Rechteckes. Es wird begrenzt durch die Albrecht-Dürer-Straße im Nordosten sowie die Rückseiten der Baugrundstücke an der Linderhofstraße im Südwesten, an der Lemkestraße im Südosten und an der Florastraße im Nordwesten. In der Albrecht-Dürer-Straße verläuft die Plangebietsgrenze in der Straßenmitte.

Das im Wesentlichen unbebaute Plangebiet wird durch die Lenbach- und die Sudermannstraße in drei Teilflächen unterteilt.

Im Nordosten grenzt an das Bebauungsplangebiet der rechtskräftige Bebauungsplan XXIII-6e. Er gehört zu den Bebauungsplänen in der Bruno-Taut-Siedlung, durch die der Erhalt spezifischer räumlicher Qualitäten der Gartenstadtsiedlung bei Ermöglichung maßvoller baulicher Verdichtung gewährleistet werden soll.

2.2. Bestand

2.2.1. Stadträumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf, im nördlichen Teil des Ortsteiles Mahlsdorf, unweit der Landesgrenze zu Brandenburg. Mahlsdorf-Nord ist eines der großen zusammenhängenden Siedlungsgebiete offener Bauweise in Berlin, das ab Mitte des 19. Jahrhunderts durch schrittweise Bebauung mit vorwiegend Einzel- und Doppelhäusern entstand. Inmitten des Siedlungsgebietes mit weitgehend orthogonalem Straßennetz blieb ein über 2 km langer und rund 125 m breiter Streifen, zu dem auch die Flächen des Plangebietes gehören, längere Zeit unbebaut. Dieser Streifen, in dem das Areal liegt, wird als Mahlsdorfer Grünzug bezeichnet.

Im Gegensatz zu den angrenzenden Siedlungsflächen sind die Grundstücksflächen des Plangebietes überwiegend unbebaut und waren zuletzt durch eine Baumschule/Gärtnerei bzw. landwirtschaftlich genutzt.

2.2.2. Erschließung

Die Anliegerstraßen Albrecht-Dürer-Straße, Lenbachstraße und Sudermannstraße queren bzw. tangieren und erschließen das Plangebiet. Über diese Straßen ist das Areal an die Lemkestraße und an die Florastraße angeschlossen, die parallel zum Plangebiet verlaufen und für die flächenmäßige Erschließung in Mahlsdorf-Nord eine wichtige Funktion besitzen. In der Lemkestraße verkehrt nördlich der Lenbachstraße eine Buslinie, die die Verbindung zum S-Bahnhof Mahlsdorf herstellt, welcher sich in einer Entfernung von rund 1 km vom Zentrum des Plangebietes befindet.

Die Sudermannstraße ist im Bereich des Plangebietes derzeit unbefestigt und für Kraftfahrzeuge gesperrt.

Die Versorgung in Mahlsdorf-Nord mit Anlagen für Trinkwasser, Strom und Gas ist gewährleistet und in das Bebauungsplangebiet erweiterbar. Die schmutzwassertechnische Erschließung in Mahlsdorf-Nord ist noch nicht abgeschlossen und wird durch die Berliner Wasserbetriebe gegenwärtig im 4. Bauabschnitt weitergeführt.

Das Regenwasser der Baugrundstücke und Verkehrsflächen wird in Mahlsdorf-Nord außerhalb des Bebauungsplangebietes vorrangig dezentral versickert und in Einzelfällen gesammelt und verdunstet, z.B. im Regenwasserrückhaltebecken an der Kaulbachstraße.

Die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG weist in ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes darauf hin, dass bei Baumpflanzungen ein Abstand zu Gasleitungen von mindestens 2,5 m zu den Stammachsen einzuhalten ist. Bei Unterschreitung sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m ist jedoch in allen Fällen anzustreben. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante Leitung mindestens 0,3 m beträgt und zwischen Rohrleitung und zu pflanzendem Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen ist.

Es ist darauf hinzuweisen, dass bisher im Plangebiet keine Gasleitungen vorhanden sind. Gasleitungen tangieren aber das Plangebiet (Albrecht-Dürer-Straße) und befinden sich teil-

weise in den auf das Plangebiet rechtwinklig zulaufenden Straßenräumen der Lehnbach- und der Sudermannstraße.

Der im Süden des Plangebietes vorhandene Wernergraben ist ein Fließgewässer 2. Ordnung und dient der Regenentwässerung des Siedlungsgebietes Mahlsdorf-Nord sowie der Regulierung des - besonders nach Starkniederschlägen - hohen Schichtenwasserstandes. Durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wird die Sanierung des Wernergrabens von der Sudermannstraße nach Süden bis zur Landesgrenze vorbereitet. Im Bereich des Plangebietes soll unter anderem der Gewässerquerschnitt durch Abflachung der Böschungen neu profiliert werden.

2.2.3. Altlasten

Der gesamte Planbereich ist wegen der jahrzehntelangen Baumschulen- und Gartenbaunutzung und der daher zu vermutenden Düngemittel- und Pestizidbelastung im Bodenbelastungskataster unter der Nummer 8333 erfasst worden. Um zu prüfen, ob die geplanten sensiblen Nutzungen wie Wohnen, Kita und Spielplatz umgesetzt werden können, wurden nach einem Hinweis von und in Absprache mit dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf im Plangebiet Bodenuntersuchungen durchgeführt. Auf der Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) erfolgte eine Untersuchung und Gefährdungsabschätzung hinsichtlich evtl. vorhandener Bodenverunreinigungen auf dem Wirkungspfad Boden - Mensch, die erforderlichenfalls durch Handlungsempfehlungen ergänzt werden sollten. Außerdem wurden Untersuchungen auf düngemittelspezifische Nährstoffe im Oberboden durchgeführt (Bodenuntersuchungen nach BBodSchV und von Nährstoffen, BV Mahlsdorfer Grünzug, B-Plangebiet 10-51.- HPC HARRESS PICKEL CONSULT AG, NL Fredersdorf.- 21.11.2012).

Im Ergebnis kommen die Gutachter zu der Einschätzung, dass sich keine Hinweise auf eine Bodenbelastung ergeben, von der eine Gefährdung auf dem Direktpfad Boden - Mensch abzuleiten wäre. Damit besteht aus gutachterlicher Sicht kein Handlungsbedarf im Hinblick auf eine öffentlich-rechtliche Inanspruchnahme der Flächen.

Die Prüfung auf düngemittelspezifische Nährstoffe im Oberboden ergab im mittleren Teilbereich des Plangebietes (zwischen Sudermann- und Lenbachstraße) die höchste Belastung im untersuchten Bodenbereich (0 bis 0,35 m unter Geländeoberkante), was einen konkreten Hinweis auf die Anwendung von Düngemitteln im Rahmen der Vornutzung gibt. Nach Abgleich mit Richt- und Vergleichswerten aus referenzierten Quellen wurde jedoch kein konkreter Handlungsbedarf in Bezug auf spezifische Nährstoffparameter festgestellt.

Somit wurde durch die durchgeführten Bodenuntersuchungen nachgewiesen, dass eine Gefährdung der geplanten baulichen Nutzungen durch Bodenverunreinigen nicht besteht.

Nach Prüfung des Bodengutachtens durch das Umwelt- und Naturschutzamt wurde von dort mitgeteilt, dass sich der Altlastenverdacht nicht bestätigt hat und damit die beabsichtigten künftigen baulichen Nutzungen ohne Einschränkungen möglich sind

2.2.4. Eigentumsverhältnisse

Alle Grundstücksflächen außerhalb der Straßengrundstücke Sudermannstraße, Lenbachstraße, Albrecht-Dürer-Straße befinden sich im Eigentum der Evangelischen Kirchengemeinde Mahlsdorf. Diese Flächen haben zusammen eine Größe von ca. 9,1 ha.

2.2.5. Natur und Landschaft

Das Areal liegt im Bereich der flachwelligen Grundmoränenlandschaft der Barnimhochfläche. Das Geländeprofil des Plangebietes ist leicht bewegt. Es gibt von Norden nach Süden einen Geländeabfall von rund 8 m, der im Norden zwischen Albrecht-Dürer-Straße und Lenbach-

straße am stärksten ausfällt und von den das Bebauungsplangebiet querenden Straßen aus erlebbar ist.

Der Untergrund wird aus eiszeitlichen Schmelzwassersedimenten aufgebaut, die im Plangebiet aus einem zusammenhängenden Horizont aus Geschiebemergel von 5 bis rund 10 m Mächtigkeit bestehen. Im südlichen, tiefer gelegenen Teil des Plangebietes ist der Geschiebemergel von Schmelzwassersanden überlagert, woraus sich Rostbraunerden gebildet haben. An der Oberfläche ist der Geschiebemergel durch Verwitterung zu Geschiebelehm entkalkt. Der Geschiebemergel bzw. -lehm stellt aufgrund des Ton- und Schluffanteiles ein bindiges Sediment mit sehr geringem Wasserleitvermögen dar, was die Regenwasserversickerung erschwert.

Der Flurabstand des Hauptgrundwasserleiters beträgt im Plangebiet laut Umweltatlas Berlin 15 bis 20 m im Süden und 30 bis 40 m im Norden des Plangebietes, wobei das Grundwasser aufgrund der Bodenverhältnisse in gespannter Form vorliegt. In sandigen Partien oberhalb und in Linsen innerhalb des Geschiebemergels kann sich in Abhängigkeit von den Niederschlägen oberflächennahes Grundwasser (Schichtenwasser) ausbilden.

Dieser Umstand ist in Mahlsdorf-Nord nach Starkniederschlägen häufig gegeben.

Die Flächen des Plangebietes sind bis auf die Fläche südlich der Sudermannstraße und die 2013 bis 2014 errichtete Kindertagesstätte an der Albrecht-Dürer-Straße unbebaut.

Die beiden Freiflächen zwischen Sudermannstraße und Albrecht-Dürer-Straße wurden nach der Nutzung durch die Baumschule/Gärtnerei bis vor wenigen Jahren noch landwirtschaftlich bewirtschaftet, liegen derzeit - mit Ausnahme der Kindertagesstätte an der Albrecht-Dürer-Straße - brach und sind unversiegelt. Auf diesen Flächen finden sich vereinzelte Baum- und Strauchreihen (u.a. Eberesche, Vogelkirsche, Weide, Walnuss) die noch auf die vormalige Gärtnereिनutzung zurückgehen. Der Zustand der Gehölze ist jedoch zum Teil schadhaft.

Die Fläche südlich der Sudermannstraße wurde bis 2010 noch durch die Gärtnerei/Baumschule genutzt und weist einen geringen Versiegelungsgrad auf. Auf dieser Fläche befinden sich baumschultypische Pflanz- und Demonstrationsflächen sowie einige Produktions- und Nebengebäude. Außerdem verläuft über diese Fläche von Norden nach Süden der unverrohrte Wernergraben, dessen Sohle aus Beton-U-Elementen besteht.

An den das Plangebiet querenden bzw. tangierenden Straßen sind lückenhafte Straßenbaumbestände vorhanden, wobei in der Sudermannstraße die Alt- und Jungbäume ungepflegt sind.

Das Plangebiet ist umgeben von den für Mahlsdorf-Nord typischen stark durchgrüntem, obstbaumgeprägten Siedlungsflächen mit Einzel- und Doppelhausbebauung geringer baulicher Dichte.

2.2.6. Bebauungs- und Nutzungsstruktur, Denkmalschutz

Südlich der Sudermannstraße sind einige Baulichkeiten der ehemaligen Gärtnerei/Baumschule sowie wenige versiegelte Wegflächen vorhanden. Die neu errichtete eingeschossige Kindertagesstätte an der Albrecht-Dürer-Straße liegt im Norden des Plangebietes. Die übrigen aufgelassenen Landwirtschaftsflächen zwischen Albrecht-Dürer-Straße und Sudermannstraße sind unbebaut und unversiegelt.

Ein Bauungszusammenhang zwischen dem unbebauten Plangebiet und den umliegenden, im Zusammenhang bebauten, baulichen Strukturen ist nicht vorhanden. Daher ist das Plangebiet dem Außenbereich zuzuordnen.

Die Bebauung im Umfeld des Plangebietes besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern auf großen Grundstücken mit hohem Freiflächenanteil. Vereinzelt sind Wochenendgrundstücke oder das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen anzutreffen. Durch Grundstücksteilungen und Neubau in den letzten 20 Jahren (Bebauung in zweiter Reihe) hat sich die durch-

schnittliche bauliche Dichte erhöht. Als Besonderheit ist die zwischen 1924 und 1931 nach Plänen des Architekten Bruno Taut errichtete und im Nordwesten an das Plangebiet grenzende Siedlung "Lichtenberger Gartenheim" zu erwähnen, die durch geschwungene Straßenräume, kleine Stadtplätze und zahlreiche typisierte Einfamilienwohnhäuser (Einzel- und Doppelhäuser) geprägt ist. Westlich angrenzend an das Bebauungsplangebiet befindet sich an der Florastraße 113/Ecke Sudermannstraße auf einem großen Grundstück mit dem Kunsthaus Flora eine kulturelle Einrichtung mit örtlicher Bedeutung. Nördlich des Plangebietes führt der Pfarrhufenweg mit anliegender Wohnbebauung in offener Bauweise aus der Zeit nach 2000 auf die nur 150 m von der Plangebietsgrenze entfernte Mahlsdorfer Grundschule mit der Sporthalle.

Das Plangebiet gehört zum Mahlsdorfer Grünzug, der sich in einer Breite von rund 125 m und in einer Länge von fast 3 km von der Landesgrenze im Nordosten bis zum S-Bahnhof Mahlsdorf im Südwesten erstreckt und folgende Flächen (von Nord nach Süd) beinhaltet:

- die Kleingartenanlage "Wacholderheide",
- das Grundstück mit der Mahlsdorfer Grundschule am Feldrain,
- die Grundstücke der Kreuzkirche und des Gemeindehauses an der Albrecht-Dürer-Straße,
- Einfamilienhausgrundstücke aus der Zeit nach 2000 nördlich und südlich des Schulgrundstückes an der Kieler Straße und am Pfarrhufenweg,
- die Flächen des Plangebietes,
- Baugrundstücksflächen und die Freiflächen im Bereich des Rohrfuhles südlich des Plangebietes.

Das Straßennetz in Mahlsdorf-Nord besteht überwiegend aus breiten Straßen, die zum Teil Straßenbäume aufweisen sowie aus den leicht geschwungenen schmalen, baumlosen Straßenräumen im Bereich der Bruno-Taut-Siedlung, die das ansonsten orthogonale Straßenraster etwas durchbrechen.

Die Längsseiten und die südwestliche Querseite des durch Straßen dreigeteilten Plangebietes sind von den Rückseiten der Baugrundstücke an der Flora-, Lemke- und Linderhofstraße eingerahmt. Vom öffentlichen Raum aus sind die unbebauten Flächen des Plangebietes gegenwärtig daher nur von einer der beiden sie querenden Straßen oder von der Albrecht-Dürer-Straße aus erlebbar. Aus Richtung Südwesten ergeben sich reizvolle Blickbeziehungen über die Freiflächen zur baulich dominanten Kreuzkirche (1934-36) an der Albrecht-Dürer-Straße, die als Einzeldenkmal unter Schutz steht. Außerdem ist sie Bestandteil des Denkmalsbereiches (Ensemble) "Bauwerksensemble Schule und Kirche", das neben dem Grundstück mit der Kreuzkirche und dem Gemeindehaus auch den Pfarrhufenweg sowie den größten Teil des weiter nördlich gelegenen Grundstückes der Schule mit der Turnhalle (ehemalige Volksschule Mahlsdorf Nord von 1934-35 mit späteren Erweiterungen) umfasst.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes hat die evangelische Kirchengemeinde als Grundstückseigentümerin bereits die Parzellierung entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der geplanten Vermarktung der Baugrundstücke vorgenommen. Dabei wurden auch die für die künftigen öffentlichen Flächen erforderlichen Flurstücksgrenzen festgelegt.

2.3. Planerische Ausgangssituation

2.3.1. Raumordnung und Landesentwicklungsplanung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) im "Gestaltungsraum Siedlung", in dem gemäß Ziel 4.5 Absatz 1 Nr. 2 LEP B-B die Entwicklung von Siedlungsflächen möglich ist, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen).

Dem im § 5 des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) 2007 formulierten Grundsatz der Raumordnung, wonach die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung und die

Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben soll, wird der Bebauungsplan, der eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt, gerecht.

Damit entsprechen die Bebauungsplanziele den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

2.3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin)

Der FNP Berlin basierte ursprünglich auf der Annahme, dass der Bereich des Plangebietes als Friedhofserweiterungsfläche für den Friedhof Mahlsdorf vorzuhalten ist. Im FNP Berlin war demgemäß die gesamte Fläche des Plangebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Friedhof" dargestellt. Entsprechend dem im Jahr 2006 durch den Senat von Berlin beschlossenen Friedhofsentwicklungsplan war die Vorhaltung dieser Fläche nicht mehr erforderlich.

Daher wurde ein FNP-Änderungsverfahren durchgeführt mit dem Ziel, das Areal des Mahlsdorfer Grünzuges zwischen Kieler Straße und S-Bahn zur Wohnbaufläche W 4 und als Grünfläche (verbindender Grünzug in symbolischer Breite) zu entwickeln. Mit der Bekanntmachung der Änderung des Flächennutzungsplanes, lfd. Nr. 03/07, am 22.03.2013 im Amtsblatt für Berlin ist die Änderung wirksam geworden.

Die Entwickelbarkeit der geplanten Baugebiete stellt sich daher wie folgt dar:

Abgeleitet aus der Wohnbaufläche W 4 (Geschossflächenzahl bis 0,4) gemäß FNP Berlin werden im Bebauungsplan sieben Flächen als Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 5, WA 7, WA 8) mit einer Geschossflächenzahl von 0,4 entwickelt. Die vorgegebene Obergrenze der Geschossflächenzahl gemäß FNP Berlin wird somit eingehalten. Damit ist der Bebauungsplan diesbezüglich aus dem FNP Berlin entwickelt.

Südlich der Sudermannstraße wird aus der Wohnbaufläche W 4 das Allgemeine Wohngebiet WA 6 mit einer Größe von ca. 0,8 ha entwickelt. Hier soll künftig ein Pflegeheim entstehen. Die Geschossflächenzahl des WA 6 liegt mit 0,6 über der der Wohnbaufläche W 4 des FNP Berlin. Damit handelt es sich um eine kleinteilige Überschreitung, die sich aus der internen funktionalen städtebaulichen Gliederung ergibt. Auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das der Wohnbaufläche insgesamt zugeordnete Nutzungsmaß gewahrt. Das geplante WA 6 weist eine Größe von 0,8 ha auf und ist somit kleiner als 3 ha. Die Überschreitung der GFZ geht daher mit dem FNP Berlin konform und bedarf keiner gesonderten städtebaulichen Gründe.

Im Norden des Plangebietes, im Bereich der neu errichteten Kindertagesstätte an der Albrecht-Dürer-Straße, wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" festgesetzt. Gemäß Grundsatz 1 für die Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem FNP Berlin können lokale Einrichtungen des Gemeinbedarfs aus Bauflächen entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes gewahrt bleiben.

Mit einer Fläche von ca. 0,4 ha umfasst die Gemeinbedarfsfläche "Kindertagesstätte" nur einen untergeordneten Teil innerhalb des Bebauungsplangebietes und innerhalb der laut FNP Berlin dargestellten Wohnbaufläche W 4. Weiter dient die Kindertagesstätte der Versorgung im Bereich des Bebauungsplangebietes und in Mahlsdorf-Nord und besitzt somit lokale Bedeutung.

Den Anforderungen des Immissionsschutzes wird in Bezug auf die Kindertagesstätte ebenfalls entsprochen, da von dieser keine erheblichen, das Wohnen störende Emissionen ausgehen (Vgl. auch Punkt II.3.2.1.). Das Entwicklungsgebot wird bezüglich der Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche "Kindertagesstätte" somit erfüllt.

Gemäß den Darstellungen des FNP Berlin soll im Bebauungsplan der verbindende Grünzug zwischen der Wacholderheide und dem S-Bahnhof Mahlsdorf umgesetzt werden.

Dies soll dahingehend erfolgen, dass im Bebauungsplan eine Erschließungs- und Freiflächenachse in Form einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter

Bereich" zwischen Albrecht-Dürer-Straße und Sudermannstraße - unterbrochen durch die Straßenverkehrsfläche der Lenbachstraße - festgesetzt wird. Durch **die textliche Festsetzung Nr. 6.** wird außerdem bestimmt, dass mindestens 50 Prozent dieser Fläche als Vegetationsflächen anzulegen und zu gestalten sind.

Südlich der Sudermannstraße soll sich der verbindende Grünzug im Bebauungsplan bis zur südlichen Plangebietsgrenze durch Festsetzung als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz" sowie einer "Vorrangfläche für den Artenschutz" fortsetzen.

Durch diese Festsetzungen wird der Planungsgrundsatz der Herstellung einer funktionsfähigen öffentlich zugänglichen Verbindung im Verlauf des verbindenden Grünzuges (gemäß Punkt 11.5 der AV – FNP) als Kombination aus zusammenhängenden Frei- und Erschließungsflächen umgesetzt. Die genaue Führung des verbindenden Grünzuges im Bebauungsplan wurde aus der örtlichen Situation und dem städtebaulichen Konzept abgeleitet.

Entsprechend der vorstehenden Ausführungen können die Festsetzungen des Bebauungsplanes als aus den Darstellungen des FNP Berlin entwickelt gelten.

2.3.3. Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Bereichsentwicklungsplanungen sind wichtige Planungsinstrumente der Bezirke, welche zwischen der übergeordneten und der kleinräumigen Planungsebene vermitteln. Sie stehen in der Planungssystematik zwischen der gesamtstädtischen Flächennutzungsplanung und den auf Teilbereiche bezogenen Bebauungsplänen.

Bezüglich des Bebauungsplangebietes 10-51 ist festzustellen, dass die ursprünglich im FNP Berlin vorgesehene Friedhofserweiterungsfläche auch Bestandteil des Entwurfs der BEP für Kaulsdorf/Mahlsdorf war.

Da diese ursprüngliche Friedhofserweiterungsfläche inzwischen im FNP Berlin als Wohnbaufläche W4 und Grünfläche (verbindender Grünzug in symbolischer Breite) dargestellt ist, kann die BEP diesbezüglich nicht herangezogen werden.

Weitere Planungsziele des Entwurfs der BEP sind eine überörtliche Grünverbindung zwischen der Wacholderheide und dem S-Bahnhof Mahlsdorf (Mahlsdorfer Grünzug) sowie eine öffentliche Parkanlage und ein Kinderspielplatz im Süden des Plangebietes des Bebauungsplanes 10-51.

Die überörtliche Grünverbindung gemäß BEP-Entwurf deckt sich auch mit den Zielen des FNP Berlin, wonach hier ein verbindender Grünzug in symbolischer Breite dargestellt ist, welcher im Bebauungsplan gesichert wird.

Weiter soll im Bebauungsplan künftig eine Öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz festgesetzt werden, so dass auch diesbezüglich die Ziele des BEP-Entwurfs Berücksichtigung finden, insbesondere da hier aufgrund der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung der dringende Bedarf besteht.

2.3.4. Landschaftsprogramm Artenschutzprogramm (LaPro) und Umweltatlas Berlin

Das Plangebiet befindet sich gemäß Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) hinsichtlich des Landschaftsbildes sowie des Biotop- und Artenschutzes im Obstbaumsiedlungsbereich, in dem Siedlungserweiterungen sich in die vorhandene Siedlungs- und Landschaftsstruktur einfügen sollen. Entsprechend typische Elemente der Kulturlandschaft wie Feldgehölze, Gräben und Frischwiesen sind zu erhalten und zu entwickeln.

Damit korrespondiert die geplante maßvolle bauliche Entwicklung im Plangebiet des Bebauungsplanes grundsätzlich mit dem LaPro.

Andere Aussagen des LaPro entsprechen dem ursprünglichen Planungsziel des FNP Berlin vor der Änderung 2013, der für das Plangebiet die Darstellung der Friedhofserweiterungsfläche enthielt. So wird in Bezug auf Erholung und Freiraumnutzung im LaPro die Entwicklung und Neuanlage einer Grünfläche/ Parkanlage dargestellt. Bezüglich Naturhaushalt/ Umweltschutz enthält das LaPro die Darstellung als Fläche für Kleingarten, Landwirtschaft, Gartenbau, auf der der Schadstoffgehalt von Böden und Pflanzen beim Nahrungsmittelanbau über-

wacht sowie die Düngemittelanwendung eingeschränkt werden sollen. Die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet soll erhalten und entwickelt werden.

Die Ziele des LaPro stellen jedoch keinen grundsätzlichen Widerspruch zu den Bebauungsplanziele mit der geplanten Bebauung dar, da diese behutsam, unter Erhalt eines bedeutenden Freiflächenanteiles, in die vorhandene Landschaftsstruktur eingefügt werden soll. Es ist außerdem, davon auszugehen, dass FNP und LaPro aufeinander abgestimmt sind.

Aus der Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes sind die Böden im Plangebiet wie auch die Böden weiterer Flächen in Mahlsdorf-Nord in der Karte "Planungshinweise zum Bodenschutz" des Umweltatlasses Berlin in die zweithöchste Schutzkategorie "Vorrang 1 (Böden besonders schutzwürdig)" eingestuft. Die Einstufung erfolgt nach einem festgelegten Bewertungsalgorithmus unter Einbeziehung maßgeblicher Bodenfunktionen. Hervorzuheben sind im nördlichen Teil des Plangebietes die hohe Bedeutung des Bodens in Bezug auf die "Puffer- und Filterfunktion" sowie auf die "Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt" und im südlichen Teil des Plangebietes die besondere Bedeutung des Bodens auf die "Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften" sowie auf die "Archivfunktion für die Naturgeschichte". Diese Bewertungen bilden die Grundlage für die Einstufung der Flächen in die zweithöchste Schutzkategorie "Vorrang 1".

Die Schutzkategorie "Vorrang 1" ist mit folgenden Hinweisen für die Berücksichtigung der Ziele und Maßgaben des Bodenschutzes in der (Bauleit-)Planung verbunden: "Eingriffe [in den Boden] prioritär vermeiden. Standortalternativen suchen. Keinen Nettoverlust an Fläche und Funktionen zulassen."

Durch die geplanten baulichen Nutzungen werden wertvolle Böden versiegelt. Um die Schutzwürdigkeit der Böden des Plangebietes zu prüfen, die Untersuchungen zu konkretisieren und zu vertiefen, insbesondere aber zur Bewertung der Bodenfunktionen bei Bebauung des Plangebietes, wurde eine gutachterliche Stellungnahme zum Bodenschutz beauftragt (Gutachterliche Stellungnahme zum Bodenschutz im Rahmen des B-Plan 10-51 "Mahlsdorfer Grünzug".- HPC HARRESS PICKEL CONSULT AG, NL Fredersdorf.- 28.06.2011).

Im Ergebnis dessen wird im Wesentlichen festgestellt, dass durch die geplante lockere Bebauung und den damit einhergehenden geringen Versiegelungsgrad ein großer Teil der naturnahen Böden erhalten und somit die hohe Leistungsfähigkeit der Böden gewährleistet bleibt. Besonders die Puffer- und Filterfunktion und die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt werden demnach durch die geplanten Baumaßnahmen nur in geringem Maß beeinflusst.

Bezüglich der Archivfunktion für die Naturgeschichte sind die vorhandenen Bodentypen laut Gutachten weder selten noch gefährdet. Hinzu kommt, dass der natürliche Bodenaufbau durch die langjährige gärtnerische Nutzung und Bewirtschaftung erheblich verändert wurde. Daher wird die Qualität der Böden als gering eingestuft.

Im Hinblick auf den Lebensraum für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften werden die Böden laut gutachterlicher Stellungnahme als gering bis mittel bewertet. Es konnten keine Besonderheiten hinsichtlich der Häufigkeit oder des Vorkommens seltener oder geschützter Pflanzen festgestellt werden. Bedingt durch die langjährige gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzung und Bewirtschaftung der Flächen wird die Artenvielfalt als eher gering eingestuft.

Eine abschließende Abwägung der Belange des Bodenschutzes, des Artenschutzes sowie der anderen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander erfolgt unter Punkt III.1, Auswirkungen auf die Umwelt.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung

Nachdem der 2006 durch den Senat von Berlin beschlossene Friedhofsentwicklungsplan die laut damaligem Planungsstand des FNP Berlin vorgesehene Friedhofserweiterungsfläche im Mahlsdorfer Grünzug nicht mehr vorsah, hatte die Evangelische Kirchengemeinde Mahlsdorf als Grundstückseigentümerin ihr Interesse an einer Entwicklung ihrer Flächen zu Bauland erklärt. Daraufhin ließ das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die städtebaulich-landschaftsplanerische Untersuchung Mahlsdorf-Nord/ Mahlsdorfer Grünzug erarbeiten, die 2006 abgeschlossen wurde.

Die Untersuchung wurde durchgeführt, um die städtebaulichen Entwicklungsziele in Mahlsdorf-Nord und speziell im Mahlsdorfer Grünzug zu aktualisieren und in Vorbereitung der Änderung des FNP Berlin und der Aufstellung des Bebauungsplanes zu klären, in welchem Umfang eine maßvolle zusätzliche Bebauung auf den derzeit unbebauten Flächen innerhalb des Plangebietes sinnvoll und möglich ist. Dazu wurde die Einbindung des Plangebietes in den Planungsraum Mahlsdorf-Nord genauer betrachtet, um die übergeordneten und bezirklichen Ziele der Freiraumentwicklung, den Bedarf an öffentlichen Grünflächen und Gemeinbedarfseinrichtungen (wie z. B. Kindertagesstätten) sowie die Aspekte Stadtstruktur und -bild bei der Zielfindung berücksichtigen zu können.

Im Ergebnis der Untersuchungen lag ein Nutzungs- und Bebauungskonzept in 3 Varianten vor, denen folgende gemeinsame Aspekte zugrunde liegen und die auch die Planungsziele für den Bebauungsplan beschreiben:

- orthogonale Grundstruktur der baulichen Nutzungen in Anlehnung an das Umfeld,
- Sicherung einer Freiflächenverbindung zwischen Sudermann- und Albrecht-Dürer-Straße als Bestandteil einer durchgehenden Grün- und Wegeverbindung von der Landesgrenze im Norden über die Kleingartenanlage Wacholderheide bis zum S-Bahnhof Mahlsdorf im Süden,
- freie Sicht auf die Kreuzkirche aus Richtung Südwesten,
- Einordnung einer Parkanlage mit Spielplatz südlich der Sudermannstraße,
- Regenwasserrückhaltung/-verdunstung in den Grünflächen,
- Baumneupflanzungen in den Grünflächen und Straßenräumen,
- maßvolle Neubebauung mit Einzel-, ggf. Doppelhäusern auf Grundstücken mit hohem Freiflächenanteil und geringem Versiegelungsgrad,
- Einhaltung von Baufluchten und Sicherung von Vorgartenzonen,
- Erhalt wichtiger Sichtachsen.

Die drei Planungsvarianten waren später Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.

2. Intention des Planes

Durch den Bebauungsplan sollen auf bisherigen Freiflächen innerhalb des vorhandenen Siedlungsgebietes Mahlsdorf-Nord Baugebiete als Maßnahme der Innenentwicklung entwickelt werden. Hierdurch wird der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Nutzung außerhalb des vorhandenen Siedlungsraumes und damit der Zersiedlung entgegengewirkt. Freier Landschaftsraum wird somit auch im Sinne des Klimaschutzes geschont. Weiter können durch die Nutzung einer innerörtlichen Brachfläche nicht zuletzt klimaschädliche Individualverkehre reduziert werden.

Im Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung, für Freiflächenutzungen und für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

Dabei stellt die planungsrechtliche Sicherung einer das Plangebiet durchziehenden übergeordneten Grünverbindung als Bestandteil des Mahlsdorfer Grünzuges ein vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes dar. Im Zusammenhang mit der Freihaltung einer Sicht- und Bewegungsachse mit Ausrichtung auf die denkmalgeschützte Kreuzkirche an der nördlichen Plan-

gebietsgrenze kann dadurch gleichzeitig ein stadtstruktureller Akzent im Siedlungsgebiet Mahlsdorf-Nord geschaffen werden.

Ein weiteres Anliegen des Bebauungsplanes besteht in der Einordnung von Wohnbebauung in offener Bauweise in die vorhandenen Siedlungsflächen. Außerdem wird wegen des hohen Bedarfes an Kindertagesstättenplätzen in Mahlsdorf-Nord sowie resultierend aus den neuen Wohnnutzungen im Plangebiet die Einordnung einer Kindertagesstätte mit rund 80 Plätzen berücksichtigt.

Im Süden des Plangebietes, südlich der Sudermannstraße, ist ein Pflegeheim geplant. Diese Nutzung gewinnt aufgrund der demografischen Entwicklung zunehmende Bedeutung und ist in Mahlsdorf-Nord bisher unterrepräsentiert. Pflegebedürftigen Senioren soll hiermit ermöglicht werden, in der Nähe ihrer Verwandten oder ihres bisherigen Wohnumfeldes einen Platz in einer Betreuungseinrichtung zu finden. Die Umsetzung dieser Planung wird neben entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan zusätzlich durch eine entsprechende Vereinbarung im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zwischen dem Land Berlin und der evangelischen Kirchengemeinde gesichert.

Durch die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes soll die in Mahlsdorf-Nord typische Charakteristik des Ortsbildes mit hohen Freiflächenanteilen auf den Baugrundstücken, niedrigen Nutzungsmaßen und von Bebauung freien Vorgärten aufgegriffen und auch für die neuen Baugebiete festgesetzt werden. Auf den künftigen Wohnbaugrundstücken soll sich durch Festsetzungen des Bebauungsplanes die Kleinteiligkeit der baulichen Strukturen der umgebenden Siedlungsflächen weitergeführt werden.

Südlich der Sudermannstraße ist die Einordnung öffentlicher Grünflächen mit einem Spielplatz vorgesehen. Durch die planungsrechtliche Sicherung der Grünfläche und die nachrichtliche Übernahme des Grabens wird diese vorhandene, charakteristische Grünstruktur geschützt. Weiter wird hierdurch im Zusammenhang mit der übergeordneten Grünverbindung eine hohe Wohnqualität im Plangebiet gewährleistet und ein Beitrag zur Attraktivitätssteigerung und verbesserten Ausstattung mit wohnungsnahem Freiraum für das umgebende Siedlungsgebiet geleistet.

3. Wesentlicher Planinhalt, Begründung der Festsetzungen

3.1 Planungskonzeption

Das städtebauliche Grundgerüst des Bebauungsplanes folgt im Wesentlichen der ersten Konzeptvariante des Nutzungs- und Bebauungskonzeptes der städtebaulich-landschaftsplanerischen Untersuchung Mahlsdorf-Nord/Mahlsdorfer Grünzug aus dem Jahr 2006. Die beiden weiteren Konzeptvarianten der Untersuchung von 2006 zeichnen sich unter anderem durch einen etwas größeren Anteil und eine andere Lage der Frei- und Erschließungsflächen zwischen Albrecht-Dürer-Straße und Sudermannstraße aus. In Bezug auf das Verhältnis von Erschließungsaufwand zu erschlossener Fläche weisen diese Varianten jedoch eine geringere Wirtschaftlichkeit auf.

Die Variante 1 mit der mittigen Ausbildung der Erschließungs- und Freiflächenachse als Bestandteil des Mahlsdorfer Grünzuges in Kombination von zusammenhängenden, öffentlichen Grün- und Erschließungsflächen gewährleistet eine hohe Nutzungsqualität sowohl für die anliegenden Baugrundstücke als auch für die umliegenden Siedlungsflächen in Mahlsdorf-Nord, bei gleichzeitiger Berücksichtigung des berechtigten Verwertungsinteresses der Grundstückseigentümerin. Durch die Umsetzung dieser Variante ist einerseits die zentrale Lage der Erschließungs- und Freiflächenachse innerhalb des Plangebietes gewährleistet, andererseits ermöglicht diese Variante die direkte axiale Ausrichtung der Erschließungs- und Freiflächen auf die denkmalgeschützte Kreuzkirche und damit deren Betonung und räumliche Erlebbarkeit in optimaler Weise. Dem öffentlichen Belang der Vernetzung öffentlicher Freiflächen unterschiedlicher Qualität über die alleeartig zu gestaltende Fläche, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt wird, wird mit dieser Variante in geeigneter Weise entsprochen.

Im Ergebnis der Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde das Bebauungsplanverfahren daher auf der Grundlage der Variante 1 weitergeführt.

Das städtebauliche Grundgerüst des Bebauungsplanes folgt also im Wesentlichen der ersten Konzeptvariante des Nutzungs- und Bebauungskonzeptes der Untersuchung aus dem Jahr 2006, das aufgrund aktueller Entwicklungen und Planungsziele in einzelnen Aspekten weiterentwickelt und konkretisiert und nachfolgend beschrieben wird:

Analog der umgebenden Bauflächen wird ein orthogonales Grundraster der Erschließung und Nutzungsanordnung zugrunde gelegt, das nur durch den diagonal verlaufenden Wernergraben im Süden des Plangebietes durchbrochen wird.

Zwischen der Sudermannstraße im Südwesten und der Albrecht-Dürer-Straße im Nordosten erstreckt sich ein "grüner Korridor" in Form einer rund 35 m breiten Erschließungs- und Freiflächenachse mit Ausrichtung auf die Kreuzkirche und den Pfarrhufenweg, der mehrere Funktionen erfüllt:

- übergeordnete Grünverbindung im Verlauf des Mahlsdorfer Grünzugs,
- stadtstruktureller Akzent in Mahlsdorf-Nord,
- Freiflächen-/ Biotopverbund,
- wohnungsnaher Freiraum,
- Erlebarmachung des Bodenreliefs (Geländegefälle von Nordosten nach Südwesten),
- Kaltluftentstehungsgebiet/Klimaschneise,
- Potenzial für Regenwasserversickerung/-Verdunstung,
- verkehrliche und technische Erschließung der benachbarten neuen Baugrundstücke,
- Wegeverbindung,
- Sichtachse auf die denkmalgeschützte Kreuzkirche.

An der Albrecht-Dürer-Straße vor der Kreuzkirche und an der Sudermannstraße ist beabsichtigt, an den Enden der Erschließungs- und Freiflächenachse zwei kleine Stadtplätze einzuordnen, wie sie auch in der nordwestlich benachbarten Bruno-Taut-Siedlung typisch sind.

Von der Erschließungs- und Freiflächenachse aus werden nach Nordwesten und nach Südosten Wohngrundstücke erschlossen. Drei weitere Wohnbauflächen werden südlich der Sudermannstraße vorgesehen.

An der Albrecht-Dürer-Straße ist auf der nordwestlichen Seite der Erschließungs- und Freiflächenachse ein Kitastandort geplant. Durch die Nähe zur Grundschule mit Schulhort und Sporthalle an der Straße Feldrain ergibt sich eine sinnvolle Konzentration an Gemeinbedarfseinrichtungen, zumal sich auch die Kirche und das Gemeindehaus der evangelischen Kirchengemeinde unmittelbar benachbart befinden.

Südlich der Sudermannstraße soll an der südöstlichen Plangebietsgrenze eine öffentliche Parkanlage mit Spielplatz eingeordnet sowie eine Vorrangfläche für den Artenschutz festgesetzt werden.

Auf diesen öffentlichen Grünflächen setzt sich die übergeordnete Grünverbindung in Verlängerung der Erschließungs- und Freiflächenachse nach Süden fort.

Die Nutzungs- und Bebauungskonzeptvarianten der Untersuchung von 2006 sahen für die Flächen südlich der Sudermannstraße neben der Einordnung einer öffentlichen Parkanlage und eines Spielplatzes eine noch nicht näher spezifizierte Sondernutzung vor, die auch hinsichtlich der baulichen Gestaltung eine besondere Ausformung erfahren sollte, zum Beispiel eine Seniorenwohnanlage oder eine Kindertagesstätte.

In Fortführung dieser planerischen Überlegungen und im Interesse der Grundstückseigentümersin, aber auch im Sinne der demographischen Entwicklung soll südlich der Sudermannstraße und westlich des Wernergrabens die Errichtung eines Pflegeheimes erfolgen. Der Standort, benachbart zu Einfamilienhausgebieten und öffentlichen Grünflächen sowie in einer fußläufigen Entfernung von rund 1.000 m zum S-Bahnhof Mahlsdorf, ist als günstig zu bewerten. Die Nachbarschaft des geplanten Spielplatzes östlich des Wernergrabens und der Pflegeeinrichtung für Senioren kann das Miteinander der Generationen fördern.

Die evangelische Kirchengemeinde als Grundstückseigentümerin hat die Parzellierung entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der geplanten Baugrundstücke vorgenommen, so dass die Grenzen der Baugebiete und der Gemeinbedarfsfläche sowie der Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen überwiegend an den vorhandenen Flurstücksgrenzen liegen.

3.2. Art der baulichen Nutzung

3.2.1. Allgemeine Wohngebiete

Gemäß dem Ziel der Einordnung von Wohnnutzungen analog der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Nutzungsstruktur werden zwischen der Sudermannstraße und der Albrecht-Dürer-Straße vier Flächen und zwischen der Sudermannstraße und dem Wernergraben eine weitere Fläche als Allgemeine Wohngebiete mit der Bezeichnung WA 1 bis WA 5 festgesetzt. Diese Flächen sollen vorwiegend Wohnnutzungen sowie dem Wohnen dienende, versorgende Funktionen aufnehmen. Neben dem Wohnen sind in Allgemeinen Wohngebieten das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten, wie Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, zulässig. Diese sollen die Bedarfe im Gebiet erfüllen und der gesellschaftlichen Kommunikation der Bevölkerung dienen. Mit der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten sollen das Wohnen störende Nutzungen, welche im Einzelfall nach geltendem Planungsrecht zulässig sein könnten, ausgeschlossen werden.

Für die Bauflächen WA 6 und WA 7 südlich der Sudermannstraße/westlich des Wernergrabens erfolgt ebenfalls die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet. Im Zuge der planerischen Überlegungen nach der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und im Interesse der Grundstückseigentümerin, südlich der Sudermannstraße ein Pflegeheim zu errichten, waren seinerzeit für das Areal ein Sondergebiet "Pflegeheim" beabsichtigt.

Ursache für diese ursprünglich geplante Festsetzung war die Annahme, dass das Übergewicht der Nutzung Pflegeheim gegenüber dem Wohnen im Plangebiet und im umliegenden Wohngebiet zu einem Ungleichgewicht und zu einer Struktur des Baugebietes führen würde, welche sich von den übrigen Baugebieten der BauNVO grundsätzlich unterscheidet. Zu diesem Zeitpunkt wurde deshalb die Festsetzung eines Sondergebietes vorgesehen.

Im Anschluss an die Auswertung und Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange führte ein Hinweis der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt jedoch zu der Erkenntnis, dass Pflegeheime grundsätzlich der Nutzung "Wohnen" zuzuordnen sind, dem Wohnen entsprechen und nicht zuletzt im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind. Die Ausweisung eines Sondergebietes ist bei der in Rede stehenden Anlage folglich nicht erforderlich.

Vielmehr bestehen hier die Voraussetzungen zur Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten mit einer zusätzlichen textlichen Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB (Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf).

Daher sollen im Bebauungsplan auf der rund 1,4 ha großen Fläche westlich des Wernergrabens gemäß der Planungskonzeption statt der Sondergebiete zwei Allgemeine Wohngebiete mit der Bezeichnung WA 6 und WA 7 festgesetzt werden, auf denen gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 1** nur Wohngebäude für pflegebedürftige Personen zulässig sein sollen. Diese Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB wird getroffen, da die Grundstückseigentümerin in den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 eine Seniorenpflegeeinrichtung errichten und betreiben will.

Zwar sind Pflegeheime, wie bereits erwähnt, im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig, jedoch erfordert die Pflegeeinrichtung funktionell bedingt andere Gebäudeformen sowie höhere Nutzungsmaße und weist bauliche Besonderheiten auf, die in den umgebenden Allgemeinen Wohngebieten innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes nicht zu finden sind. Dort überwiegt Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Die geplante Pflegeeinrichtung im Bebauungsplan 10-51 stellt hinsichtlich ihrer Größenordnung und auch

aufgrund der geplanten Nutzungsmaße im Verhältnis zu den umgebenden Allgemeinen Wohngebieten eine Besonderheit dar. Da die Allgemeinen Wohngebiete WA 6 und WA 7 außerdem nur Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf vorbehalten bleiben sollen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB in der **textlichen Festsetzung Nr. 1** festgelegt, dass dort nur Wohngebäude für pflegebedürftige Personen zulässig sind.

Mit einer Größe von zusammen 1,4 ha ist das Gewicht dieser Flächen zu den umgebenden Allgemeinen Wohngebieten innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes gering. So bilden die Allgemeinen Wohngebiete WA 6 und WA 7 selbst nur einen Teil des 6,4 ha großen Baublockes mit weiteren 4,4 ha Allgemeinen Wohngebietsflächen, der durch die Sudermann-, die Lemke-, die Linderhof- und die Florastraße begrenzt wird. Der Gebietscharakter bleibt damit insgesamt erhalten.

Lärmschutz in den Baugebieten

In den Allgemeinen Wohngebieten des Plangebietes und in den benachbarten Baugebieten sind ein ungestörtes Wohnen im Sinne gesunder Wohnverhältnisse und einer hohen Wohnqualität zu sichern.

Daher wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in einer gesonderten Untersuchung (Bebauungsplan 10-51 "Mahlsdorfer Grünzug" in der Bundeshauptstadt Berlin (Mahlsdorf) - Integrierte verkehrsplanerische und lärmtechnische Untersuchung - Stadt + Verkehr, Potsdam/UIC GmbH Werder (Havel).- Mai 2011) insbesondere geprüft, inwieweit aufgrund der im Bebauungsplangebiet geplanten Pflegeeinrichtung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7

- Lärmkonflikte in den vorhandenen und geplanten Baugebieten nicht entstehen bzw. bewältigt werden können und
- die zu erwartende Verkehrsentwicklung der Leistungsfähigkeit des vorhandenen und geplanten Straßennetzes entspricht (Vgl. Punkt II.3.7.3.).

Grundlage der Untersuchung bildete das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Bebauungs- und Nutzungskonzept. Berücksichtigt wurde gemäß Planungsstand 02/2011 unter anderem in den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 eine Seniorenpflegeeinrichtung mit ca. 108 Plätzen zuzüglich der Beschäftigten. Außerdem wurden ein kleiner Marktpavillon mit Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten im Allgemeinen Wohngebiet WA 5, kleinteilige Wohnbebauung in offener Bauweise in den übrigen Allgemeinen Wohngebieten, eine Kindertagesstätte an der Albrecht-Dürer-Straße mit rund 80 Plätzen und eine öffentliche Parkanlage mit Spielplatz südlich der Sudermannstraße einschließlich der jeweils zu erwartenden Kfz-Stellplätze für diese Nutzungen in die Prüfung einbezogen.

Das künftige Verkehrsaufkommen wurde in dem Gutachten prognostiziert. Auf der Grundlage dieser Verkehrsprognose wurden Berechnungen zur künftigen verkehrsbedingten Emissions- und Immissionsbelastung durchgeführt.

Zur Lärmsituation waren schwerpunktmäßig die aus der Verkehrsprognose abgeleiteten verkehrsbedingten Lärmimmissionen zu untersuchen. Die Beurteilungspegel für die verkehrsbedingten Lärmimmissionen wurden an repräsentativen Einzelpunkten an der Albrecht-Dürer-Straße, der Lenbachstraße und der Sudermannstraße ermittelt. Es wurde festgestellt, dass durch den Quell- und Zielverkehr der geplanten Seniorenpflegeeinrichtung im Süden des Plangebietes an keinem Punkt eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" auftritt. Selbst die Verdopplung dieser Verkehre (etwa 3 dB(A)) würde zu keiner Überschreitung der Orientierungswerte von 55 dB(A) (tags) und 45 dB(A) (nachts) für Allgemeine Wohngebiete führen.

Bei zusätzlicher Einbeziehung der durch die Nutzungen im Umfeld des Plangebietes bereits vorhandenen Verkehrsbelastung und des durch die neuen Allgemeinen Wohngebiete und die Gemeinbedarfsfläche "Kindertagesstätte" entstehenden Verkehrs wurden in der Len-

bachstraße und in der Albrecht-Dürer-Straße Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von nachts 0,1 bis 2,5 dB(A) und in der Albrecht-Dürer-Straße von tags 0,3 bis 1,4 dB(A) im Außenwohnbereich prognostiziert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die durch den vorher angeführten Quell- und Zielverkehr der geplanten Seniorenpflegeeinrichtung verursachten Schallimmissionen nur eine Zusatzbelastung von 0,2 dB(A) in den beiden angeführten Straßen ausmachen.

Die berechneten Lärmimmissionen sind also in erster Linie auf den Erschließungsverkehr durch die vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen sowie durch die geplante Kindertagesstätte (Kita) zurückzuführen. Dabei ist es schlüssig, dass mit der geplanten baulichen Entwicklung in den künftigen Allgemeinen Wohngebieten mit entsprechender sozialer Infrastruktur, hier die Kita, eine gewisse Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit auch der Lärmbelastung verbunden ist.

Jedoch entspricht die geplante bauliche Dichte in den künftigen Allgemeinen Wohngebieten auch dem Maß der baulichen Nutzung im umliegenden Siedlungsgebiet und kommt die Kindertagesstätte an der Albrecht-Dürer-Straße mit ca. 80 Plätzen einer Durchschnittskita gleich, so dass in den künftigen Wohngebieten zwar ein zusätzliches, aber vergleichsweise kein größeres Verkehrsaufkommen als in den Bestandsgebieten entstehen wird. Weiter sagt die gutachterliche Untersuchung aus, dass die durch die in den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 geplante Pflegeeinrichtung befürchtete Verkehrslärmbelastung nur eine unerhebliche Zusatzbelastung von 0,2 dB(A) ausmacht.

Um die Verkehrslärmimmissionen zu kompensieren, können passive Schallschutzmaßnahmen angewandt werden. So ist es z.B. möglich, sofern eine ausreichende Grundstückstiefe vorhanden ist, Gebäude in einem größeren Abstand von den Straßen zu errichten. Weiter ist das Anordnen sensibler Wohnräume an den lärmabgewandten Seiten sowie das Verwenden schallschützender Außenbauteile möglich.

Mit diesen Maßnahmen kann angemessener Schallschutz gewährleistet werden, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Zusätzlich wurde geprüft, inwieweit von der geplanten Pflegeeinrichtung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 und dem Spielplatz südlich der Sudermannstraße sowie von der Kindertagesstätte an der Albrecht-Dürer-Straße ausgehende anlagebedingte Lärmemissionen mit den Allgemeinen Wohngebieten im Plangebiet sowie den Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes vereinbar sind. Diese Prüfung im Sinne der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse wurde durchgeführt, obwohl diese Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind. Der durch diese Einrichtungen zu erwartende Beschäftigten-, Besucher- und Lieferverkehr wurde in den oben ausgeführten Verkehrsmengenberechnungen und den abgeleiteten lärmtechnischen Untersuchungen bereits gewürdigt.

Die Kindertagesstätte und der Spielplatz stellen das Wohnen ergänzende Nutzungen dar, die im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig bzw. als Einrichtungen der sozialen und grünen Infrastruktur zur Wohnqualität beitragen und somit ein wichtiger Bestandteil des Wohnens sind.

Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind daher gemäß § 22 Abs. 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung dieser Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Zudem sind gemäß § 6 Abs. 1 Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) störende Geräusche, die von Kindern ausgehen, als Ausdruck selbstverständlicher kindlicher Entfaltung und zur Erhaltung kindgerechter Entwicklungsmöglichkeiten grundsätzlich sozialadäquat und damit zumutbar.

Da die Kindertagesstätte und der Spielplatz aufgrund ihrer Größe und Anordnung bzw. Einordnung im Plangebiet keine vom Regelfall abweichenden Lärmimmissionen erwarten lassen, sind die Immissionen für das umliegende Wohnen zumutbar.

In den künftigen Allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 wird die Pflegeeinrichtung neben den Wohnungen für die pflegebedürftigen Personen auch ergänzende Nutzungen wie eine Cafeteria, Gemeinschafts-, Wirtschafts- und Behandlungsräume enthalten. Sowohl

durch die Pflege als auch durch die anderen Nutzungen sind jedoch keine Lärmimmissionen zu erwarten, die zu einer Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 führen. Darüber hinaus grenzt das Allgemeine Wohngebiet WA 6 mit maximal 3 Vollgeschossen und somit einer höheren Nutzungsintensität nur im Westen mit einer schmalen Seite direkt an das bestehende Wohngebiet. Im Osten wird das WA 6 durch den von der Grundstückseigentümerin als Ergänzung zu der Pflegeeinrichtung geplanten Marktpavillon (WA 5) und die Öffentliche Parkanlage und im Süden durch das Allgemeine Wohngebiet WA 7 mit nur 2 Vollgeschossen begrenzt.

Außerdem verlaufen die Baugrenzen zu allen Seiten im Abstand von 9 m zu den Baugrenzen der Allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 und erzeugen so einen gewissen Abstand zu den umliegenden Nutzungen.

Für die Einhaltung der Orientierungswerte der Lärmimmissionen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren durch die Bauherren bestehen keine rechtlichen Vorschriften. Da die Orientierungswerte jedoch entsprechend den gutachterlichen Betrachtungen eingehalten werden, hat dies keine abwägungsrelevanten Auswirkungen.

Abschließend ist festzustellen, dass sowohl durch den mit der baulichen Entwicklung einhergehenden Verkehrslärm als auch durch den anlagenbedingten Lärm der künftigen Pflegeeinrichtung keine erheblichen Lärmimmissionen zu erwarten sind bzw. diese durch die genannten Planinhalte des Bebauungsplanes und durch die aufgeführten Maßnahmen ausgeglichen werden können.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die damalige Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz (SenGUV), Abt. III, jetzt Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (SenStadtUm) u.a. gefordert, auch die Auswirkungen des Bebauungsplangebietes auf das umliegende Straßennetz zu untersuchen und dabei ebenso Verkehrsprognosen benachbarter Bebauungspläne miteinzubeziehen.

Die Belange der Senatsverwaltung wurden durch eine ergänzende Untersuchung durch o.g. Gutachterbüro geprüft.

Die Auswertung und Abwägung der Äußerung von SenGUV ergab Folgendes:

Im Rahmen der Bebauungspläne östlich und westlich der Hönower Straße erfolgte eine intensive Auseinandersetzung bezüglich der Lärmimmissionen für die angrenzenden Wohnbauflächen.

Damit sind die Belange von SenGUV diesbezüglich in den entsprechenden Bebauungsverfahren bewältigt.

Weiter wurde aufgrund der Anregung von SenGUV, Abteilung III D die integrierte verkehrsplanerische und lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplan 10-51 ergänzt.

In den das Bebauungsplangebiet umgebenden Straßen Hönower Straße, Florastraße und Lemkestraße wurden auf der Grundlage der im Bebauungsplan 10-51 vorgesehenen Nutzungen die prognostizierte zusätzliche Verkehrsbelastung sowie die daraus resultierende zusätzliche Lärmbelastung ermittelt. Die festgesetzten und in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne im Einzugsbereich der untersuchten Straßen in Mahlsdorf und Kaulsdorf betreffen bereits bebaute Bestandsgebiete, in denen durch die Festsetzungen das Maß der baulichen Nutzung gegenüber einer ungesteuerten Entwicklung gemäß § 34 BauGB begrenzt wird. Eine wesentliche Erhöhung der Lärmimmissionen durch die künftige Bebauung ist wegen dem verbleibenden Verdichtungspotenzial künftig nicht zu erwarten. Daher wurden diese Gebiete bei den Betrachtungen nicht einbezogen.

Bezüglich der untersuchten Straßen ist Folgendes festzustellen:

Die angenommene bestehende maximale durchschnittliche Gesamtverkehrsbelastung beträgt: 6.000 Kfz/24 Std. im Zuge der Hönower Straße, 3.000 Kfz/24 Std. im Zuge der Florastraße und 4.000 Kfz/24 Std. im Zuge der Lemkestraße.

Im Falle der Hönower Straße wurde die in Ansatz gebrachte Verkehrsbelastung aus dem prognostizierten Beurteilungspegel gemäß Berliner Lärmaktionsplan 2008 abgeleitet. Aus den Verkehrsbelastungen resultieren Beurteilungspegel im Bestand von 68,8 dB(A) tags und

60,1 dB(A) nachts in der Hönower Straße, 63,2 dB(A) tags und 53,2 dB(A) nachts in der Florastraße und 64,5 dB(A) tags und 54,4 dB(A) nachts in der Lemkestraße.

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden unter Ansatz der angenommenen Grundverkehrsbelastung, also schon im Bestand überschritten. Mittels der Berechnungen wurde festgestellt, dass durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen Erhöhungen der Mittelungspegel sowie der Beurteilungspegel

- in der Hönower Straße (zusätzlich 88 Kfz/24 Std.) um 0,1 dB(A) tags,
- in der Florastraße (zusätzlich 54 Kfz/24 Std.) um 0,1 dB(A) tags und nachts und
- in der Lemkestraße (zusätzlich 112 Kfz/24 Std.) um 0,1 dB(A) tags und 0,2 dB(A) nachts

zu erwarten sind und somit sehr gering ausfallen. Entsprechend gutachterlicher Aussagen liegen die Pegel unterhalb der subjektiven Wahrnehmungsgrenze.

Die Erhöhung der Lärmimmissionen durch die künftige Bebauung im Plangebiet des Bebauungsplanes 10-51 kann daher im Rahmen der Abwägung unberücksichtigt bleiben.

Die im Lärmaktionsplan 2008 ausgewiesene innerstädtische Erholungsfläche Nr. 27 "Hönower Weiherkette" liegt in einer Entfernung (Luftlinie) von über 2 km zum Bebauungsplangebiet 10-51 an der Mahlsdorfer Straße (Gemeinde Hoppegarten, Ortsteil Hönow, Land Brandenburg), die die Verlängerung der Hönower Straße darstellt. Von der Mahlsdorfer Straße aus erstreckt sich diese Erholungsfläche in einer Länge von ca. 2,3 km nach Westen und grenzt nur mit einer Schmalseite von ca. 500 m Länge an die Mahlsdorfer Straße. Folglich ist die durch die im Bebauungsplangebiet geplanten Nutzungen hervorgerufene zusätzliche Verkehrsbelastung und daraus resultierende zusätzliche Lärmbelastung, insbesondere wegen der Entfernung des Plangebietes, als unbedeutend in Bezug auf die bereits vorhandene Lärmbelastung an der Erholungsfläche zu bewerten.

Abschließend ist festzustellen, dass durch die Realisierung der Planung so geringe Steigerungen der Lärmimmissionen im angrenzenden Straßennetz zu erwarten sind, dass sie unberücksichtigt bleiben können. Auch sind diese Immissionen im Sinne der Innenentwicklung unvermeidbar und akzeptabel.

Somit werden sowohl im Plangebiet als auch im umliegenden Straßennetz die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Auch ist das von der Senatsverwaltung angeregte freiwillige Lärmsanierungsprogramm nicht erforderlich.

3.2.2. Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte

Grundsätzlich ist eine Kindertagesstätte auch in Allgemeinen Wohngebieten zulässig.

Zur langfristigen Sicherung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte und unter Berücksichtigung des bestehenden Versorgungsanspruchs soll der Standort im Bebauungsplangebiet (Flurstück 3023) jedoch als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden.

Gemäß der Bevölkerungsprognose 2030 der fortgeschriebenen Bereichsentwicklungsplanung Kaulsdorf/Mahlsdorf und dem Kita-Entwicklungsplan Marzahn-Hellersdorf (Kapazität der vorhandenen Kitas und Platzbedarf) sind in Mahlsdorf-Nord (statistisches Gebiet 191) 580 Kitaplätze erforderlich.

Dieser Bedarf wird in folgender Weise gedeckt:

- 48 Plätze in der vorhandenen Kita in der Pestalozzistraße.

Geplant sind weiter:

- 60 Plätze in der Donizettistraße/Ecke Mozartstraße, 100 Plätze in der Landsberger Straße/Ecke Dahlwitzer Straße sowie 80 Plätze im Plangebiet des Bebauungsplanes 10-51 in der Albrecht-Dürer-Straße.

Auch nach Realisierung der geplanten Kita-Plätze verbleibt ein Defizit von 292 Plätzen.

Die Grundstückseigentümerin des Plangebietes hat die Kindertagesstätte an der Albrecht-Dürer-Straße mit ca. 80 Plätzen bereits errichtet.

Der durch die geplante Wohnbebauung im Plangebiet erzeugte Bedarf beträgt jedoch nur 9 bis 11 Plätze.

Durch die Errichtung der Kita im Bebauungsplangebiet wird also auch ein Beitrag zur Verringerung des Defizits an Kindertagesstättenplätzen in Mahlsdorf-Nord geleistet.

3.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in allen Baugebieten sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

In den Allgemeinen Wohngebieten wird mit dem Ziel einer geringen baulichen Dichte analog den umgebenden Baugebieten in Mahlsdorf-Nord und den Festsetzungen in den Bebauungsplänen im Bereich der benachbarten Bruno-Taut-Siedlung sowie in Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Durch diese geringe Grundflächenzahl soll einerseits eine gebietsverträgliche, maßvolle Verdichtung ermöglicht und andererseits das Maß der Versiegelung zum Schutz des Bodens begrenzt werden. Mit der Festsetzung wird auf den Grundstücken ein hoher Anteil Freiflächen für Begrünungen und Baumpflanzungen planungsrechtlich gesichert und somit die im umliegenden Bestandsgebiet vorhandene Durchgrünung auch im Plangebiet des Bebauungsplanes 10-51 gefördert. Der hierdurch ermöglichte und teilweise durch textliche Festsetzungen gesicherte Vegetationsanteil (**textliche Festsetzungen Nr. 6. und 7.**) trägt gleichzeitig zur Verbesserung der CO²-Bilanz bei. Folglich wird auch ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Auch erlaubt der niedrige Versiegelungsgrad einen großzügigen Abstand der Gebäude untereinander. In der Folge ist durch entsprechende Stellung der Gebäude eine optimale Sonneneinwirkung möglich und kann somit der Energieverbrauch gesenkt werden. Folglich wird auch hierdurch der Klimaschutz gefördert.

Mit der geplanten Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,2 wird die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete festgelegte Obergrenze der Grundflächenzahl unterschritten.

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" soll eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt werden. Die aus der Funktionalität des Gebäudes resultierende Eingeschossigkeit des Kita-Gebäudes löst einen etwas größeren Flächenbedarf aus, dem mit der Grundflächenzahl 0,3 entsprochen werden soll.

Im Verhältnis zum übrigen Plangebiet und dem umliegenden Siedlungsgebiet mit niedriger Grundflächenzahl ist die überbaute Grundfläche auf dem Kita-Grundstück in ihrer Größe jedoch untergeordnet, so dass das mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Planungsziel eines niedrigen Versiegelungsgrades hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Geschossflächenzahl (GFZ)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5, WA 7 und WA 8 soll eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt werden. Das entspricht ebenfalls den vorhandenen Nutzungsmaßen im Umfeld des Plangebietes, den Festsetzungen in den benachbarten Bebauungsplänen im Bereich der Bruno-Taut-Siedlung sowie dem Ziel des FNP Berlin für die Wohnbauflächen im Umfeld des Plangebietes, in dem Wohnbauflächen W 4 (GFZ bis 0,4) dargestellt sind.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 wird als GFZ 0,6 festgelegt. Damit wird auf dieser Fläche, auf der die Errichtung eines Pflegeheimes geplant ist, im Zusammenhang mit der noch im

Folgenden erläuterten Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ein etwas höheres Nutzungsmaß als in den anderen Baugebieten ermöglicht. Die höhere GFZ ergibt sich aus der Funktionalität des Pflegeheims.

Eine Beeinträchtigung der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung erfolgt hierdurch jedoch nicht, da das künftige dreigeschossige Gebäude im Südwesten an den zweigeschossigen Baukörper des Pflegeheimes, im Nordosten an den geplanten Marktpavillon, im Südosten an die öffentliche Vorrangfläche für Artenschutz und nur sein Nordgiebel an Wohnbebauung grenzt. Gleichzeitig besteht damit die Möglichkeit auf die demografische Entwicklung zu reagieren.

Unter Berücksichtigung dieser Sachverhalte ist die höhere GFZ vertretbar, auch wird die Obergrenze nach der Baunutzungsverordnung (GFZ 1,2) nicht erreicht.

In der Gemeinbedarfsfläche "Kindertagesstätte" wird eine GFZ von 0,3 festgesetzt, Diese ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 und der aus der Funktionalität der Einrichtung resultierenden Eingeschossigkeit.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5, WA 7 und WA 8 werden in Orientierung an den baulichen Strukturen im Umfeld des Plangebietes und mit dem Ziel flacher Baukörper zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 sollen drei Vollgeschosse und eine Höhe der Gebäudeoberkante von 64,5 m über NHN festgesetzt werden. Die vorhandene Geländehöhe im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 6 beträgt gegenwärtig 54,5 m über NHN. Es ergibt sich folglich eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m, wobei durch die **textliche Festsetzung Nr. 2.** ergänzend bestimmt wird, dass die zulässige Höhe der Gebäudeoberkante nicht für technische Aufbauten wie Lüftungsrohre und Schornsteine gilt.

Die Festsetzungen resultieren analog der Geschossflächenzahl aus der durch Funktionalität und Wirtschaftlichkeit erforderlichen Kubatur des Pflegeheims.

Durch diese Festsetzungen wird einerseits gesichert, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 über dem dritten Vollgeschoss kein weiteres Geschoss entstehen kann und andererseits die für ein Pflegeheim erforderlichen Geschosshöhen und die Ausbildung eines geeigneten Daches möglich sind.

An der Albrecht-Dürer-Straße befindet sich südöstlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" das Allgemeine Wohngebiet WA 8, das sich etwa eine Grundstückstiefe nach Südwesten erstreckt und gegenüber dem sich anschließenden Allgemeinen Wohngebiet WA 2 durch eine Knotenlinie abgegrenzt ist. Die festgesetzte GRZ und die GFZ sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 8 gleich. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 8 wird aber zusätzlich die Höhe baulicher Anlagen auf Oberkante 69,1 m über NHN begrenzt. Die vorhandene Geländehöhe im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 8 beträgt gegenwärtig 60,1 m über NHN. Es ergibt sich folglich eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m.

Der Grund für diese zusätzliche Höhenfestsetzung, die in den vergleichbaren Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 nicht getroffen wird, besteht in der Berücksichtigung von Bedenken des Landesdenkmalamtes bezüglich der befürchteten Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes der Kreuzkirche. Durch die Festsetzung soll verhindert werden, dass zweigeschossige Gebäude eine Höhe erreichen, die das hier geplante Maß überschreiten. Die Begrenzung der Gebäudehöhe auf 9,0 m wahrt einerseits die städtebaulich prägende Dominanz der Kreuzkirche an der Albrecht-Dürer-Straße und ermöglicht andererseits zwei Wohnebenen im Allgemeinen Wohngebiet WA 8. Gleichzeitig wird die in der Umgebung der Kreuzkirche schon vorhandene prägende Bebauung aufgenommen und fortgeführt. (Vgl. Pkt. IV.5.)

Auf der Gemeinbedarfsfläche "Kindertagesstätte" soll eine eingeschossige Einrichtung ermöglicht werden, weshalb als Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ein Vollgeschoss festgesetzt wird.

3.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Entsprechend der Planungsziele in Bezug auf die Ortsbildentwicklung wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und WA 8 die abweichende Bauweise festgesetzt, wobei durch die **textliche Festsetzung Nr. 3.** die Gebäudelängen auf maximal 18 m begrenzt werden. Damit sind unter anderem Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 18 m zulässig. Dies entspricht der vorherrschenden Bauweise in den umliegenden Wohngebieten und den Festsetzungen in weiteren Bebauungsplänen in Mahlsdorf-Nord sowie den Siedlungsgebieten der näheren Umgebung.

Die Festsetzung der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung würde Gebäudelängen bis zu 50 m ermöglichen und somit dem Planungsziel einer kleinteiligen Bebauungsstruktur widersprechen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 und in der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte sollen in Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzung Gebäudelängen über 50 m ermöglicht werden und gleichzeitig ein Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden. Da diese Kriterien weder von der offenen noch von der geschlossenen Bauweise erfüllt werden, wird auch im Sinne einer flexiblen Umsetzung der Projekte Pflegeheim und Kita auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet. Aufgrund der geplanten Parzellen-, Nutzungs- und Eigentumsstruktur kann eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ausgeschlossen werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 soll die offene Bauweise festgesetzt werden. Damit werden auf dieser Fläche hinsichtlich der Bauweise eine Gebäudegestaltung und städtebauliche Lösung mit Gebäudelängen bis zu 50 m und mit seitlichem Grenzabstand ermöglicht. Dadurch wird der besonderen Lage am südöstlichen Endpunkt der Erschließungs- und Freiflächenachse und der geplanten Einordnung eines Marktpavillons entsprochen.

Überbaubare Grundstücksflächen

In den das Plangebiet umgebenden Bestandsgebieten sind die Vorgärten überwiegend von Bebauung und Versiegelung frei. Sie weisen bei einem Mindestmaß von ca. 5 m keine einheitliche Breite auf, so dass eine einheitliche Bauflucht nicht vorhanden ist.

Diese für das Gebiet typische Struktur der Überbauung der Grundstücke ist ein wichtiges Gestaltungselement von Mahlsdorf-Nord sowie der Einfamilienhausgebiete überhaupt.

Damit ist die Freihaltung der Vorgärten auch ein bedeutender Bestandteil des Ortsbildes und wird daher im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Da eine einheitliche Bauflucht im umliegenden Bestand nicht vorhanden ist, sollen auch im Plangebiet des Bebauungsplanes im Sinne der planerischen Zurückhaltung die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt werden. Hierzu sollen die Baugrenzen unter Berücksichtigung der prägenden Vorgärten im Abstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie verlaufen.

Weiter soll durch die **textliche Festsetzung Nr. 4.** bestimmt werden, dass im gesamten Plangebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die im Bebauungsplan mit dem Buchstaben "F" bezeichnet sind, keine Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig sind.

Mit dem Festsetzen einer Baugrenze dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Die Flächen innerhalb der Baugrenzen sind in voller Grundstückstiefe unter Einhaltung der Nutzungsmaße bebaubar, wobei nicht auf die Baugrenze gebaut werden muss.

Durch diese Festsetzung der Baugrenzen wird im Bebauungsplan der städtebauliche Rahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorgezeichnet und gleichzeitig Entwicklungs-, Entwurfs- und Gestaltungsspielraum für künftige Baumaßnahmen gelassen.

Ein weiteres typisches Bild der baulichen Strukturen in den Quartieren bzw. Blöcken der Einfamilienhausgebiete ist das Aufeinandertreffen der Schmalseiten der Grundstücke im Innern der Blöcke. Da die dort vorhandene Bebauung, auch bei Grundstücksteilungen, oft mehr im vorderen Grundstücksteil angeordnet ist, ergibt sich häufig ein deutlicher Abstand der Bebauung zu der Schmalseite des jeweils angrenzenden Grundstücks. Hierdurch hat sich im hinteren Bereich der Grundstücke ein oft durchgängiger Grünstreifen gebildet. Sofern die Grundstücke noch nicht in der zweiten Baureihe bebaut sind, ist dann sogar der Blockinnenbereich noch von Bebauung frei und "grün".

Um diesen freien, nicht überbauten Streifen auch beim Aufeinandertreffen der Schmalseiten der Grundstücke des umliegenden Bestandsgebietes auf die des Plangebietes zu sichern und so eine typische Struktur weiterzuentwickeln, soll die Baugrenze im Bebauungsplan hier im Abstand von 9 m von der Plangebietsgrenze verlaufen.

Wegen der Dominanz der zulässigen Nutzungen und Bebauung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 soll ein Abstand zu den umliegenden Nutzungen erzeugt werden. Daher ist geplant, die Baugrenze hier im Abstand von 9 m zu den Grenzen der Allgemeinen Wohngebiete verlaufen zu lassen.

Des Weiteren soll bezüglich der Baugrenzen Folgendes geregelt werden:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und WA 8 beträgt an den Straßenverkehrsflächen der Abstand der Baugrenzen zur Plangebietsgrenze in einer Tiefe von 14 m nur 3 m. Dadurch wird der Straßenraum räumlich klar definiert und die Grünflächen innerhalb der Wohngebiete optisch abgeschlossen. Damit werden die städtebaulichen Strukturen der angrenzenden Plangebiete aufgenommen. Die bereits durchgeführten Parzellierungen an der Albrecht-Dürer-Straße und an der Lenbachstraße berücksichtigen diese Festsetzung.

3.5. Öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz

Die Ausstattung mit wohnungsnahem Freiraum und die Spielplatzversorgung in Mahlsdorf-Nord sind gegenwärtig unzureichend und sollen verbessert werden. Daher war in Auswertung vorgelagerter Planungen schon in der städtebaulich-landschaftsplanerischen Untersuchung Mahlsdorf-Nord/ Mahlsdorfer Grünzug vorgesehen, eine öffentliche Parkanlage sowie einen Spielplatz südlich der Sudermannstraße einzuordnen.

Für das statistische Gebiet 191 (Mahlsdorf nördlich B 1/5) waren im Dezember 2009 12.619 Einwohner/-innen gemeldet. Die Prognose für das gesamte statistische Gebiet 191 beträgt 16.500 Einwohner/-innen. (Die Einwohnerschätzung basiert auf der Einwohnerprognose des Senats 2030 für das Siedlungsgebiet Mahlsdorf/Kaulsdorf.)

Für die Bedarfsermittlung an Spielplatzflächen in Mahlsdorf-Nord wurde für den anteiligen Betrachtungsraum im Versorgungsbereich 4 (VB 4) nördlich Bahnlinie/östlich Hönower Straße bis zur Landesgrenze Hoppegarten des statistischen Gebietes 191 folgende Berechnung zugrunde gelegt:

Im VB 4 östlich der Hönower Straße leben mit Stand Juni 2009 7.537 Einwohner/-innen. Langfristig werden es anteilig unter Berücksichtigung einer gleichmäßigen Bevölkerungsentwicklung entsprechend der rechnerischen Ermittlung 9.800 Einwohner/-innen sein.

Nach dem Spielplatzgesetz ist von einem Bedarf von 1,5 m² Bruttofläche pro Einwohner auszugehen. Damit liegt der ermittelte Bedarf bei 14.700 m² (Bruttospielplatzfläche). Im VB 4 ist nur ein Spielplatz mit 165 m² auf dem Melanchthonplatz vorhanden.

Ausgehend von diesem Defizit wurden bereits im Spielplatzplan Hellersdorf (Bezirksamtsbeschluss V/465/98 vom 20.01.1998) vier Standorte für die Einordnung von Spielplätzen mit jeweils 3.000 m² und ein Standort mit 1500 m² Bruttospielfläche vorgesehen:

- Dahlwitzer Straße (Bebauungsplangebiet XXIII-35),
- Kieler Straße (Bebauungsplangebiet 10-49),
- Lenbachstraße (entspricht Bebauungsplangebiet 10-51)

- Landsberger Straße (Bebauungsplangebiet XXIII-15b) und
- Landsberger Straße/verlängerte Albrecht-Dürer-Straße (Vorhaben- und Erschließungsplangebiet XXIII-VE 3).

Bei diesen geplanten Flächen lassen sich insgesamt 14.500 m² Bruttospielplatzfläche aufgrund der vorhandenen Bruttoflächen von jeweils

- 3.000 m² für die Dahlwitzer Straße,
- 3.300 m² für die Lenbachstraße und
- 3.000 m² für die Landsberger Straße,
- 1.600 m² für die Landsberger Straße/verlängerte Albrecht-Dürer-Straße und
- 3.600 m² für die Kieler Straße realisieren.

Die Bruttofläche der Kieler Straße soll mit 3.600 m² aufgrund der örtlichen Situation zur Bedarfsdeckung etwas über die Regelgröße von ca. 3.000 m² hinaus festgesetzt werden, um hier die besondere Beschaffenheit des Geländes berücksichtigen zu können. Mit der Realisierung dieser Standorte würde sich der Fehlbedarf drastisch reduzieren lassen. Es verbleibt nur noch ein geringes Defizit. Die dargelegten Zahlen belegen die Notwendigkeit dieser Anlagen. Die Sicherung öffentlicher Spielplätze ist ein wichtiger Schritt in Richtung einer kinderfreundlichen Stadtentwicklung.

Durch den Bebauungsplan 10-51 soll südlich der Sudermannstraße eine Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz" in einer Größe von rund 3.300 m² festgesetzt werden.

Die Lage des Spielplatzes mit einer nutzbaren Spielfläche von mindestens 2.000 m² soll im nördlichen Teil der Parkanlage, der Straße zugewandt, eingeordnet werden.

Weiter soll eine Teilfläche von ca. 2.100 m², wie noch im Folgenden erläutert wird, im südlichen Teil des Areals, als Vorrangfläche für den Artenschutz gesichert werden.

Durch den Bebauungsplan wird so die aus Richtung Norden über die Erschließungs- und Freiflächenachse (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) verlaufende und in die öffentliche Grünfläche mündende übergeordnete Grünverbindung planungsrechtlich gesichert und damit den Darstellungen des FNP Berlin entsprochen.

Durch den hierdurch gesicherten Freiflächenanteil verbunden mit einem hohen Vegetationsanteil wird außerdem ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

3.6. Öffentliche Vorrangfläche für Artenschutz

Das Bebauungsplangebiet stellt eine ungestörte, brachliegende Fläche dar, welche durch ihre Vegetation Lebensraum für verschiedene Tierarten ist.

Durch die künftige Bebauung des Gebietes wird dieser Lebensraum zwar eingeschränkt und verkleinert, jedoch wegen der geringen Bebauungsdichte nicht zerstört. Gleichzeitig kann auch durch die künftige Bebauung sowie die damit im Zusammenhang neu angelegte Vegetation anderer Lebensraum für neue Arten geschaffen werden.

Neben der geplanten baulichen Nutzung soll im Bebauungsplan auch eine öffentliche Grünfläche von ca. 5.400 m² gesichert werden. Diese ist Bestandteil des Mahlsdorfer Grünzuges und darüber hinaus einer übergeordneten Grünverbindung.

Auf dem nördlichen Teil der Fläche soll wegen des großen Bedarfs ein Kinderspielplatz mit ca. 3.300 m² eingeordnet werden.

Der südliche Teil der Grünfläche wird auf einer Seite vom Wernergraben begrenzt.

Gemäß der faunistischen Untersuchung und Erfassung geschützter Biotope durch das Büro Natur & Text in Brandenburg GmbH, welche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt wurde, hat der Wernergraben derzeit für Amphibien eine geringe Bedeutung. Daher wird durch die Gutachter vorgeschlagen, den Graben zur Aufwertung als Lebensraum für Amphibien und als Biotopgestaltungsmaßnahme aufzuweiten.

Weiter wird im Rahmen der faunistischen Untersuchung empfohlen, für den Erhalt der Trittssteinfunktion für die Tagfalter- und Heuschreckenfauna in der öffentlichen Grünfläche einen besonnenen und extensiv zu pflegenden Krautsaum anzupflanzen.

Das Natur- und Umweltamt des Bezirkes hat sich für das Anlegen des Krautsaumes entlang des Wernergrabens ausgesprochen.

Wie vorne erläutert, sind im Umfeld des Wernergrabens Maßnahmen für den Artenschutz angedacht. Um diese zu sichern und darüber hinaus auf der verbleibenden Grünfläche Schritte für den Artenschutz zu ermöglichen und zu sichern, soll auf der Grünfläche im Umfeld des Wernergrabens eine Vorrangfläche für den Artenschutz in einer Größe von ca. 2.100 m² festgesetzt werden, so dass hier entsprechende Lebensräume entstehen. Diese Teilfläche soll im Gegensatz zu der intensiv genutzten Spielplatzfläche einer intensiven Nutzung nicht zugänglich sein.

Da die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung derzeit die Sanierung und Aufweitung des Wernergrabens vorbereitet, können die entsprechenden Maßnahmen in Abstimmung mit der Senatsverwaltung erfolgen.

Weitere Festsetzungen zur Gestaltung der Vorrangfläche für den Artenschutz sind nicht erforderlich, da die derzeitige Grundstückseigentümerin das Areal dem Land Berlin im Rahmen des städtebaulichen Vertrages übertragen wird. Das Natur- und Umweltamt hat dann die Möglichkeit, die Fläche entsprechend der Anforderungen für den Artenschutz zu gestalten.

3.7. Verkehrsflächen

3.7.1. Straßenverkehrsfläche

Albrecht-Dürer-Straße

Bei der das Plangebiet im Nordosten begrenzenden Albrecht-Dürer-Straße ändert sich die Straßenraumbreite (Flurstücksbreite) gegenwärtig von 14,7 m auf rund 8,0 m in Richtung Nordwesten zur "Bruno-Taut-Siedlung", in der die Straßenräume generell schmalere sind als im übrigen Siedlungsgebiet Mahlsdorf-Nord.

Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche und damit auch der Straßenbegrenzungslinie im Bebauungsplan soll so erfolgen, dass nordwestlich der Einmündung des Pfarrhufenweges die Straßenraumbreite der Albrecht-Dürer-Straße durchgehend rund 14,7 m beträgt. Damit wird vor der Gemeinbedarfsfläche "Kindertagesstätte" der Straßenraum verbreitert, das heißt, dass ein Teil der Straßenverkehrsfläche auf dem jetzigen Grundstück der evangelischen Kirchengemeinde liegt.

Die Verbreiterung des Straßenraumes ist im Sinne der Verkehrssicherheit erforderlich. So ist das Anlegen von ausreichenden Gehwegen z.B. zum Überqueren der Straße möglich. Darüber hinaus bietet der größere Straßenraum auch mehr Platz für Parkplätze vor der Kita. Das Parken und damit zusätzlicher Parksuchverkehr im umliegenden Wohngebiet kann so vermieden werden.

Die durchgeführte Parzellierung berücksichtigt dieses Anliegen, so dass die Straßenbegrenzungslinie an der neu festgelegten Flurstücksgrenze festgesetzt wird.

Südöstlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" liegt die Straßenbegrenzungslinie der Albrecht-Dürer-Straße an der vorhandenen Flurstücksgrenze. Dort beträgt die Straßenraumbreite rund 14,7 m.

Lenbachstraße

Die Lenbachstraße wird analog der Bestandssituation in der vorhandenen Ausdehnung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Perspektivisch ist in dieser Straße Busverkehr vorgesehen. Gegenwärtig befindet sich nur auf der nordöstlichen Straßenseite ein Gehweg.

Sudermannstraße

Die gegenwärtig unbefestigte und für den Kfz-Verkehr gesperrte Sudermannstraße besitzt innerhalb des Plangebietes (Flurstück 586) einen ungünstigen Zuschnitt, da sie jeweils mit einem Versatz und einer Abschrägung an die Straßenenden außerhalb des Plangebietes

anbindet. Daher ist eine Änderung des Zuschnittes des Straßengrundstückes erforderlich. Die Straßenverkehrsfläche der Sudermannstraße und die sie begrenzenden Straßenbegrenzungslinien werden so festgesetzt, dass die in das Plangebiet führenden Straßenenden etwa geradlinig verlängert werden und dass sich am südlichen Ende der Erschließungs- und Grünflächenachse eine kleine platzartige Aufweitung des Straßenraumes ergibt. Damit liegt einerseits ein Teil des jetzigen Straßengrundstückes außerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz". Andererseits liegt ein Teil der festgesetzten Straßenverkehrsfläche auf jetzigen Grundstücken der evangelischen Kirchengemeinde.

An der nordwestlichen Seite der Sudermannstraße reicht der Wernergraben bis zur Wange der Brücke bzw. Verrohrung als Wasserfläche, die nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen ist. Ein Teil des Grabens/ der Wasserfläche ragt damit optisch in den Bereich des geplanten Straßengrundstückes der Sudermannstraße. Die erforderliche Erschließungsfunktion kann die Sudermannstraße gleichwohl erfüllen, da alle anliegenden Baugebiete und Freiflächen erschlossen werden.

Die durchgeführte Parzellierung berücksichtigt das beschriebene Anliegen, so dass die Straßenbegrenzungslinie an den neu festgelegten Flurstücksgrenzen festgesetzt wird. Im Bereich des Wernergrabens erfolgt die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie an der Brückenwange und an der Böschungskante des Wernergrabens entsprechend der tatsächlichen Situation.

Die Straßenverkehrsflächen sind für das aus den künftigen Nutzungen zu erwartende Verkehrsaufkommen ausreichend dimensioniert (Vgl. auch Punkt II.3.2.)

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist kein Gegenstand des Bebauungsplanes, was durch die **textliche Festsetzung Nr. 5** bestimmt wird.

3.7.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich

Als wesentlicher Inhalt der Planungskonzeption erstreckt sich zwischen der Albrecht-Dürer-Straße und der Sudermannstraße, unterbrochen durch die Straßenverkehrsfläche der Lenbachstraße, die zentrale Erschließungs- und Freiflächenachse mit Ausrichtung auf die Kreuzkirche und den Pfarrhufenweg. Die Erschließungs- und Freiflächenachse soll auch der Erschließung der angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis 4 und WA 8 dienen.

Da den Flächen neben der Funktion als Erschließungs- und Freiflächenachse auch eine hohe Aufenthaltsqualität zukommen soll, werden die beiden Flächen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. In diesem Sinne sollen innerhalb des Areals die Straßenverkehrsflächen und Stellplätze sowie die Grundstückszufahrten so eingeordnet werden, dass dem Ziel der Verkehrsberuhigung im Sinne einer hohen Aufenthalts- und Erschließungsqualität Rechnung getragen wird. Die Grenzen der beiden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" liegen auf den Flurstücksgrenzen entsprechend der bereits durchgeführten Parzellierung.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) hat die Straßenverkehrsbehörde des Bezirksamtes mitgeteilt, dass sie einer Ausweisung als "verkehrsberuhigter Bereich" nach der Straßenverkehrsordnung nicht zustimmt.

Hierzu ist Folgendes festzustellen:

Die Festsetzung Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sowie die Anordnung "verkehrsberuhigter Bereich" nach der Straßenverkehrsordnung bestehen formal nebeneinander und unabhängig voneinander.

Daher bewirkt die städtebauliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Bebauungsplan auch keine Bindung oder Verpflichtung der Straßenverkehrsbehörde zu einer verkehrsrechtlichen Anordnung, so der Ausweisung als "verkehrsberuhigter Bereich".

Die Festsetzung Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" im Bebauungsplan 10-51 verfolgt das städtebauliche Ziel, Verkehrsfläche und Freifläche miteinander zu verbinden, und so die reine Erschließungsfunktion und damit die Dominanz

des Verkehrs herabzusetzen. Dies geht nicht zuletzt auch mit den künftigen Zielen des FNP Berlin einher, der hier einen Grünzug in symbolischer Breite darstellt.

Zur Unterstützung der Aufenthaltsqualität im Areal der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist eine Verkehrsberuhigung erstrebenswert, ein "verkehrsberuhigter Bereich" nach der Straßenverkehrsordnung jedoch nicht erforderlich.

Schlussfolgernd ist festzustellen, dass die Festsetzungen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" im Bebauungsplan von der Äußerung der Straßenverkehrsbehörde nicht berührt sind.

Wie bereits festgestellt, sind die Flächen der künftigen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Bestandteil der das Plangebiet durchziehenden übergeordneten Grünverbindung und verfügen mit einer Breite von rund 35 m ausreichend Potenzial für Vegetationsflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen und Flächen für die Regenwasserversickerung und -Verdunstung. Um die Funktion der Flächen als übergeordnete Grünverbindung zu dokumentieren und planungsrechtlich zu sichern, wurde die Ausgestaltung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vertraglich geregelt. Dem entsprechend sind mindestens 50 % der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" als Vegetationsflächen anzulegen und zu gestalten sind. Durch Testentwürfe wurde belegt, dass dieser Flächenanteil verwirklicht und gleichzeitig die erforderliche Erschließungsqualität gesichert werden kann.

Durch diese Ausgestaltung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird gewährleistet, dass innerhalb der Erschließungs- und Freiflächenachse Freiraum für die Verbesserung der Wohnqualität entsteht. Darüber hinaus werden durch das Vereinen dieser Freifläche mit der südlich anschließenden Öffentlichen Parkanlage mit Kinderspielplatz sowie der Vorrangfläche für den Artenschutz Grünflächen unterschiedlicher Art miteinander verbunden und somit die Freiraum- und Erholungsfunktion des Plangebietes sowie des umliegenden Siedlungsgebietes verbessert.

Durch das Anlegen von Vegetation wird gleichzeitig ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Die detaillierte Gestaltung der Verkehrsfläche ist jedoch nicht Planinhalt, denn gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 5** ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche kein Gegenstand des Bebauungsplanes.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes wird durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen auf Grundstücken der evangelischen Kirchengemeinde nicht erschwert, da die Straßenverkehrsflächen nach Herstellung in das Eigentum des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf übertragen werden. Entsprechende Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag mit der evangelischen Kirchengemeinde getroffen.

Im Rahmen der TÖB-Beteiligung hatte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung IB eine sachgerechte Entwicklung des Grünzuges aus den Darstellungen des FNP Berlin gefordert.

Eine entsprechende Gestaltungs- und Grünflächenplanung wurde der Abteilung IB inzwischen vorgelegt. Die Prüfung hat ergeben, dass die Entwicklungsfähigkeit des Bebauungsplanes aus den FNP-Darstellungen nachgewiesen ist.

Mit dem städtebaulichen Vertrag hat sich die Eigentümerin des Plangebietes u.a. auch zur Realisierung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" entsprechend der von der Senatsverwaltung vorgelegten Entwurfsplanung verpflichtet. Den Belangen der Senatsverwaltung wird somit entsprochen.

3.7.3. Verkehrsentwicklung

Für die geplanten Nutzungen im Bebauungsplangebiet wurde in einer gesonderten Untersuchung geprüft, welche Auswirkungen sich auf das vorhandene und geplante Straßennetz ergeben (Bebauungsplan 10-51 "Mahlsdorfer Grünzug" in der Bundeshauptstadt Berlin (Mahlsdorf) - Integrierte verkehrsplanerische und lärmtechnische Untersuchung.- Stadt + Verkehr, Potsdam/ UIC GmbH Werder (Havel).- Mai 2011). Die Prüfung basiert auf dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Bebauungs- und Nutzungskonzept gemäß Planungsstand

02/2011 (Vgl. Punkt II.3.2.). Berücksichtigt wurden demnach in den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 ein Pflegeheim mit zusammen rund 108 Plätzen, kleinteilige Wohnbebauung in offener Bauweise in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und WA 8, ein kleiner Marktpavillon mit Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten im Allgemeinen Wohngebiet WA 5, eine Kindertagesstätte an der Albrecht-Dürer-Straße mit rund 80 Plätzen und eine öffentliche Parkanlage mit Spielplatz südlich der Sudermannstraße.

Für diese Nutzungen wurde in der Untersuchung das künftige Verkehrsaufkommen prognostiziert und auf das Straßennetz umgelegt. Im Ergebnis der Untersuchung wurde nachgewiesen, dass entsprechend dem geplanten Erschließungssystem die erforderliche Erschließungsqualität im Plangebiet gesichert ist. Das heißt, dass das aus den künftigen Nutzungen resultierende Verkehrsaufkommen mit den vorhandenen und geplanten Erschließungsflächen bewältigt werden kann. Die Untersuchung stellt weiter fest, dass mit der Integration des Gebietes in die vorhandene Tempo-30-Zone und unter der Annahme, dass die neue Nord-Süd-Erschließung in der Erschließungs- und Grünflächenachse zwischen der Sudermannstraße und der Albrecht-Dürer-Straße als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet wird, ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit für den nicht motorisierten Verkehr (Fußgänger/-innen und Radfahrer/-innen) gewährleistet werden kann.

3.8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 sollen über die Sudermannstraße erschlossen werden. Dazu werden die Flächen "A" und "B", mit einem Geh-, und Fahrrecht zugunsten der Benutzer/-innen und Besucher/-innen des Grundstückes mit den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger festgesetzt. Diese beiden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte führen über den nachrichtlich als Wasserfläche zu übernehmenden Wernergraben.

Sollten im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 6 und 7 künftig Grundstücke entstehen, die nicht direkt über die beiden als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzten Flächen erschlossen sind, wäre deren Erschließung durch Eintragung von Baulasten öffentlich-rechtlich zu sichern.

Wenn im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplanes in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 eine zweite Baureihe entstehen und Grundstücke geteilt werden sollen, wie es durch die erfolgte Parzellierung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 vorbereitet wurde, ist die öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung ebenso durch das Eintragen von Baulasten zu gewährleisten.

3.9. Grünfestsetzungen

Gemäß der Ziele des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) liegt das Plangebiet im Obstbaumsiedlungsbereich, in dem zur Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes unter anderem typische Elemente der Kulturlandschaft erhalten und entwickelt werden sollen. Daher wird zur Sicherung eines möglichst hohen Anteils standortgerechter Bäume im Sinne der Obstbaumprägung des Gebietes im Bebauungsplan durch die **textliche Festsetzung Nr. 7.** festgelegt, dass in allen Baugebieten und auf der Fläche für den Gemeinbedarf "Kindertagesstätte" pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche auf jedem Grundstück ein Baum gemäß einer beigefügten Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten ist. Vorhandene Bäume gemäß der beigefügten Pflanzliste sind bei der Ermittlung der Anzahl mit einzurechnen. Die Pflanzliste enthält für das Obstbaumsiedlungsgebiet typische Baumarten einschließlich von Obstbäumen.

Zur Unterstützung einer möglichst bodenschonenden Nutzung ist im Bebauungsplan durch die **textliche Festsetzung Nr. 8.** für alle Baugebiete und die Fläche für den Gemeinbedarf "Kindertagesstätte" festgelegt, dass die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist.

3.10. Nachrichtliche Übernahme

Der Wernergraben ist als Fließgewässer 2. Ordnung entsprechend der vorhandenen (tatsächlichen und rechtlichen) Situation in den Bebauungsplan als Wasserfläche nachrichtlich zu übernehmen. Die nachrichtliche Übernahme als Wasserfläche betrifft die eigentliche Grabenfläche mit dem U-Profil. Die Böschungflächen werden weiß dargestellt.

Die dem Wernergraben benachbarten Nutzungen

- Allgemeine Wohngebiete WA 5, WA 6, WA 7,
- "Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz" und "Öffentliche Parkanlage"

werden bis an die Böschungsoberkanten des Wernergrabens festgesetzt.

Durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wird die Sanierung des Wernergrabens innerhalb des Plangebietes vorbereitet. Es ist mit einer Neuprofilierung des Gewässerquerschnittes durch Abflachung der Böschungen zu rechnen. Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen auf den dem Graben benachbarten Baugebieten sind so erfolgt, dass die Durchführung dieser und weiterer wasserrechtlicher Maßnahmen, Planungen oder Planfeststellungen sowie die Pflege und Unterhaltung des Grabens nicht behindert oder erschwert werden und somit der Erhalt eines bedeutenden Bestandteils der Landschaft als prägendes Landschaftselement gesichert wird. Der Abstand der Baugrenzen/der überbaubaren Grundstücksfläche von der jetzigen Achse des Wernergrabens beträgt mindestens 9 m.

Die Nutzung der ökologischen Potenziale des Wernergrabens als Element der Biotop- und Freiflächenvernetzung wird durch die Regelungen nicht behindert sondern durch die Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen sowie öffentlicher Grünflächen parallel zum Graben unterstützt.

Im Übrigen gilt für den Wernergraben als Fließgewässer 2. Ordnung das Wasserrecht. Zuständig für die Gewässeraufsicht sowie als Genehmigungsbehörde für die fließenden Gewässer 2. Ordnung ist die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat VIII D bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt). Für die Querung des Wernergrabens im Verlauf der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind rechtzeitig Anträge bei der Wasserbehörde zu stellen. Es ist davon auszugehen, dass nur Anlagen errichtet werden dürfen, die den Gewässerquerschnitt einschließlich der Ufer nicht einengen.

3.11. Textliche Festsetzungen

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 sind nur Wohngebäude für pflegebedürftige Personen zulässig.
2. Die im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 zulässige Höhe der Gebäudeoberkante (OK) gilt nicht für technische Aufbauten wie Lüftungsrohre und Schornsteine.
3. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 8 wird als Bauweise festgesetzt: Abweichend von der offenen Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 18 m nicht überschreiten.
4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) innerhalb der mit a bezeichneten Flächen unzulässig.
5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
6. Mindestens 50 Prozent der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu gestalten.

7. In allen Baugebieten und auf der Fläche für den Gemeinbedarf "Kindertagesstätte" ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche auf jedem Grundstück ein Baum gemäß beigefügter Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume gemäß beigefügter Pflanzliste mit einzurechnen.
8. In allen Baugebieten und auf der Fläche für den Gemeinbedarf "Kindertagesstätte" ist die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
9. Die Flächen A und B sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstückes mit den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch den Bebauungsplan sollen auf bisherigen Freiflächen innerhalb des vorhandenen Siedlungsgebietes Mahlsdorf-Nord Baugebiete als Maßnahme der Innenentwicklung entwickelt werden. Hierdurch wird der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Nutzung außerhalb der Baugebiete entgegengewirkt. Freier Landschaftsraum wird somit im Sinne des Umweltschutzes geschont. Somit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Im Bebauungsplan sollen ca. 13.540 m² Grundfläche festgesetzt werden. Da diese Flächengröße den Grenzwert 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB unterschreitet und auf der Grundlage der unter Punkt „IV. Verfahren“ erfolgten Prüfung das vereinfachte Verfahren zur Anwendung kommen kann, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind als bereits erfolgt oder zulässig. Es ist also auch kein Ausgleich erforderlich.

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes konnte nachgewiesen werden, dass keine negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches erzeugt werden.

Es sind keine negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch insbesondere durch nutzungs- bzw. verkehrsbedingten Lärm zu erwarten, wie unter Punkt 3.2.1. (Lärmschutz in Baugebieten) und Punkt 3.7.1. (Straßenverkehrsflächen) dargelegt. Darüber hinaus kann eine hohe Wohnqualität durch die Festsetzung zur baulichen Nutzung und den erforderlichen Freiflächen und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Durch die geringe Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches und die ermöglichte Nutzung können ebenfalls negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima ausgeschlossen werden.

Mit den Festsetzungen wird auf den Grundstücken ein hoher Anteil Freiflächen für Begrünungen und Baumpflanzungen planungsrechtlich gesichert. Der hierdurch ermöglichte und teilweise durch textliche Festsetzungen gesicherte Vegetationsanteil trägt zur Verbesserung der CO²-Bilanz bei. Folglich wird auch ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Der niedrige Versiegelungsgrad erlaubt einen großzügigen Abstand der Gebäude untereinander. In der Folge ist durch entsprechende Stellung der Gebäude eine optimale Sonneneinwirkung möglich und kann somit der Energieverbrauch gesenkt werden. Folglich wird auch hierdurch der Klimaschutz gefördert.

Durch den hohen gesicherten öffentlichen Freiflächenanteil verbunden mit einem hohen Vegetationsanteil entlang des übergeordneten Grünzuges wird außerdem ein Beitrag zum Kli-

maschutz geleistet. Die Funktion des Siedlungsgebietes insgesamt als Kaltluftentstehungsgebiet wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht in Frage gestellt. Die Frischluftzufuhr in die Innenstadt wird aufgrund der hier beabsichtigten Gebäudehöhen nicht in Frage gestellt.

Hinsichtlich dem Schutzgut Boden ist festzustellen, dass die Bodenfunktionen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes weitestgehend erhalten bleiben. Dies trifft insbesondere auf die Regenwasserversickerung wie nachfolgend dargelegt zu.

Regenwasserversickerung

Die Regenwasserversickerung im Plangebiet und im umliegenden Bestandsgebiet ist wegen des Ton- und Lehnteils erschwert.

Im Bebauungsplangebiet ist jedoch in Übereinstimmung mit dem LaPro künftig ein geringer Versiegelungsgrad (GRZ: 0,2) und damit ein hoher Anteil nicht überbaubarer Grundstücksflächen geplant. Die dezentrale Regenwasserversickerung auf den privaten Grundstücken ist in Übereinstimmung mit den Zielstellungen des Lapro folglich möglich und sofern erforderlich, unter zusätzlicher Inanspruchnahme technischer Hilfsmittel gesichert. Auf eine Festsetzung zur Regenwasserversickerung wird deshalb verzichtet.

Bezüglich der Regenwasserversickerung auf den bestehenden und geplanten Straßen ist Folgendes festzustellen:

Die bestehende Lenbachstraße wird im Bebauungsplan entsprechend dem Bestand festgesetzt. Die ebenfalls im Bestand vorhandene Albrecht-Dürer-Straße und Sudermannstraße werden bezüglich Verlauf und Breite künftig umgestaltet, so dass eine entsprechende Einordnung von Anlagen zur Regenwasserversickerung in diesem Rahmen möglich und vorgesehen ist. Weiter ist durch die großzügige Verkehrs- und Freiflächenachse ausreichend Fläche für das Anlegen von Flachmulden vorhanden.

Darüber hinaus wird die Grundstückseigentümerin im Rahmen des städtebaulichen Vertrages die Verpflichtung übernehmen, die für die Erschließung des Plangebietes erforderlichen Maßnahmen der Straßenentwässerung mit den Berliner Wasserbetrieben entsprechend abzustimmen und zu finanzieren.

Es kann folglich davon ausgegangen werden, dass die Straßenentwässerung sowohl für die bestehenden als auch für die geplanten Straßen gesichert wird.

Eine Festsetzung im Bebauungsplan zur Sicherung der Regenwasserversickerung ist folglich nicht erforderlich.

Bodenschutz

Der Bodenschutz ist eine ursprüngliche Aufgabe der Stadtentwicklung und des Klimaschutzes zugleich. So sind kompakte Stadt- und Siedlungsstrukturen, die Vermeidung von Zersiedlung und damit der sparsame Umgang mit Grund und Boden boden- und klimaschützend.

Daher steht im Städtebau die Vermeidung der Zersiedlung an erster Stelle.

Im Baugesetzbuch ist der Schutz des Bodens u.a. in der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 festgeschrieben. Hiernach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung, die Möglichkeiten der Gemeinde durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Insbesondere durch diese Regelung des Baugesetzbuchs in Verbindung mit dem Bundesbodenschutzgesetz, welches die Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens zum Ziel hat, wird die bauliche Entwicklung "nach innen" gestärkt.

Jedoch ist die Entscheidung, ob ein Areal im Innern des Siedlungsgebietes als Baugebiet entwickelt wird, das Ergebnis der Auswertung und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander. Und diese geschieht in folgender Weise:

So hat bezüglich der öffentlichen Belange die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz (SenGUV), Abteilung III C (heute Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt), im Rahmen ihrer Stellungnahme zum FNP-Änderungsverfahren 03/07 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich der Parabraunerden-Sandkeilbraunerden aus Geschiebemergel liegt, welche sich durch eine hohe Leistungsfähigkeit in Bezug auf die "Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt" und auf die "Puffer- und Filterfunktion" auszeichnen; außerdem sind die "Ertragsfunktion für Kulturpflanzen" und die "Archivfunktion" überdurchschnittlich.

Durch die geplante Bebauung werden folglich hoch wertvolle Böden versiegelt.

Dies ist nach Meinung der Senatsverwaltung nicht im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB. Diesbezüglich verlangt der sparsame Umgang ein generelles Minimierungsgebot im Flächenverbrauch. Eine schonende Handhabung liegt hingegen vor, wenn die Nutzung von Böden mit hoher Leistungsfähigkeit in Bezug auf die natürlichen Bodenfunktionen vermieden wird.

Um die Schutzwürdigkeit der Böden des Plangebietes zu prüfen und die Untersuchungen zu konkretisieren und zu vertiefen, insbesondere aber zur Bewertung der Bodenfunktionen bei Bebauung des Plangebietes, wurde ein geologisches Gutachten beauftragt.

Im Ergebnis dessen wird im Wesentlichen festgestellt, dass durch die geplante lockere Bebauung und dem damit einhergehenden geringen Versiegelungsgrad ein großer Teil der naturnahen Böden erhalten und somit eine hohe Leistungsfähigkeit der Böden gewährleistet bleibt. Besonders die Puffer- und Filterfunktion und die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt werden demnach durch die geplanten Baumaßnahmen nur in geringem Maß beeinflusst.

Bezüglich der Archivfunktion für die Naturgeschichte sind die vorhandenen Bodentypen weder selten noch gefährdet. Hinzu kommt, dass der natürliche Bodenaufbau durch die langjährige gärtnerische Nutzung und Bewirtschaftung erheblich verändert wurde. Daher wird die Bewertung der Böden als gering eingestuft.

Im Hinblick auf den Lebensraum für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften werden die Böden laut gutachterlicher Stellungnahme als gering bis mittel bewertet. Es konnten keine Besonderheiten hinsichtlich der Häufigkeit oder des Vorkommens seltener oder geschützter Pflanzen festgestellt werden. Bedingt durch die langjährige gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzung und Bewirtschaftung der Flächen wird die Artenvielfalt als eher gering eingestuft.

Im Ergebnis der Auswertung und Abwägung ist Folgendes festzustellen:

Die Eigentümerin des Plangebietes hat ein legitimes Recht auf Verwertung ihres Grundstücks. Bei der Prüfung einer möglichen baulichen Nutzung des Grundstücks sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dies führt zu folgenden Ergebnissen:

Mit der geplanten Bebauung eines bisher ungenutzten Areals inmitten eines Siedlungsgebietes wird im Sinne der Innenentwicklung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Nutzung außerhalb der Baugebiete entgegengewirkt. Hierdurch erfolgt ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB. Weiter werden demgemäß durch den geplanten geringen Überbauungsgrad Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt.

Folglich erfüllt die geplante Maßnahme die Forderungen des § 1a Abs. 2 BauGB und stellt somit einen wichtigen öffentlichen Belang für die bauliche Nutzung des Grundstückes der evangelischen Kirchengemeinde dar.

Dennoch wird durch die künftige bauliche Nutzung ein gewisser Teil an Böden versiegelt, deren Leistungsfähigkeit von SenGUV als hoch bzw. als überdurchschnittlich eingeordnet werden. Diese Nutzung erfolgt jedoch in schonender Weise, da durch den geringen Versiegelungsgrad auf den Baugrundstücken, das Anlegen einer großzügigen Freiflächenachse sowie das Festsetzen von 5.400 m² öffentlicher Grünfläche ein Ausgleich für die Baumaßnahmen geschaffen wird.

Weiterhin wird im Bebauungsplan gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 8** bestimmt, dass die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist.

Weiter sollen Maßnahmen zum Schutz des Bodens während der Baumaßnahmen getroffen werden. So ist z.B. beabsichtigt, Bauherren, Planern und Bauausführenden den Wert und die Besonderheit des Bodens sowie Handlungsmöglichkeiten für einen vorsorgenden Bodenschutz Nahe zu bringen. SenGUV stellt hierzu entsprechendes Informationsmaterial zur Verfügung.

Auf der Grundlage der genannten gesetzlichen Regelungen und der durchgeführten Untersuchungen kann zum einen das Plangebiet im Sinne der Innenentwicklung zu Bauland entwickelt werden und zum anderen dem Bodenschutz Rechnung getragen werden.

Die Fragen des besonderen Artenschutzes sind im Bebauungsplanverfahren zu untersuchen und werden im Folgenden erläutert:

Artenschutzrechtliche Anforderungen:

Aufgrund von Hinweisen der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden Fragen des besonderen Artenschutzes im Plangebiet im Frühjahr und Sommer 2010 durch eine gesonderte Untersuchung nachgegangen. Die Untersuchungen umfassten - jeweils über einen längeren Zeitraum - die Artengruppen

- Brutvögel,
- Amphibien,
- Reptilien (Zauneidechse),
- Wirbellose (Heuschrecken, Libellen, Tagfalter, Stechimmen)

sowie die Erfassung geschützter Biotop (B-Plan Nr. 10-51 "Mahlsdorfer Grünzug" - Faunistische Untersuchungen und Erfassung geschützter Biotop.- Natur & Text in Brandenburg GmbH, Rangsdorf.- November 2010).

Durch die artenschutzfachliche Untersuchung wurde festgestellt, dass es im Plangebiet keine nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützten Biotop gibt.

Brutvögel

In Bezug auf Brutvögel konnten durch die Begehungen im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchung 16 Arten, sowie als Nahrungsgäste drei weitere Arten festgestellt werden. Insgesamt wurden damit 19 Vogelarten im Untersuchungsgebiet während der Brutzeit registriert. Unter diesen nachgewiesenen Arten befinden sich keine, die in der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands oder der Roten Liste und Liste der Brutvögel (Aves) von Berlin oder im Anhang 1 der EU-Vogelschutz-Richtlinie aufgeführt sind. Die angetroffenen Arten Dorngrasmücke, Gartengrasmücke und Sumpfrohrsänger sind in der Vorwarnliste (Art zurückgehend) der Rote Listen und Liste der Brutvögel (Aves) von Berlin enthalten.

Bei den im Plangebiet angetroffenen Arten handelt es sich um überwiegend allgemein verbreitete Arten, die zum typischen Inventar von Siedlungsgebieten zählen. Zu berücksichtigen ist, dass sich das Plangebiet gegenwärtig durch einen überwiegend offenen Charakter und - bedingt durch die Einzäunungen der großen aufgelassenen Baumschulflächen - durch eine Störungsarmut auszeichnet.

Durch die im Bebauungsplangebiet beabsichtigten Nutzungen wird der Lebensraum der festgestellten Vogelarten zwar verändert und teilweise eingeschränkt. Gleichzeitig bietet aber die geplante Nutzungsstruktur mit gering versiegelten und begrüntem Hausgärten, öffentlicher Grünflächen und der großzügigen Erschließungs- und Freiflächenachse in Form der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" insgesamt ausreichend Lebensraum und günstige Lebensbedingungen für Brutvögel, die typischerweise in Siedlungsgebieten offener Bauweise vorkommen. Die Struktur der im Plangebiet anzutreffenden Vogelarten wird sich dabei - auch zugunsten bisher nicht verteilter Arten - ändern. Um hinsichtlich der Brutvögel Tötungen von Individuen zu vermeiden, dürfen Gehölze nur außerhalb der Brutzeit (das heißt Oktober bis Februar) beseitigt werden. Das kann in den

Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden und bedarf keiner Festsetzungen im Bebauungsplan.

Amphibien

Bezüglich der Amphibien wurde in der artenschutzfachlichen Untersuchung festgestellt, dass das Plangebiet eine sehr geringe Bedeutung für diese besitzt und potentiell als Sommerlebensraum von den im umgebenden Siedlungsbereich (in Gartenteichen) vorkommenden Amphibien genutzt wird. Der Wernergraben besitzt in seiner gegenwärtigen Form keine Eignung als Amphibiengewässer. Lediglich im Bereich südlich der Sudermannstraße konnte in einem künstlichen Gartenteich (Kunststoffteichschale) mit ca. 1 m² Wasserfläche der Teichfrosch und der Teichmolch mit Einzeltieren nachgewiesen werden. Beide Arten zählen zu den nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützten Arten, der Teichfrosch außerdem zu den nach Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie Anhang V geschützten Arten.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohngrundstücke mit geringer baulicher Dichte und hohem Freiflächenanteil geschaffen. Dadurch wird sich die Ausstattung mit Gartenteichen im Plangebiet deutlich vergrößern und somit auch potentieller Lebensraum für den Teichfrosch und den Teichmolch geschaffen. Zudem ist im Bereich der nachrichtlich übernommenen Wasserfläche des Wernergrabens die Aufweitung und Renaturierung des Wernergrabens durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vorgesehen, der damit als potenzieller Amphibienlebensraum überhaupt erst Bedeutung erhält. Darüber hinaus soll im Bereich um den Wernergraben eine Vorrangfläche für den Artenschutz festgesetzt werden. Die Bedingungen für Amphibien verbessern sich also durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes.

Reptilien

Hinsichtlich des Vorkommens von Reptilien war in der artenschutzfachlichen Untersuchung die Zauneidechse einbezogen. Durch die Begehungen wurden keine Nachweise der Zauneidechse erbracht. Geeignete Habitatstrukturen befinden sich lediglich am südwestlichen Rand des mittleren Teilgebietes des Plangebietes im Bereich der Erdhügel. Dieser Bereich hat jedoch eine sehr geringe Ausdehnung. Außerdem ist wegen der im Gebiet vorkommenden Katzen die Existenz von Eidechsen sehr unwahrscheinlich.

Wirbellose

In der artenschutzfachlichen Untersuchung erfolgte die Bewertung der Flächen des Plangebietes hinsichtlich der Wirbellosen im Wesentlichen auf Grundlage der Heuschreckenfauna. Erfasst wurden außerdem Schmetterlinge, Hautflügler (Bienen und Wespen) sowie Libellen. Durch die lediglich einmalige Begehung des Plangebietes ist das erfasste Artenspektrum zwar unvollständig, ist aber zur Unterstützung einer Potenzialbewertung ausreichend. Für die Heuschrecken ist das erfasste Artenspektrum als vollständig anzusehen, allerdings nicht bezüglich der Häufigkeiten.

Im Plangebiet wurden 11 Heuschreckenarten nachgewiesen. Vom Vorhandensein von zwei weiteren Arten ist auszugehen, auch wenn deren Nachweis jahreszeitlich bzw. tageszeitlich bedingt ausblieb. Damit ist das Ergebnis hinsichtlich der Heuschreckenfauna durchschnittlich und liegt für Flächen entsprechender Größe im üblichen Bereich. Eine Ausnahme bildet das Östliche Heupferd, das in der Roten Liste und Gesamtartenliste der Heuschrecken und Grillen von Berlin als vom Aussterben bedroht eingestuft ist. Die relativ geringe Größe des unzerschnittenen Lebensraumes lässt eine eigenständige Population des Östlichen Heupferdes im Plangebiet wahrscheinlich nicht zu, so dass von einem Trittstein innerhalb einer recht zerstreuten Metapopulation mit Zentrum im ca. 3 km entfernten Wuhletal auszugehen ist. Da der Individuenbestand dieser Population des Östlichen Heupferdes rückläufig ist, kommt dem Plangebiet eine Funktion für den Erhalt der Art innerhalb der Grenzen Berlins zu. Ein

Grund für den rückläufigen Bestand ist in Verbuschungen und im Dichterwerden der krautigen Vegetation auf vorhandenen Habitatflächen zu sehen. Daher ist festzuhalten, dass das Östliche Heupferd das Plangebiet ohne weitere Eingriffe, durch die sich eine Verbuschung und Verkrautung der Vegetation einstellen würde, langfristig auch aufgegeben würde. Die Gesamtbewertung der Flächen des Plangebietes in der artenschutzfachlichen Untersuchung hinsichtlich der Heuschreckenfauna kommt zum Ergebnis eines gerade noch mittleren Wertes. Dabei sind die Flächen südwestlich der Sudermannstraße wegen der bis vor kurzem noch vorhandenen überwiegenden Nutzung als Gärtnerei von geringerer Bedeutung als die Flächen nordöstlich der Sudermannstraße.

Im Plangebiet wurden durch die stichprobenartige Erfassung im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchung neun Tagfalter-Arten nachgewiesen. Im Zuge einer standardisierten Erfassung wären mit großer Wahrscheinlichkeit weitere zuzufügen, wobei es sich jedoch um regional häufige Spezies handeln dürfte. Die Biotopausstattung im Plangebiet lässt kein Potenzial für gefährdete, europaweit geschützte oder aus anderem Grund besonders wertgebende Arten erkennen. Daher ist hinsichtlich des Artenschutzes der Schmetterlinge (Tagfalter) eine geringe bis mittlere Bedeutung des Gebietes anzunehmen.

An Hautflüglern (Bienen, Wespen) wurden innerhalb der artenschutzfachlichen Untersuchung nur wenige im Gelände kenntliche Arten notiert. Bemerkenswerte Arten konnten weder festgestellt noch ausgeschlossen werden. In der Untersuchung wird eingeschätzt, dass das Untersuchungsgebiet hinsichtlich Bienen und Wespen eine geringe bis mittlere Bedeutung besitzt. Von gemäß Bundesartenschutzverordnung geschützten Wildbienen konnten mehrere Hummel-, Furchenbienen- und Maskenbienenarten beobachtet werden. Es erfolgte aber im Rahmen der Untersuchung keine Determination, weil die Tiere dafür hätten abgetötet und mitgenommen werden müssen.

Im Plangebiet konnten nur zwei Heidelibellenarten bei geringer Zahl der angetroffenen Individuen festgestellt werden. Die Gefleckte Heidelibelle ist zwar in der Roten Liste und Gesamtartenliste der Libellen von Berlin in die Gefährdungskategorie 3 (gefährdet) eingestuft. Allerdings kann eine essentielle Nutzung des Vorhabensgebietes für diese Art ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend kann die Wirbellosenfauna des Plangebietes als mäßig artenreich und im Wesentlichen typisch für innerstädtische Ruderalfluren bezeichnet werden. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden die Ruderalfluren zwar weitgehend beseitigt. Aber es wird durch die geringe bauliche Dichte ein großer Teil an Freiflächen auf privaten (Gärten) und öffentlichen Flächen erhalten und durch Baum-, Strauch- und Staudenpflanzungen aufgewertet. Das kommt einzelnen Artengruppen der Wirbellosenfauna wie Bienen, Wespen und Tagfaltern entgegen. Die in der artenschutzfachlichen Untersuchung vorgeschlagene Anlage eines besonnten, extensiv zu pflegenden Krautsaumes im Bereich der öffentlichen Grünfläche zum Erhalt und zur Stärkung der Trittsteinfunktion für die Tagfalter- und Heuschreckenfauna soll entlang des Wernergrabens auf der Vorrangfläche für den Artenschutz erfolgen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 (2) BauGB hat die BLN Ergebnisse ihrer Untersuchungen vorgetragen. Der Nachweis des Großen Feuerfalters durch die BLN ist dahingehend zu bewerten, dass es sich um außerhalb ihrer typischen Habitate angetroffene Exemplare handelt. Ansprüche und Bindung dieser Art an bestimmte Pflanzengesellschaften sind relativ hoch. Es handelt sich um eine habitatsfremde Beobachtung. Auch wenn es im Umfeld einige wenige geeignete Ampferarten gibt, die von dieser Art zur Eiablage benötigt werden und den Larven als Futterpflanze dienen, eignet sich das Areal nicht, um diese Art auf Dauer im Planungsgebiet zu halten. Eine Population dieser Art ist weder im Vorhabensgebiet noch im näheren Umfeld nachzuweisen. Die Vorschläge aus der Stellungnahme der BLN, die Freiflächengestaltung auf diese Art abzustellen, sollen daher nicht berücksichtigt werden, zumal keine Anzeichen für eine Reproduktion dieser Art im Untersuchungsgebiet nachgewiesen wurden. Eine Beeinträchtigung von Populationen kann ausgeschlossen werden.

Die Belange der durch die BLN ebenfalls beobachteten Springschreckenfauna können bei der Gestaltung der "öffentlichen Vorrangfläche für Artenschutz" und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" durch Anlegen von besonnten, extensiv zu pflegenden Krautsäumen, berücksichtigt werden, Planänderungen waren dementsprechend nicht erforderlich.

2. Auswirkungen auf den Haushalt

Mit der künftigen Rechtskraft des Bebauungsplanes wird auf den ursprünglichen Außenbereichsflächen des Plangebietes Baurecht geschaffen. Damit wird für die Grundstückseigentümerin eine Aufwertung ihres Grundstücks bewirkt.

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen der Sudermannstraße und der Albrecht-Dürer-Straße, die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" und die festgesetzten öffentlichen Grünflächen befinden sich überwiegend auf Grundstücksflächen, die im Eigentum der Evangelischen Kirchengemeinde Mahlsdorf stehen. Andererseits liegt durch die geplante Veränderung des Grundstückszuschnittes der Sudermannstraße eine Teilfläche des jetzigen Straßengrundstückes im Allgemeinen Wohngebiet WA 3. Die Fragen der notwendigen Grundstücksübertragungen sind in dem zwischen dem Land Berlin und der evangelischen Kirchengemeinde abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag so geregelt, dass dem Land Berlin keine Kosten für den Grundstückserwerb entstehen.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes erfordert die Herstellung von Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünflächen. Auch diese Maßnahmen sind Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zwischen dem Land Berlin und der Evangelischen Kirchengemeinde Mahlsdorf mit dem Ziel der Finanzierung der erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlagen und der öffentlichen Grünflächen durch die evangelische Kirchengemeinde. Nach Herstellung der Erschließungsanlagen und Grünflächen sollen diese in das Fachvermögen der zuständigen Abteilungen des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf übergehen.

Die laufende Unterhaltung ist in der Haushaltsplanung zu berücksichtigen.

Die **textliche Festsetzung Nr. 1.** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB löst keine Entschädigungs- oder Übernahmeansprüche nach § 40 Abs. 1 Nr. 2 BauGB aus, da der Grundstückseigentümerin durch die Errichtung und die Nutzung des Pflegeheimes in den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 keine Vermögensnachteile entstehen.

Entschädigungsansprüche gemäß §§ 39-44 BauGB aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit nicht zu erwarten.

IV. Verfahren

1. Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Verringerung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Nutzung außerhalb der Siedlungsbereiche beinhalten Bebauungspläne der Innenentwicklung Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Nachverdichtung, Anpassung und zum Umbau vorhandener Ortsteile. Dabei kommen insbesondere Gebiete in Betracht, die als im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB zu bewerten sind, aber auch innerhalb des Siedlungsbereichs gelegene Brachflächen, die dem Außenbereich zuzuordnen sind. Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist es dabei maßgebend, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Siedlungsbereich befindet und dass die Maßnahme einer Bebauung dient.

Die in Rede stehende Fläche des Bebauungsplans 10-51 befindet sich inmitten des Siedlungsgebietes von Mahlsdorf-Nord und ist dem Außenbereich zuzuordnen. Sie stellt eine Außenbereichsinsel im Innenbereich dar, durch die keine Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der Ortslage erfolgt und bei welcher noch eine Prägung durch die vorhandene umliegende Bebauung gegeben ist, der Beurteilungsmaßstab des § 34 BauGB noch nicht vollkommen verlassen wird.

Auch dient die Maßnahme einer Bebauung. So soll im Bebauungsplan künftig eine Wohnbaufläche festgesetzt werden sowie eine überörtliche Grünverbindung planungsrechtlich gesichert werden.

Schlussfolgernd kann festgestellt werden, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowohl im Siedlungsbereich befindet als auch die Maßnahme einer Bebauung dient. Damit ist eine Voraussetzung zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren erfüllt.

Darüber hinaus darf der Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen wären.

Im Bebauungsplan wird insgesamt eine Grundfläche von 13.540 m² geplant (Vgl. Punkt III.1.). Dieser Wert liegt unter dem gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Grenzwert von 20.000 m² für die zulässige überbaubare Grundstücksfläche.

Weiter wurden bzw. werden keine Bebauungspläne aufgestellt, die einen engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zum Bebauungsplan 10-51 haben. Die räumlich angrenzenden Bebauungspläne sind aufgrund des fehlenden zeitlichen Zusammenhanges nicht anrechenbar.

Infolgedessen kann der Bebauungsplan auch diesbezüglich im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan wurde darüber hinaus im beschleunigten Verfahren aufgestellt, weil durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Bebauungsplan wurde darüber hinaus im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen sind.

Im Sinne eines zügigen Bebauungsplanverfahrens wurde das beschleunigte Verfahren angewandt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

2. Mitteilung der Planungsabsicht

Die Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB an die entsprechende Senatsverwaltung erfolgte am 16.04.2009. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat mit Schreiben vom 14.05.2009 geäußert, dass gegen die Planungsabsicht Bedenken bestehen. Zu diesem Zeitpunkt war die Planungsabsicht aus den damaligen Darstellungen des FNP Berlin nicht entwickelbar. Eine entsprechende FNP-Änderung (Lfd.-Nr. 03/07, Mahlsdorfer Grünzug) befand sich zu dieser Zeit im Verfahren. Es wurde mitgeteilt, dass der Bebauungsplan erst festgesetzt werden kann, wenn das FNP-Änderungsverfahren abgeschlossen ist.

Weiter wurde mitgeteilt, dass das Verfahren zum Bebauungsplan 10-51 nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann.

3. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplans 10-51 wurde durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin in seiner Sitzung am 01.09.2009, mit BA-Beschluss Nr. 0811/III, beschlossen. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 11.09.2009 im Amtsblatt für Berlin Nr. 42 auf Seite 2215.

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Änderung der Planungsziele

Für das Bebauungsplanverfahren wurde aufgrund der Bebauung einer Brachfläche innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes und der geplanten Nutzungen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt, auch wenn dies gem. § 13 BauGB nicht erforderlich ist. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 29.03.2010 bis 29.04.2010 statt. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Anzeige am 22. März 2010 in der Berliner Zeitung sowie durch Bekanntmachung im Internet auf den Seiten des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf hingewiesen. Während dieser Zeit bestand die Möglichkeit, eine Tafel im Format 1,30 m x 0,90 m einzusehen, auf der die Beschreibung des Plangebietes und der städtebaulichen Rahmenbedingungen, die Planungsziele und ein Nutzungs- und Baukonzept in drei Varianten abgebildet waren. Die Planinhalte setzten sich vor allem aus der städtebaulich-landschaftsplanerischen Untersuchung Mahlsdorf-Nord/Mahlsdorfer Grünzug aus dem Jahre 2006 zusammen.

Im gleichen Zeitraum wurde eine Tafel mit gleichem Inhalt als zusätzliche Informationsmöglichkeit durch die evangelische Kirchengemeinde in ihrem Schaukasten vor der Kreuzkirche, Albrecht-Dürer-Straße 34 ausgehängt.

Die Inhalte der Informationstafel wurden außerdem auf einer Internet-Seite des Bezirksamtes zugänglich gemacht.

Während der Auslegungsfrist gingen 14 schriftliche Stellungnahmen im Stadtentwicklungsamt ein. In keiner der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden private Belange vorgebracht, die zu einem Aufgeben der vorgestellten drei Planungsvarianten führen.

Im Ergebnis der Auswertung und Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die Variante 1 des Nutzungs- und Baukonzeptes der städtebaulich-landschaftsplanerischen Untersuchung von 2006 Grundlage für die Bebauungsplanfestsetzungen festgelegt.

Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bekundete die Grundstückseigentümerin ihr Interesse, im Plangebiet zusätzlich eine Pflegeeinrichtung zu realisieren. In Fortführung der planerischen Überlegungen und im Interesse der Grundstückseigentümerin sowie der öffentlichen Belange hinsichtlich der demografischen Entwicklung wurde daher entschieden, dass im Plangebiet südlich der Sudermannstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Pflegeheimes geschaffen werden. Für diese Nutzung ist unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung im Siedlungsgebiet Mahlsdorf ein erheblicher Bedarf gegeben, weshalb im Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Pflegeheimes südwestlich des Wernergrabens ermöglicht werden soll. Da davon ausgegangen wurde, dass die Zulässigkeit des Pflegeheimes aufgrund der daraus resultierenden baulichen Kubaturen nur in einem Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO begründet werden kann, wurden die Planungsziele dahingehend geändert, dass südlich der Sudermannstraße zwei Sondergebiete "Pflegeheim" in Abhängigkeit von den Nutzungsmaßen festgesetzt wurden. Diese Auffassung wurde inzwischen korrigiert, siehe auch Punkte IV.4 sowie II.3.2.

Der Beschluss zur Abwägung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und über die Änderung der Planungsziele wurde durch das Bezirksamt am 23.08.2011 mit BA-Beschluss Nr. 1246/III gefasst.

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Auf der Grundlage der erfolgten Abwägung und unter Berücksichtigung der geänderten Planungsziele wurde der Bebauungsplanentwurf (Stand: November 2011) erarbeitet. Mit Schreiben vom 11.11.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Es wurden 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, die sich alle zur Planung geäußert haben. Von den 23 beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange haben 11 keine Bedenken geäußert.

Im Ergebnis der Auswertung und Abwägung wurden die vorgebrachten wesentlichen Belange in der weiteren Planung wie folgt berücksichtigt:

(Hinweis: Die Belange des Umwelt- und Bodenschutzes, ehemals durch die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz (SenGUV) vertreten, wurden durch Senatsumbildung in der Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (SenStadtUm) vorgebracht. In der folgenden Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen der TÖB erscheint die zu dem Zeitpunkt geltende Struktur der Senatsverwaltung, also SenGUV oder SenStadtUm.)

Die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz (SenGUV II D) weist wegen der geologischen Bedingungen im Bereich des Plangebietes (Schichtenwasser) auf eventuelle Probleme der Niederschlagswasserversickerung hin. Es wird empfohlen, rechtzeitig ein Entwässerungskonzept bei den Berliner Wasserbetrieben (BWB) in Auftrag zu geben.

Abwägung:

Da der Versiegelungsgrad in den Baugebieten (GRZ 0,2) sehr gering ist, kann die dezentrale Niederschlagswasserversickerung auf den Baugrundstücken, ggf. unter Inanspruchnahme technischer Hilfsmittel, gesichert werden. Auch in den Verkehrsflächen und in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist ausreichend Fläche für die Einordnung von Anlagen der Niederschlagswasserversickerung und -verdunstung vorhanden. Zudem wird in Abstimmung mit den Berliner Wasserbetrieben (BWB) eine entwässerungs- und wasserversorgungstechnische Konzeption für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erarbeitet, welche auch Inhalt des abzuschließenden städtebaulichen Vertrags mit der Evangelischen Kirchengemeinde Bezug ist. Weitere Flächensicherungen sind nicht erforderlich.

Das Landesdenkmalamt äußert grundsätzlich keine Bedenken gegen die Bebauungsaufstellung, weist aber darauf hin, dass denkmalpflegerische Belange berührt sind. Zur Wahrung der Maßstäblichkeit wird im Sinne des Umgebungsschutzes nach § 10 DSchG Bln gefordert, dass die im unmittelbaren Wirkungsbereich der denkmalgeschützten Kreuzkirche gelegenen Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 in der Höhe auf ein Vollgeschoss (zuzüglich Dach) zu begrenzen sind.

Abwägung:

In der Umgebung der Kreuzkirche soll künftig ein Allgemeines Wohngebiet entstehen. Damit erfolgt durch die Bebauung des bisher freien Feldes eine Einbindung der Kirche in den Siedlungszusammenhang und damit eine Beförderung ihrer städtebaulichen Bedeutung.

Im umliegenden Siedlungsgebiet des Plangebietes sind, wie auch sonst in den Einfamilienhausgebieten, zweigeschossige Wohngebäude vorhanden. Gerade im direkten Umfeld der Kreuzkirche treten diese verstärkt auf. Folglich war mit dem Entwurf zum Bebauungsplan die Festsetzung von zwei Vollgeschossen beabsichtigt.

Vom Landesdenkmalamt wird hierdurch eine Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes der Kreuzkirche gesehen. Es wird eine Reduzierung auf ein Vollgeschoss gefordert.

Um auch auf den unbebauten Wohngrundstücken in der Albrecht-Dürer-Straße eine gewisse Maßstäblichkeit zum Denkmalensemble zu wahren, soll neben der Festsetzung der Geschossigkeit und der GFZ, die Höhe der künftigen Wohngebäude hier auf 9 m begrenzt werden.

Damit kann sichergestellt werden, dass nur Gebäude mit zwei Wohnebenen entstehen, unabhängig davon, ob dabei eine rechnerische Zweigeschossigkeit erreicht wird. Dem Belang des Landesdenkmalamtes zur Erhaltung der vorhandenen Maßstäblichkeit der Anlagen und der Wahrung der Dominanz der Kirche in der Dorflage wird so Rechnung getragen. Gleichzeitig wird die in der Umgebung vorhandene, prägende Bebauung aufgenommen und fortgeführt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen so eine bessere städtebauliche Einbindung der Kreuzkirche in das Siedlungsgebiet und eine angemessene Betonung des denkmalgeschützten Gebäudes.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz (SenStadtUm III D) fordert insbesondere die Ermittlung und Berücksichtigung der durch die Bebauungsplanumsetzung zu erwartenden verkehrsbedingten Lärmbelastungen im das Plangebiet umgebenden Straßennetz. Das betrifft vor allem die Hönowe Straße, in der schon im Bestand hohe Vorbelastungen feststellbar sind.

Abwägung:

Aufgrund der Anregung wurde die vorliegende integrierte verkehrsplanerische und lärmtechnische Untersuchung um Ermittlungen der zu erwartenden zusätzlichen verkehrsbedingten Lärmbelastungen in der Hönowe Straße, der Florastraße und der Lemkestraße ergänzt. Im Ergebnis liegt die Erhöhung der Mittelungs- und Beurteilungspegel bei 0,1 dB(A). Die Erhöhung der Lärmimmissionen liegt nach gutachterlicher Aussage unterhalb der Wahrnehmungsgrenze und kann somit im Rahmen der Abwägung unberücksichtigt bleiben.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt X 0) weist weiter darauf hin, dass die Bebauungsplanbegründung keine Angaben zur Art der Querung des Wernergrabens (im Verlauf der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen "A" und "B") enthält und dass es sich bei diesen Querungen nicht um eine öffentliche Bau- und Unterhaltungsaufgabe handelt.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass die künftigen Zufahrten "A" und "B" zu den Sondergebieten (inzwischen Allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7) nur in das Sondergebiet SO 1 führen. Die Erschließung des Sondergebietes SO 2 ist daher nachzuweisen.

Abwägung:

Die geplanten Querungen sind mit den zuständigen Senatsverwaltungen SenGUV (Wasserbehörde) und SenStadt (Tiefbau, Objektbereich Wasser) vorabgestimmt. Sie dienen der Erschließung der Sondergebiete (jetzt Allgemeinen Wohngebiete).

Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung hat durch das Eintragen von Baulasten zu erfolgen, soweit dies bei einer Grundstücksteilung erforderlich wird. Derzeitig handelt es sich um ein Grundstück, auf dem unterschiedliche Nutzungsmaße im Sinne einer städtebaulichen Gliederung festgesetzt werden. Die Erschließung der aneinandergrenzenden Allgemeinen Wohngebiete WA 6 und WA 7 ist durch die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Sudermannstraße gewährleistet. Sollten im Bereich dieser Gebiete künftig Grundstücke entstehen, die nicht direkt über die beiden als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzten Flächen erschlossen sind, ist deren Erschließung durch Eintragung von Baulasten öffentlich-rechtlich zu sichern.

Die künftigen Querungen sind keine öffentlichen, sondern private Bauwerke, die vom Grundstückseigentümer zu errichten und zu unterhalten sind. Die Planung der Baumaßnahmen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Die Verkehrslenkung Berlin wurde beteiligt und hat das Stellungnahmeersuchen zuständigkeitshalber an die Straßenverkehrsbehörde des Bezirkes weitergeleitet.

Diese teilt mit, dass sie einer Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs nicht zustimmt. Hingegen wird die vorhandene "Tempo-30-Zone" als ausreichend erachtet.

Abwägung:

Wie in der Begründung des Bebauungsplanes unter Pkt. II.3.8.2. ausgeführt ist, erfolgt die Festsetzung "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" im Bebauungsplan unabhängig von einer Anordnung "verkehrsberuhigter Bereich" nach der Straßenverkehrsordnung.

Daher ist die Festsetzung im Bebauungsplan von der Äußerung der Straßenverkehrsbehörde nicht berührt. Die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist insbesondere in Umsetzung der übergeordneten Planung (FNP Berlin) und im Sinne der Sicherung einer hohen Wohnqualität erforderlich.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt I B) äußert, dass die Entwicklungsfähigkeit aus dem Flächennutzungsplan Berlin (FNP) gemäß Verfahrensstand des FNP-Änderungsverfahrens 03/07 nicht abschließend zu beurteilen ist. Es wird gefordert, dass eine sachgerechte Entwicklung des Grünzugs erfolgen und die Umsetzung sichergestellt sein muss, bevor Senat und Abgeordnetenhaus der FNP-Änderung zustimmen können.

Abwägung:

Entsprechend der Stellungnahme der Senatsverwaltung wurde eine Gestaltungsplanung für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erarbeitet und der Senatsverwaltung zur Prüfung vorgelegt. Die Begutachtung hat ergeben, dass die Entwicklungsfähigkeit des Bebauungsplanes aus den geplanten FNP-Darstellungen gemäß FNP-Änderungsverfahren nachgewiesen ist. Darüber hinaus wurde gefordert, dass sich die Grundstückseigentümerin im Rahmen des städtebaulichen Vertrages u.a. zur Realisierung der Gestaltungsplanung verpflichtet.

Abschließend ist festzustellen, dass die FNP-Änderung vom Abgeordnetenhaus Berlin am 07.03.2013 beschlossen und im Amtsblatt am 22.03.2013 bekannt gemacht wurde.

Fazit:

Die Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes 10-51 führten zu keiner Änderung seiner Planungsziele und -inhalte. Der Beschluss zur Abwägung über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durch das Bezirksamt am 30.10.2012 mit BA-Beschluss Nr. 0313/IV gefasst.

Im Anschluss an die Abwägung gab die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt den Hinweis, dass zur Begründung der Zulässigkeit des Pflegeheims südwestlich des Wernergrabens nicht die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO erforderlich ist, sondern die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten mit einer zusätzlichen textlichen Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB (Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf). Daher wurde der Entwurf des Bebauungsplanes dahingehend geändert und enthält nun die **textliche Festsetzung Nr. 1.**, nach der in den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 nur Wohngebäude für pflegebedürftige Personen zulässig sind (Vgl. Pkt. II.3.2.1.).

6. Öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Auf der Grundlage der erfolgten Abwägung und der Berücksichtigung des Hinweises der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zur planungsrechtlichen Bewertung des geplanten Pflegeheims wurde der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Entwurfsbegründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgearbeitet (Stand: Februar 2013). Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 17.07.2013 bis 16.08.2013 nach öffentlicher Bekanntmachung am 05.07.2013 im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 sowie in der Berli-

ner Zeitung vom 05.07.2013 statt. Zusätzlich wurden die Planzeichnung und die Entwurfsbegründung im Internet auf der Seite des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf zur Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung zugänglich gemacht mit der Möglichkeit, sich über ein Formular an der Planung zu beteiligen. Innerhalb des Auslegungszeitraums gab es 191 Zugriffe auf die Internetseite.

Innerhalb der Auslegungsfrist gingen zwei Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein, davon eine der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e. V. (BLN). Eine weitere Stellungnahme ging vor der öffentlichen Auslegung ein und wurde ebenfalls behandelt.

Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 04.07.2013 über die öffentliche Auslegung informiert.

Von den 24 benachrichtigten TÖB gingen neun Stellungnahmen ein. Es gab keine Bedenken bzw. es wurde der Planung zugestimmt. Somit war über keine Anregungen der TÖB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Demzufolge sind in der Abwägung drei Stellungnahmen der Öffentlichkeit zu behandeln. Dabei sind zwei Schwerpunktkomplexe betroffen: Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche der Sudermannstraße sowie die naturräumlichen und landschaftsplanerischen Prämissen der Planung einschließlich Fragen des besonderen Artenschutzes.

Es wurde darauf hingewiesen, dass die tatsächlich verfügbare Breite (von Zaun zu Zaun) in der Sudermannstraße angrenzend an das Plangebiet im Bereich der Grundstücke Hausnummern 110, 112 und Kunsthaus Flora nicht ca. 15 m beträgt, wie innerhalb des Plangebietes, sondern nur ca. 8,5 m, weshalb sich im Verlauf der Sudermannstraße keine Durchgangsstraße einordnen lässt. Es wurde außerdem darauf aufmerksam gemacht, dass ein Ausbau der Sudermannstraße das Fällen alter Bäume erfordern würde.

Zum anderen gab es einen Hinweis bezüglich der Straßenverkehrsplanung in Mahlsdorf: Im Zusammenhang mit den aktuell laufenden Diskussionen zur Entlastung des Ortsteilzentrums Mahlsdorf und mit Verweis auf das sogenannte "Mahlsdorfer H" sollte der Bebauungsplan im Verlauf der Sudermannstraße eine übergeordnete Straßen(quer)verbindung berücksichtigen, die zwischen Landsberger und Hönower Straße und weiter in Richtung Ridbacher Straße bis zu den Großsiedlungen führt.

Abwägung:

Beiden Hinweisen ist entgegenzuhalten, dass die Einrichtung einer Durchgangsstraße im Verlauf der Sudermannstraße - schon allein wegen der geplanten Nutzungen - nicht Ziel des Bebauungsplanes ist.

Die Sudermannstraße bleibt auch künftig eine Anliegerstraße. Im Sinne der Gewährleistung einer hohen Wohnqualität soll hier kein Durchgangsverkehr geführt werden. Die Erforderlichkeit im Sinne einer gesicherten Erschließung besteht nicht.

Zur Straßenbreite ist festzustellen, dass der Bebauungsplan selbst in der Sudermannstraße künftig eine Straßenbreite von 15 m zuzüglich der Platzaufweitung festsetzen wird, um die gesicherte Erschließung zu gewährleisten. Dazu werden im Gebiet des Bebauungsplanes private Flächen in Anspruch genommen. Hierzu erfolgte eine entsprechende vertragliche Vereinbarung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger. Die Planungsziele werden im Rahmen der Realisierung des gesamten Vorhabens umgesetzt, so dass künftig ausreichend Verkehrsfläche zur Verfügung stehen wird.

Westlich angrenzend an das Plangebiet steht der Zaun des Grundstücks Sudermannstraße 113 (Kunsthaus Flora) derzeit im öffentlichen Straßenland, so dass hier tatsächlich nur eine geringere Straßenbreite zur Verfügung steht. Diese Fläche ist für die verkehrliche Erschließung der Baugebiete nicht ausreichend und steht nicht zur Verfügung. Im städtebaulichen Vertrag wurde deshalb die verkehrliche Anbindung der Sudermannstraße für den IPNV an die Lemkestraße geregelt. In die westliche Richtung (Anbindung Florastraße) ist derzeit ausschließlich eine fußläufige Anbindung geplant.

Bei Ausbau dieser Verkehrsfläche der Sudermannstraße westlich des Plangebietes ist langfristig ggf. eine Korrektur erforderlich.

Dem in der Anregung erwähnten Baumerhalt wird weitgehend gefolgt. Baumfällungen erfolgen nur soweit sie zur Sicherung der erforderlichen Erschließung unbedingt notwendig sind. Bei erforderlichen Baumfällungen sind die Vorschriften der Baumschutzverordnung (BaumSchVO) einzuhalten.

Die Stellungnahme der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e. V. (BLN) beschäftigt sich ausführlich mit dem Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) und den sich daraus für das Plangebiet ergebenden naturräumlichen und landschaftsplanerischen Prämissen einschließlich Fragen des besonderen Artenschutzes. Außerdem wurden die Ergebnisse von Begehungen des Plangebietes durch die BLN und Erfassungen der Schmetterlinge und Springschrecken im Sommer 2013 mitgeteilt.

Wegen der Annahme der BLN, dass die Planung ("das Bauvorhaben") nach § 35 BauGB zu bewerten ist, wird die Planung einerseits vollständig abgelehnt. Andererseits werden in der Stellungnahme mehrere Vorschläge für zusätzliche oder veränderte Festsetzungen des Bebauungsplanes unterbreitet.

Abwägung:

Es ist richtig, dass das Plangebiet derzeit dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen ist. Baurecht besteht dem entsprechend gemäß § 35 BauGB. Im Sinne der Innenentwicklung und unter Berücksichtigung der privaten Belange soll die Fläche jedoch zu einem Baugebiet entwickelt werden. Fragen des Boden-, Natur- und Artenschutzes wurden im Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander eingehend behandelt. Im Ergebnis stehen diese Belange dem Vorhaben nicht entgegen, sondern kann das geplante Bauvorhaben im Einvernehmen hiermit umgesetzt werden.

Es wird weiter bemängelt, dass im Rahmen der öffentlichen Auslegung die während der Bebauungsplanaufstellung erarbeiteten Gutachten zu faunistischen Untersuchungen und zur Erfassung geschützter Biotope vom November 2010 sowie zu Bodenuntersuchungen vom 21.11.2012 nicht zur Verfügung gestellt wurden.

Abwägung

Hierzu ist festzustellen, dass die entsprechenden Gutachten und Stellungnahmen entsprechend den gesetzlichen Regelungen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht öffentlich auszulegen sind. Sie wurden dem BLN jedoch auf Nachfrage zur Verfügung gestellt.

Mit Verweis auf den Programmplan "Naturhaushalt/Umweltschutz" des Landschaftsprogramms Artenschutzprogramm (LaPro) fordert die BLN die Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen im Bebauungsplangebiet, z.B. durch Vorschreiben von Dach- und Fassadenbegrünungen. Außerdem fordert die BLN die Festlegung von Maßnahmen der passiven Sonnenenergienutzung, z.B. durch die Südausrichtung der Gebäude und geeignete Dachkonstruktionen.

Abwägung:

Zu den durch die BLN vorgebrachten Vorschlägen bezüglich Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünungen und zur passiven Sonnenenergienutzung ist zu entgegnen, dass Dach- und Fassadenbegrünungen sowie die passive Sonnenenergienutzung durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen werden, dass jedoch Festsetzungen dazu unter Berücksichtigung

sichtigung der beabsichtigten kleinteiligen Bebauung nicht verhältnismäßig und nicht erforderlich sind.

Zur Minimierung der Neuversiegelung regt die BLN an zu prüfen, ob die Grundstückszufahrten als Spurwege und Wege in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau angelegt werden können.

Abwägung:

Die Forderung der BLN nach Festlegungen zur Anlage von Spurwegen und Wegen in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau ist bereits in der **textlichen Festsetzung Nr. 7** des Bebauungsplanes geregelt.

Die BLN fordert weiter, für die Vorreinigung und Drosselung von Niederschlagswasser im Bereich Mahlsdorf-Nord das Plangebiet zu nutzen und dort eine Niederschlagswasserbehandlungsanlage einzuordnen, die zugleich die Funktion der "öffentlichen Vorrangfläche für Artenschutz" mit übernehmen kann. Das wird mit dem Vorschlag des Tausches und veränderten Zuschnittes der öffentlichen Grünflächen und des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 südwestlich der Sudermannstraße verbunden.

Abwägung:

Eine Niederschlagswasserbehandlungs- oder -rückhalteinlage im Bereich des Bebauungsplangebietes ist - abgesehen von den Renaturierungsmaßnahmen am Wernergraben - entsprechend der Planung der Berliner Wasserbetriebe nicht erforderlich und damit auch nicht vorgesehen. Damit schließt sich auch der von der BLN vorgeschlagene Flächentausch WA 5 und öffentliche Grünflächen aus.

Weiter schlägt die BLN vor, Festsetzungen zu Erhaltungsbindungen betreffend vorhandener für den Artenschutz besonders bedeutsamer Gehölze aufzunehmen und verweist auf die vorhandenen Eichen im Bereich der Sudermannstraße.

Abwägung:

Eine Erhaltungsbindung für die Eichen ist nicht erforderlich, da sich die Bäume außerhalb des Baufensters befinden und im Übrigen die Baumschutzverordnung Berlin gilt. Eine Erhaltungsbindung würde zwar prinzipiell den Standort sichern, es fehlt aber eine städtebauliche Begründung für diesen Standort. Auch wäre der vorhandene Baum an sich hierdurch nicht geschützt

Weiterhin fordert die BLN eine Ergänzung der Pflanzliste des Bebauungsplanes um standortheimische Straucharten, die innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" zur Anwendung kommen könnten. Außerdem soll sichergestellt werden, dass Pflanzen und Saatgut möglichst aus gebietseigenen Herkünften verwendet werden.

Abwägung:

Hier ist festzustellen, dass die **textliche Festsetzung Nr. 7** die Pflanzung von Bäumen in den Baugebieten regelt. Die beigefügte Pflanzliste bezieht sich daher ausschließlich auf Baumarten. Eine Pflanzbindung für Sträucher innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist aufgrund der vertraglichen Regelungen im Rahmen des städtebaulichen Vertrages und im Sinne der Selbstbindung des Landes Berlin in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde nicht erforderlich. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Bereitstellung und Herstellung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entsprechend dem Vertrag beigefügten Konzept. Sträucher sind daher auch nicht Bestandteil der Pflanzliste.

Auch ist eine weitere Selbstbindung der öffentlichen Hand nicht erforderlich, da die Fachbereiche Grünflächen (Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt) und Naturschutz (Umwelt- und Naturschutzamt) in die weitere Ausführungsplanung der Flächen einbezogen werden. Die gebietseigenen Herkünfte von Pflanz- und Saatgut und die Pflanzung von Strauchgehölzen können dadurch ggf. berücksichtigt werden.

Die BLN weist in ihrer Stellungnahme auf die vorhandene gebietstypische Vegetation beiderseits der Sudermannstraße hin und hierbei auf die Biotoptypen "zwei- und mehrjährige ruderaler Stauden- und Distelfluren" sowie "Ufer-Zweizahn-Gesellschaften und Meldenfluren". Innerhalb dieser Flächen wurden durch die BLN die im Land Berlin vom Aussterben bedrohte hoch prioritäre Zielart des Berliner Florenschutzes Echtes Eisenkraut (*Verbena officinalis*) und die im Land Berlin gefährdete Blaugrüne Binse (*Juncus inflexus*) gefunden.

Abwägung:

Die untere Naturschutzbehörde hat hierzu festgestellt, dass der Nachweis der genannten Arten als Zufallsfund gewertet werden muss, der durch die Jahrzehnte währende Nutzung des Areals als Baumschule und Staudengärtnerei erklärbar ist. Die vor kurzer Zeit nördlich der Sudermannstraße durchgeführten Arbeiten haben die vorhandene Vegetation vernichtet, was nicht nur den dort, nahezu gehölzfreien Bereich erklärt, sondern auch zeigt, dass die Sukzessionsabläufe auf solch nährstoffreichen Böden in relativ kurzen Zeitabschnitten stattfinden. Das "Anfachen" der Sukzession ist wahrscheinlich auch eine Ursache für das (kurzzeitige) Auftreten des Echten Eisenkrauts und der Blaugrünen Binse.

Weiter hat die BLN durch Begehung im Plangebiet 29 tagaktive Schmetterlingsarten, darunter mit Schwalbenschwanz und Sechsfleck-Widderchen zwei Berliner Zielarten des Biotopverbundes nachgewiesen. Außerdem wurde der europarechtlich geschützte Große Feuerfalter (*Lycaena dispar*) und das Vorkommen der potenziellen Raupenfutterpflanzengattung dieses Falters (*Rumex cf. obtusifolius*) festgestellt.

Abwägung:

Durch faunistische Untersuchungen und die Erfassung geschützter Biotope im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im November 2010 wurden stichprobenartige Erfassungen der Schmetterlinge durchgeführt, um die Lebensraumbedeutung der Plangebietesflächen für die Tagschmetterlingsfauna einzuschätzen. Im entsprechenden Gutachten ist der Hinweis enthalten, dass bei einer standardisierten Bestandsaufnahme weitere Arten anzutreffen wären. Der Nachweis des Großen Feuerfalters durch die BLN ist dahingehend zu bewerten, dass es sich um außerhalb ihrer typischen Habitats angetroffene Exemplare handelt. Ansprüche und Bindung dieser Art an bestimmte Pflanzengesellschaften sind relativ hoch. Es handelt sich um eine habitatsfremde Beobachtung. Auch wenn es im Umfeld einige wenige geeignete Ampferarten gibt, die von dieser Art zur Eiablage benötigt werden und den Larven als Futterpflanze dienen, eignet sich das Areal nicht, um diese Art auf Dauer im Planungsgebiet zu halten. Eine Population dieser Art ist weder im Vorhabengebiet noch im näheren Umfeld nachzuweisen. Die Vorschläge aus der Stellungnahme der BLN, die Freiflächengestaltung auf diese Art abzustellen, sollen daher nicht berücksichtigt werden, zumal keine Anzeichen für eine Reproduktion dieser Art im Untersuchungsgebiet nachgewiesen wurden. Eine Beeinträchtigung von Populationen kann ausgeschlossen werden.

Laut Stellungnahmen der BLN wies die Springschreckenfauna im Sommer 2013 mehr Arten auf (17 im Plangebiet festgestellten Springschreckenarten), als 2010 nachgewiesen wurden. Mit der Blauflügeligen Ödlandschrecke wurde eine dritte Berliner Zielart des Biotopverbundes nachgewiesen.

Abwägung:

Dem ist zu entgegnen, dass durch die faunistischen Untersuchungen und die Erfassung geschützter Biotope im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch einmalige Begehung im Sommer 2010 die Heuschreckenfauna erfasst wurde, um näherungsweise das Artenspekt-

rum darzustellen und zu bewerten. Dass sich das Artenspektrum auf innerstädtischen, der Sukzession ausgesetzten Brachflächen, nach einem gewissen Zeitraum in seiner Zusammensetzung verändert, ist nicht ungewöhnlich. Die grundsätzliche Einschätzung des Gutachtens von 2010, dass die Plangebietsflächen bezüglich der Springschreckenfauna einen mittleren Wert besitzen, kann aufrechterhalten werden.

Die Belange der Springschreckenfauna können bei der Gestaltung der "öffentlichen Vorrangfläche für Artenschutz" und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" durch Anlegen von besonnten, extensiv zu pflegenden Krautsäumen, berücksichtigt werden, insbesondere da die Fachbereiche Grünflächen des Tiefbau- und Landschaftsplanungsamtes und Naturschutz des Umwelt- und Naturschutzamtes an der Planung und Durchführung der Maßnahmen beteiligt sind.

Somit ist davon auszugehen, dass für die genannten Arten künftig ausreichend Lebensraum im Plangebiet zur Verfügung steht

Die BLN regt an, den nordwestlichen Abschnitt der Sudermannstraße zur Verbesserung des Biotopverbundes nur als Geh- und Radweg mit einer wasser- und luftdurchlässigen Decke auszubilden, evt. mit Nutzungsmöglichkeiten (Spurweg) für Nothilfsfahrzeuge.

Abwägung:

Zu diesem Vorschlag ist anzumerken, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche kein Gegenstand des Bebauungsplanes ist (**textliche Festsetzung Nr. 5**) und der nachfolgenden Erschließungsplanung vorbehalten bleibt.

Zusammenfassend ist zur Stellungnahme des BLN festzustellen, dass einige Vorschläge enthalten sind, die bei Umsetzung der Planung der öffentlichen Flächen, insbesondere der Vorrangfläche für Artenschutz, Berücksichtigung finden können. Hierzu hat das Natur- und Umweltamt des Bezirksamtes mit dem Naturschutzbund (NABU) ein Gespräch geführt. Die weitere Teilnahme des NABU an Abstimmungsgesprächen wurde angeboten. Weitere Festsetzungen zur Ausgestaltung der Vorrangfläche für Artenschutz sind im Sinne der Selbstbindung des Landes Berlin nicht erforderlich.

Fazit:

Im Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes 10-51 sind keine Planänderungen erforderlich. Der Beschluss des Bezirksamtes über die Auswertung der öffentlichen Auslegung und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde am 04.02.2014 mit BA-Beschluss Nr. 0683/IV gefasst.

7. Festsetzung des Bebauungsplanes

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 0704/IV vom 19.02.2014 hat das Bezirksamt beschlossen, den Bebauungsplan 10-51 vom 10. Juni 2013 sowie die Begründung vom Februar 2014 der BVV zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 27.03.2014 die Vorlage Nr. 1345/VII beschlossen. Die BVV hat damit beschlossen, dem Bebauungsplan 10-51 vom 10. Juni 2013 sowie die Begründung vom Februar 2014 gem. § 6 Abs.3 AGBauGB als auch der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes 10-51 gem. § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG zuzustimmen.

Nach erfolgter Anzeige gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB bei der zuständigen Senatsverwaltung kann der Bebauungsplan nun unter Berücksichtigung der im Schreiben vom 02.06.2014 der Senatsverwaltung mitgeteilten Voraussetzungen festgesetzt werden.

Entsprechend dem Schreiben wurde die textliche Festsetzung Nr. 6:

⇒ *Mindestens 50 Prozent der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsbereuhigter Bereich“ sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu gestalten.*

ersatzlos gestrichen. Die Festsetzung von Bepflanzung im öffentlichen Straßenland ist zwar rechtlich nicht verboten, hier für den beabsichtigten Regelungszweck jedoch nicht erforderlich. Der Bebauungsplan darf jedoch nur das Erforderliche festsetzen. Darüber hinaus erzeugt diese Festsetzung eine nicht notwendige Selbstbindung des Landes Berlin, da es sich nicht um ein Vorhaben nach § 29 BauGB handelt, wäre nämlich eine Befreiung von diesen Festsetzungen, auch wenn sinnvoll, nicht möglich. Die Umsetzung der Maßnahmen, wie in der Begründung dargestellt, ist durch die vertragliche Regelung gewährleistet.

Folgende Hinweise wurden im Ergebnis des Anzeigeverfahrens zur Verbesserung der Rechtssicherheit in die Begründung aufgenommen:

- ⇒ Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden nun mit dem Buchstaben „F“ bezeichnet, um eine Verwechslung mit der Bezeichnung der abweichenden Bauweise auszuschließen.
- ⇒ Auf Seite 3 wurde die Anwendung des § 13 Abs. 3 BauGB eingebessert.
- ⇒ Die Begründung wurde hinsichtlich der Benennung der Wohnbauflächen dem aktuellen Stand angepasst.
- ⇒ Es wurde außerdem in der Begründung daraufhin gewiesen, dass im Rahmen der Baugenehmigung nicht der Nachweis der Einhaltung durch die Bauherren erbracht werden muss. Da diese jedoch eingehalten werden, hat diese Klarstellung keine abwägungsrelevanten Auswirkungen.

8. Veröffentlichung

Vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf ist mit Beschluss-Nr. 0785/IV vom 08.07.2014 der nach § 6 Abs. 5 AGBauGB erforderliche, für die Wirksamkeit des Bebauungsplanes konstitutive Beschluss über die Festsetzung des B-Planes 10-51 gefasst worden.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes 10-51 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf vom 21. Juli 2014 ist im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin, 70. Jahrgang, Nr. 21 Seite 314 am 21. August 2014 veröffentlicht worden und trat am 22. August 2014 in Kraft.

V. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplans 10–51
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

Vom 21. Juli 2014

Auf Grund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), in Verbindung mit § 6 Absatz 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan 10–51 für die zusammenhängende Freifläche zwischen Albrecht-Dürer-Straße, den Grundstücken Lemkestraße 50–10, den Grundstücken Linderhofstraße 71–53, den Grundstücken Florastraße 124–89 sowie den Grundstücken Albrecht-Dürer-Straße 5c und 6–7, den Grundstücken Lenbachstraße 6–8, den Grundstücken Sudermannstraße 110–112, dem Grundstück Lenbachstraße 1 sowie den Grundstücken Albrecht-Dürer-Straße 12, 13 und 13b im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann beim Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abteilung Wirtschaft und Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Vermessung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abteilung Wirtschaft und Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung und Fachbereich Bauaufsicht, Wohnungsaufsicht und Denkmalschutz, kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
 2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Absatz 4 des Baugesetzbuchs)
- wird hingewiesen.

§ 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 und Absatz 2a Nummer 3 und 4 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
2. eine nach § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

in den Fällen der Nummern 1 bis 3 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nummer 4 innerhalb von zwei Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den 21. Juli 2014

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Stefan K o m o ß
 Bezirksbürgermeister

Christian G r ä f f
 Bezirksstadtrat für Wirtschaft
 und Stadtentwicklung