

Bebauungsplanverfahren XXIII-15a

Begründung

zur Festsetzung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|----|
| I. PLANUNGSGEGENSTAND | 3 |
| 1. Veranlassung und Erforderlichkeit | 3 |
| 2. Planungsgebiet | 4 |
| 2.1. Bestand | 5 |
| 2.2. Planerische Ausgangsposition | 5 |
| II. PLANUNGSINHALT | 6 |
| 1. Entwicklung der Planungs idee | 6 |
| 2. Intention des Planes | 8 |
| 3. Wesentlicher Planungsinhalt | 8 |
| 4. Begründung der Festsetzungen | 9 |
| 4.1. Art der baulichen Nutzung | 9 |
| Allgemeines Wohngebiet | 9 |
| Verkehrsflächen | 9 |
| 4.2. Maß der baulichen Nutzung | 11 |
| GRZ | 12 |
| GFZ | 12 |
| Geschossigkeit | 12 |
| Überbaubare Grundstücksflächen | 12 |
| 4.3. Bauweise | 12 |
| 4.4. Grünfestsetzung | 13 |
| III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES XXIII-15A | 13 |
| 1. Entwickelbarkeit aus dem FNP Berlin | 13 |
| 2. Eingriffsbetrachtung | 13 |
| 3. Altlasten | 15 |
| 4. Niederschlagswasser | 15 |
| 5. Finanzielle Auswirkungen | 15 |
| IV. VERFAHREN | 16 |
| Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3a AGBauGB | 16 |
| Aufstellungsbeschluß | 17 |
| Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB | 17 |
| Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung | 17 |
| Trägerbeteiligung | 21 |
| Einleitungsbeschluß zum "Teil"-Bebauungsplan XXIII-15a | 22 |
| Auswertung der Trägerbeteiligung | 23 |
| Öffentliche Auslegung | 24 |
| Änderung des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplanes XXIII-15 | 26 |
| Verordnung zur Festsetzung | 27 |
| Anzeige des o.g. Bebauungsplanes gemäß §4 Abs. 4 AGBauGB (Teil A) | 27 |
| Veröffentlichung | 28 |
| V. RECHTSGRUNDLAGEN | 28 |

I. Planungsgegenstand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich unmittelbar an der Grenze des Landes Berlin zum Land Brandenburg. Er befindet sich am Rand des größten zusammenhängenden Siedlungsgebietes von Berlin. Direkt angrenzend befindet sich ein ehemaliges, derzeit ungenutztes Gärtneriegelände, auf dem ein hoher Planungsdruck liegt.

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Ausgehend von dem beim Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vorliegenden Bauantrag zum Bau eines Mehrfamilienhauses besteht zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der verkehrlichen Erschließung angrenzender Wohngebiete die Notwendigkeit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-15a in den unter Punkt 2 beschriebenen Grenzen.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 2. Mai 1995 den Beschluß Nr. IV/445/1995 zur Aufstellung des Bebauungsplanes XXIII-15 gefaßt. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt für Berlin, Nr. 29 S. 1800, am 2. Juni 1995.

Die Zielstellungen des genannten Bebauungsplanverfahrens bestehen in der Sicherung von Gemeinbedarfsflächen für eine Schule, einen Sportplatz, eine Kindertagesstätte und öffentliche Grünflächen. Weiterhin soll der Bebauungsplan die Entwicklung von Wohnbauland und die Erschließung aller Flächen ermöglichen und sichern.

Im Zeitraum vom 1. bis 31. August 1995 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt und durch das Bezirksamt mit dem Beschluß Nr. IV/581/1995 vom 21.11.1995 festgelegt, wie die von den Bürgern eingebrachten Anregungen im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden sollen.

Am 25.01.1996 ging im Bau- und Wohnungsaufsichtsamt ein Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem im Geltungsbereich des gen. Bebauungsplanes liegenden Grundstück Terwestenstraße 6 ein, dessen Realisierung die Durchsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes XXIII-15, hier insbesondere die zukünftige verkehrliche Erschließung des Gebietes, verhindern würde. Demzufolge wurde die Entscheidung zum Antrag mit Bescheid vom 2. April 1996 für ein Jahr zurückgestellt und zur Sicherung der Planung durch das Bezirksamt mit Verordnung vom 13. März 1997 (GVBl. 53. Jahrgang Nr. 14 vom 27. März S. 108) die Veränderungssperre XXIII-15/5 für das betr. Grundstück erlassen. Diese mußte durch Verordnung vom 3. März 1998 (GVBl. 54. Jahrgang Nr. 8 vom 24. März 1998 S. 71) um ein Jahr verlängert werden, nachdem in der

Zwischenzeit für den Bebauungsplan XXIII-15 vom 26. August 1997 an die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt wurde.

Das BauGB in Verbindung mit dem AGBauGB verpflichtet das Bezirksamt, das Bebauungsplanverfahren bei Erlass einer Veränderungssperre innerhalb einer Frist von zwei Jahren, die im Normalfall um ein Jahr, bei Vorliegen besonderer Umstände um ein weiteres Jahr verlängert werden kann, zum Abschluß zu bringen. Gelänge das in diesem Falle nicht, wären die Planungsziele des Bebauungsplanes nicht mehr durchsetzbar, außerdem würden Entschädigungszahlungen an die Grundstückseigentümer fällig.

Auf Grund der Komplexität der durch den Bebauungsplan XXIII-15 zu bewältigenden Problemstellungen und der sich durch die Berücksichtigung der durch deren Träger eingebrachten öffentlichen Belange ergebenden Änderungen ist die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-15 innerhalb der durch das Ende der Geltungsdauer der Veränderungssperre XXIII-15/5 gebotenen Frist nicht mehr möglich. Es ist deshalb erforderlich, das Verfahren für Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXIII-15 gesondert weiterzuführen.

2. Planungsgebiet

Gemäß § 9 (7) BauGB wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-15a wie folgt festgesetzt:

Das Planungsgebiet wird begrenzt

- im Norden
durch die Mittelachse der Kaulbachstraße, Abschnitte der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Terwestenstraße 6 und die nördliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Terwestenstraße 6,
- im Osten
durch die Mittelachse der Verdistraße,
- im Süden
durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Terwestenstraße 1, Kaulbachstraße 28/32 und Rubensstraße 10 und
- im Westen
durch die Mittelachse der Rubensstraße.

2.1. Bestand

Der ein ca. 1,2 ha großes Gebiet umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in dem sehr heterogen entwickelten Bereich des Siedlungsgebietes Mahlsdorf im Osten Berlins. Dieser Bereich ist im wesentlichen durch die ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäuser in offener Bauweise und eine starke Durchgrünung der Grundstücke gekennzeichnet. Der im Siedlungsgebiet ortstypische Vorgartenbereich ist auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erkennbar. Das Grundstück Terwestenstraße 6 wurde ursprünglich zu Wohnzwecken genutzt, ist jedoch derzeit unbewohnt. Die Bausubstanz zerfällt zunehmend. Die Grundstücke Kaulbachstraße 28/32 liegen brach. Im Geltungsbereich befindet sich ein Abschnitt der Terwestenstraße. Dieses öffentliche Straßenland wurde langjährig gärtnerisch genutzt. Die Erschließung war dadurch nicht beeinträchtigt. In den Flächen der Terwestenstraße befinden sich eine Wasserversorgungsleitung DN 100 AZ und in der Kaulbachstraße eine Wasserversorgungsleitung DN 100 GG, die der Versorgung des Gebietes dienen.

2.2. Planerische Ausgangsposition

Der Flächennutzungsplan FNP'94 weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-15a eine Wohnbaufläche W 4 mit einer Geschoßflächenzahl GFZ bis 0,4 aus. Das Landschaftsprogramm sieht für den Geltungsbereich folgende Zielstellungen vor:

- in dem hier vorhandenen Obstbaumsiedlungsbereich sind prägende Straßenbaumbestände zu erhalten und zu entwickeln;
- Siedlungserweiterungen sollen sich in vorhandene Landschaftsstrukturen einfügen, landschaftstypische Freiflächen sollen erhalten sowie charakteristische Grünstrukturen entwickelt werden;
- der Obstbaumbestand ist unter Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten zu erhalten und zu ergänzen;
- der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Bereich, für den die Nutzungsmöglichkeiten der vorhandenen Freiräume und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen sind;
- die Aufenthaltsqualität im Straßenraum ist zu erhöhen.

Der Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung würdigt den Planungsbereich ausdrücklich als Wohnbaupotentialfläche im Mittelbereich Kaulsdorf/Mahlsdorf. Er sieht für das Gebiet eine Entwicklung als Wohnbaufläche mit einer Grundflächenzahl von 0,25 und einer eingeschossigen Bebauung vor.

Der Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung unterstützt ausdrücklich die Bebauung des Blockrandes und die Verdichtung im Blockinnenbereich unter Berücksichtigung ökologischer Belange.

II. Planungsinhalt

1. Entwicklung der Planungsidee

Bis zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-15a war der Geltungsbereich Bestandteil des B-Plans XXIII-15.

Gutachten zum Wohnungsbaustandort Landsberger Straße

Im Auftrag der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen wurde 1992 ein Gutachten zum Wohnungsbaustandort Landsberger Straße in Berlin-Mahlsdorf (B-Plan XXIII-15) erstellt.

In der Untersuchung sollten die Rahmenbedingungen zur Aktivierung der Wohnbauflächen geklärt werden. Schwerpunkte der Untersuchung waren die Bedarfe an sozialer Infrastruktur, die städtebauliche Verträglichkeit sowie erschließungstechnische und baurechtliche Probleme. Es wurde davon ausgegangen, daß die Teilung durch die Landesgrenze nur eine verwaltungstechnische, aber keine räumlich strukturelle Bedeutung hat. Für den Untersuchungsbereich wurden folgende Leitbilder formuliert:

- Entwicklung einer zusammenhängenden Stadtrandsiedlung mit Gartenstadtcharakter einschließlich der erforderlichen Infrastruktur;
- Entwicklung eines Verkehrsnetzes aus dem bestehenden Straßenraster;
- Sicherung einer hohen städtebaulichen Qualität, insbesondere durch die Festsetzung der Geschossigkeit und vorderer wie hinterer Baufluchten;
- Realisierung einer zweigeschossigen offenen Bebauung, die partiell, in städtebaulich wichtigen Bereichen, durch eine Dreigeschossigkeit ersetzt wird;
- Ausweisung einer maximalen GFZ von 0,4 in Randbereichen zum bestehenden Siedlungsgebiet;
- Zuordnung eines Gartens zu möglichst jeder Wohnung.

Die Umsetzung der vorgenannten Leitbilder konnte aufgrund eines von der Nachbargemeinde Dahwitz-Hoppegarten aufgestellten Vorhaben- und Erschließungsplanes, dem teilweise abweichende Planungsziele zugrundelagen, nicht in dem beabsichtigten Maße weiter verfolgt werden.

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb

Vor dem Hintergrund der vorab dargestellten Leitbilder wurden für die Flächen im Geltungsbereich folgende städtebauliche Eckwerte entwickelt:

- Schaffung eines Wohngebietes mit einer eigenen städtebaulichen Struktur;

- angestrebte GRZ 0,4 und GFZ 0,9;
- ca. 60% der Geschoßfläche für Geschoßwohnungsbau (in Einzelfällen bis zu 4 Geschossen zuzüglich Dachgeschoß) und 40% für Reihenhäuser/Doppelhäuser (2-geschossig zuzüglich Dachgeschoß);
- Gemeinbedarfsfläche:
 - 2,6 ha Grundstücksfläche für zwei Schulen einschließlich Flächen für gedeckte Sportanlagen;
 - 4000 m² Grundstücksfläche für zwei Kindertagesstätten;
 - 1800 m² Grundstücksfläche für eine Jugendfreizeiteinrichtung;
 - 1,5 bis 1,8 ha Grundstücksfläche für ungedeckte Sportanlagen;
- öffentliche Grünflächen: insgesamt 4,7 ha einschließlich ca. 4000 m² öffentlicher Kinderspielplatzfläche und Herstellung von Verbindungen zu den übergeordneten Grünzügen;
- Regenwasserrückhaltebecken ca. 1 ha Fläche.

Auf dieser Grundlage wurde unter Beteiligung der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen im Oktober 1994 ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb ausgelobt. Der in der Preisgerichtssitzung am 02.02.1995 mit dem ersten Preis ausgezeichnete Entwurf des Büros Braun & Voigt und Partner (Frankfurt/Main) sah folgendes Konzept vor:

- entlang der Landsberger Straße Geschoßwohnungsbau in zeilenförmigen Gebäudekomplexen und langen, rechteckigen Blöcken mit Öffnungen zur Parkanlage;
- zentrale öffentliche Parkanlage längs durch das Gebiet in Verlängerung des Daffinger Weges und der Tizianstraße;
- östlich anschließend ein Reihenhausbau mit streng rechtwinkliger Struktur;
- im Südosten des Gebietes an der Kaulbachstraße der Gemeinbedarfsstandort mit Sporthallen, Oberschule und Grundschule;
- Sportplatz zwischen Schulstandort und Reihenhausbau;
- Kindertagesstätte, Jugendfreizeiteinrichtung und Regenrückhaltebecken (ca. 0,27 ha) in die Parkanlage integriert.

Seitens des Preisgerichtes wurden u.a. die folgenden Überarbeitungsempfehlungen gegeben:

- Anordnung der öffentlichen Einrichtungen an der Landsberger Straße;
- deutlicheres Herausarbeiten der überörtlichen Grünverbindung in südwestliche Richtung an das Siedlungsgebiet;
- Reduzierung der Geschossigkeit entlang der Landsberger Straße.

Das daraufhin erarbeitete städtebauliche Konzept für den nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wohnungsbaustandort ging davon aus, daß zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung eine Verbreiterung der Kaulbachstraße und ihr Verschwenken in die südlich der Kaulbachstraße gelegenen Grundstücke erfolgt. Gleichzeitig sollte die Kaulbachstraße in östlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der Verdistraße weitergeführt werden. Damit sollte zum einen die Erschließung der Flächen entlang der Landesgrenze gewährleistet werden, zum

anderen um die Voraussetzungen für die langfristige Möglichkeit des verkehrlichen Anschlusses an den Bahnhof Birkenstein zu schaffen.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde Widerspruch gegen die Inanspruchnahme von privaten Bauflächen südlich der Kaulbachstraße erhoben. Unter Berücksichtigung der dort bereits vorhandenen Bebauung und der Funktionalität der Grundstücke wurde darauf verzichtet und die Konzeption in der Form überarbeitet, daß die Erweiterung in nördlicher Richtung auf den ehemaligen gärtnerisch genutzten Flächen erfolgt.

2. Intention des Planes

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes XXIII-15a ist die planungsrechtliche Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb der vorhandenen städtebaulichen Strukturen unter Berücksichtigung

- a) einer gebietsverträglichen Verdichtung der Wohnfunktion bei Sicherung einer hohen Wohnqualität;
- b) der Wahrung und Weiterentwicklung des Gebietscharakters als Obstbaumsiedlungsbereich;
- c) Sicherung der ortstypischen Vorgartenbereiche;
- d) Sicherung des erforderlichen öffentlichen Straßenlandes in östlicher Verlängerung der Kaulbachstraße.

3. Wesentlicher Planungsinhalt

1. In Umsetzung der Zielstellung des Bebauungsplanes werden folgende Nutzungsarten ausgewiesen:

- "Allgemeines Wohngebiet"
- "Öffentliche Straßenverkehrsflächen"

1. Zur Sicherung der gebietsverträglichen Verdichtung ist hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung die Festsetzung von GRZ 0,2, GFZ 0,4 und Geschossigkeit vorzusehen.

2. Die städtebauliche Ordnung wird durch die Festsetzung von

- Straßenbegrenzungslinien und
- Baugrenzen

gesichert.

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

4. Begründung der Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die mit der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" belegten Flächen sollen vorwiegend dem Wohnen und den dem Wohnen dienenden versorgenden Funktionen vorbehalten sein. Für die Verdistraße, die das Planungsgebiet südlich begrenzt, ist langfristig eine Durchbindung zum Bahnhof Birkenstein im Land Brandenburg geplant. Voraussetzung für die Durchbindung ist jedoch der niveaugleiche Ausbau des Bahnübergangs Hönowener Weg in der Gemeinde Dahchwitz-Hoppegarten. Damit besitzt die Verdistraße aufgrund ihrer vorhandenen Erschließungsfunktion für das Siedlungsgebiet eine für die Einordnung von Versorgungseinrichtungen prädestinierte Lage, die sich in der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" widerspiegelt.

Die von dem S- und Fernbahnverkehr ausgehenden, das "Allgemeine Wohngebiet" beeinträchtigenden Lärmimmissionen sind hinzunehmen. Beabsichtigt ist hier eine Arondierung der Bebauung innerhalb des Stadtgebietes und damit die Nutzung vorhandener Flächenressourcen zur Schaffung hochwertigen Wohnraumes zur Deckung des Bedarfs. Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden sowohl Möglichkeiten des aktiven wie des passiven Lärmschutzes geprüft. Eine Lärmschutzwand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt sich aus städtebaulichen Gründen aus. Eine Lärmschutzwand würde der starken Durchgrünung der Blockinnenbereiche widersprechen. Darüber hinaus würde die Schallschutzwand innerhalb des Geltungsbereiches Lärm reflektieren und so Wohngebäude außerhalb des Geltungsbereiches erheblich beeinträchtigen.

Entsprechend der BauO Berlin sind in Gebäuden entsprechend der beabsichtigten Nutzung die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Die hier beabsichtigte Nutzung ist unter Berücksichtigung zumutbarer Schallschutzmaßnahmen möglich. Damit kann der passive Lärmschutz gewährleistet werden. Die Richtwerte der 18. BImSchV können für das Allgemeine Wohngebiet eingehalten werden.

Die Aufenthaltsqualität in den den Wohngebäuden zugeordneten Gartenflächen wird durch die S-Bahn nur unwesentlich beeinträchtigt. Durch die Bebauung und die Bepflanzung wird die Beeinträchtigung aus dem Verkehrslärm gemindert.

Zur Sicherung der gewachsenen städtebaulichen Struktur verbietet sich die Einordnung von Tankstellen und Gartenbaubetrieben. Auf Grund ihrer ortsuntypischen, stark beeinträchtigenden Wirkung sowie durch Lärm und Abgasimmission lassen sich nachbarschaftliche Belästigungen vermuten. Darum werden die Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO durch die textliche Festsetzung Nr. 1 ausgeschlossen.

Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Kaulbachstraße und die Verdistraße. Der Verlauf der Kaulbachstraße wurde unter Rücksichtnahme auf die vorhandene Bebauung und Einbeziehung des bereits bestehenden Straßenlandes sowie von

Flächen mit Auflassungsvormerkung entwickelt. Der ab dem Einmündungsbereich der Rubensstraße geplante Verschwenk der Kaulbachstraße um 5 m nach Norden ist aufgrund des Gebäudebestandes auf den Grundstücken Kaulbachstraße 22/26 erforderlich; Zielsetzung ist entsprechend dem städtebaulichen Konzept, einen Vorgartenbereich in einer Breite von 5 m planungsrechtlich zu sichern und nachteilige Auswirkungen für die betroffenen Grundstücke, die sich aus einer eventuellen Inanspruchnahme von Vorgartenflächen ergeben würden, zu vermeiden. Desweiteren soll ein Kreuzungspunkt zur verlängerten Verdistraße ausgebildet und langfristig eine verkehrliche Anbindung an das Umland ermöglicht werden.

Auf das Verkehrsnetz, wie es der ursprünglichen Planung des Siedlungsgebietes zugrunde lag, die eine Weiterführung der Terwestenstraße nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXII-15b vorsah, soll mit nachstehender Begründung nicht zurückgegriffen werden. In dem nördlich angrenzenden Wohngebiet, für das mit dem Bebauungsplan XXIII-15b die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, können langfristig ca. 900 Wohnungen errichtet werden. Damit ist ein erhebliches, zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Um die Beeinträchtigungen des Siedlungsgebietes auf ein Minimum einschränken zu können, sollen Durchgangsverkehre durch das Neubaugebiet in das vorhandene Siedlungsgebiet ausgeschlossen werden.

Die Kaulbachstraße soll weitergeführt werden bis zur Verdistraße, diese verläuft parallel zur Trasse der Deutschen Bahn AG und soll langfristig die Verbindung zum Bahnhof Birkenstein ermöglichen. Die Anbindung der Kaulbachstraße über die bereits gewidmete Terwestenstraße an die Verdistraße wurde verworfen. Die Terwestenstraße mündet spitzwinklig in die Verdistraße. Das Linksabbiegen in Richtung Birkenstein würde infolge der notwendigen Schleppkurven für Fahrzeuge der Feuerwehr, Krankenwagen und Müllfahrzeuge die Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen auf dem Grundstück Terwestenstraße 6 erfordern, so daß die Bebaubarkeit erheblich eingeschränkt wäre. Ein Verschwenken der Verkehrsflächen der Kaulbachstraße im Bereich des Grundstücks Terwestenstraße 6 in nördliche Richtung würden zum einen durch erforderliche Radien erheblich größere Verkehrsflächen zur Folge haben und zum anderen zu nicht vertretbaren Wohnverhältnissen auf dem Grundstück Terwestenstraße 6 durch das ganzheitliche Umfahren führen, da mit dem Wohnungsbaustandort (ca. 900 WE) das Verkehrsaufkommen gegenüber dem derzeitigen Aufkommen erheblich ansteigen wird, so dass das Grundstück Terwestenstraße 6 durch zu erwartende Lärmimmissionen stark beeinträchtigt werden würde. Durch das Heranrücken der Wohnbaufläche an die bereits vorhandenen werden zum einen für die Wohnbauflächen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet durch Ausschluß der gesamtheitlichen Umfahrung des Grundstückes, zum anderen durch das Abrücken der Wohnbaufläche von den Anlagen der S- und Fernbahn und die Einordnung der Verkehrsflächen eine Distanzfläche zwischen Wohnbaufläche und der Bahn als Entstehungsort der Lärmimmission geschaffen.

Zur Sicherung der verkehrlichen Belange ist eine Festsetzung von Teilflächen des Grundstücks Terwestenstraße 6 als Verkehrsfläche erforderlich. Für die Kaulbachstraße wird entsprechend dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen eine Breite von insgesamt 15 m erforderlich. Die öffentlichen Verkehrsflächen der Kaulbachstraße wurde unter Berücksichtigung der verkehrstechnischen Belange und der Gewährleistung der Verkehrssicherheit festgesetzt. Die im Bebauungsplan XXIII-15a festgesetzten Flächen sind dabei nur Teile der notwendigen

Erschließungsflächen. Durch die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen im Bebauungsplan XXIII-15b werden diese auf die insgesamt erforderliche Breite ergänzt.

Die Eckabschrägung Rubensstraße/Kaulbachstraße ist zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit unter Berücksichtigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommen erforderlich.

Die Verdistraße wird innerhalb des vorhandenen öffentlichen Straßenlandes planungsrechtlich gesichert.

Mit der Reduzierung des Geltungsbereiches verläuft die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes XXIII-15b nunmehr auf der Mittelachse der Verdistraße. Die Erschließung wird damit dennoch gesichert, da die Verdistraße in ihrer gesamten Breite von 15 m bereits öffentlich gewidmet ist und sich in öffentlicher Hand befindet. Die Flächen, auf denen langfristig die Durchbindung der Verkehrsflächen zum Bahnhof Birkenstein realisiert werden, werden ebenfalls in diesem Sinne gesichert.

Die Straßenverkehrsflächen der Verdistraße werden bis an die Landesgrenze festgesetzt. Damit bleibt langfristig die Möglichkeit erhalten, eine Verkehrsverbindung zum S-Bahnhof Birkenstein bei entsprechendem erforderlichem Ausbau des Bahnübergangs und des Straßenraumes herzustellen. Der Option für die Verbindungsstraße soll hier gegenüber der Weiterführung der "Grünen Grenze" bis an die Bahnanlagen, deren Nutzbarkeit hier nur eingeschränkt möglich wäre, der Vorrang eingeräumt werden.

Dem städtebaulichen Konzept für den Wohnungsbaustandort im angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-15b liegt ein Verkehrskonzept zugrunde, das die Beeinträchtigung durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen auf angrenzende Wohngebiete auf ein Minimum beschränkt und langfristig die Anbindung an den Bahnhof Birkenstein berücksichtigt.

Das Land Berlin hat zur Umsetzung des Wohnungsbaustandortes nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einen Erschließungsvertrag erarbeitet, der die Umsetzung des Verkehrskonzeptes zur Zielstellung hat. Damit ist nach Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-15a die Umsetzung des Gesamtverkehrskonzeptes mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit gewährleistet.

Alle Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-15a sind Anliegerstraßen und gehören zum Nebenstraßennetz.

Das mit dem Bebauungsplan festgesetzte Straßenland schafft die Voraussetzungen für die Bewältigung des prognostizierten Verkehrsaufkommens. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 nicht Gegenstand der Festsetzung.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschoßflächenzahl (GFZ) und
- Geschossigkeit

geregelt.

GRZ

Für die Flächen mit der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Diese Ausweisung gewährleistet eine gebietsverträgliche Verdichtung der Wohnfunktion unter Beibehaltung ortstypischer Strukturen und eines effektiven Nutzungsmaßes. Die Zielstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung werden damit nicht voll ausgeschöpft. Dies soll jedoch gewährleisten, daß bei der ortstypischen zweigeschossigen Bebauung die Zielstellung des FNP 94 gegeben ist.

Die hier beabsichtigte Festsetzung begrenzt lediglich die nach § 34 BauGB sich derzeit vollziehende Entwicklung auf ein gebietsverträgliches Maß der Verdichtung.

GFZ

Unter Berücksichtigung der Zielstellung des FNP 94 und der Absicht, eine Entwicklung innerhalb vorhandener Strukturen zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung der GFZ von 0,4.

Geschossigkeit

Entsprechend der hier bereits vorhandenen Bebauung und unter Berücksichtigung der Zielstellungen für den nördlich der Kaulbachstraße angrenzenden geplanten Wohnungsbaustandort soll für die Wohnbauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-15a eine Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen festgesetzt werden, so daß ein Übergang zwischen den Wohnbauflächen geschaffen werden kann.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen definiert. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wurde auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet und man beschränkte sich darauf, die wesentlichen Rahmenbedingungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Baugrenzen festzusetzen. Die Festsetzung von Baugrenzen gewährleistet den Erhalt der ortstypischen Vorgartenbereiche.

4.3. Bauweise

Für alle Bauflächen wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dies soll gewährleisten, daß sich neu zu errichtende Baukörper harmonisch in die

vorhandene offene Siedlungsstruktur einfügen. Da sich der bezugsrelevante Siedlungsbereich ausschließlich durch Einzelbaukörper darstellt, wurde im Interesse des Planungsziels eine Baukörperbegrenzung auf 18 m als textliche Festsetzung Nr. 3 vorgesehen.

Gleichzeitig soll damit gewährleistet werden, daß die Unterschiede der Gebietscharaktere des vorhandenen Siedlungsgebietes und des nördlich an den Geltungsbereich angrenzend geplanten Wohnungsbaustandortes, der entsprechend den Zielstellungen als ein stark verdichteter Standort im Sinne einer Gartenstadt mit Reihenhäusern entwickelt werden soll, langfristig eindeutig im Straßenraum ablesbar ist.

4.4. Grünfestsetzung

Das Gebiet, in dem sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet, wie der Geltungsbereich selbst, ist durch eine starke Durchgrünung mit einheimischen Obstbaumgehölzen sowohl Nutz- als auch Zierhölzer gekennzeichnet. Diese Prägung trägt einen erheblichen Anteil am städtebaulichen Charakter des Gebietes. Der Erhalt und die Weiterentwicklung dieser prägenden Strukturen ist eine elementare Zielstellung des Bebauungsplanes. In Umsetzung dieser Zielstellung ist es erforderlich, die vorhandenen Bäume weitestgehend zu erhalten und Pflanzungen vorzunehmen, um den Bestand an Bäumen entsprechend der für den Obstbaumsiedlungsbereich typischen Pflanzungen zu entwickeln. Dementsprechend wurde die textliche Festsetzung Nr. 4 in den Bebauungsplan aufgenommen, die eine Bepflanzung für je 500 m² Grundstücksfläche auf jedem Grundstück mit einem Obstbaum vorsieht. 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.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes XXIII-15a

1. Entwickelbarkeit aus dem FNP Berlin

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-15a befindet sich in einem Bereich, für den der FNP Berlin eine Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) ausweist. Aus der Wohnbaufläche W4 des Flächennutzungsplanes kann das ihr zugeordnete "Allgemeine Wohngebiet" entsprechend § 4 BauNVO entwickelt werden. Auch die hier festzusetzende Geschosflächenzahl gewährleistet die Entwickelbarkeit aus dem FNP Berlin. Sie orientiert sich an der vorhandenen Siedlungsstruktur und nicht an dem neu zu entwickelnden verdichteten Wohnungsbaustandort, welcher einen eigenen städtebaulichen Charakter erhalten soll.

2. Eingriffsbetrachtung

Für die Betrachtung des Eingriffs in Natur und Landschaft werden drei Flächen beurteilt:

1. Flächen mit der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet", die bereits vor dem Einleiten des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB bebaubar waren;
2. Flächen mit der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet", die vor dem Einleiten des Bebauungsplanes, als öffentliches Straßenland gewidmet waren.
3. Flächen mit der Festsetzung als öffentliches Straßenland, die bisher nach § 34 BauGB bebaubar waren.

Fläche 1

Für diese Flächen ist davon auszugehen, dass es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt, in dem Bauvorhaben nach § 34 BauGB bereits zulässig sind. Entsprechend den Zielstellungen des Bebauungsplanes geht es um die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb der vorhandenen, historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen, die nicht über das nach § 34 BauGB bereits zulässige Nutzungsmaß hinausgeht. Somit wird durch die vorliegende Planung hier kein Eingriff im Sinne des § 8 BNatSchG vorbereitet. Damit sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im B-Plan vorzusehen.

Fläche 2

Für diese Flächen war mit der ursprünglichen Widmung als "Öffentliches Straßenland" eine fast 100 %ige Versiegelung vorbereitet. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 wird damit eine wesentlich geringere Versiegelung erreicht. Es wird somit kein Eingriff im Sinne des § 8 BNatSchG vorbereitet. Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Fläche 3

Die hier mit dem Bebauungsplan erstmalig planungsrechtlich gesicherten Straßenabschnitte sind Bestandteile eines Erschließungssystem in diesem Siedlungsbereich. Diese Flächen waren bisher nach § 34 BauGB bebaubar mit einer relativ geringen Bebauungsdichte. Damit wird durch die Festsetzung des Bebauungsplanes ein Eingriff vorbereitet. Die Neuordnung war hier zur Sicherung der Erschließung des Gebietes insbesondere des nördlich angrenzenden Wohnungsbaustandortes erforderlich. Die Realisierung des Wohnungsbaustandortes ist ein bevorzugter öffentlicher Belang im Sinne der Schaffung qualitativ hochwertigen Wohnraum unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1 Abs. (5) BauGB und unter Berücksichtigung der Eigenheiminitiative der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr. Es ist davon auszugehen, dass hier ein unbebauter Bereich innerhalb des Stadtgebietes als Baulandpotential genutzt wird.

Die festgesetzten Straßenflächen berücksichtigen Mindestmaße, die zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens unter Berücksichtigung der notwendigen Verkehrssicherheit erforderlich sind.

Innerhalb der hier festgesetzten Straßenflächen ist die Möglichkeit von Baumpflanzungen gegeben. Der auf diesen Flächen vorbereitete Eingriff gemäß § 8 BNatSchG ist hinzunehmen, da insgesamt nur ein geringer Eingriff mit dem Bebauungsplan XXIII-15a verursacht wird.

3. Altlasten

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-15a sind keine Eintragungen im Altlastenkataster enthalten.

4. Niederschlagswasser

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde für den Geltungsbereich auf die Regenwasserentwässerungsproblematik aufgrund der hier vorhandenen Bodenverhältnisse hingewiesen.

Bereits nach geltendem Recht entsprechend § 34 BauGB ist eine Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, wenn sie sich nach Art und Umfang der baulichen Nutzung in die maßgebliche Umgebung einfügt, zulässig, damit kann die mit dem Bebauungsplan XXIII-15a 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 Landschaftsprogrammes für Berlin wird zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion hier von einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken selbst ausgegangen. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 ermöglicht dies.

Bei der Umsetzung der technischen Lösung der Gewährleistung der Versickerung über die belebte Bodenzone in Abhängigkeit von den geplanten Baumaßnahmen der einzelnen privaten Bauherrn und den speziellen Bodenverhältnissen auf den Grundstücken handelt es sich um Fragen der bautechnischen Ausgestaltung. Diese Fragen sind dem Bauordnungsrecht und damit dem Landesrecht zugeordnet.

5. Finanzielle Auswirkungen

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung des nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wohnungsbaustandortes ist entsprechend dem hier umzusetzenden städtebaulichen Konzept der Erwerb von Teilflächen des Grundstückes Terwestenstraße 6 erforderlich. Die zu erwerbende Teilfläche beträgt ca. 663 m². Für die Anmeldung der Kosten zum Grunderwerb wurde die derzeitige tatsächliche Nutzung in Ansatz gebracht. Die tatsächliche Nutzung ist Bauland. Eine Bodenwertermittlung aus vergleichsgerechten Grundstücken hat im Zeitraum März 1998 bis Oktober 1998 einen Bodenwert von ca. 310,- DM/m² ergeben. Die Kosten zur Anmeldung des Grunderwerbs betragen rd. 206.000,- DM (Stichtag 7.10.98). Wertbeeinflussende Umstände wie Baulasten, Altlasten, Baulichkeiten etc. wurden dabei nicht berücksichtigt.

Infolge der mit dem B-Plan beabsichtigten Neuordnung des Gebietes zur Sicherung des städtebaulichen Entwurfs und der daraus resultierenden notwendigen Erschließung des mit dem angrenzenden Bebauungsplan XXIII-15 vorbereiteten Wohnungsbaustandortes ist die Versorgungsleitung der Berliner Wasser Betriebe umzuverlegen, die sich innerhalb der ehemaligen öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Terwestenstraße befindet. Nach Abstimmung mit den

Berliner Wasserbetrieben bestehen gegenüber der beabsichtigten Umverlegung keine Bedenken, da durch die Umverlegung das Versorgungssystem nicht in Frage gestellt wird. Die Umverlegung würde in Verlängerung der Verdistraße bis zur Kaulbachstraße und in Abschnitten der Kaulbachstraße erfolgen. Für die Umverlegung der erforderlichen Trinkwasserversorgungsleitung sind 1.000,-/DM je laufenden Meter bei der erforderlichen Länge von ca. 100 m, also insgesamt 100.000,- DM durch das Bezirksamt zu berücksichtigen. Der Zeitpunkt der Umverlegung der Versorgungsleitung ist im Zusammenhang mit einer möglichen Veräußerung des Baugrundstücks auf den ehemaligen öffentlichen Verkehrsflächen zu klären. U.U. könnte auch eine Veräußerung dieses Grundstückes mit dieser Belastung erfolgen, dies bedarf einer vertraglichen Regelung beim Verkauf des Grundstückes durch das Land Berlin.

Die durch den Bebauungsplan erzeugten Kosten könnten durch den o.g. Grundstücksverkauf teilweise ausgeglichen werden. Zum Zeitpunkt der Festsetzung des Bebauungsplanes hat die zu verkaufende Fläche Baulandqualität mit einer GFZ von 0,4. Die zu verkaufende Fläche beträgt ca. 862 m². Bei einem angenommenen Bodenwert von 310,- DM/m² beträgt der Verkehrswert für das unbebaute, ortsüblich erschlossene Baugrundstück rund 267.000,- DM. Wertbeeinflussende Umstände wie Baulasten, Altlasten, Baulichkeiten etc., hier evtl. die Belastung durch Versorgungsleitungen wurden dabei nicht berücksichtigt. Sollten sich die Bodenpreise zum Zeitpunkt der Festsetzung geändert haben, ist eine Aktualisierung des Verkehrswertes erforderlich.

IV. Verfahren

Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3a AGBauGB

Auf der Grundlage des im Bezirk abgestimmten Planungsbedarfs für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XXIII-15 (Schreiben vom 09.8.94) erfolgte die Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3a AGBauGB an die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen.

Im Einleitungsbeschluß wurde der Geltungsbereich gegenüber der Mitteilung der Planungsabsicht erweitert, um die notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen planungsrechtlich sichern zu können. Die Notwendigkeit der Verkehrsflächen für die Erschließung des Wohnungsbaustandortes war bereits zu diesem Zeitpunkt entsprechend des in der Zeit vom 28.10.94 - 02.02.95 durchgeführten Realisierungswettbewerbes, der die Grundlage des städtebaulichen Konzeptes bildet, erkennbar.

Der im Schreiben der Senatsverwaltung vom 8.6.95 angemahnte 2. Kita-Standort soll auf anderen noch nicht bebauten Flächen bzw. auf landeseigenen Grundstücken in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereiches eingeordnet werden. Im Geltungsbereich ist insgesamt eine Vielzahl von Gemeinbedarfsflächen planungsrechtlich zu sichern. Die Bedarfe Schule, Parkanlage, Sportplatz und RHB sollen hier eingeordnet werden, da ansonsten keine geeigneten Flächen zur

Verfügung stehen. Um die Belastung auf das unbedingt Erforderliche zu beschränken, soll hier auf den zweiten Kita-Standort verzichtet werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind für das langfristige Entwässerungskonzept für einen Einzugsbereich von 200 ha die erforderlichen Flächen planungsrechtlich zu sichern.

Aufstellungsbeschuß

Das Bezirksamt Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 02.05.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes XXIII-15 beschlossen. Der Beschluß wurde am 02.06.95 im Amtsblatt von Berlin, Nr. 29, Seite 1800 bekanntgemacht. Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 12.06.95 über die Einleitung des Bebauungsplanes XXIII-15 informiert.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 1. August bis 31. August 1995 durchgeführt. Am 17.08.95 fand im Kulturforum Hellersdorf in der Carola-Neher-Straße 1 eine Erörterungsveranstaltung statt. Ausgestellt wurden alle Wettbewerbsarbeiten.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung für den B-Plan XXIII-15 wurden vom Bezirksamt in seiner Sitzung am 26.03.96 mit BA-Beschluß Nr. V/94/96 beschlossen und werden im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 18.04.96 über das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung informiert.

Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

In Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren XXIII-15 in der Zeit vom 01.08.95 - 31.08.95 können für die Weiterführung des Verfahrens folgende Schlußfolgerungen getroffen werden:

1. Wesentliche Änderungen der Planungsinhalte auf der Grundlage der Meinungsäußerungen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung zeichnen sich nicht ab. Die städtebauliche Zielstellung, die auch dem Realisierungswettbewerb zugrunde lag, sieht die Schaffung eines neuen Quartiers mit einem eigenständigen Charakter, der in den Ausweisungen des FNP 94 seine Begründung findet, vor. Eine bloße Adaption des umgebenden Siedlungsgebietes trägt den städtebaulichen Erfordernissen, u.a. der notwendigen Einordnung von Gemeinbedarfseinrichtungen, deren Einzugsbereich über das Planungsgebiet hinausreichen, nicht Rechnung. Ca. 10 ha des insgesamt 28 ha großen Planungsgebietes sollten für Gemeinbedarfsflächen in Anspruch genommen werden, um Defizite des gesamten statistischen Gebietes zu decken. Die

Landsberger Str. bietet die Voraussetzungen für eine Funktion als Haupterschließungsstraße, so daß das Zentrum des neuen Quartiers sinnvollerweise nicht nach innen gekehrt in der Mitte des Plangebietes, sondern an der Landsberger Str. liegen sollte. Übergänge zum bestehenden Siedlungsgebiet sind in ihrer Struktur zu überarbeiten.

2. Die äußere verkehrliche Erschließung des Gebietes über die Landsberger Straße wird ebenfalls keine wesentliche Veränderung erfahren. Entsprechend den Aussagen der Gutachter ist das vorhandene Verkehrssystem bei entsprechendem Ausbau in der Lage, das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Eine Erschließung des Planungsgebietes über die Gemeinde Dahwitz-Hoppegarten ist nicht vorzusehen, da in der Nachbargemeinde nicht die Voraussetzung für Aufnahme des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (niveaufreie Überquerung der DB-Gleisanlagen) in absehbarer Zeit geschaffen werden können. Darüber hinaus dienen die Gemeinbedarfseinrichtungen im Gebiet der Bedarfsdeckung des Bezirkes Hellersdorf, so daß die Verkehrsströme sich innerhalb des Siedlungsgebietes entwickeln werden. Eine Erschließung über das Umland würde zusätzlich Verkehr auslösen. Vorzusehen jedoch sind in Abstimmung mit der Nachbargemeinde Fußgänger- und Radwegeverbindungen.

Hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkung des Plangebietes bezüglich der Aufteilung des öffentlichen Straßenlandes (Geh- und Fahrbahnbreite, Bepflanzung u.a.) und evtl. damit verbundene Beeinträchtigungen des angrenzenden Siedlungsgebietes besteht Untersuchungsbedarf der durch ein beauftragtes Verkehrsplanungsbüro abgedeckt wird. In diesem Zusammenhang wird auch die Frage der inneren Erschließung (Erforderlichkeit einer Stichstraße von der Landsberger Str. in das Gebiet) geklärt. Für die Sicherung der erforderlichen Straßenverkehrsflächen Kaulbachstr. sollen auf den südlich gelegenen privaten Grundstücksflächen keine Flächen in Anspruch genommen werden.

3. Die Ermittlung der Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen erfolgt auf der Grundlage von Bedarfsermittlung der zuständigen Fachabteilungen. Eine Änderung kann also nicht willkürlich erfolgen. Eine Änderung ist hier auf Grund der veränderten Bedarfe für eine weiterführende Schule zu erwarten. Entsprechend der finanziellen Lage des Landes Berlin wird hier auf freiwerdende Kapazität in der Großsiedlung zurückgegriffen. Dadurch entstehen auf der durch den Wegfall der weiterführenden Schule freiwerdenden Fläche insgesamt quantitativ mehr Wohnbauflächen. Das hat auf die Bedarfe der anderen Fachabteilung nur geringfügige Auswirkung (Kita, öffentliche Freifläche). Das gesamte Gebiet wird möglicherweise durch eine veränderte Lage der Grundschule (Einzugsbereiche) eine städtebauliche Zuordnung der Bauflächen nach Art und Maß der baulichen Nutzung erfahren. Bei der Einordnung der Grundschule sind die Einzugsbereiche zu berücksichtigen. Diese wurden in bisherigen Entwürfen zugunsten eines Schulkomplexes mit Grundschule, weiterführender Schule und Sportplatz vernachlässigt.
4. Entsprechend den Anforderungen der Wasserbetriebe wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Fläche von 1,4 ha für ein Regenrückhaltebecken berücksichtigt. Damit wird langfristig die Abführung von Regenwasser in das

Regenrückhaltebecken für nachstehenden Einzugsbereich von ca. 200 ha gewährleistet:

- nördlich durch die Landesgrenze
- westlich über die Schongauer Straße bis zur Landesgrenze
- nördlich durch Kaulbachstraße und Albrechtstraße bis zum Sportplatz Am Rosenhag.

Mit der Berücksichtigung dieser Flächen im Planungsgebiet ist jedoch nicht der Anschluß (Regenentwässerung) des bestehenden Siedlungsgebietes zum gegenwärtigen Zeitpunkt gewährleistet. Zum Umgang mit dem Regenwasser im Plangebiet liegt ein Gutachten von der Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Dr. Ing. Rudolph & Partner mbH vor. Unter Berücksichtigung eines Spitzenabflusses von max. 2 l/s x ha und eines zeitlich verzögerten Abflusses ist eine Ableitung des Regenwassers möglich. Die zeitliche Verzögerung wird durch ein Mulden-Regolen-System erreicht. Die erforderlichen Flächen können weitestgehend in den Grünflächen eingeordnet werden. Die Problematik wird weitergehend durch die Ingenieurgesellschaft für Stadthydrologie mbH im Auftrag der Wasserbetriebe untersucht, um Beeinträchtigungen des angrenzenden Siedlungsgebietes auszuschließen. Wesentliche Veränderungen sind jedoch für das Planungsgebiet nicht zu erwarten.

1. Die unterschiedlichen Interessen der verschiedenen Grundstückseigentümer und dem Land Berlin hinsichtlich der Gemeinbedarfsflächen müssen als sehr kompliziert eingeschätzt werden. Ein Weg, um zu einer gerechten Verteilung der Lasten und Planungszugewinne zu gelangen, wäre eine Bodenumlegung. Da dieser Weg jedoch gleichsam als sehr lang und aufwendig einzuschätzen ist, sollte parallel zu den weiteren Planungsschritten zwischen den Parteien ein Konsens gesucht und befördert werden. Die Interessen des Landes Berlin sind dabei in den notwendigen städtebaulichen Verträgen zu sichern.
2. Meinungsäußerungen zur Beitragspflicht für öffentliche Maßnahmen, zur Führung des Baustellenverkehrs, zum Anschluß des Gebietes an den ÖPNV und dem Anschluß an die Kanalisation sind nicht bebauungsplanrelevant. Dennoch ist es erforderlich, daß diese Probleme zeitgleich durch die zuständigen Betriebe, Behörden und Bauträger einer Klärung zugeführt werden.
3. Der weitere Planungsablauf soll vor allem durch eine intensivere Öffentlichkeitsarbeit geprägt sein. So wird als ein nächster Schritt ein weiterer Workshop vorbereitet, in dem die Ergebnisse dieser Auswertung erläutert und der überarbeitete Planungsstand vorgestellt und diskutiert werden sollen. Danach sind die Träger öffentlicher Belange (Trägerbeteiligung) in das Verfahren einzubinden und die Entwürfe für die städtebaulichen Verträge zu erarbeiten.

Aufgrund der erheblichen Unsicherheiten in der Bevölkerung hinsichtlich

- des zu erwartenden Verkehrslärms
- des zu erwartenden Baustellenverkehrs
- zu erwartende Probleme hinsichtlich Grund-, Schichten und Regenwasser

- der Funktion des Gebietes als Kaltluftentstehungsgebiet
- dem städtebaulichen Konzept

hat das Bezirksamt zwei Workshops durchgeführt. Im ersten Workshop wurde durch die Planungsgruppe nochmals das Konzept und 1. Ergebnisse des Verkehrsplanungsbüros zu der Verkehrsproblematik sowie zum Regenwasserbewirtschaftungskonzept vorgestellt. Im zweiten Workshop wurde das überarbeitete Konzept vorgestellt.

Parallel zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde der Grund- und Oberschulbedarf auf Grund der finanziellen Situation des Landes Berlin überprüft. Der Bedarf für eine Grundschule ist unter Berücksichtigung der Prognose zur Bevölkerungsentwicklung unabweisbar. Die Sicherung einer weiterführenden Schule ist nach Berechnungen langfristig nicht erforderlich. Hier kann die Versorgung im Bereich der Großsiedlung in den bereits vorhandenen bzw. umzubauenden Schulen gesichert werden. Der Sportplatz soll jedoch für den Freizeitsport erhalten werden. Der Bezirk ist unterversorgt mit Flächen für den Freizeitsport. Auf andere Flächen im Bezirk kann nicht zugegriffen werden.

Durch die Degewo wurde mit Schreiben vom 29.10.96 ein Vorschlag beim Bezirksamt eingereicht, der erhebliche Widersprüche zum Planungsstand aufwies. Aufgrund der Erheblichkeit wurde dieser nachträglich ins Verfahren eingestellt.

Die Widersprüche zur bisherigen Planung betreffen:

1. Größe und Lage der öffentlichen Parkanlage (Reduzierung der Fläche auf die Hälfte; Anbindung an örtliche Grünverbindungen, Veränderung des Zuschnitts der Freifläche);
2. Größe des Schulgrundstückes (Reduzierung der Flächen, so daß eine Kampfbahn Typ C nicht mehr eingeordnet werden kann);
3. Veränderung der Lage des Regenrückhaltebeckens;
4. Widerspruch zur geplanten Ausweisung der Straßen innerhalb des Reinen bzw. Allgemeinen Wohngebietes soweit nicht mehrere Eigentümer über diese erschlossen werden als Private Verkehrsfläche.

Dem Alternativvorschlag eines Eigentümer wurde durch das Bezirksamt verworfen (BA-Beschluß Nr. V/203/1996 vom 17.12.96), da damit langfristig die Versorgung der Bevölkerung unter Berücksichtigung der zu erwartenden Einwohnerentwicklung im statistischen Einzugsgebiet 191 mit Grünflächen, Schul- und Sportflächen nicht möglich wäre und unvertretbar weit unter den derzeit geltenden Kennziffern liegen würde. Gleichzeitig würde die Nutzbarkeit dieser Flächen auf Grund der Zuschnitte in Frage gestellt werden.

Die Lage des Regenrückhaltebeckens soll, um die geplante örtliche Grünverbindung über die verlängerte Albrecht-Dürer-Str. zu ermöglichen, beibehalten werden. Damit können die nördlich des Regenrückhaltebeckens ausgewiesenen Flächen für das Allgemeine Wohngebiet nicht erweitert werden.

Im Rahmen der Entwurfsplanung wird durch das Bezirksamt für die Straßen im Allgemeinen bzw. Reinen Wohngebiet, die die Erschließung nur eines Eigentümers sichern, die Ausweisung als Private Verkehrsfläche vorgesehen mit folgender Begründung:

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes und dem damit bestehenden Baurecht besteht ein Anspruch auf Erschließung seitens der Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Herstellungs- und Unterhaltungskosten für diese geplanten Straßen kann auf Grund der Haushaltssituation durch das Land Berlin nicht getragen werden. Damit kann das Land Berlin dem Anspruch auf Erschließung nicht gerecht werden. Die ist insbesondere deshalb zu berücksichtigen, da Grundstücksteilungen durch die derzeitigen Grundstückseigentümer vorgesehen ist. Das hat die Ausweisung von privaten Verkehrsflächen zur Folge bzw. das Aussetzen des Bebauungsplanverfahrens.

Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 06.03.1997 über diesen Sachverhalt informiert.

Trägerbeteiligung

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 BauGB und § 4 Abs. 2 AGBauGB in einer Monatsfrist vom 01. September bis 01. Oktober 1997 an der Bauleitplanung beteiligt.

Einleitungsbeschuß zum "Teil"-Bebauungsplan XXIII-15a

Für das Grundstück Terwestenstraße 6 im Geltungsbereich des Bebauungsplans XXIII-15 wurde mit Drucksache Nr. III/1044 vom 06.03.97 die Veränderungssperre XXIII-15/5 im Bezirk Hellersdorf durch die BVV beschlossen, da zu befürchten war, daß durch das auf dem o.g. Grundstück geplante Bauvorhaben die Durchführung der Planung unmöglich gemacht bzw. erheblich erschwert wird.

Auf Grund der Komplexität der durch den Bebauungsplan XXIII-15 zu bewältigenden Problemstellungen ist die Festsetzung des Verfahrens innerhalb der durch das Ende der Geltungsdauer der Veränderungssperre XXIII-15/5 gebotene Frist nicht möglich. Deshalb wurde mit BA-Beschluß Nr. 136/V vom 10. November 1998 der Einleitungsbeschuß zum Teilbebauungsplan XXIII-15a gefaßt.

Mit Schreiben vom 27.10.98 erfolgte die Unterrichtung der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie und Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg gemäß § 3a AGBauGB über die Planungsabsicht.

Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie wurden im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht folgende Hinweise gegeben:

1. Weiterführung der "Grünen Grenze" entlang der Landesgrenze bis an die Bahntrasse.

Dem Hinweis soll gefolgt werden. Die B-Plangrenze ist jedoch die Verdistraße, so daß diese Flächen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-15a liegen.

2. Klärung der langfristig zu berücksichtigenden Straßenverbindung zum Bahnhof Birkenstein im Land Brandenburg

Dieser Gesichtspunkt ist bereits im Verfahren berücksichtigt, langfristig sollen Flächen für eine Verlängerung der Verdistraße parallel zur S-Bahn die Verbindung zum Bahnhof Birkenstein freigehalten werden.

3. Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes als Voraussetzung für den B-Plan XXIII-15a

Dem Bebauungsplan XXIII-15 liegt ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept der Wasserbetriebe für ein ca. 200 ha großes Einzugsgebiet zugrunde. Dementsprechend ist nördlich der Kaulbachstraße ein 0,8 ha großes Regenrückhaltebecken planungsrechtlich zu sichern. Im Geltungsbereich XXIII-15a sind darüber hinaus keine Flächen planungsrechtlich zu sichern.

Entsprechend den Zielstellungen des Landes Berlin wird für die Sicherung der Naturhaushaltsfunktion für die privaten Grundstücke hier von einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken selbst ausgegangen. Die festzusetzende Grundflächenzahl von 0,2 ermöglicht dies.

Bei der Umsetzung der technischen Lösung der Gewährleistung der Versickerung über die belebte Bodenzone in Abhängigkeit von der geplanten Baumaßnahme der einzelnen privaten Bauherrn und den speziellen Bodenverhältnissen auf den Grundstücken handelt es sich um Fragen der bautechnischen Ausgestaltung.

Da bereits nach geltendem Recht entsprechend § 34 BauGB eine Bebauung im Geltungsbereich des B-Planes XXIII-15a zulässig ist, kann die mit dem B-Plan XXIII-15a vorbereitete Bebauung nicht vom Vorliegen eines Regenwasserbewirtschaftungskonzept abhängig gemacht werden.

Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 17.12.98 über die Weiterführung des Bebauungsplanes in einem Teilbereich - dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-15a - informiert. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 27.11.98 im Amtsblatt Nr. 61, Seite 4622. Durch Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr wurde im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3a AGBauGB wurde auf die fehlerhafte Beschreibung des Geltungsbereiches hingewiesen. Im Amtsblatt von Berlin, Nr. 1 Seite 8 erfolgte am 08.01.99 die Berichtigung der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.

Auswertung der Trägerbeteiligung

Die im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 BauGB für den B-Plan XXIII-15 im Zeitraum 1.9.97 bis 1.10.97 gegebenen Hinweise der Träger zum Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens XXIII-15a sind ausgewertet worden. Das Ergebnis der Beteiligung der TÖB wurde durch das Bezirksamt Hellersdorf in seiner Sitzung vom 24.11.98 mit BA-Beschluß Nr. 171/V beschlossen und ist in das weitere Verfahren eingeflossen.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurde geltend gemacht, daß die Lärmimmissionen, die von der südlich dem Bebauungsplan gelegenen S- und Fernbahnstrecke ausgeht, nicht ausreichend berücksichtigt wurden. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO werden in einer Entfernung von bis zu 135 m entsprechend der gutachterlichen Stellungnahme überschritten. Ohne weitere Lärmschutzmaßnahmen ist die beabsichtigte Festsetzung "Reines Wohngebiet" nicht möglich.

Die Erschließungsfunktion der vorhandenen S- und Fernbahnstrecke für die Stadt Berlin stellt einen bevorzugten öffentlichen Belang dar. Die Einordnung einer Schallschutzwand auf den privaten Wohnbauflächen erscheint nicht sinnvoll, da sie die Funktionalität der Grundstücke z.T. in Frage stellen würde, zum anderen damit die Transparenz der stark durchgrünter, ortstypischen Gartenbereiche zerstört

werden würde. Der Aufwand, die Voraussetzungen für die Festsetzung Reines Wohngebiet zu schaffen, ist nicht gerechtfertigt. Dementsprechend soll dem Vorschlag der Senatsverwaltung gefolgt werden und auf den Wohngrundstücken die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO erfolgen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 können damit eingehalten werden. Widersprüche zu den Zielstellungen des Bebauungsplanes werden nicht erzeugt.

Auf den ehemaligen öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Terwestenstraße zwischen Verdistr. und Kaulbachstr. befindet sich eine Versorgungsleitung. Entsprechend den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes liegen diese Leitungen nunmehr nicht im öffentlichen Straßenland. Durch den zuständigen Versorgungsträger wurde daher ein Leitungsrecht gefordert.

Zur Sicherung des städtebaulichen Entwurfs und der daraus resultierenden notwendigen Erschließung des mit dem Bebauungsplan XXIII-15 vorbereiteten Wohnungsbaustandortes ist eine städtebauliche Neuordnung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-15a erforderlich. Die Priorität des Bebauungsplanes besteht in der Sicherung der Erschließung des Wohnungsbaustandortes. Dementsprechend soll die Leitung umverlegt werden, da ansonsten eine unzumutbare Beeinträchtigung des Baulandes vorliegt, welches auf den ehemaligen Verkehrsflächen festgesetzt werden soll. Die Umverlegung würde in Verlängerung der Verdistr. bis zur Kaulbachstr. und Abschnitten der Kaulbachstr. erfolgen. Von den Eigentümern gewünschte Grundstücksteilung auf den Grundstücken 1/5 erfolgte so, daß die Flächen der ehemaligen Terwestenstraße für die Erschließung nicht erforderlich ist. Nach Aussage der Wasser Betriebe handelt es sich ausschließlich um eine Versorgungsleitung. Hausanschlüsse liegen hier nicht vor.

Der Zeitpunkt der Umverlegung der Trinkwasserversorgungsleitung ist im Zusammenhang mit einer möglichen Veräußerung des zukünftigen Baugrundstücks zu klären. Es kann auch eine Veräußerung des Grundstücks u.U. mit dieser Belastung erfolgen, dies bedarf einer vertraglichen Regelung beim Verkauf des Grundstücks durch das Land Berlin.

Durch die Änderungen des Bebauungsplanes nach Berücksichtigung der Hinweise der Träger öffentlicher Belange wird kein Belang eines Trägers erstmalig bzw. stärker als bisher berührt. Damit ist keine erneute Trägerbeteiligung erforderlich. Auf dieser Grundlage ist nunmehr der Entwurf zum Bebauungsplan zu erarbeiten.

Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 21.01.99 über die Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange informiert.

Öffentliche Auslegung

Mit Bezirksamtsbeschuß Nr. 237/V vom 12.01.99 hatte das Bezirksamt beschlossen, die öffentliche Auslegung auf der Grundlage des Planungsstandes vom 22.12.98 durchzuführen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 01. Februar 99 bis einschließlich 1. März 99 statt. Die Träger

öffentlicher Belange wurden über die Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert. Die BVV wurde ebenfalls informiert.

Es lag eine schriftliche Stellungnahme vor. 5 Bürger äußerten sich mündlich zum Bebauungsplanentwurf XXIII-15a.

Die Bedenken der Bürger bezogen sich im wesentlichen auf das Maß der baulichen Nutzung, da sie aus der damit erwarteten Verdichtung eine erhebliche Beeinträchtigung vermuten. Diesen Bedenken kann nicht gefolgt werden, da mit der Festsetzung einer Grundfläche von 0,2 und einer Geschoßflächenzahl von 0,4 lediglich eine Entwicklung innerhalb der ortsüblichen Strukturen ermöglicht wird. Eine über die Ausweisung des Maßes des FNP 94 hinausgehende Dichte wird damit nicht möglich. Die hier beabsichtigte Festsetzung begrenzt lediglich die sich nach § 34 BauGB derzeit vollziehende Entwicklung auf ein gebietsverträgliches Maß der Verdichtung. Ortstypische Grünstrukturen können erhalten bleiben und die Erschließung ist gesichert.

Eine weitere Anregung betraf die Inanspruchnahme von Teilflächen des Grundstückes Terwestenstraße 6 als Verkehrsfläche und die Aufgabe des öffentlichen Straßenlandes der Terwestenstraße zwischen Verdistraße und Kaulbachstraße. Es besteht ein öffentliches Interesse an der Entwicklung des Wohnungsbaustandortes Landsberger Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-15b nördlich angrenzend an das Planungsgebiet. Auf dem Wohnungsbaustandort soll ein Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Wohnungen für Gesamt-Berlin und speziell des hohen zusätzlichen Bedarfs im Ostteil der Stadt geleistet werden. Hierbei wird insbesondere die Herstellung von Wohnungen mit hoher Wohnqualität unter Berücksichtigung der Eigenheiminitiative der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr mit der Zielsetzung angestrebt, die Voraussetzung für Eigentumsmaßnahmen junger Familien schaffen soll. Dem städtebaulichen Konzept für den Wohnungsbaustandort liegt ein Verkehrskonzept zugrunde, das die Beeinträchtigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens auf die angrenzenden Wohngebiete auf ein Minimum beschränkt und langfristig die Anbindung an den Bahnhof Birkenstein über die Verdistraße berücksichtigt. Dementsprechend ist die Inanspruchnahme von Teilflächen des Grundstückes Terwestenstraße 6 für Straßenverkehrsflächen erforderlich. Das Grundstück Terwestenstraße 6 liegt nunmehr seit mehreren Jahren brach und die bauliche Substanz verfällt. Dem öffentlichen Interesse soll hier der Vorrang eingeräumt werden, gegenüber dem privaten Belang der Verwertbarkeit des Grundstückes Terwestenstraße 6 zu Wohnzwecken.

Ein weiterer Einwand betrifft die Obstbaumpflanzung auf den Grundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB. Es wurde eingewandt, daß nur hochstämmige Obstbäume die städtebauliche Prägung des Obstbaumsiedlungsgebietes gewährleisten würde.

Diesem Einwand soll nicht gefolgt werden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, daß für das Orts- und Landschaftsbild die Pflanzung von Obstbäumen prinzipiell zur Sicherung des typischen Siedlungscharakters erforderlich ist. Die Bepflanzung der Hausgärten weist ohnehin bereits heute eine vielfältige Bepflanzung hinsichtlich der Arten- und Sortenauswahl auf, so daß eine weitere Regelungsdichte hier im Sinne der planerischen Zurückhaltung nicht erfolgen soll. Auf Grund der kleinteiligen

Bebauung in offener Bauweise, die mit der Festsetzung des Bebauungsplanes gewährleistet wird, ist die Wirkung der Obstbaumpflanzung in den öffentlichen Straßenraum gegeben, selbst wenn auch Halbstämme oder noch kleinere Stammformen gepflanzt werden. Durch die sich derzeit vollziehende Verdichtung entstehen Grundstücke, die wesentlich geringer sind, als die bisher üblichen Größen von ca. 1.000 m². Damit läßt sich vermuten, daß zukünftige Grundstückseigentümer ohnehin eher hochstämmige Bäume pflanzen werden, um die Nutzbarkeit der unter den Baumkronen liegenden Flächen weiterhin zu gewährleisten.

Ein weiterer Einwand betraf die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohnungsbaustandortes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-15b über die Anliegerstraßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-15a sowie der zu erwartenden Erschließungskosten.

Es wurde unter Berücksichtigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens entsprechend dem geplanten Wohnungsbauvorhaben im Geltungsbereich XXIII-15b ein Verkehrsgutachten erarbeitet, in dessen Ergebnis innerhalb des vorhandenen Straßennetzes das zukünftige Verkehrsaufkommen zu bewältigen ist. Um unzumutbare Beeinträchtigungen für vorhandene und zukünftige Wohnungsbaustandorte ausschließen zu können, wurde darüber hinaus ein Verkehrssplitting vorgeschlagen, welches im städtebaulichen Entwurf berücksichtigt wurde, indem keine Durchfahrtsmöglichkeiten im B-Plangebiet vorgesehen wurden. Alle Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-15a sind Anliegerstraßen und gehören auch weiterhin zum Nebenstraßennetz. Erschließungskosten werden entsprechend dem Erschließungskostenbeitragsgesetz erhoben. Damit werden alle betroffenen Anlieger bei der Ermittlung der Erschließungsbeiträge im Falle eines endgültigen Straßenausbaus herangezogen, unabhängig davon, ob ihr Grundstück über die angrenzende Straße oder anderweitig erschlossen wird. Damit können die mit dem Ausbau der Straßen im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXIII-15b entstehenden Kosten nicht auf andere Grundstücke "abgewälzt" werden, also unberechtigter Weise auf diese umgelegt werden.

Mit Bezirksamtsbeschuß Nr. 329/V vom 23.03.99 wurde durch das Bezirksamt dem Ergebnis der Prüfung der Bürgerbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung für das Bebauungsplanverfahren XXIII-15a zugestimmt.

Änderung des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplanes XXIII-15

Am 02.03.99 wurde mit Bezirksamtsbeschuß Nr. 298/V die Änderung des Beschlusses IV/445/1995 über die Aufstellung des Bebauungsplanes XXIII-15 vom 25.04.95 beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-15 wurde um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-15a reduziert, da sich zwei Bebauungsplanverfahren auf einer Fläche verbieten. Gleichzeitig erfolgte eine Reduzierung des Geltungsbereiches um die Fläche hinter der Verdistraße 58 (Flurstücke 294, 295 und 296), da das Planungserfordernis für diese Flächen nicht mehr gegeben ist.

Der in seinem Geltungsbereich reduzierte B-Plan XXIII-15 wird im Sinne der einheitlichen Bezeichnung von B-Plänen als B-Plan XXIII-15b weitergeführt. Der Geltungsbereich des B-Planes XXIII-15b umfaßt nunmehr die Fläche zwischen Landsberger Straße, Stralsunder Straße, Landesgrenze zum Land Brandenburg, der Verdistraße, dem Grundstück Terwestenstraße 6 und der Kaulbachstraße.

Die Änderung des Beschlusses Nr. IV/445/1995 ist lediglich eine Klarstellung und gewährleistet die Rechtssicherheit des laufenden Bebauungsplanverfahrens. Ziele und Inhalte der Bebauungspläne XXIII-15a und XXIII-15 bleiben davon unberührt.

Am 26.03.1999 wurde im Amtsblatt für Berlin, Nr. 15, Seite 1174 die Änderung des Beschlusses über die Aufstellung eines Bebauungsplanes veröffentlicht.

Verordnung zur Festsetzung

In seiner Sitzung am 27.04.99 stimmte das Bezirksamt mit BA-Beschluß Nr. 420/V

1. dem Entwurf des Bebauungsplanes XXIII-15a vom 14.01.99 mit der Begründung
2. dem Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-15a im Bezirk Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

zu. Gleichzeitig beschloß das Bezirksamt, den Entwurf mit der Begründung des Bebauungsplanes XXIII-15a sowie den Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-15a der BVV zur Beschlußfassung vorzulegen.

Am 16.03.2000 hat die BVV Hellersdorf von Berlin mit Drucksache IV/H/296 beschlossen, der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-15a im Bezirk Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf, zuzustimmen.

Anzeige des o.g. Bebauungsplanes gemäß §4 Abs. 4 AGBauGB (Teil A)

Im Ergebnis der Prüfung gemäß §4 Abs. 4 AGBauGB (Teil A) wurde durch die zuständige Senatsverwaltung mitgeteilt, daß Beanstandungen zu folgenden Punkten bestehen:

- 1) mangelnde Eingriffsbewertung gemäß § 8 BNatSchG
 - 2) unzureichende Auseinandersetzung mit den Lärmimmissionen von der Bahn
 - 3) Abwägungsmängel bei den Festsetzungen zu Sicherung des Verkehrskonzeptes
- Die Begründung zum Bebauungsplan wurde daraufhin überarbeitet.

Folgende redaktionelle Änderungen wurden im Bebauungsplan vorgenommen:

- 1) die offene Bauweise wurde entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 3 richtig gestellt; es lautet nunmehr abweichende Bauweise
- 2) im Titel wird die Verdi-Straße gestrichen, da hier nur die halbe Straßenbreite im Geltungsbereich liegt; um Mißverständnissen vorzubeugen erfolgt die Richtigstellung

- 3) in der textlichen Festsetzung Nr.1 wird das Wort "zulässig" ersetzt durch die Worte "nicht Bestandteil des Bebauungsplanes"
- 4) in der textlichen Festsetzung Nr.2 werden die Worte "auf jedem einzelnen Grundstück gestrichen, da sie entbehrlich sind"
- 5) in der textlichen Festsetzung Nr.4 werden die Worte "Verkehrsflächen" durch "Verkehrsfläche" und "Bebauungspläne" durch "Festsetzung" ersetzt.

Weiter wird der Auslegungsvermerk ergänzt.

Das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan XXIII-15a wurde am 17. Februar 2000 mit o.g. Änderungen erstellt.

Eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Veröffentlichung

Vom Bezirksamt Hellersdorf ist am 01.08.2000 mit Beschluß-Nr. 802/V der nach § 6 Abs. 5 AGBauGB erforderliche, für die Wirksamkeit des Bebauungsplanes, konstitutive Beschluss über die Festsetzung des B-Planes XXIII-15a gefaßt worden.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-15a im Bezirk Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf vom 01. August 2000 ist im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin, 56. Jahrgang, Nr. 27, Seite 413 am 22. August 2000 veröffentlicht worden.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel V des Gesetzes vom 25. Juni 1998 (GVBl. S. 177, 210),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 12. März 1987 (BGBl. I. S 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. August 1993 (BGBl. I S. 1458)