

Bebauungsplan XXIII-12

Begründung zur Festsetzung

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsgegenstand	3
1.1. Veranlassung und Erforderlichkeit	4
1.2. Plangebiet	5
1.2.1. <i>Beschreibung des Planungsgebietes</i>	5
1.2.2. <i>Planerische Ausgangssituation</i>	6
II. Planungsinhalt.....	8
2.1. Entwicklung der Planungsüberlegung	8
2.2. Intention des Planes	9
2.3. Wesentlicher Planungsinhalt	10
2.4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
2.4.1. <i>Art der baulichen Nutzung</i>	10
2.4.2. <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	13
2.4.3. <i>Bauweise</i>	16
2.4.4. <i>Grünfestsetzungen</i>	16
2.4.5. <i>Gestaltungskriterien</i>	16
III. Auswirkungen des Bebauungsplanes XXIII-12.....	17
3.1. Eingriffsbetrachtung	17
3.2. Altlasten.....	17
3.3. Umweltverträglichkeitsprüfung	17
3.4. Schichtenwasser, Regenwasser	17
3.5. Finanzielle Auswirkungen.....	19
IV. Verfahren	19
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3a AGBauGB.....	19
Aufstellungsbeschluss	20
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	20
Auswertung der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung	21
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	22
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	23
Auswertung der öffentlichen Auslegung	24
Erneute öffentliche Auslegung	25
Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegung.....	25
Verordnung zur Festsetzung	26
Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 AGBauGB	26
Veröffentlichung	26
V. Rechtsgrundlagen	27

I. Planungsgegenstand

Am 25. Januar 1934 wurde der Bauschein zur Baugenehmigung einer vorstädtischen Kleinsiedlung, umfassend 72 Siedlerstellen mit 72 Einfamilienwohnhäusern als 36 Doppelhäuser und 72 Stallgebäude mit Aborthäuschenanbau als 36 Doppelhäuser auf dem Grundstück in der Gemarkung Hellersdorf, angrenzend an die nördliche Gemarkungsgrenze Kaulsdorf erteilt.

Bedingt durch die von Anfang an spartanische Bauweise und die unzureichende Wohnfläche von nur 41,59 m² im Erdgeschoss - ein Ausbau des Dachgeschosses wurde noch nicht bei der Errichtung der Häuser vorgenommen - erfolgte in der Regel unmittelbar nach Fertigstellung der Häuser eine weitere bauliche Modifikation durch die Bewohner. Veranden, Waschküchen und Ställe wurden so angebaut, dass im Laufe der Zeit eine baulich-räumliche Verbindung mit dem hinter dem Haus freistehenden Stall, in dem sich der Trockenabort befand, entstand.

Bauliche und bautechnische Strukturen

Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 770 m². Der ursprüngliche Baukörper hat eine Grundfläche von 8,00 x 6,10 m und eine Firsthöhe von 6,10 m. Der freistehend gebaute Stallanbau beinhaltet den Abort und hat eine Grundfläche von 3,90 x 2,50 m. Die Gesamtwohnfläche beträgt einschließlich Abort und Ausbau des Dachgeschosses 64 m².

Errichtet wurden die Häuser aus Hohlblockziegeln in der sogenannten „Aristos-Bauweise“ mit einem 20 cm starken Außenmauerwerk, nicht ausgebautem, aber zum Ausbau bereits vorbereiteten Dach und einem Teilkeller. Die beiden Haushälften werden durch eine 20 cm starke Trennwand voneinander getrennt. Die Geschossdecken sind bis auf den unterkellerten Bereich (Stahlsteindecke) als Holzbalkendecken angelegt.

Es wurde eine Bauweise gewählt, die keinen DrempeI vorsah, dadurch bedingt ist die im Dachraum zur Verfügung stehende Nutzfläche sehr begrenzt (21 m²), und es wird nur eine Raumhöhe von 2,20 m - wie auch im Erdgeschoss - erreicht. Der Raum unter den vorhandenen Dachschrägen dient als Abstellfläche. Die Belichtung des Dachgeschosses erfolgt durch die bauseits vorgesehenen Fenster in Giebel und kleiner Schleppgaube. Die Dachkonstruktion ist als Satteldach ausgebildet und mit Falzziegeln gedeckt. Es sind noch einige Dächer mit der Originaldeckung vorhanden.

Die daraus resultierende Wohnqualität entspricht oft nicht dem heutigen Mindeststandard (Fehlen des Bades, Raumhöhe, Raumgröße, Heizung usw.).

Die ursprünglichen Holz(einfach)fenster sind bis auf wenige Ausnahmen durch neuere - meist Kunststofffenster - ersetzt. Vielfach wurden dabei auch die alten Fenstermaße verändert. Die Holzfensterläden sind mehrheitlich durch Kunststoffrollläden ersetzt.

Die ursprünglich vorhandenen einheitlichen Gestaltungselemente der Fassaden wie Fensteröffnungen, Eingangsbereiche sind durch nachträglich erfolgte An- und Umbauten verändert worden. Augenfällig ist die vielfach unterschiedliche Gestaltung der Außenhaut, die von Verklinkerungen und Verschalungen bis zu verschiedensten Putzen variiert.

Das Bild der Stadtrandsiedlung wird durch vielfältige bauliche Veränderungen an den Häusern geprägt, so dass der ursprünglich vorhandene einheitliche Siedlungscharakter verloren zu gehen droht. Dies wäre besonders bedauerlich, da sich die Siedlung im Gegensatz zu den heterogenen Strukturen des übrigen Siedlungsgebietes derzeit noch durch eine homogene Siedlungsstruktur, ähnlich wie die Bereiche der Taut-Siedlung, abhebt. Eine Wiederherstellung des bautypischen und siedlungseinheitlichen Primärzustandes der Häuser lässt sich sicher nicht mehr verwirklichen.

1.1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Ausgehend vom öffentlichen Interesse - der Sicherung der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung der historisch gewachsenen Identität der Siedlung aufgrund ihrer typischen Strukturen - ist durch das Bezirksamt, Abt. Gesundheit und Ökologische Stadtentwicklung - Stadtplanungsamt - im Bezirk Hellersdorf von Berlin das Bebauungsplanverfahren XXIII-12 mit BA-Beschluss Nr. V/181/1996 am 22.10.96 eingeleitet und die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist in der Zeit vom 28.04.97 bis zum 29.05.97 durchgeführt worden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass es sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-12 um ein im Zusammenhang bebautes Gebiet handelt, dementsprechend beurteilen sich derzeitige Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB. Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595) werden die Flächen des Planungsgebietes als Wohnbauflächen ausgewiesen. Parallel dazu sieht der Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung, Stand Januar 1994, die Entwicklung einer GRZ bis 0,20 bei einer eingeschossigen Bebauung im Planungsgebiet vor.

Da Bauvorhaben momentan nach den Vorschriften des § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen sind, ist eine städtebauliche geordnete Entwicklung des Bereiches gemäß den Zielen der übergeordneten Planungen nicht in ausreichendem Maße gewährleistet.

Die Erforderlichkeit und Notwendigkeit des Bebauungsplanverfahrens gem. § 1(3) BauGB liegt weiterhin in der Sicherung einer gebietsverträglichen Entwicklung entsprechend FNP Berlin und ist durch folgende Planungsziele begründet:

1. die Siedlung in ihren funktionellen und räumlich gestalterischen Zusammenhang durch den Erhalt spezifischer räumlicher Qualitäten zu sichern unter Berücksichtigung der fast ausschließlichen Wohnfunktion der Siedlung,
2. gebietsverträgliche Verdichtungspotentiale unter der Voraussetzung des Erhalts des Siedlungscharakters in Form von Doppelhäusern auszuweisen,

3. Anbaumöglichkeiten an die vorhandenen Wohnhäuser zu ermöglichen, um eine den heutigen sozialen Ansprüchen gerechte Wohnqualität zu ermöglichen und
4. bei einem beabsichtigten Abriss vorhandener Wohnhäuser bei einer Neubebauung ortsbild- und gestaltprägende Elemente aufzunehmen.

1.2. Plangebiet

Gemäß § 9 (7) BauGB wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:

Bebauungsplan XXIII-12

für die Grundstücke Kreppfuhweg 1-20, Randweg 2/20, 21/23, Schleipfuhweg 5-48 und Feierabendweg 2-16 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf.

1.2.1. Beschreibung des Planungsgebietes

Die Stadtrandsiedlung ist eine in sich abgeschlossene Wohnsiedlung. Sie befindet sich am Rande des Neubaugebietes, grenzt unmittelbar an den Windschutzstreifen Hellersdorf an und stellt den Übergang zu der sich anschließenden Streusiedlung Mahlsdorf mit ihrer zusammenhängenden Einfamilienhausbebauung dar. Die Stadtrandsiedlung ist nur über den Kreppfuhweg und den Randweg erschlossen. Die Siedlung ist in offener Bauweise errichtet, die räumliche Nutzungsstruktur der Doppelhäuser des Planungsgebietes ist durch ausschließliche Wohnnutzung privater Grundstücke geprägt. Eine gewerbliche Nutzung existiert auf den Grundstücken Kreppfuhweg 17 (Kiosk) und 20 (Malerbetrieb).

Die Erschließung der jeweiligen Doppelhaushälften erfolgt durch einen Eingang an der straßenabgewandten Seite, in den alten Akten als Vorderansicht definiert. Die primäre Bebauungsstruktur mit freistehender Abortanlage ist nur noch in einem Fall vorhanden (Feierabendweg 4).

In der Regel haben die Häuser durch Anbau von zusätzlichen Wohnräumen, Nebengebäuden und Garagen eine Erweiterung in die Tiefe des Grundstücks erhalten. Diese Anbauten sind als Grenzbebauungen zu bezeichnen. In einzelnen Fällen haben diese Anbauten die gesamte Breite des „Primärhauses“ bekommen (vergl. Kreppfuhl 1 und 2 oder Feierabendweg 6 und 15), in anderen Fällen erweitern sich die Anbauten über die Breite der Doppelhaushälfte (Randweg 2 und 12). Am häufigsten erfolgte eine Erweiterung, die durch einen direkten Anbau an die ehemalige Wohnküche besteht.

Die Erweiterungsvariante mit einem zusätzlichen winkelförmigen Baukörper ist nur auf dem Grundstück Schleipfuhweg 39 zu finden und stellt in dieser Form die Grenze einer maximalen eingeschossigen Ausnutzung dar. Der Ausbau der Dachgeschosse ist offensichtlich in allen Fällen vollzogen. Durch den nachträglichen

Einbau eines Dachdrenpels ist vereinzelt auch die Nutzfläche des Daches erhöht worden (vergl. Feierabendweg 6).

Die ehemals vorhandenen Außen-WC's sind zwischenzeitlich - soweit es die Inaugenscheinnahme ergab – alle in das Haus oder die direkt daran angebundene neu geschaffenen Räume integriert worden. Die Häuser sind an die öffentliche Strom- und Wasserversorgung angeschlossen, der Abwasserentsorgung dienen bis heute Sammelgruben auf den Grundstücken.

PKW-Abstellplätze in der Form von Garagen oder halboffenen Plätzen liegen in der Mehrzahl auf den Grundstücken. Die vorhandenen Erschließungsstraßen in der Siedlung sind nicht befestigt.

Der Geltungsbereich des B-Planes ist durch eine starke Durchgrünung der Grundstücke geprägt. Der im Siedlungsgebiet ortstypische Vorgartenbereich ist eindeutig ablesbar.

1.2.2. Planerische Ausgangssituation

Die Planung entwickelt sich aus den Aussagen des FNP Berlin und dem Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) sowie dem Landschaftsprogramm (LaPro) Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 29. Juli 1994 S. 2331.

Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95) (FNP Berlin)

Im FNP Berlin ist der Planungsbereich als Wohnbaufläche W 4 (GFZ bis 0,4) ausgewiesen. Die hier dargestellte Wohnbaufläche des Typs W 4 weist eine sehr geringe Bebauungsdichte auf.

Der FNP Berlin beabsichtigt damit eine kleinteilige, max. zweigeschossige Bebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern.

Beabsichtigt ist hier eine Verdichtung der Bebauung innerhalb des Stadtgebietes in Übereinstimmung mit dem FNP Berlin und dem LEP e.V. und damit die Nutzung vorhandener Flächenressourcen zur Schaffung hochwertigen Wohnraums unter Berücksichtigung eigentumsbildender Maßnahmen weiter Kreise der Bevölkerung.

Der Planungsbereich grenzt unmittelbar an den Hellersdorfer Windschutzstreifen an, der im FNP Berlin als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist. Diesem Grünzug kommt eine große Bedeutung aufgrund seiner verbindenden Funktion zu. Rad – und fußläufig baut sich von der Stadtrandsiedlung über die Hellersdorfer Parktrilogie eine Verbindung bis zur Hönower Weiherkette und dem Umland auf.

BEP

Der Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung, erarbeitet durch die freie Planungsgruppe Berlin GmbH, Büro Schreckenber, Hauke & Partner, würdigt den Planungsbereich ausdrücklich als Wohnbaupotentialfläche im Mittelbereich Kaulsdorf/Mahlsdorf.

Der Geltungsbereich wird wie folgt dargestellt:

- als Wohnbaufläche mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und
- einer eingeschossigen Bebauung,
- Erhalt der Gartenstrukturen und Freiflächen,
- überörtliche Grünverbindung der westlichen Abschnitte des Kreppfuhlweges und des Schleipfuhlweges.

Hinsichtlich der Nutzung entsprechend BEP besteht die Zielstellung darin, diesen Bereich als reines Wohngebiet auszuweisen.

LaPro 94

Das Landschaftsprogramm, einschließlich Artenschutzprogramm, gliedert sich in vier aufeinander abgestimmte Teilprogramme Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild sowie Erholung und Freiraumnutzung, Landschaftsräume.

Die Teilpläne Biotop und Artenschutz sowie Landschaftsbild weisen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Obstbaumsiedlungsgebiet aus. Der Obstbaumbestand ist unter Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in den Gärten zu erhalten und zu ergänzen. Siedlungserweiterungen sollen sich in die vorhandenen Landschaftsstrukturen einfügen, landschaftstypische Freiflächen sollen erhalten sowie charakteristische Grünstrukturen entwickelt werden,

Die gebietstypischen Vegetationsbestände und artenschutzrelevanten Strukturelemente sollen erhalten bleiben.

Der Teilplan Naturhaushalt und Umweltschutz weist das Planungsgebiet als nicht kanalisiertes Siedlungsgebiet mit der Notwendigkeit der Kanalisierung des Schmutzwassers und der Versickerung des Regenwassers aus.

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

Das LPro weist auf die zentrale Lage der ehemaligen Stadtrandsiedlung angrenzend an mehreren Kleingewässern hin. Die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden, naturnahen Pfuhe haben aufgrund des Vorkommens spezifischer, seltener und gefährdeter Arten eine verbundenen herausragenden Bedeutung für den Biotopschutz aufgenommen werden.

Außerdem befindet sich der Geltungsbereiches der Bebauungsplanes unmittelbar am Windschutzstreifen. Diesem Grünzug kommt eine große Bedeutung aufgrund seiner verbindenden Funktion von Freiflächen unterschiedlicher Qualität zu.

Städtebauliche Untersuchungen

Bestandsaufnahme des Gebietes und Erarbeitung von Bebauungsvarianten in 2. Reihe;

- Verdichtungspotentiale und Gebäudeerweiterungsvarianten in der Stadtrandsiedlung Hellersdorf, erstellt durch die Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH, Schliemannstr. 48, 10437 Berlin

II. Planungsinhalt

2.1. Entwicklung der Planungsüberlegung

Die „Hellersdorfer Stadtrandsiedlung“ gehört zu den Bereichen, in denen die Priorität darin liegt, die Siedlung in ihrer durch die Doppelhäuser geprägten historisch entstandenen Struktur zu erhalten. Mit der Untersuchung zur stadträumlichen Struktur der „Hellersdorfer Stadtrandsiedlung“ wurde im November 1994 die Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung STARplan beauftragt. Aufgrund der Analyse der Siedlungsstruktur und der geplanten baulichen Nachverdichtung des Gebietes zeichnet sich die Notwendigkeit ab, mit dem Instrument des Bebauungsplanes die Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung festzusetzen, um die Qualität der Siedlungsstruktur zu wahren und eine städtebauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Die Problematik einer Nachverdichtung für das Gebiet der „Hellersdorfer Stadtrandsiedlung“ ist zu sehen. Auch in der Stadtrandsiedlung zeichnet sich eine zunehmende Zahl von Bewohnern ab, die ihre Grundstücke einer höheren Ausnutzung zuführen wollen.

Es war zu befürchten, dass dies zum einen durch eine spontane, unkoordinierte und nicht abgestimmte Erweiterung der vorhandenen Häuser geschieht, andererseits sind mehrere Bauanträge für die Errichtung von Erweiterungsanbauten auf den Grundstücken bereits realisiert und weitere in Vorbereitung. Diese Initiativen haben aber alle gemeinsam, dass es sich überwiegend um bauliche Aktivitäten handelt, die die Erweiterung des vorhandenen Hauses mittels Anbauten zur Deckung des Eigenbedarfs betrifft. Die Schaffung von Wohnraum in hoher Qualität unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist gemäß § 1 Abs. 5 BauGB begründet.

Es gilt, die Struktur dieser Siedlung zu schützen, die sich in dieser Siedlungsform von den anderen Ortsteilen Mahlsdorfs deutlich abhebt und dennoch eine verträgliche Verdichtung der Wohnfunktion auf den Grundstücken zu ermöglichen, die sich in die vorhandene stadträumliche Struktur einordnet.

Die vorhandene stadträumliche Struktur zeichnet sich durch:

- eindeutig ablesbare Straßenräume,
- städtebaulich prägende Eingangssituation zur Siedlung
- die gleichmäßig wiederholende Anordnung der Baukörper
- die typischen Gartenstrukturen (Blockinnenbereiche, Vorgärten) und
- die Doppelhausbebauung

aus.

Die vom Bezirksamt Hellersdorf - Abteilung GesÖkStadt - Stadtplanungsamt beauftragte Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung STARplan erarbeitete ein städtebauliches Gutachten für das Gebiet der Stadtrandsiedlung. Aufgrund der Analyse der vorhandenen Bebauungsstruktur, insbesondere der Struktur der im Laufe der Zeit durch die Nutzer erfolgten Erweiterungsbauten, ist eine überwiegende Erschließung zusätzlicher Wohnflächen durch eine Erweiterung des Einzelhauses in die Tiefe des Grundstückes - entlang der Grundstücksgrenze - festzustellen.

Es wurden zwei Varianten für eine mögliche Erweiterung der Bauflächen erarbeitet.

Die Variante „A“ greift diese vorgefundene Form der Erweiterung auf und sieht eine Grenzbebauung in der Tiefe der Grundstücke an der gleichen Grundstücksgrenze vor, die an die vorhandene Doppelhausbebauung (Grenzbebauung) anschließt und die Nutzungsmöglichkeiten für die derzeitigen Eigentümer erweitert. Die Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten basiert im Wesentlichen auf den Belangen der Eigentümer unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen. Diese Variante ist die Grundlage für das mit dem Bebauungsplan umzusetzende städtebauliche Konzept.

Die Variante „B“ basiert ebenfalls auf einer Doppelhausbebauung, jedoch sieht sie eine Bebauung auf der vorhandenen Grenzbebauung jeweils gegenüberliegenden Grundstücksseite, aber in die Grundstückstiefe versetzt, vor. Damit ist die Wirkung der prägenden, zusammenhängenden Freiflächen in den öffentlichen Straßenraum gestört.

Die Bedarfe der sozialen Infrastruktur sind im Entwurf zu den Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung des Bezirkes anhand von Prognosen hinsichtlich des Einwohnerzuwachses geprüft und nachgewiesen. Über das in der BEP ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung hinaus findet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Entwicklung statt. Für das statistische Gebiet 192 werden die Bedarfe der sozialen Infrastruktur auf den Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes gesichert.

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-12 keine Flächen vorhanden, die die Bedarfe der sozialen Infrastruktur abdecken können, da

1. die Grundstücke vorwiegend in privater Hand und für Wohnzwecke bebaut sind und
2. vorhandene landeseigene Grundstücke nicht groß genug (Grundstücksgrößen von ca. 800 - 1.000 m²) und der Lage nach nicht geeignet sind, Bedarfe der sozialen Infrastruktur abzudecken.

2.2. Intention des Planes

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes XXIII-12 ist die planungsrechtliche Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb der vorhandenen städtebaulichen Strukturen in Form der charakteristischen Doppelhausbebauung unter Berücksichtigung

- einer gebietsverträglichen Entwicklung der Wohnfunktion bei Sicherung einer hohen Wohnqualität,

- der Wahrung und Weiterentwicklung des Gebietscharakters als Obstbaumsiedlungsbereich,
- der Sicherung der ortstypischen Vorgartenbereiche und
- der stark durchgrünter, rückwärtigen gärtnerisch genutzten Grundstücksflächen, die als charakteristisches Element der historischen Struktur zu erhalten und so gleichzeitig zusammenhängende ökologisch wirksame Freiflächen zu sichern sind.

2.3. Wesentlicher Planungsinhalt

Hinsichtlich der Nutzungsstruktur besteht die Notwendigkeit, das Bebauungsplan-gebiet in seinen Grenzen als - Reines Wohngebiet - und öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie das vorhandenen Freiflächenpotential des Kreppfuhweg 6 als öffentliche Grünfläche „öffentliche Parkanlage“ zu sichern.

Auf Grund des spezifischen Charakters der Siedlung sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XXIII-12 nach § 9 BauGB städtebauliche Ordnungsprinzipien durch die Festsetzung von

- Straßenbegrenzungslinien,
- Baulinien, Baugrenzen,
- einer erweiterten Baukörperausweisung
- Bauweise,
- die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen und Gestaltungsmerkmale zu sichern, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Zur Sicherung der Wahrung des Charakters als Obstbaumsiedlungsbereich sind Grünfestsetzungen erforderlich.

2.4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.4.1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sollen folgende Nutzungen festgesetzt werden:

- Reines Wohngebiet,
- Verkehrsflächen,
- Öffentliche Grünfläche

Reines Wohngebiet

Die gewählte Art der Nutzung entsprechend § 3 BauNVO ist für den Planungsbereich städtebaulich erforderlich, aufgrund der bereits vorhandenen, dem reinen Wohngebiet adäquaten Nutzung und da hier auch weiterhin ausschließlich die für die Versorgung des Wohnens notwendigen Bedarfe gewährleistet werden sollen. Aufgrund des städtebaulich eigenständigen Charakters, der spezifisch-räumlichen Qualität, der Abgeschlossenheit der Siedlung und der starken Durchgrünung der Siedlung sowie die unmittelbare Lage an der Parktrilogie Hellersdorf konnte sich eine ungestörte Wohnnutzung entwickeln, die im Sinne der Wahrung einer hohen Wohnqualität mit dem Anspruch der besonderen Wohnruhe, planungsrechtlich zu sichern ist.

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

Verkehrsbelastungen werden nur durch die Anlieger selbst erzeugt. Mit der Verdichtung der Wohnfunktion wird das Verkehrsaufkommen in der Siedlung steigen. Da jedoch die aufeinander treffende Nutzung im vorliegenden Fall gleichartig ist, d.h. eine Wohnnutzung neben eine andere Wohnnutzung tritt, ist davon auszugehen, dass eine unzumutbare Belastung durch ein starkes, einem reinen Wohngebiet nicht entsprechendes Verkehrsaufkommen, nicht abgeleitet werden kann.

Bedingt durch die abgeschlossene Lage der Siedlung sind auch langfristig keine Durchgangsverkehre vorhanden.

Mit einer zunehmenden Entwicklung der Wohnfunktion und unveränderten Straßenverkehrsflächen werden auch zukünftig im öffentlichen Raum nur in sehr begrenztem Maße Parkflächen zur Verfügung stehen, so dass auch langfristig von einem Parken auf den Grundstücken ausgegangen werden muss. Das Parken ist eine Funktion, die dem Wohnen zugehörig ist.

Die bestehende Nutzungsstruktur, die fast ausschließlich durch Wohnen geprägt wird und nur im Einzelfall kleinere, in die Wohnhäuser integrierte, nicht störende gewerbliche Einrichtungen beinhaltet, entspricht diesem Gebietscharakter bereits weitestgehend. Darüber hinaus werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die neben dem Wohnen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht ausgeschlossen. Dies betrifft z.B. die Einordnung von Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie die Zulässigkeit kleinerer Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Einzelfall, sofern deren Gebietsverträglichkeit gegeben ist. Dies zeigt, dass sich eine breite Palette von Nutzungsarten städtebaulich sinnvoll und prinzipiell störungsfrei in reine Wohngebiete integrieren lässt.

Im reinen Wohngebiet sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in einer Grundstückstiefe von mehr als 30 m hinter der Straßenbegrenzungslinie mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 ausgeschlossen. Damit wird der Erhalt der prägenden ortstypischen Gartenstruktur gewährleistet. In den rückwärtigen

Grundstücksbereichen kann außerdem eine Minimierung des Verkehrs und dessen Lärm erreicht und dazu beigetragen werden, die Wohnqualität zu sichern.

Gleichzeitig wird dadurch der Erhalt prägender ortstypischer Gartenstrukturen als wesentliches Gestaltungselement gewährleistet.

Damit wird der Erhalt der begrünten unbebauten und zusammenhängenden Grundstücksbereiche, die charakteristisch für diese Stadtrandsiedlung sind in Übereinstimmung mit den Zielen des LAPro Berlin weitestgehend gewährleistet. Den Bauherrn bleibt dennoch ausreichend Spielraum, um Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen einzuordnen. Somit bleibt die Funktionalität der Grundstücke erhalten.

Neben den ortstypischen Gartenstrukturen im Blockinnenbereich ist der Vorgarten ein weiteres prägendes städtebauliche Element der Siedlung. Im Sinne des Erhalts dieses Gestaltungselementes sind innerhalb der Flächen des reinen Wohngebietes bauliche Anlagen, wie Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 9 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen aus städtebaulicher Sicht ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung Nr. 9 lautet:

- „Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Reinen Wohngebiet sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB entlang des Kreppfuhlweges, des Schleipfuhlweges und des Feierabendweges zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baulinien sowie deren Verbindungen untereinander und entlang des Randweges innerhalb der Flächen „a“, „b“, „c“ und „d“ unzulässig.“

Auf den Grundstücken Randweg 20, 21 und 23 sowie Schleipfuhlweg 39, 40 und 42 kann der prägende Vorgartenbereich aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Struktur nicht durch den Verlauf der Baulinie definiert werden. Um dennoch langfristig hier Vorgartenbereiche zusichern, wird hier der ortsbildprägende Vorgartenbereich durch dargestellten Flächen „a“, „b“, „c“ und „d“ beschrieben.

Öffentliche Grünfläche

Im Eingangsbereich der in sich geschlossenen Siedlung wird auf dem Grundstück Kreppfuhlweg 6/Schleipfuhlweg 8 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ planungsrechtlich gesichert. Die Grünfläche wurde bereits 1935 angelegt. Sie ist neben der Doppelhausbebauung, den prägenden Straßenräumen und platzartigen Aufweitungen ein wesentliches prägendes, städtebauliches Gestaltungselement der Siedlung und bestimmt die Eingangssituation der in sich abgeschlossenen Stadtrandsiedlung. Sie bestimmt wesentlich den städtebaulichen Charakter der Siedlung und trägt zur Identitätsbildung innerhalb der Siedlung bei. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, diese Fläche langfristig in das Entwässerungskonzept für die öffentlichen und privaten Flächen einzubeziehen, insbesondere unter Berücksichtigung der hier auf der weichseleiszeitlichen Grundmoränenplatte der Barnimhochfläche vorherrschenden, schwierigen Bodenverhältnisse.

Verkehrsflächen

Das im Planungsbereich vorhandene Straßennetz, bestehend aus Kreppfuhl-, Schleipfuhl-, Rand- und Feierabendweg ist aufgrund der bereits derzeitig prägenden städtebaulichen Wirkung und der relativ homogenen, vom Wohnen geprägten Nutzungsstruktur als Anliegerstraße definiert. Die Anliegerstraßen sind unbefestigt und in einem schlechten Zustand. Die Breite der öffentlichen Verkehrsflächen ist jedoch ausreichend, um langfristig das Verkehrsaufkommen der Anlieger entsprechend der Prognose zur Bevölkerungsentwicklung auf der Grundlage zum Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung, zu bewältigen. Die Straßenbegrenzungslinie wird entlang der Grundstücksgrenzen festgesetzt.

Die öffentlich-rechtliche Erschließung der Bebauung der rückwärtigen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches ist nachzuweisen. Eine Prüfung der jeweiligen Erschließungssituation erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Bei Bebauung der rückwärtigen Grundstücke bei gesonderter Grundstücksbildung wurde durch Eintragung einer Baulast zur Gewährung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes die Sicherung der Erschließung gefordert. Ist eine reale Grundstücksteilung nicht vollzogen worden, so ist davon auszugehen, dass bei einer Bebauung in zwei Baureihen auf einem Gesamtgrundstück die Erschließung dieses Grundstücks durch die unmittelbare Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend gegeben ist. Eventuell zu treffende privatrechtliche Regelungen auf ideell geteilten Grundstückflächen sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist gemäß der Festsetzung Nr. 7 nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Die Berliner Wasserbetriebe teilten weiter im Rahmen der Trägerbeteiligung mit, dass in den öffentlichen Straßen der Neubau von Entwässerungsanlagen erforderlich sei. Ein Konzept für die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung der öffentlichen Straßen liegt bereits vor und wird im Zusammenhang mit einem Straßenausbau realisiert.

Die Bewag wies darauf hin, dass im betrachteten Gebiet Bewag-Kabelanlagen vorhanden sind. Zum Schutz dieser sind die Bewag-Richtlinien zu beachten. Des Weiteren wurden die Belange der Fernwärme geprüft. Anlagen der Bewag-Wärme befinden sich nicht im Plangebiet.

Die Stadtrandsiedlung liegt am Rande des Fernwärmeversorgungsnetzes, so dass eine Wärmeversorgung dort möglich wäre, jedoch der wirtschaftliche Aufwand der Wärmenetzerweiterung ist selbst dann kaum vertretbar, wenn das gesamte Wohngebiet erschlossen werden würde, da Einfamilienhaussiedlungen nur geringe Wärmelastdichten aufweisen.

2.4.2. Maß der baulichen Nutzung

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

- Erweiterte Baukörperausweisung,
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Höhe der baulichen Anlagen

Erweiterte Baukörperausweisung

Vorrangiges Planungsziel ist der Erhalt der historischen Bebauungsstruktur, die hier durch eine Doppelhausbebauung entlang des öffentlichen Straßenraumes durch einheitliche Trauf- und Firsthöhen definiert ist. Aufgrund der im Geltungsbereich des B-Planes XXIII-12 vorliegenden Parzellierung und der damit verbundenen relativ kleinen Grundstücke soll hier in Auswertung der vorliegenden städtebaulichen Gutachten durch die Festsetzung von Doppelhäusern eine flächensparende Bebauung gewährleistet werden, die soweit wie möglich großflächige und zusammenhängende Garten- und Grundstücksstrukturen erhält sowie Sichtbezüge und vorhandene strukturbestimmende Pflanzungen berücksichtigt. Durch die Anordnung der Doppelhäuser auf nur einer Grundstücksgrenze ist ebenfalls gewährleistet, dass die vorhandenen und zu erhaltenden ortstypischen Gartenstrukturen gleichwertig mit der Bebauung im öffentlichen Straßenraum wirksam wurde. Unter Berücksichtigung dieser Zielstellungen sieht der B-Plan eine Erweiterung der vorhandenen Grenzbebauung in die Tiefe der Grundstücke auf der gleichen Grundstücksgrenze vor, die an die vorhandene Grenzbebauung anschließt. Eine erweiterte Baukörperausweisung bedarf keiner Festsetzung der GRZ.

Die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden, naturnahen Pfuhe haben aufgrund des Vorkommens spezifischer, seltener und gefährdeter Arten eine herausragende Bedeutung für den Biotopschutz. Aufgrund der erweiterten Baukörperausweisung bleiben große zusammenhängende Freiflächen und großzügige, nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen den Gebäuden erhalten. Durch diese Ausweisung wird gewährleistet, dass nur unwesentlich die Wanderungskorridore noch die Lebensräume der Amphibien beeinträchtigt werden.

Mit der erweiterten Baukörperausweisung ist unter Berücksichtigung des Erhalts der Strukturen auf den im Verhältnis zum übrigen Siedlungsgebiet relativ kleinen Grundstücken die Möglichkeit gegeben, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und den eigenständigen Charakter der Siedlung zu erhalten. Es besteht der Spielraum, dass Eigentümer, während des bestimmungsgemäßen Gebrauchs wünschenswerte Veränderungen vornehmen können. Gleichzeitig kann auf den technischen Fortschritt, sich wandelnde Ansprüche oder sich verändernde Normen reagiert werden.

Geschossflächenzahl

Der FNP Berlin weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine GFZ bis zu 0,4 aus. Die Angaben des FNP Berlin zur GFZ sind mittlere bezogene Dichtewerte. Im Geltungsbereich des B-Planes soll unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Struktur und des Erhaltes der starken Durchgrünung des Wohngebietes die Festsetzung der GFZ von 0,2, also unterhalb der Obergrenze, erfolgen.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen wurden mit Baulinien und Baugrenzen definiert.

Als Baulinie werden die vorhandenen straßenbegleitenden Gebäudekanten aufgenommen und eine Erweiterung von der gemeinsamen Grenze der Doppelhäuser auf je 10 m, insgesamt 20 m vorgenommen. Damit werden durch die Baulinien die Straßenräume entsprechend den Zielstellungen des B-Planes eindeutig definiert. Im Weiteren ist die erweiterte Baukörperausweisung durch Baugrenzen ausreichend definiert. Damit kann die eigenständige städtebauliche Qualität des Straßenraumes, die als Gestaltungsprinzip noch klar erkennbar ist, planungsrechtlich gesichert werden.

Gleichzeitig sind ortstypische Grünstrukturen durch nicht überbaubare Grundstücksflächen, den prägenden Vorgartenbereichen, zu sichern. Besondere Bedeutung kommt der Sicherung der prägenden Vorgartenbereiche entlang dem Windschutzstreifen in Übereinstimmung mit den Zielen des LAPRO zu.

Auf den privaten Flächen erfolgt durch die Festsetzung ortstypischer Vorgartenbereiche und der Ausschluss von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen auf den privaten Flächen eine räumliche Erweiterung der von Bebauung freigehaltenen Flächen.

Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich der Schleipfuhl und der Krepppfuhl. Aufgrund der räumlichen Lage des Geltungsbereiches zu den Pfuhlen und aufgrund der erweiterten Baukörperausweisung, die große zusammenhängende Freiflächen und großzügige, nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen den Gebäuden gewährleistet, werden in Übereinstimmung mit der Auffassung der zuständigen Fachabteilung und unter Berücksichtigung der Zielstellung des LAPRO weder die Wanderungskorridore noch die Lebensräume der Amphibien wesentlich beeinträchtigt. Insbesondere nicht unter Berücksichtigung der hier bereits derzeitig nach § 34 BauGB möglichen Bebauung.

Höhe der baulichen Anlagen

Für die Wohnbauflächen im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird 1 Vollgeschoss festgesetzt. Diese Geschossigkeit entspricht der in der Siedlung vorhandenen Struktur und leistet einen Beitrag zur Wahrung des historischen Charakters. Darüber hinaus soll eine Festsetzung der Firsthöhe von 8,00 über NHN und eine Traufhöhe von 4,00 über NHN festgesetzt werden, um langfristig eine Entwicklung innerhalb der vorhandenen Strukturen zu gewährleisten.

Die vorhandenen Wohngebäude haben zwar nur eine Firsthöhe von ca. 6,50 m über NN bzw. eine Traufe in Höhe von ca. 3,00 m, so dass mit der Festsetzung im B-Plan zwar nicht der Erhalt der ursprünglichen Baukörper erreicht wird, jedoch ein Einfügen in die vorhandenen Strukturen gewährleistet wird. Gleichzeitig wird den qualitativ und technisch veränderten Ansprüchen an das Wohnen Rechnung getragen. In diesem Sinne soll für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre die Höhenbegrenzung nicht gelten.

2.4.3. Bauweise

Zur Sicherung der städtebaulichen Struktur sind innerhalb der Flächen für die erweiterte Baukörperausweisung nur Doppelhäuser (textl. Festsetzung Nr. 1) zulässig. Im Geltungsbereich des B-Planes XXIII-12 sind Grundstücke mit durchschnittlich ca. 800 m² vorhanden. Aus diesem Grund soll darüber hinaus durch die Festsetzung von Doppelhäusern eine flächensparende Bebauung gewährleistet werden, die soweit wie möglich großflächige und zusammenhängende Garten- und Grundstücksstrukturen erhält sowie Sichtbezüge in die ortstypischen Gartenbereiche berücksichtigt. Abweichend davon wird durch die textliche Festsetzung Nr. 2 bezeichneten Flächen sind nur Einfamilienhäuser zulässig. Auch für diese Grundstücke sollen Möglichkeiten zur Einordnung von zusätzlichen Wohnflächen geschaffen werden. Aufgrund des Zuschnitts der Grundstücksflächen, die von der übrigen Siedlung abweichen, ist unter Berücksichtigung ihrer besonderen städtebaulichen Lage innerhalb der Siedlung die Einordnung von Einfamilienhäusern erforderlich, um das Einfügen in die ortstypischen Strukturen zu gewährleisten.

2.4.4. Grünfestsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-12 ist durch eine starke Durchgrünung mit einheimischen Obstbaumgehölzen, Nutz- als auch Ziersträuchern gekennzeichnet. Diese Prägung trägt einen erheblichen Anteil am städtebaulichen Charakter des Gebietes. Der Erhalt dieser prägenden Strukturen und deren Weiterentwicklung ist eine elementare Zielstellung des Bebauungsplanes. In ihrer Umsetzung ist es erforderlich, die vorhandenen Bäume weitestgehend zu erhalten und Pflanzungen so vorzunehmen, dass der Bestand an Bäumen entsprechend der Typik des Obstbaumsiedlungsbereiches entwickelt wird.

Die textliche Festsetzung Nr. 6 legt fest, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes pro 500 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten ist. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume werden die vorhandenen Obstbäume angerechnet. Damit soll gewährleistet werden, dass sich die Anzahl der zu pflanzenden Bäume in einem für die Eigentümer zumutbaren Rahmen bewegt.

2.4.5. Gestaltungskriterien

Die textliche Festsetzung Nr. 4 hinsichtlich der Zulässigkeit von Satteldächern im Geltungsbereich des B-Planes soll das Einfügen von Neubebauungen in die vorhandene historische Bebauungsstruktur gewährleisten.

Aus diesem noch historisch ablesbarem Bestand erfolgt die Festsetzung von Satteldächern. Die städtebauliche Einordnung der Baukörper und die baulichen Strukturen der Häuser sollen hier eine Einheit bilden.

Dementsprechend soll ebenfalls mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 das Verhältnis von Gebäudelänge und Breite der Gauben geregelt werden, so dass die ortsbildprägende Maßstäblichkeit der Gebäude erhalten bleibt.

Ein Zurücktreten der Gauben zum Gebäude soll erreicht werden, da die Gauben entsprechend den vorhandenen Strukturen keine städtebauliche Dominanz im Straßenbereich darstellen.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes XXIII-12

3.1. Eingriffsbetrachtung

Bei dem Planungsbereich der Stadtrandsiedlung handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, in dem Bauvorhaben nach § 34 BauGB bereits zulässig sind. Entsprechend den Festsetzungen des B-Planes geht es um die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb historisch gewachsener Siedlungsstrukturen, die nicht über das bereits zulässige Nutzungsmaß nach § 34 BauGB hinausgeht. Somit wird durch die hier vorliegende Planung kein bauplanerisch zu bewältigender Eingriff im Sinne des § 1a BauGB vorbereitet. Damit werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im B-Plan erforderlich.

3.2. Altlasten

Für die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXIII-12 sind keine Eintragungen im Altlastenkataster enthalten.

3.3. Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Verfahren soll von den Übergangsvorschriften entsprechend § 233 Abs.1 i.V.m § 244 Abs. 2 BauGB und § 36 AGBauGB Gebrauch gemacht werden. Dementsprechend sind gem. dem Gesetz vom 12. Februar 1990 zur Umweltverträglichkeitsprüfung § 3 für alle Vorhaben, die in der Anlage zum Gesetz aufgeführt sind, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Für Wohnbauflächen, wie sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt werden sollen, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Somit ist es entspr. § 2a BauGB nicht erforderlich, einen Umweltbericht in die Begründung des Bebauungsplanes mit aufzunehmen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung soll damit nicht durchgeführt werden.

Die nachhaltige Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches wird durch die Festsetzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung gewährleistet. Die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohngebietes unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an diesen Raum gewährleistet durch entsprechende Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches den Erhalt der ökologisch wertvollen Grünflächen.

3.4. Schichtenwasser, Regenwasser

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB wurde auf die Regen und Schichtenwasserproblematik durch mögliche Bebauung hingewiesen.

Das Gebiet des B-Planes liegt auf der weichselzeitlichen Grundmoränenplatte der Barnim-Hochfläche. Hier stehen mächtige, wasserstauende Geschiebelehm-/Geschiebemergelsedimente von Mächtigkeiten zwischen 15-30 m an. In dünnen Lagen sind wasserführende Sande und Kiese eingelagert, die nur lokale Bedeutung haben und hydraulisch meist nicht in Verbindung stehen. An der Oberfläche ist oft eine relativ dünne (0,5 – 2 m) Decksandbedeckung vorhanden.

Schichtenwasser

Schwebendes Grundwasser ist in Abhängigkeit von Niederschlägen in Grundmoränengebieten, in denen wir uns im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-12 befinden, immer vorhanden. Es lässt sich zurückverfolgen, dass die Vernässung von Grundstücken nicht erst durch eine Bebauung aus neuerer Zeit verursacht wird, sondern in der Bebauung an sich zu suchen ist.

Zur Lösung der Grund- und Schichtenwasserproblematik bei der Errichtung von Neubauten handelt es sich um Fragen der bautechnischen Ausgestaltung, der Standsicherheit und der Gründungstiefe. Diese Fragen sind dem Bauordnungsrecht und damit dem Landesrecht zugeordnet. Bautechnik ist keine Frage des Städtebaus.

Regenwasser

Bereits nach geltendem Recht ist entsprechend § 34 BauGB eine Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig, wenn sie sich nach Art und Umfang der baulichen Nutzung in die maßgebliche Umgebung einfügt; damit kann die mit dem Bebauungsplan XXIII-12 vorbereitete Bebauung nicht vom Vorliegen eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes abhängig gemacht werden. Der Bauherr muss im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Problematik des anfallenden Regenwassers selbst bewältigen.

Entsprechend den Zielstellungen des Landschaftsprogramms für Berlin wird zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion hier von einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken selbst ausgegangen. Trotz der vorhandenen Bodenverhältnisse ist die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken, insbesondere unter Berücksichtigung der Festsetzung des Bebauungsplanes selbst, technisch kein Problem.

Die Anpassung der Ableitungs- und Versickerungsarten sind keine städtebaulichen Aufgaben. Die Wasserwirtschaft verfügt prinzipiell über ein eigenes rechtliches Instrumentarium zur Umsetzung ihrer Belange.

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

Die im Geltungsbereich des B-Planes befindliche Grünfläche bietet darüber hinaus die Möglichkeit, langfristig unter Umständen Flächen einzuordnen, die einen Beitrag zur Regenrückhaltung leisten. Hier könnten Versickerungsflächen auch für anfallendes Regenwasser im öffentlichen Straßenland unter Umständen auch auf

den privaten Grundstücken eingeordnet werden. Voraussetzung dafür ist die Umsetzung eines zu erarbeitenden Entwässerungskonzeptes. Forderungen zur planungsrechtlichen Sicherung von Flächen zur Regenrückhaltung für die öffentlichen Flächen auf der Grundlage der vorliegenden Konzepte der Berliner Wasserbetriebe bestehen nicht.

Mit Schmutzwasser wird ortsüblich umgegangen.

3.5. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Sicherung der vorhandenen Strukturen, die planungsrechtliche Festsetzung von Baulinien, einer erweiterten Baukörperausweisung und der GFZ sind zur Wahrung einer städtebaulichen Ordnung keine Planungsschäden nach § 42 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu erwarten.

IV. Verfahren

Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3a AGBauGB

Mit Schreiben vom 31.05.1996 ist der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr der Abt. II, der Abt. V III A sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie der Abt. II der Entwurf des Einleitungsbeschlusses zum Bebauungsplan XXIII-12 mit der Bitte um Stellungnahme entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB zugesandt worden.

Die beiden Abteilungen der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr äußerten keine Einwände und Bedenken.

Das Verfahren wird nach § 4 AGBauGB durchgeführt.

Für das Verfahren soll von den Übergangsvorschriften entsprechend § 233 Abs.1 i.V.m § 244 Abs. 2 BauGB und § 36 AGBauGB Gebrauch gemacht werden.

Dementsprechend sind gem. dem Gesetz vom 12. Februar 1990 zur Umweltverträglichkeitsprüfung § 3 für alle Vorhaben, die in der Anlage zum Gesetz aufgeführt sind, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Für Wohnbauflächen, wie sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt werden sollen, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Somit ist es entspr. § 2a BauGB nicht erforderlich einen Umweltbericht in die Begründung des Bebauungsplanes mit aufzunehmen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung soll damit nicht durchgeführt werden.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. II E teilte mit, dass aus wasserbehördlicher Sicht dem Bebauungsplan XXIII-25 in der vorliegenden Form z.Z. nicht zugestimmt werden kann. Gefordert wurde vor Festsetzung des B-Planes ein Entwässerungskonzept unter Beachtung der Vorflutbedingungen und des vorsorgenden Gebäudeschutzes vor Kellervernässung zu erarbeiten.

Diese Stellungnahme nahm der Bezirk mit Befremden zur Kenntnis, da zum Zeitpunkt der Einleitung des B-Planes weder eine Zustimmung noch eine Ablehnung zum Einleitungsbeschluss des B-Planes erfolgen kann, sondern ein Beitrag zur Problemlösung. Gefordert ist die Prüfung, ob die beabsichtigten Planungsziele mit den gesamtstädtischen Zielen übereinstimmen und inwieweit die Zielstellungen der künftigen B-Pläne von gesamtstädtischer Bedeutung sind.

Mit Schreiben vom 04.09.98 wurde die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr erneut über die Planungsabsicht entspr. § 3a AG BauGB informiert, da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans um die Flächen des Windschutzstreifens reduzierte.

Es sind keine Einwände und Bedenken geäußert worden.
Das Verfahren wird nach § 4 AGBauGB durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Hellersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 22.10.1996 mit BA-Beschluss Nr. V/181/1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes XXIII-12 beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 15.11.1996 im Amtsblatt für Berlin, Nr. 58 auf Seite 4040 bekannt gegeben.

Die BVV wurde in ihrer 18. Sitzung am 13.2.1997 mit Drucksache Nr. III/989 über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-12 informiert.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 28.04.1997 bis einschließlich 29.05.1997 in den Räumen des Bezirksamtes von Hellersdorf durchgeführt. Eine öffentliche Veranstaltung mit den betroffenen Bürgern fand am 05.05.1997 in der Schule am Schleipfuhl statt.

Der wesentliche Inhalt des Bebauungsplanverfahrens besteht darin, die Orttypik der Stadtrandsiedlung zu erhalten und eine Entwicklung innerhalb der vorhandenen Baustruktur zu sichern, so dass die Nutzung und die Gestalt der Siedlung erhalten bleibt. Es gilt, den Charakter dieser Siedlung zu wahren, der sich in dieser Siedlungsform von den anderen Ortsteilen durch ihren eigenständigen städtebaulichen Charakter in Kaulsdorf deutlich abhebt.

Zur Wahrung des spezifischen Charakters der Siedlung ist es notwendig, Gestaltungskriterien für die auf den überbaubaren Grundstücksflächen geplanten Baukörpern festzusetzen. Hinsichtlich der Bebauungsstruktur besteht die Notwendigkeit, das Bebauungsplangebiet in seinen Grenzen als - „Reines Wohngebiet“ - zu sichern unter Berücksichtigung der Ergebnisse des vorliegenden städtebaulichen Gutachtens. Beide Bebauungsvarianten waren Gegenstand der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.

Auswertung der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Für den Bebauungsplan XXIII-12 wurde den Ergebnissen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom Bezirksamt Hellersdorf in seiner Sitzung am 23.09.1998 mit BA-Beschluss Nr. 42/V zugestimmt.

Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 17.12.1998 mit Drucksache Nr. III/1977 über die Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in Kenntnis gesetzt.

Schriftliche Stellungnahmen zu den dargestellten Varianten und zum Planungsstand des Verfahrens wurden während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nicht eingereicht.

Aus den mündlichen Äußerungen der Veranstaltung am 05.05.97 wurden folgende Bedenken geäußert. Gleichzeitig wurden im Februar 1996 vor Einleitung des B-Planes 131 gleichlautende Stellungnahmen dem Bezirksamt übergeben, die ebenfalls in die Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung berücksichtigt werden sollen. Sie lassen sich ebenfalls in die Themenblöcke einordnen.

1. Höhe der GRZ widerspricht der Ausweisung in der BEP

Dieser Anregung wurde nicht gefolgt. Der FNP 94 weist den Bereich der Stadtrandsiedlung als Wohnbaufläche W4 mit einer GFZ bis 0,4 aus. Der Entwurf zur BEP weist für diesen Bereich eine GRZ von 0,2 aus. Dies gilt für die Flächen der Hauptbaukörper, dabei ist die gesetzlich mögliche Überschreitung der GRZ berücksichtigt. Aufgrund der relativ geringen Größe der Grundstücke bleibt damit die Funktionalität der Grundstücke gewahrt. Die gesetzlich mögliche Überschreitung der GRZ soll deshalb nicht eingeschränkt werden und weiter die Festsetzung der GRZ 0,2 verfolgt werden

2. Auf Grund fehlender Aussagen über die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser wird durch die mögliche Bebauung eine erhöhte Schichtenwasserproblematik erwartet. Es wurde die Forderung zum Erhalt der vorhandenen Regenrückhaltebecken geäußert. Gleichzeitig sollte der Bau von Kellern verboten werden. Ein Umweltverträglichkeitsgutachten wurde gefordert.

Im Rahmen des Verfahrens hat sich das Bezirksamt eingehend mit der Problematik des Schichten- und Regenwassers wie unter Punkt 3.3 dargestellt auseinandergesetzt. Der Anregung Keller auszuschließen wurde auf Grund der Vielzahl von möglichen technischen Lösungen zur Bewältigung der Problematik des Schichten- und Regenwassers nicht gefolgt. Ein Bauverbot für Keller sollte planungsrechtlich nicht gesichert werden, da der Verzicht auf Keller u.U den Bau von zusätzlichen Nebenanlagen und damit eine zusätzliche Versiegelung als auch die Beeinträchtigung ortstypischer Grünstrukturen zur Folge hätte.

Im Laufe des Verfahrens ist zu prüfen, inwieweit die beiden, im Geltungsbereich vorhandenen, nicht mehr funktionstüchtigen Regenrückhaltebecken zur Entspannung der Entwässerungsproblematik beitragen könnten.

Die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung wurde im Rahmen des Bebauungsplanes geprüft. Das Ergebnis wurde unter Punkt 3.4. der Begründung dargelegt.

3. Die geplante Bebauung mit Doppelhäusern wird dazu führen, dass nur eine Doppelhaushälfte errichtet wird und so eine Brandwand sichtbar bleibt.

Die Auffassung, es müsse sich bei Doppelhäusern zwar nicht um spiegelbildlich identische Gebäudehälften, aber äußerlich nach einer einheitlichen Konzeption

errichtete Gebäude handeln, die gleichzeitig errichtet werden, ist inzwischen aufgegeben. Doppelhaushälften können auch einzeln errichtet werden (§ 10 Abs. 1 BauOBlN).

Aufgrund der im Geltungsbereich des B-Planes XXIII-12 vorliegenden Parzellierung und der damit verbundenen relativ kleinen Grundstücke soll hier durch die Festsetzung von Doppelhäusern eine flächensparende Bebauung gewährleistet werden, die soweit wie möglich großflächige und zusammenhängende Garten- und Grundstücksstrukturen erhält sowie Sichtbezüge und vorhandene strukturbestimmende Pflanzungen berücksichtigt.

4. Es werden Beeinträchtigungen aus Fahrzeug- und Baustellenverkehr befürchtet und die Frage aufgeworfen, ob die Verdichtung eine höhere Straßenlaststufe zur Folge hat.

Unbestritten ist, dass mit einer Verdichtung der Wohnfunktion das Verkehrsaufkommen in der Siedlung steigt. Das Bezirksamt hat sich mit den Auswirkungen des zu erwartenden Verkehrsaufkommen im Ergebnis der beabsichtigten Verdichtung innerhalb der Siedlung im Punkt 2.4.1. der Begründung auseinandergesetzt.

Eine Klärung der Führung und Beschränkung von Bautransporten überschreitet die Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplanverfahrens mangels fehlender Rechtsgrundlagen. Der Bebauungsplan kann und muss lediglich die Erschließung des künftigen Baugrundstückes durch die Anbindung an öffentliches Straßenland garantieren.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Das Bezirksamt hat mit BA-Beschluss Nr. 282/V vom 02.03.1999 die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage der Begründung und des Entwurfes zum B-Plan XXIII-12 mit dem Planungsstand vom 15.01.99 zugestimmt. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sind gemäß § 4 BauGB und § 4 Abs. 2 AGBauGB in einer Monatsfrist vom 31.03. bis 07.05.99 beteiligt worden.

Das Bezirksamt Hellersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 13.07.1999 mit BA-Beschluss Nr. 513/V beschlossen den Ergebnissen der Beteiligung der TÖB zuzustimmen.

Entwässerungsproblematik (SenSUT)

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Referat III D hat hinsichtlich des Planungsziels der ausschließlichen Bestandssicherung zur Wahrung der Eigenart der Siedlung keine Bedenken.

Erhebliche grundsätzliche Einwände bestehen jedoch bezüglich der nicht geklärten Entwässerungsproblematik. Nur die Erarbeitung eines abgestimmten Entwässerungskonzeptes bietet die Grundlage für die Lösung der Entwässerungsproblematik.

Abwägung und Auswirkungen auf die Planung

Die Problematik des Umganges mit Schichten- und Regenwasser im Geltungsbereich wurde bereits eingehend im Verfahren behandelt. Die nochmalige Prüfung des Sachverhalts unter Berücksichtigung der Einwände im Rahmen der Trägerbeteiligung führte nicht zu einem anderen Ergebnis (Vgl. Punkt 3.3 der Begründung).

Die Hinweise der Berliner Wasserbetriebe und der BEWAG wurden in die Begründung aufgenommen.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie merkte an, dass zu Seite 11 der Begründung, hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen, die Bezugshöhen über NHN fehlen.

Die Bezugshöhen über NHN werden mit der Erstellung des Originalplanes eingetragen.

Ausgehend von denen im Rahmen der Trägerbeteiligung vorgebrachten Belange und Hinweise wurden keine Aufgabenbereiche eines Träger öffentlicher Belange erstmalig oder stärker als bisher berührt und somit ist keine nochmalige Trägerbeteiligung durchzuführen.

Im Ergebnis der Prüfung bleibt die Zielstellung des Bebauungsplanes XXIII-12 erhalten.

Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 17.12.98 über die Auswertung der Träger öffentlicher Belange informiert.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 22.11.2005 mit BA-Beschluss Nr. 1517/II beschlossen der Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes XXIII-12 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage der Begründung mit Planungsstand November 2005 und des Entwurfes zum Bebauungsplan XXIII-12 zu zustimmen. Die öffentliche Auslegung des B-Planes XXIII-12 fand im Zeitraum vom 12. Dezember 2005 bis einschließlich 13. Januar 2006 statt. Die BVV wurde mit der 95. Geschäftlichen Mitteilung der Vorsteherin, Drucksache 2255/V am 18.01.2006 über die Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert. Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich bekannt gegeben im Amtsblatt Nr. 60 vom 02.12.2005 auf S. 4497.

Auswertung der öffentlichen Auslegung

Der NABU merkt an, dass bei der Darstellung der planerischen Ausgangssituation wesentliche Belange des Landschaftsprogramms Berlin und des Bundesnaturschutzgesetzes nicht berücksichtigt und daraus resultierende Belange des Biotop- und Artenschutzes nicht adäquat in die Planung und Abwägung eingestellt wurden.

Diese Anregung bedarf der Klarstellung.

Die zentrale Lage der ehemaligen Stadtrandsiedlung angrenzend an mehreren Kleingewässern sind bekannt und fanden im Entwurf des B-Planes Berücksichtigung.

Dieser Anregung soll so weit gefolgt werden, dass die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden, naturnahen Pfuhe in dem Punkt planerische Ausgangsposition aufgrund des Vorkommens spezifischer, seltener und gefährdeter Arten und der damit verbundenen herausragenden Bedeutung für den Biotopschutz aufgenommen werden.

Entsprechend den Anregungen soll die Lage des Geltungsbereiches unmittelbar am Windschutzstreifen ebenfalls in dem Punkt planerische Ausgangsposition aufgenommen werden. Diesem Grünzug kommt eine große Bedeutung aufgrund seiner verbindenden Funktion zu. Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes hat diese Feststellung nicht.

Angeregt wurde außerdem, dass durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan eine barrierefreie, kleintierpassierbare Gestaltung der Grundstücksabgrenzungen gewährleistet werden soll.

Dieser Anregung wird nicht gefolgt.

Die Siedlung ist heute städtebaulich wesentlich durch die ursprüngliche Doppelhausbebauung geprägt. Eine einheitliche Gestaltung der Grundstücksgrenzen lässt sich aus dem Bestand nicht ableiten. Den hier bestehenden Spielraum haben die Eigentümer umfanglich in Anspruch genommen. Für den Rahmen der zukünftigen Entwicklung fehlt für die städtebauliche Begründung und Erforderlichkeit der barrierefreien, kleintierpassierbaren Gestaltung von Grundstücksgrenzen. Es ist, abgesehen davon, nicht zu erwarten, dass alle Eigentümer künftig Grundstückseinfriedungen vorsehen werden, die für Kleintiere Barrieren darstellen. Durch die kleinteilige Bebauung werden darüber hinaus durch Tore und Einfahrten ausreichend Möglichkeiten für die Wanderungen der Amphibien erhalten bleiben.

Das Natur- und Umweltamt hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragen, dass es auf grund der ausreichenden Versorgung mit öffentlichen Grünflächen im nördlich angrenzenden Gebiet der Jenaer Straße keine Notwendigkeit der Festsetzung „Öffentliche Grünfläche“ für die Grundstücke Feierabendweg 2 und Kreppfuhlweg 6-8 sieht.

Die Abgabe der Grundstücke aus seinem Fachvermögen ist beabsichtigt.

Im Verfahren wurde durch das Stadtplanungsamt nochmals die Notwendigkeit der im Geltungsbereich ausgewiesenen Freiflächen:

- Feierabendweg 2 und
 - Kreppfuhlweg 6/ Schleipfuhl 8
- geprüft.

Nach nochmaliger Prüfung, insbesondere unter Berücksichtigung der veränderten wirtschaftlichen Belange, soll das Grundstück Feierabendweg 2 nun als Wohnbauland ausgewiesen werden. Aufgrund der geringen Größe der Fläche von 941 m² und der räumlichen Lage wäre das Grundstück für die ursprüngliche geplante Nutzung als öffentliche Grünfläche nur sehr bedingt geeignet. Darüber hinaus können die bestehenden Bedarfe in dem unmittelbar nördlich angrenzenden Gebiet der Großsiedlung Hellersdorf abgedeckt werden.

Im Gegensatz dazu wird das Grundstück Krepppfuhl 6/ Schleipfuhl 8 als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich auf Grund seiner prägenden städtebaulichen Wirkung im Eingangsbereich der in sich geschlossenen Siedlung gesichert.

Während der öffentlichen Auslegung wurde festgestellt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplan im Amtsblatt nicht korrekt veröffentlicht wurde. In der Auflistung sind Grundstücke des Krepppfuhlweges nicht benannt worden.

Der Geltungsbereich muss lauten:

Bebauungsplan XXIII-12 für die Grundstücke Krepppfuhlweg 1-20, Randweg 2/20, 21/23, Schleipfuhlweg 5-48 und Feierabendweg 2-16 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf.

Fazit:

Aufgrund der nicht korrekten Veröffentlichung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der damit fehlenden Anstoßwirkung erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Des Weiteren erfolgt für das Grundstück Feierabendweg 2, insbesondere unter Berücksichtigung der veränderten wirtschaftlichen Bedingungen, die Ausweisung einer Wohnbaufläche entsprechend der Anregung der zuständigen Fachabteilung.

Erneute öffentliche Auslegung

Die erneute öffentliche Auslegung wurde ortsüblich bekannt gegeben im Amtsblatt Nr. 4 vom 27.01.2006 auf S. 288.

Der Entwurf des Bebauungsplanes XXIII-12 vom 22.11.2005 für die Grundstücke Krepppfuhlweg 1-20; Randweg 2/20; 21/23; Schleipfuhlweg 5-48 und Feierabendweg 2-16 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf liegt gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 06. Februar 2006 bis einschließlich 06. März 2006 erneut öffentlich aus.

Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegung

Es sind während der erneuten öffentlichen Auslegung keine Anregungen eingegangen.

Die Änderungen, bezüglich der Festsetzung einer Wohnbaufläche auf dem Grundstück Feierabendweg 2, sind der Fachabteilung mitgeteilt worden.

Aus der Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander ergeben sich für das Verfahren keine Änderungen:

Die Festsetzung des Bebauungsplanes entsprechend § 10 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 3 AGBauGB kann nunmehr erfolgen.

Verordnung zur Festsetzung

In seiner Sitzung am 07.03.2006 stimmte das Bezirksamt mit BA-Beschluss-Nr. 1622/II dem Bebauungsplans XXIII-12 vom 22. November 2005 mit Deckblatt vom 30. Januar 2006 sowie der Begründung vom Februar 2006 und dem Entwurf der Rechtsverordnung zu seiner Festsetzung zu.

Am 23.03.2006 hat die BVV Marzahn-Hellersdorf von Berlin mit Drucksache 2361/V beschlossen der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-12 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf, zuzustimmen.

Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 AGBauGB

Mit Schreiben vom 02.06.2006 teilte uns die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit, dass im Ergebnis des Anzeigeverfahrens der B-Plan XXIII-12 nicht zu beanstanden ist und der Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

Veröffentlichung

Vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf ist mit Beschluss-Nr. 1741/II vom 13.06.2006 der nach § 6 Abs. 5 AGBauGB erforderliche, für die Wirksamkeit des Bebauungsplanes, konstitutive Beschluss über die Festsetzung des B-Planes XXIII-12 gefasst worden.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-12 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf vom 14. Juni 2006 ist im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin, 62. Jahrgang, Nr. 24, Seite 644 am 30. Juni 2006 veröffentlicht worden.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824)

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1193)

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

Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (ABl. S. 1211)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz- NatSchGBln) in der Fassung vom 10. Juli 1999 (GVBl. S 390), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. März 2005 (GVBl. S 194)