

# Bebauungsplanverfahren XXIII-25

## **Begründung** **zur Festsetzung**

**Planungsstand: Februar 2005**

# I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

## des Bebauungsplanes XXIII-25

<b>I. PLANUNGSGEGENSTAND</b> .....	<b>3</b>
1. Veranlassung und Erforderlichkeit.....	4
2. Planungsgebiet .....	4
2.1 Bestand.....	5
2.2 Planerische Ausgangssituation .....	6
<b>II. PLANUNGSINHALT</b> .....	<b>7</b>
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	7
2. Intention des Planes.....	8
3. Wesentlicher Planungsinhalt und Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	9
3.1. <i>Nutzungsarten</i> .....	9
3.1.1 Reines Wohngebiet.....	9
3.1.2 Verkehrsflächen .....	11
3.1.3 Wasserflächen.....	12
3.2. <i>Maß der baulichen Nutzung</i> .....	12
3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) .....	12
3.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ).....	13
3.2.3 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen .....	14
3.2.4 Beschreibung der Baulinien für den B-Plan XXIII-25 .....	14
3.2.5 Höhe der baulichen Anlagen.....	17
3.3 <i>Bauweise und Gestaltungskriterien</i> .....	17
3.3.1 Bauweise .....	17
3.4. <i>Grünfestsetzungen zu gartenstadtypischen Bepflanzungen</i> .....	18
<b>III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES XXIII-25</b> .....	<b>21</b>
1. Entwickelbarkeit aus dem FNP Berlin.....	21
2. Umweltverträglichkeitsprüfung.....	21
3. Eingriffsbetrachtung .....	21
4. Schichtenwasserproblematik .....	22
5. Regenwasser .....	23
6. Altlasten .....	23
7. Grundstücksteilung .....	23
8. Finanzielle Auswirkungen .....	23
<b>IV. Verfahren</b> .....	<b>24</b>
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3 a AGBauGB.....	24
Aufstellungsbeschluss.....	24
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	25
Auswertung der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung.....	25
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	26
Planreifeerklärung .....	27
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	27
Auswertung der öffentlichen Auslegung .....	27
Betroffenenbeteiligung entsprechend § 13 Nr. 2 BauGB.....	28
Auswertung der Betroffenenbeteiligung.....	28
Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung.....	29
Überarbeitung des Planes.....	29
2. Betroffenenbeteiligung entsprechend § 13 Nr. 2 BauGB.....	30
Festsetzung.....	30
Anzeige des Bebauungsplanentwurfs gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB .....	30
Prüfung und weiterer Umgang mit den Beanstandungen.....	31
Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB .....	32
Verordnung zur Festsetzung.....	32
Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 AGBauGB .....	32
Veröffentlichung .....	33
<b>V. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>34</b>

## I. PLANUNGSGEGENSTAND

Das Gebiet des Bebauungsplanes XXIII-25 befindet sich im nordöstlichen Bereich von Berlin liegenden Bezirk Hellersdorf, in unmittelbarer Nähe des Unterzentrums Mahlsdorf, in einem Bereich, der in den 20-er Jahren nach einheitlichen Plänen von Bruno Taut als Gartenstadt angelegt wurde. Die Bruno-Taut-Siedlung ist Teil des flächenmäßig größten zusammenhängenden Einfamilienhausgebietes in Berlin.

1986 wurde der Bezirk Hellersdorf aus den Ortsteilen Hellersdorf, Kaulsdorf und Mahlsdorf gegründet. Zur Zeit der Eingemeindung dieser Ortsteile in Groß-Berlin im Jahre 1920 wurden Kaulsdorf und Mahlsdorf dem Stadtbezirk Lichtenberg zugeordnet. Die Stadtgemeinde Lichtenberg erwarb 1919 das Rittergut Mahlsdorf und stellte auf der Grundlage des Artikels 155 der Weimarer Verfassung Teile dieser Flächen für den Siedlungsbau zur Verfügung. Gefördert werden sollte vor allem die Schaffung von Wohnraum für Kriegsgeschädigte, sozial schwache und kinderreiche Familien. Für die Vergabe des Baulandes wurde seitens der städtischen Körperschaft ein verantwortlicher Träger gefordert. Im August 1920 kam es zur Gründung der Siedlungsgenossenschaft "Lichtenberger Gartenheim e.V. GmbH", kurz LIGA genannt. 103 Siedlungsgenossenschaftler/innen unterschrieben am 27. August 1920 das Gründungsprotokoll.

In Realisierung des Siedlungsvorhabens entstanden zwei räumlich getrennte Bereiche: die Streusiedlung Mahlsdorf I, nördlich des ehemaligen Dorfkernes und der Eisenbahntrasse, beidseitig der damaligen Hönower Chaussee (für diesen Bereich ist ein Bebauungsplanverfahren mit der Bezeichnung XXIII-6 durch BA - Beschluss eingeleitet worden), und die Streusiedlung Mahlsdorf II, nunmehriger Planungsgegenstand mit 196 Parzellen auf ca. 24 ha, südlich der Eisenbahntrasse, westlich des alten Dorfkernes Kaulsdorf und östlich des Dorfkernes von Mahlsdorf.

Im Zusammenwirken zwischen LIGA und DEWOG (Deutsche Wohnungsfürsorge Aktiengesellschaft für Beamte, Angestellte und Arbeiter) unter der Federführung von Martin Wagner, späterer Baudirektor Berlins, wurden Verträge für die Siedlungsgenossenschaftler/innen ausgearbeitet und ein Gesamtkonzept erarbeitet, auf deren Grundlage ab 1924 die Realisierung der beiden Siedlungsteile begonnen wurde. Als Architekt wurde Bruno Taut gewonnen. Das Siedlungsgebiet war ausschließlich für Wohnnutzung mit Grundstücksgrößen zwischen 800 und 1.400 m<sup>2</sup> geplant. Die Genossenschaft hat bei der Lichtenberger Stadtverwaltung beantragt, alle Siedlerstellen als "Reichsheimstätten" auf der Grundlage des am 10.05.1920 verabschiedeten Reichsheimstättengesetzes oder im Erbbaurecht auszugeben.

Die städtische Körperschaft räumte jedoch den Siedlern/innen die Möglichkeit ein, entweder ihr Grundstück nach städtischem Kaufvertrag oder nach den Bedingungen des Reichsheimstättengesetzes zu erwerben. Die LIGA übernahm nur die Bebauung von Reichsheimstättengrundstücken. Da nun viele Siedler/innen von ersterer Möglichkeit Gebrauch machten, war der Einfluss der Genossenschaft auf die Gestaltung der Gesamtanlage nur bedingt möglich. Verbindlich geregelt waren der Zuschnitt der Parzellen und die Baulinien. Hieran ist die Struktur der Siedlung am deutlichsten ablesbar.

Die von Bruno Taut vorwiegend geplante Doppelhausbebauung konnte aus vorgeannten Gründen nicht konsequent ausgeführt werden, ist aber am Frettchenweg noch sehr gut erkennbar.

Ein Teil der nach 1945 errichteten Wohngebäude hat sich nicht am Bestand orientiert. Das betrifft Baulinien, Fassadenproportionen, Dachformen und Baumaterialien. Zudem wirken vielfach unproportionierte Anbauten, zahllose Nebengebäude in beliebiger Form und schlechtem baulichen Zustand beeinträchtigend auf das Erscheinungsbild der Siedlung.

Insgesamt bildet das Siedlungsschema mit seinen differenzierten Straßenbreiten, Baufluchten, platzartig ausgeweiteten Straßenverschwenkungen (Frettchenweg und Gielsdorfer Str.) und der noch einigermaßen homogenen Blockrandbebauung eine erhaltenswerte Struktur, deren künftige Entwicklung planerisch begleitet werden muss.

## **1. Veranlassung und Erforderlichkeit**

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung der historisch gewachsenen Identität der Bruno-Taut-Siedlung ist durch die Abteilung Gesundheit und Ökologische Stadtentwicklung – Stadtplanungsamt – im Bezirk Hellersdorf von Berlin das Bebauungsplanverfahren XXIII-25 mit BA-Beschluss Nr. V/155/1996 am 03.09.1996 eingeleitet worden.

Die Erforderlichkeit eines öffentlichen Verfahrens ergibt sich aus den Planungszielen,

- die Siedlung in ihrem funktionellen und räumlich gestalterischen Zusammenhang durch den Erhalt ihrer spezifischen Qualitäten zu sichern. Hierbei ist die fast ausschließliche Wohnfunktion der Siedlung zu berücksichtigen.
- Verdichtungspotentiale in gebietsverträglichen Dimensionen unter der Voraussetzung des weitestgehenden Erhalts des historisch gewachsenen Siedlungscharakters auszuweisen.
- Konzepte zu entwickeln, die im Blockinnenbereich entsprechend der Grundstücksgrößen eine geordnete städtebauliche Entwicklung, aber auch verträgliche Anbauten an die vorhandene historische Substanz unter Beachtung der Taut'schen Gestaltungskriterien ermöglichen.

## **2. Planungsgebiet**

Gemäß § 9 (7) BauGB wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-25 wie folgt festgesetzt:

- Für das Gelände zwischen der Treskowstraße, der Gielsdorfer Straße, des Münsterberger Weges und der Straße Am Kornfeld im Bezirk Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf.

## 2.1 Bestand

Das Gebiet des Planverfahrens, die Streusiedlung Mahlsdorf II, liegt zwischen den Ortsteilen Mahlsdorf und Kaulsdorf. Der nördliche Teil des Plangebiets beginnt unmittelbar an der S-Bahn- bzw. Eisenbahntrasse. Am südlichen Ende befindet sich in unmittelbarer Nähe die Bundesstraße 1/5.

Die räumliche Nutzungsstruktur des Plangebietes ist geprägt durch die ausschließliche Wohnnutzung privater Grundstücke. Typisch für das Gebiet ist ein unregelmäßiges Straßennetz, das trapezförmige, viereckige Blöcke unterschiedlicher Größe entstehen lässt. Die recht großzügig bemessenen Grundstücke mit durchschnittlich 1.000 m<sup>2</sup> Fläche sind gekennzeichnet durch eine offene Blockrandbebauung, die zur Folge hat, dass die Blockinnenbereiche gärtnerisch genutzt werden und große, zusammenhängende, stark durchgrünte Blockinnenbereiche entstehen.

Begünstigt durch die relativ geringe Dichte der Bebauung von Baukörpern in eingeschossiger Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern in offener, traufständiger, vereinzelt auch giebelständiger Bauweise - straßenbegleitend -, überwiegt der freie Blockinnenbereich mit hohem Baumbestand. Hierdurch wird die Struktur des Gebietes als Vorortsiedlung mit Gartenstadtcharakter erzielt. Das Plangebiet hat einen weitreichenden Bestand an Häusern von Bruno Taut. Diese wurden nach dem Bebauungsplan von 1920 errichtet, entsprechend den Bau- und Straßenfluchtlinien, die einzuhalten waren. Die Baufluchtlinien, die von Straße zu Straße differieren, sind bei fast durchgängiger Einhaltung derselben innerhalb der einzelnen Straßen klar ablesbar und erkennbar. Sie wirken nach wie vor gravierend prägend auf den stadträumlichen Zustand der Siedlung.

Das Bebauungsplangebiet besteht aus 120 Grundstücken. Insgesamt sind in der Streusiedlung Mahlsdorf II noch 29 Doppelhäuser und 22 Einzelhäuser nach Taut'schen Entwürfen vorhanden, so dass die ursprüngliche Architektur zumindest im äußeren Erscheinungsbild erkennbar ist und damit auch für den Siedlungszusammenhang wirksam wird.

Unter Berücksichtigung der zu ihrer Entstehungszeit bestehenden wirtschaftlichen Zwänge wurden durch Taut Baukörper geplant, die die meist schwierigen Grundwasserverhältnisse berücksichtigen, durch den eingebauten Kniestock eine bessere Verwertung des Dachraumes schaffen und die Ausnutzung der Bodenräume ermöglichen. Dies widerspiegelt sich in der einheitlichen Gestaltung der Trauf- und Firsthöhen sowie Dachneigungen.

Entgegen der ursprünglichen Intention, wegen der noch vorhandenen großen Anzahl von Einzel- bzw. Doppelhäusern aus der Planung Bruno Tauts die gesamte Siedlung unter Denkmalschutz zu stellen, wurden nur der zentrale Bereich am Frettchenplatz mit den anliegenden 5 Gebäuden sowie weitere je 2 Doppel- bzw. Einzelhäuser in die Denkmalliste eingetragen. Es handelt sich hier um die Gebäude Frettchenweg 21; 25 - 27; 26; 29 - 31; Frettchenweg 30 / Hamsterstr. 1; Münsterberger Weg 133; Am Kornfeld 67 / Münsterger Weg 131; Am Kornfeld 37 - 41 sowie außerhalb des Bebauungsplanbereiches das Wohnhaus Dirschauer Str. 6. Die Auswahl und Deklaration als Denkmal erfolgte nach dem Grad der noch vorhandenen Authentizität. Der Denkmalschutz stellt neben den aus dem Bebauungsplan resultierenden Vorgaben einen zusätzlichen Genehmigungsvorbehalt dar, der sich jedoch in erster Linie auf

architekturbeeinflussende Maßnahmen (Fassade; evtl. Gebäudeerweiterungen, soweit sie durch den Bebauungsplan zulässig sind) beschränkt.

Neben den Veränderungen durch Neu-, An- und Umbauten haben auch die verwendeten Baumaterialien das ursprünglich relativ homogene Erscheinungsbild der Siedlung und der Gebäude verändert, aber dennoch hebt sich die Siedlung durch erkennbare Eigenarten und durch ihre Geschlossenheit von dem durch architektonische und städtebauliche Regellosigkeit geprägten unmittelbaren und weiteren Umfeld ab.

Innerhalb des öffentlichen Straßenlandes finden wir die zwei kleinen Platzerweiterungen am Frettchenweg und in der Gielsdorfer Straße sowie die recht breiten, grasbewachsenen Seitenstreifen des Münsterberger Weges und der Straße Am Kornfeld. Als städtebauliche Besonderheit sind die zwei öffentlichen Gewässer auf den Grundstücken Am Kornfeld Nr. 33/35 und 51/53 anzusehen, die vor Jahrzehnten zur Aufnahme und Regulierung des Schichten- und Regenwassers angelegt wurden. Diese Kornfeldteiche mit ihrer üppigen Vegetation sind ein städtebaulich prägendes Element sowohl für den Blockinnenbereich als auch für den öffentlichen Straßenraum. Sie beschränken die Bebaubarkeit auf den hinteren Grundstücksflächen.

Wichtig für die städtebauliche Qualität der Siedlung ist die straßenräumliche Gestaltung, in der Differenzierung der Straßenbreiten und Baufluchten. Hier fallen besonders der Wilhelmsmühlenweg, der Frettchenweg und der Münsterberger Weg ins Auge. Der Münsterberger Weg wird städtebaulich durch eine eindrucksvolle Doppelallee großer alter Linden eingefasst. Diese im Münsterberger Weg alleearartig angeordneten vorhandenen Bäume prägen maßgeblich das Ortsbild.

Die öffentliche ver- und entsorgungstechnische Erschließung des Gebietes wird z.Z. umstrukturiert. Eine Reihe von Grundstücken war bereits bzw. wird gegenwärtig an die Kanalisation angeschlossen. Teilweise ist jedoch noch eine Entsorgung über grundstückbezogene Sammelgruben vorhanden. Bezüglich der Trinkwasser- und Stromversorgung sind schon alle Grundstücke an die öffentlichen Versorgungsnetze angeschlossen.

## 2.2 Planerische Ausgangssituation

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-25 wird auf die Aussagen des Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95) zurückgegriffen, der diesen Bereich der Siedlung als Wohnbaufläche W4 mit einer GFZ bis 0,4 ausweist.

Die hier dargestellte Wohnbaufläche des Typs W 4 weist gegenwärtig eine sehr geringe Bebauungsdichte auf. Die Geschossflächenzahl liegt zum Teil noch unter 0,1. Im Interesse eines sparsamen Umgangs mit der Fläche ist im Sinne der Darstellung des FNP Berlin höchstens eine GFZ bis 0,4 städtebaulich möglich. Gleichzeitig soll damit ein Beitrag zur Deckung des steigenden Bedarfes an Wohnungen mit hoher Wohnqualität für Gesamtberlin und speziell den hohen Bedarf im Ostteil der Stadt geleistet werden, insbesondere zur Entwicklung der Wohnflächenversorgung.

Das Nutzungskonzept zur Bereichsentwicklungsplanung sieht für das Gebiet eine Entwicklung als Wohnbaufläche mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer eingeschossigen Bebauung vor. Die Grünverbindung Hamsterstraße/Wieselstraße ist als fußläufige Wegeverbindung zu erhalten und zu sichern.

Im Gestaltungskonzept zur BEP wird der Bereich des Bebauungsplanes XXIII-25 als ein schützenswerter Siedlungsbereich lokalisiert. Die historisch geprägten Siedlungs-, Garten- und Straßenstrukturen sollen erhalten bleiben.

Weitere Grundlagen für das Planverfahren:

- Städtebauliche Bestandsaufnahme zur Bruno-Taut-Siedlung Mahlsdorf II der AG SPAS/Projekt Stadt und Umwelt, beauftragt durch das Bezirksamt Hellersdorf von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt, vom April 1992;
- Begründung zur denkmalpflegerischen Unterschutzstellung durch FAB Inventarisierung bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz vom 10.02.1993;
- LaPro 94:
  - Landschaftsbild (Obstbaumsiedlungsbereich),
  - vorhandene Pfuhe: Pflege und Entwicklung von vorhandenen und geplanten Landschaftsschutzgebieten und geschützten Landschaftsbestandteilen,
  - Münsterberger Weg, vorrangige Entwicklung der Verbindungsfunktion für sonstige Arten (breite, unbefestigte Straßenränder).

## II. PLANUNGSINHALT

### 1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Streusiedlung Berlin-Mahlsdorf II gehört zu den Gebieten, in denen die Priorität in der Bewahrung des Bestandes und in einer der Qualität des Siedlungsgebietes entsprechenden sanften, gebietsverträglichen Entwicklung der Wohnfunktion liegt.

Die Streusiedlung hebt sich, bei allen Veränderungen, deutlich von den angrenzenden Siedlungen durch ihre räumliche Gliederung, die historisch wertvollen Häuser, die dominierenden Farben und Materialien sowie die großen zusammenhängenden, von Bebauung freien und stark durchgrünten Blockinnenbereiche ab.

Die dadurch lebendige Identität der Siedlung war durch das Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung einer Entwicklung des Blockinnenbereichs, der ausschließlich dem Wohnen dient, zu sichern. Hierbei sollten aber innerhalb der Blockvarianten besonders solche einheitlichen Konzepte Berücksichtigung finden, die Wohnraum in hoher Qualität sichern.

Die Schaffung von Wohnraum in hoher Qualität unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist gemäß § 1 Abs. 5 BauGB begründet. Dem Bedarf an Wohnungen in Gesamt-Berlin, speziell dem Bedarf im Ostteil der Stadt, war, insbesondere unter Berücksichtigung der Eigentumsbildung weiter

Kreise der Bevölkerung und der Eigenheiminitiative der Senatsverwaltung, Rechnung zu tragen. Gemäß der Eigenheiminitiative der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr sollen die Voraussetzungen für Eigentumsmaßnahmen für junge Familien geschaffen werden. Gerade dieser Aspekt ist für das bisher altersstrukturell sehr homogen geprägte Gebiet besonders bedeutsam, unter Berücksichtigung qualitativ hochwertigen Wohnraums und einer entsprechenden Wohnflächenversorgung.

Wir haben es hier mit einer Form bedeutsamer Siedlungsarchitektur zu tun, die auch durch die planerischen Intentionen, hier insbesondere die Verdichtung, nicht unkenntlich werden sollte. Die Aufgabe bestand darin, die veränderten Wohn- und Lebensbedingungen der Bewohner/innen mit gestalterischen und strukturellen Entwicklungskonzepten so in Einklang zu bringen, dass der Gartenstadtcharakter erlebbar bleibt. Die Siedlungsstruktur mit den typischen Doppelhäusern sollte erhalten bleiben und Anbaumöglichkeiten in Fortsetzung an der gemeinsamen Grundstücksgrenze erfolgen. Als Alternative war eine maßvolle und sich einfügende Bebauung in zweiter Reihe auf den Grundstücken mit ausreichender Grundfläche planerisch in Erwägung zu ziehen.

Die Bedarfe der sozialen Infrastruktur waren im Entwurf zu den Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung des Bezirks anhand von Prognosen hinsichtlich des Einwohnerzuwachses geprüft und nachgewiesen worden. Über das in der BEP ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung hinaus findet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Entwicklung statt. Die Bedarfe der sozialen Infrastruktur werden auf den Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gesichert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes weist Bauflächen aus, die eine gebietsverträgliche Verdichtung der Wohnfunktion in der für das Siedlungsgebiet prägenden Maßstäblichkeit in Form von Einzel- und Doppelhäuser ermöglichen.

## **2. Intention des Planes**

Die abgeschlossene städtebauliche Einheit der Siedlung, die ihre eigenständige Identität im Laufe der Entwicklung bewahrt hat, ist durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen zu sichern. Planungszielvorstellungen und Bebauungsvorschläge gehen von einer Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen Struktur mit der charakteristischen Einzel- und Doppelhausbebauung aus, die eine gebietsverträgliche Verdichtung der Wohnfunktion berücksichtigen.

Klar ablesbare und bewusst verengte Straßenräume sollen die ursprüngliche Bruno-Taut-Siedlung in ihrem funktionellen und räumlich gestalterischen Zusammenhang durch den Erhalt spezifischer räumlicher Qualitäten sichern. Gerade dieses Gestaltungsprinzip ist noch klar erkennbar und macht die besondere städtebauliche Qualität aus.

Hinsichtlich der Nutzungsstruktur besteht die Notwendigkeit, das Bebauungsplangebiet als WR - Reines Wohngebiet - gemäß § 3 BauNVO zu sichern.



Auf Grund des spezifischen Charakters der Siedlung sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XXIII-25 nach § 2 (5) BauGB städtebauliche Ordnungsprinzipien durch die Festsetzungen von:

- Straßenbegrenzungslinien,
- Baulinien, Baugrenzen,
- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- die Bauweise und prägende Gestaltungsmerkmale

zu sichern, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Für das Plangebiet sind die vorhandenen Freiflächenpotentiale:

- Stadtplatz Frettchenweg innerhalb der Straßenverkehrsfläche und
- prägende, ökologisch wertvolle Flächen im Blockinnenbereich, insbesondere die sich auf den Grundstücken Am Kornfeld 33/35 und 51/53 befindlichen Pfuhe,

zu erhalten.

Um eine hohe Qualität des Wohngebiets zu sichern, sind besondere planungsrechtliche Festsetzungen für die Standorte und die Ausbildung von Stellplätzen und Garagen im Bebauungsplanverfahren zu treffen.

Als wesentliche Gestaltungselemente sind die Vorgartenbereiche von jeglicher Bebauung freizuhalten, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Zum Erhalt des Gartenstadtcharakters sind u.a. im Blockinnenbereich Baumpflanzungen vorzusehen, die diesen Charakter sicherstellen.

### **3. Wesentlicher Planungsinhalt und Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### 3.1. Nutzungsarten

Im Plangebiet sind folgende Nutzungen festgesetzt:

- Reines Wohngebiet,
- Verkehrsflächen,
- Wasserflächen.

##### *3.1.1 Reines Wohngebiet*

Die Art der baulichen Nutzung soll als WR - Reines Wohngebiet - festgesetzt werden. Die gewählte Art der Nutzung entsprechend § 3 BauNVO erscheint für den Planungsbereich sinnvoll, aufgrund der bereits vorhandenen, dem reinen Wohngebiet adäquaten Nutzung, 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 und der starken Durchgrünung der Siedlung konnte sich eine ungestörte Wohnnutzung entwickeln, die im Sinne der Wahrung einer hohen Wohnqualität planungsrechtlich zu sichern ist.

Die 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. Die Nutzung des reinen Wohngebietes als Nutzungsart ist bestimmend.

Es sind keine störenden Beeinträchtigungen erkennbar, die eine langfristige Entwicklung des reinen Wohngebietes gefährden und die Wohnqualität mindern würden. Die derzeitigen Nutzungen der Grundstücke und deren Grundstückszuschnitte lassen keine Chancen einer negativen Entwicklung von Nutzungsarten erkennen.

Der Erhalt der stark durchgrüneten Blockinnenbereiche, eine primäre Zielstellung des Bebauungsplanes, der wesentlich zur Gewährleistung der Wohnqualität beiträgt, bleibt unbeeinträchtigt.

Die von dem S-Bahn- bzw. dem Verkehrslärm der B 1/5 ausgehenden Beeinträchtigungen von Teilflächen des reinen Wohngebietes sind hinzunehmen. Beabsichtigt ist hier eine Verdichtung der Bebauung innerhalb des Stadtgebietes und damit die Nutzung vorhandener Flächenressourcen zur Schaffung hochwertigen Wohnraums in hoher Wohnqualität und um Eigentum für breite Teile der Bevölkerung zu schaffen. Im Rahmen der Abwägung wurden sowohl Möglichkeiten des aktiven als auch des passiven Lärmschutzes geprüft.

Der passive Lärmschutz kann gewährleistet werden. Die Aufenthaltsqualität in den Wohngebäuden zugeordneten Gartenflächen wird durch die S-Bahn nur unwesentlich beeinträchtigt. Durch die Bebauung und die Bepflanzung wird die Beeinträchtigung aus dem Verkehrslärm erheblich reduziert.

Durch entsprechende Grundrisslösungen und durch den Einsatz differenzierter Materialien (z.B. beim Einbau von Fenstern) in den Wohnhäusern können die Lärmimmissionsgrenzwerte für die Nutzungsart WR eingehalten werden.

Um mögliche nachbarschaftliche Beeinträchtigungen ausschließen zu können (wie z. B. das damit verbundene Verkehrsaufkommen) und im Sinne der Sicherung einer hohen Wohnqualität, soll die Anzahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt werden. Durch die Veränderung der Grenzen der Schutzzone III A des Wasserwerkes Kaulsdorf ergibt sich keine Änderung auf die beabsichtigte Festsetzung "REINES WOHNGEBIET", da die möglichen Nutzungen nicht von den Verbotstatbeständen des Entwurfs der Schutzgebietsverordnung betroffen sind, soweit sie die technischen Voraussetzungen erfüllen, die eine Gefährdung des Grundwassers im Sinne der Schutzverordnung ausschließen.

Im reinen Wohngebiet, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in einer Grundstückstiefe von mehr als 42 m hinter der Straßenbegrenzungslinie mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 ausgeschlossen. Dem Erhalt der prägenden ortstypischen Gartenstruktur als wesentlichem Gestaltungsmerkmal wird damit Rechnung getragen. Auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen kann somit eine Minimierung des Verkehrs und dessen Lärms erreicht und dazu beigetragen werden, die Wohnqualität zu sichern.

Entlang der Straße Am Kornfeld, der Treskowstraße, der Gielsdorfer Straße und des Frettchenweges sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baulinien sowie deren Verbindung untereinander unzulässig. Die Beschreibung der Baulinien für den Geltungsbereich des B-Planes XXIII-25 sind dem Punkt 3.2.4. der Begründung zu entnehmen.

Entlang des Wilhelmsmühlenweges sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen in einer Grundstückstiefe von 4 m, entlang der Treskowstraße in einer Grundstückstiefe von 5 m und entlang des Münsterberger Weges in einer Grundstückstiefe von 6 m, jeweils gerechnet ab Straßenbegrenzungslinie, unzulässig.

Diese Flächen sind gärtnerisch anzulegen und von Bebauung frei zu halten, um auch langfristig städtebaulich prägende Vorgartenbereiche als typisches Gestaltungselement der Siedlung zu sichern

### *3.1.2 Verkehrsflächen*

Das der Bereichsentwicklungsplanung zugrundeliegende Verkehrskonzept wurde im Hinblick auf die zu erwartende Verdichtung erarbeitet. Der Wilhelmsmühlenweg wird die Funktion einer Sammelstraße übernehmen und die Anbindung des Verkehrs der angrenzenden Wohngebiete an das übergeordnete Straßennetz ermöglichen. Die Straßenbegrenzungslinie im Wilhelmsmühlenweg verläuft entlang der vorhandenen Zaungrenze der betreffenden Grundstücke. Das eingeforderte Straßenland wird bereits seit 1990 als öffentliches Straßenland genutzt und soll so planungsrechtlich gesichert werden. Damit werden im betreffenden Abschnitt des Wilhelmsmühlenweges eine Breite der Fahrbahn von 6 m und der Gehwege von je 2 m festgesetzt. Diese Abmessungen stellen die unteren möglichen Grenzwerte dar. Da der betreffende Abschnitt örtlich begrenzt ist, sich hier keine Bushaltestelle befindet und die historische Eigenart des Siedlungsbereiches gerade auch durch die Gestaltung der Straßenräume geprägt wird, soll hier ausnahmsweise diese sehr knappe Dimensionierung möglich sein. Die Verkehrssicherheit kann damit gewährleistet werden. Die übrigen Straßen bleiben auch langfristig Anliegerstraßen. Die Breite der öffentlichen Verkehrsflächen ist ausreichend, um das Verkehrsaufkommen zu bewältigen.

In Anlehnung an das Fachgutachten zur Ausbildung des öffentlichen Straßenraumes im Bereich des Frettchenweges 2 wird unter Inanspruchnahme privater Flächen eine neue Straßenbegrenzungslinie, entsprechend dem B-Plan-Entwurf, festgesetzt, um der Verkehrssicherheit als öffentlicher Belang Rechnung zu tragen.

Die Hamster- und Wieselstraße werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, als öffentlicher Fuß- und Radweg, festgesetzt.

Die Erschließung der Blockinnenbereiche erfolgt ausschließlich über private Erschließungswege, bei denen das privatrechtliche Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden muss. Die Entscheidung, auf welcher Grundstücksseite die Erschließung für das hintere Baugrundstück erfolgt, liegt bei dem/der Eigentümer/in. Auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die mit einem Doppelhaus bebaut sind bzw. beplant werden sollen, bleibt nur eine Grundstücksgrenze zur Erschließung offen. Bei einer beabsichtigten Einzelhausbebauung müssen die Abstandsflächenregelungen der Berliner

Bauordnung Berücksichtigung finden. Eine Befreiung von den Abstandsflächenregelungen trifft der Bebauungsplan mit seinen textlichen Festsetzung nicht.

Eine ursprünglich angedachte innere Sammelerschließung, die aus städtebaulicher Sicht Vorteile birgt wie

- Verhinderung einer Zersiedlung des Gebietes,
- Rücksichtnahme auf das Quartiersbild,
- private Grünflächen werden nicht durch befahrene und versiegelte Wege zerschnitten und
- der für die Siedlung typische Zusammenhang zwischen Bebauung und dem Grün der privaten Gärten im Blockrand kann durch eine Sammelerschließung erhalten werden,

wurden im planungsrechtlichen Konzept nicht weiter verfolgt, da diese Erschließungsform ein einheitliches und gemeinschaftliches Vorgehen aller Anwohner/innen eines Quartiers voraussetzt und aus diesem Grund die Sammelerschließung nicht durchführbar erscheint.

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist gemäß der Festsetzung Nr. 13 nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

### *3.1.3 Wasserflächen*

Im Geltungsbereich sind zwei vorhandene Flächen der Gewässer 2. Ordnung zu sichern. Die Gewässergrenzen wurden auf der Grundlage der vorhandenen bezirklichen Vermessungsunterlagen übernommen.

## 3.2. Maß der baulichen Nutzung

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

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen,
- Höhe baulicher Anlagen.

### *3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)*

In Übereinstimmung mit den Grundlagen zur Bereichsentwicklungsplanung, dem FNP Berlin und der BauNVO wird eine maximale GRZ von 0,2 pro Grundstück für das gesamte Gebiet, mit Ausnahme der extra aufgeführten Grundstücke, festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht eine gebietsverträgliche Verdichtung unter Berücksichtigung der Beibehaltung ortstypischer Strukturen und eines effektiven Nutzungsmaßes.

Für die Grundstücke Am Kornfeld 33/35 und Am Kornfeld 51 wird eine GRZ von 0,15 festgesetzt. Die auf diesen Grundstücken befindlichen Pfuhe werden in der Gewässerliste als Gewässer 2. Ordnung mit dem Titel "58292611 Kornfeld-Teiche" geführt. Diese Teiche mit einer üppigen Vegetation sind ein städtebaulich prägendes Element für den Blockinnenbereich und wirken optisch bis in den Straßenraum hinein. Im Sinne des Erhalts dieser prägenden Gestaltungselemente innerhalb der ortstypischen Gartenstruktur des zu erhaltenden, typischen, unbebauten Blockinnenbereiches sind auf den rückwärtigen Grundstücksteilen dieser Grundstücke keine bebaubaren Grundstücksflächen ausgewiesen. Damit kann außerdem ein Uferstreifen von 3,0 m Breite gesichert werden. *Um den Uferbereich der Gewässer vor Verunreinigungen, Setzungen und Eingriffen in den Bewuchs zu schützen und um gegebenenfalls Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen durchführen zu können, ist ein Abstand von mindestens 3 m ab Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung freizuhalten.*

Damit kann auf den verbleibenden Grundstücksflächen die ansonsten vorgesehene GRZ/GFZ von 0,2 nicht realisiert werden. Die Priorität liegt jedoch bei der Einhaltung der ausgewiesenen bebaubaren Flächen (Baufenster), zur Sicherung innerhalb der Strukturen eines von Bebauung freigehaltenen stark durchgrüntem Blockinnenbereiches. Bebaubare Grundstücksflächen für diese Grundstücke sind entlang der Straße Am Kornfeld ausgewiesen.

Für das Grundstück Am Kornfeld 53 sind nach Überprüfung der Grenzen des Weihers und der Grundstücksgrenzen bebaubare Grundstücksflächen ausgewiesen worden. Ein geringfügiges Unterschreiten der Sicherung des 3,0 m breiten Uferstreifens soll, unter Berücksichtigung der privaten Belange, hingenommen werden. Der städtebauliche Gesamteindruck der Blockinnenbereiche wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der besonderen Grundstückssituation erfolgt auf dem Grundstück Wieselstraße 3 die Festsetzung einer abweichenden Grundflächenzahl, da hier das Einfügen in die vorhandene Struktur beabsichtigt ist.

Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche des Hauptbaukörpers durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Diese gesetzliche Regelung ermöglicht eine angemessene Nutzung der zu erwartenden erheblichen Zahl kleinerer Teilungsgrundstücke, auf denen die Obergrenze der GRZ von 0,2 schon durch die Überbauung mit den Wohngebäuden in Anspruch genommen werden muss. Die Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten werden somit nur in einem geringen Umfang entsprechend der gesetzlichen Regelung entstehen können. Eine weitere Einschränkung würde die Funktionalität der Grundstücke beschränken und ist hier städtebaulich nicht erforderlich.

### *3.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)*

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl erfolgt unter Berücksichtigung des Planungszieles, des Erhaltes der Ortstypik und des Einfügens in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen.

### 3.2.3 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden mit Baulinien und Baugrenzen definiert.

Baulinien wurden überall dort festgelegt, wo eine klare Definition der Straßenräume aus städtebaulichen Gründen entsprechend den Zielsetzungen des Bebauungsplanes notwendig bzw. durch Baugrenzen nicht hinreichend bestimmbar ist. Die straßenbegleitende Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus städtebaulichen Gründen zur Sicherung der ursprünglichen historischen Struktur notwendig. Die Baulinie im Geltungsbereich des B-Planes orientiert sich eindeutig am Bestand.

Im Münsterberger Weg soll die Baulinie bei 6,00 m entwickelt werden. Es soll in diesem Bereich nicht auf den Bestand zurückgegriffen werden. Der Münsterberger Weg stellt sich mit einem alleeartig angelegten Straßenbaumbestand dar. Die vorhandenen breiten Straßenprofile, bestehend aus Kopfsteinpflaster, Bürgersteig und durchgehenden Grünstreifen, besitzen einen hohen Grünanteil und sind prägendes Element der Siedlung. Die zu entwickelnde Baulinie von 6,00 m nimmt Rücksicht auf vorhandene, historisch geprägte Siedlungs- und Straßenstrukturen, wobei in diesem Fall die starke Durchgrünung in den Vordergrund treten soll.

Die Baulinie im Wilhelmsmühlenweg soll bei 4,00 m und in der Treskowstraße bei 5,00 m festgesetzt werden, um einen ausreichenden Abstand zur Straßenbegrenzungslinie aufbauen zu können und um damit eine hohe Wohnqualität, entsprechend den vorhandenen historischen Strukturen, zu sichern.

Baugrenzen werden dort vorgesehen, wo im Sinne der planerischen Zurückhaltung auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet werden konnte und man sich darauf beschränkte, die wesentlichen Rahmenbedingungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung festzusetzen.

Bedeutend bei der Festlegung der Baulinien und Baugrenzen war, gemäß den Zielsetzungen des Bebauungsplanes, die Fortführung der klaren, strengen städtebaulichen Ordnung der vorhandenen Strukturen im Blockinnenbereich unter Berücksichtigung der Prämisse, möglichst große zusammenhängende Freiflächen im Blockinnenbereich zu schaffen.

Im Sinne des Erhalts der vorhandenen Strukturen, insbesondere deren Wirkung in den öffentlichen Straßenraum, erfolgt eine deutlichere Differenzierung der Baufensterausweisung in 1. und 2. Reihe.

### 3.2.4 Beschreibung der Baulinien für den B-Plan XXIII-25

#### *Baulinien entlang des Straßenzuges Am Kornfeld*

1. Zwischen dem nordwestlichen Gebäudeeckpunkt des Grundstückes Am Kornfeld 3 und dem südwestlichen Hauptgebäudeeckpunkt des Grundstückes Am Kornfeld 11 befinden sich die Baulinien auf einer Geraden und werden über

das Grundstück Am Kornfeld 13 in südlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der Baulinie des Wilhelmsmühlenweges verlängert.

2. Zwischen dem nordwestlichen Gebäudeeckpunkt des Grundstückes Am Kornfeld 15 und dem südwestlichen Gebäudeeckpunkt des Grundstückes Am Kornfeld 21 befinden sich die Baulinien auf einer Geraden. Diese wird in südlicher Richtung bis zur südlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Am Kornfeld 25 verlängert.
3. Zwischen dem nordwestlichen Gebäudeeckpunkt des Grundstückes Am Kornfeld 29 und dem südwestlichen Hauptgebäudeeckpunkt des Grundstückes Am Kornfeld 41 befinden sich die Baulinien auf einer Geraden.
4. Die Baulinie des Grundstücks Am Kornfeld 27 liegt auf der Verbindungslinie zwischen dem nordwestlichen Gebäudeeckpunkt des Grundstückes Am Kornfeld 29 und dem Schnittpunkt der Baulinie der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Am Kornfeld 25.
5. Zwischen dem nordwestlichen Gebäudeeckpunkt des Grundstückes Am Kornfeld 43 und dem südwestlichen Gebäudeeckpunkt des Grundstückes Am Kornfeld 61 befinden sich die Baulinien auf einer Geraden.

#### *Baulinien entlang des Straßenzuges Frettchenweg*

##### *Westliche Straßenseite*

1. Zwischen dem nordöstlichen Gebäudeeckpunkt des Grundstückes Frettchenweg 2 und dem südöstlichen Gebäudeeckpunkt des Grundstückes Frettchenweg 26 befinden sich die Baulinien auf einer Geraden.
2. Auf den Grundstücken Frettchenweg 30 und Hamsterstr. 1 wird die Baulinie durch die Gebäudeflucht am Hauptgebäude der vorhandenen Bebauung bestimmt.
3. Zwischen dem nordöstlichen Hauptgebäudeeckpunkt des Grundstückes Frettchenweg 32 und dem südöstlichen Gebäudeeckpunkt des Grundstückes Frettchenweg 40 befinden sich die Baulinien auf einer Geraden und werden in nördlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Frettchenweg 30 und in südlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der Baulinie des Münsterberger Weges verlängert.

##### *Östliche Straßenseite*

1. Zwischen dem nordwestlichen Gebäudeeckpunkt des Grundstückes Wilhelmsmühlenweg 148 und dem südwestlichen Hauptgebäudeeckpunkt des Grundstückes Frettchenweg 19 befinden sich die Baulinien auf einer Geraden.
2. Auf dem Grundstück Frettchenweg 21 werden die Baulinien durch die Gebäudeflucht der vorhandenen Bebauung bestimmt.
3. Die Baulinie auf den Grundstücken Frettchenweg 25 und 27 ist gleich Straßenbegrenzungslinie.

4. Zwischen dem nordwestlichen Hauptgebäudeeckpunkt des Grundstückes Frettchenweg 29 und dem südwestlichen Gebäudeeckpunkt des Grundstückes Frettchenweg 39 befinden sich die Baulinien auf einer Geraden. Diese wird in südlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der Baulinie des Münsterberger Weges verlängert.

*Baulinien entlang des Straßenzuges Gielsdorfer Straße*

1. Auf den Grundstücken Gielsdorfer Str. 2, 4, 6 und 8 wird die Baulinie durch die Gebäudeflucht der vorhandenen Bebauung bestimmt.
2. Auf der östlichen Gebäudeflucht des Grundstückes Gielsdorfer Straße 10 befindet sich die Baulinie und wird in südliche Richtung bis zum Schnittpunkt mit der Baulinie des Wilhelmsmühlenweges verlängert.
3. Zwischen dem nordöstlichen Gebäudeeckpunkt des Grundstückes Gielsdorfer Str. 18 und dem südöstlichen Hauptgebäudeeckpunkt des Grundstückes Gielsdorfer Str. 34 befinden sich die Baulinien auf einer Geraden. Diese werden in nördlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der Baulinie des Wilhelmsmühlenweges verlängert.
4. Auf den Grundstücken Gielsdorfer Straße 36 und 40 wird die Baulinie durch die Gebäudeflucht der vorhandenen Bebauung bestimmt.
5. Zwischen dem nordöstlichen Gebäudeeckpunkt des Grundstückes Gielsdorfer Str. 42 und dem südöstlichen Gebäudeeckpunkt des Grundstückes Münsterberger Weg 157 befinden sich die Baulinien auf einer Geraden.

Für die Grundstücke Gielsdorfer Straße 2 und 4 wurde von privaten Eigentümern/innen angeregt, die überbaubaren Grundstücksflächen neu zu überdenken.

Dieser Anregung soll im Sinne der Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer/innen gefolgt werden.

Unter Berücksichtigung des privaten Belanges einer gebietsverträglichen Entwicklung der Wohnfunktion und dem öffentlichen Belang der Entwicklung zusammenhängender, ökologisch wirksamer Freiflächen wurde deshalb das städtebauliche Konzept überarbeitet. Es erfolgt eine Reduzierung in der Tiefe der Baufensterausweisung von 20 m auf 12 m für die Grundstücke Gielsdorfer Straße 2, 4, 6 und 8 in der 1. Baureihe entlang der Gielsdorfer Straße. Diese Reduzierung ermöglicht die Ausweisung einer 2. Baureihe für das Grundstück Gielsdorfer Straße 4 und die Ausweisung eines Baufensters entlang der Treskowstraße 16.

Die Gielsdorfer Straße 6 und 8 hatten zwar auch nach bisheriger Planung die Möglichkeit der Errichtung eines zweiten Baukörpers, die Reduzierung der Tiefe des vorderen Baufensters ermöglicht jedoch die Schaffung zusammenhängender, ökologisch wertvoller Freiflächen. Diese Reduzierung soll durch eine Erweiterung der Baufläche entlang der Straßenbegrenzungslinie ausgeglichen werden. Gleichzeitig können die Abstände zwischen vorhandener und möglicher Bebauung großzügiger gestaltet und dadurch die Wohnqualität erhöht werden.



### 3.2.5 Höhe der baulichen Anlagen

Um auszuschließen, dass Baukörper mit ortsuntypischen Dachausbauten und Dachhöhen entstehen, wurden Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weist sehr unterschiedliche Geländehöhen auf. Dementsprechend wurden in den Quartieren Flächen festgesetzt, für die eine einheitliche First- und Traufhöhe über NN festgelegt wird. Begrenzt wird die Höhe der baulichen Anlagen auf eine Firsthöhe von max. 9,00 m und eine Traufhöhe von 5,00 m über die mittlere Geländehöhe der einzelnen Teilflächen. Technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

Die textliche Festsetzung Nr. 5 ermöglicht in diesem Sinne, abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse, ein weiteres, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der ein Vollgeschoss ist und wenn die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden.

Mit dieser Festsetzung ist eine Überschreitung der festgesetzten GFZ möglich. Die Obergrenzen des FNP werden damit jedoch nicht überschritten.

Diese Festsetzungen sind neben der Ausweisung von Baulinien entlang der Straßenräume erforderlich, um eine klare, verbindliche, städtebauliche Ordnung in Weiterführung der vorhandenen Strukturen, die von annähernd gleich hohen Baukörpern geprägt sind, planungsrechtlich zu sichern.

## 3.3 Bauweise und Gestaltungskriterien

### 3.3.1 Bauweise

Da sich die bezugsrelevante Bruno-Taut-Siedlung ausschließlich durch Einzelbaukörper in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern darstellt, wurde zur Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen eine Baukörperbegrenzung bei Einzelhäusern auf 15 m und bei Doppelhäusern von 20 m Gebäudelänge als textliche Festsetzung Nr. 1 vorgesehen.

#### Gestaltungskriterien

Zwischen 1924 und 1931 sind in Mahlsdorf ca. 250 Grundstücke mit Typenhäusern von Taut bebaut worden. Neben einem Einzelhaustyp kam der von Taut favorisierte Typ des Doppelhauses zur Ausführung. Es wurden durchweg eingeschossige Häuser mit Sockelgeschoss und ausbaufähigem Satteldach errichtet.

Die Verwendung von in der Siedlung ursprünglich vorgesehenen und benutzten Materialien, die die horizontalen und vertikalen Gliederungen sowie die kleinteilige Gestaltung der Einzelhäuser gewährleisten, soll durch die Festsetzung im Bebauungsplan gesichert und damit verhindert werden, dass durch geplante Vorhaben das Erscheinungsbild der Gartenstadtsiedlung durch eine ortsuntypische Erweiterung oder Gestaltung zerstört wird.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 3, 4 und 6:

3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss die Traufhöhe mindestens 40 % der Firsthöhe betragen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen.
6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Schleppgauben zulässig. Sie dürfen eine Breite von 50 v. H. der dazugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

sollen gewährleisten, dass die Proportionen der Gebäude im Bezug auf das Verhältnis von First- zu Traufhöhe so realisiert werden, dass sie sich in die ortsbildprägende Maßstäblichkeit der Gebäude, die nach Taut entworfen wurden, einfügen.

Zu den Gestaltungsmerkmalen, die die Siedlung insbesondere prägen, gehören die Kratzputzfassaden, Klinkerfaschen an Fenstern und Eingangsbereichen sowie der Klinkersockel. Die textliche Festsetzung Nr. 7 geht davon aus, dass eine Vollverklammerung der Fassade unzulässig ist und Klinker nur als Gestaltungselemente Anwendung finden dürfen, um der Ortstypik zu entsprechen. Auch die Verwendung anderer Materialien als Putz zur Fassadengestaltung ist unzulässig, um das harmonische Einfügen zu gewährleisten.

In der Gestaltung der Häuser fallen besonders die vorgezogenen Hausecken für die giebelseitigen Eingänge mit ihren kräftigen Betongesimsen auf. Diese waren konstruktiv notwendig und sind von Taut gestalterisch eingebunden worden. Über Hausecken und Fenstern verlängert geben sie den Häusern eine lineare Betonung. Die textliche Festsetzung Nr. 8 regelt, dass Anbauten an Hauptgebäude nur im rechten Winkel angeordnet werden können, um die strengen und klaren, gebietstypischen, dominierenden Baukörperformen, wie sie die Siedlung prägen, auch weiterhin zu erhalten.

Nach nochmaliger Prüfung wird auf eine symmetrische Anordnung der vortretenden Gebäudeteile verzichtet, da eine Überformung in Teilen des Gebietes ablesbar ist und diese nicht symmetrische Anordnung von Anbauten den Charakter der Siedlung nicht wesentlich beeinträchtigt. Aufgrund der Überformung des Gebietes stellt diese Symmetrie kein wesentliches Gestaltungselement dar.

Die Erforderlichkeit der Festsetzung besteht damit nicht mehr. Der Charakter der Siedlung wird und kann auch ohne diese Festsetzung erhalten bleiben.

Demgegenüber sind vortretende Gebäudeteile (wie Erker, Hauseingänge und Balkone usw.) auf die vorgegebene Gebäudelänge von 15 m bei Einzelhäusern und von 20 m bei Doppelhäusern mit einzurechnen, im Sinne des Erhalts der prägenden Gebäudestrukturen.

### 3.4. Grünfestsetzungen zu gartenstadttypischen Bepflanzungen

Der gesamte Bereich der Gartenstadtsiedlung ist durch eine starke Durchgrünung mit einheimischen Gehölzen geprägt. Diese Prägung trägt einen erheblichen Anteil am städtebaulichen Charakter der Siedlung. Der Erhalt dieser prägenden Strukturen und die Weiterentwicklung des Gartenstadtcharakters ist eine elementare Zielsetzung des Bebauungsplanes. In Umsetzung dieser Zielstellung ist es erforderlich, die vorhandenen Bäume weitestgehend zu erhalten und Pflanzungen vorzunehmen,

um den Bestand an Bäumen und Sträuchern entsprechend der für die Gartenstadt typischen Pflanzungen zu entwickeln.

Dementsprechend wurde die textliche Festsetzung Nr. 10 in den Bebauungsplan aufgenommen, die eine Bepflanzung für jedes Grundstück je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit für die Gartenstadt typischen Bäumen vorsieht. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume werden die vorhandenen, für die Gartenstadt typischen Bäume angerechnet. Damit soll gewährleistet werden, dass sich die Anzahl der zu pflanzenden Bäume in einem für die Eigentümer/innen zumutbaren Rahmen bewegt. Gleichzeitig sollen, entsprechend der textlichen Festsetzungen Nr. 10, die vorhandenen Bäume erhalten und bei Abgang nachgepflanzt werden. Zur textlichen Festsetzung Nr. 10 wird als Empfehlung eine Pflanzliste mit für die Gartenstadt typischen Bäumen gegeben.

#### Pflanzliste:

Weiß-Birke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Gewöhnliche Kiefer	(Pinus sylvestris)
Roßkastanie	(Aesculus hippocastanum)
Rotdorn	(Crateagus laevigata "Pauls scarlett")
Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Walnuss	(Juglans regia)
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Winter-Linde	(Tilia cordata)
Wildbirne	(Pyrus communis)
Wildapfel	(Malus sylvestis)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Europäische Lärche	(Larix decidua)
Mehlbeere	(Sorbus aria)

Neben den Bäumen wird der städtebauliche Charakter der Siedlung wesentlich durch die vorhandenen Strauchpflanzungen geprägt. Im Übrigen eignet sich diese Strauchpflanzung, aus überwiegend autochthonen Arten entwickelnder Biotoptyp, um die Funktionsverluste des Naturhaushalts und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugleichen. Damit werden ebenfalls positive Wirkungen durch

- Verbesserung der Bodenfunktion und des Bodenlebens,
- Verbesserung des Kleinklimas durch Transpiration,
- Verbesserung der stadtklimatischen Funktion durch Temperatenausgleich,
- Entwicklung wertvoller Biotope und Lebensgemeinschaften,
- Verbesserung der Biotopvernetzung,
- Aufwertung des Landschaftsbildes und
- Integration landschaftsgestalterisch wertvoller Elemente in den Blockinnenbereich erreicht.

Aus städtebaulichem Erfordernis, die prägende starke Durchgrünung mit einheimischen Gehölzen zu erhalten und damit den Gartenstadtcharakter weiterzuentwickeln, wird entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 11 die

Bepflanzung mit je einem Strauch pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgesetzt.

Zur textlichen Festsetzung Nr. 11 wird als Empfehlung eine Pflanzliste mit für die Gartenstadt typischen Sträuchern gegeben.

Pflanzliste:

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Zweigrifflicher Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)
Gemeiner Liguster	(Ligustrum vulgare)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Flieder	(Syringa vulgaris)

Darüber hinaus wurde zur Sicherung der typischen Gestaltung des Gartenstadtgebietes entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 12 geregelt, dass eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist.

Ferner wird durch die textliche Festsetzung Nr. 2 geregelt, dass 42 m hinter der Straßenbegrenzungslinie, im reinen Wohngebiet, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen unzulässig sind.

Die textliche Festsetzung Nr. 14 setzt fest, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB entlang des Wilhelmsmühlenweges in einer Grundstückstiefe von 4 m und entlang des Münsterberger Weges in einer Grundstückstiefe von 6 m, jeweils gerechnet ab Straßenbegrenzungslinie, unzulässig sind.

Entlang der Straße Am Kornfeld, der Treskowstraße, der Gielsdorfer Straße und des Frettchenweges sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baulinien sowie deren Verbindung untereinander unzulässig.

Dadurch wird ermöglicht, begrünte unbebaute Blockinnenbereiche und Vorgärten, die charakteristisch für die Gartenstadt sind, zu erhalten.

### **III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES XXIII-25**

#### **1. Entwickelbarkeit aus dem FNP Berlin**

Die Flächen mit der Festsetzung "Reines Wohngebiet" befinden sich in einem Gebiet, für das der FNP Berlin eine Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) ausweist. Aus der Wohnbaufläche W4 des Flächennutzungsplanes kann das ihr zugeordnete reine Wohngebiet, entsprechend § 3 BauNVO, entwickelt werden.

#### **2. Umweltverträglichkeitsprüfung**

Für das Verfahren soll von den Übergangsvorschriften des § 244 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht werden.

Demzufolge ist entsprechend § 3 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Anpassung des BauGB an EU-Richtlinien, EAG-Bau, vom 24. Juni 2004) 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. § 2 a 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. Eingriffsbetrachtung**

Entsprechend § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind die Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Derzeitiges Planungsrecht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-25 ist der § 34 Abs. 1 BauGB.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird die maßgebliche Umgebung durch eine straßenbegleitende Bebauung und die von Bebauung freigehaltenen, gärtnerisch genutzten und damit stark durchgrüntem Blockinnenbereiche geprägt. Eine straßenbegleitende Bebauung ist nach geltendem Planungsrecht derzeit ortstypisch und zulässig.

Eine Bebauung der Blockinnenbereiche nach § 34 (1) BauGB fügt sich im Gegensatz dazu nicht ein und ist damit unzulässig.

Das Bebauungsplanverfahren soll unter Berücksichtigung des öffentlichen Belanges, der Schaffung von hochwertigem Wohneigentum für breite Kreise der Bevölkerung, die Voraussetzung für eine Bebauung im Blockinnenbereich, die über die bisher mögliche Bebauung hinausgeht, schaffen. Damit wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 Abs. 1 BNatSchG vorbereitet.

Dieser Eingriff ist aufgrund des Bedarfs an Wohnungen für Gesamt-Berlin (vgl. FNP Berlin) mit hoher Wohnqualität, insbesondere hinsichtlich der Wohnfläche 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 mit der Zielstellung, die Voraussetzungen für Eigentumsmaßnahmen für junge Familien zu schaffen, hinzunehmen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die geplante Bebauung auf eine GRZ von max. 0,2 und die Baukörperlänge auf max. 20 m beschränkt. Die geplanten Baukörperhöhen werden durch die Begrenzung der First- und Traufhöhe nicht über denen der vorhandenen Bebauung liegen. Damit wird sichergestellt, dass durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches nicht die positive klimatische und lufthygienische Situation im Siedlungsgebiet beeinträchtigt wird.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird weiter begrenzt durch den Ausschluss von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Blockinnenbereich, wodurch wiederum kurze Erschließungswege innerhalb des Wohngebietes und die ökologische Wirksamkeit der zusammenhängenden Grünflächen im Blockinnenbereich gewährleistet werden. Weiter tragen die im Sinne der Gartenstadt zu pflanzenden bzw. zu erhaltenden und bei Abgang nachzupflanzenden Bäume und Sträucher zu einem Ausgleich des Eingriffs bei.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konnte der Umfang der Ausgleichmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft nicht eindeutig bestimmt werden. Die Prüfung unterschiedlicher Bezugsgrößen wie die Geschossflächen- bzw. Grundflächenzahl führte zu keinem Ergebnis, da für die zukünftige Bebauung in 2. Baureihe für jedes bebaubare Grundstück keine konkrete Grundstücksfläche zugeordnet werden konnte und damit alle Ausgleichmaßnahmen für den Naturhaushalt allein vom konkreten Bauwillen des/r Bauherren/in abhängig wären. So lag im Rahmen der Abwägung immer eine Komponente vor, die vom Umfang beliebig war und sich daher einer sachgerechten Abwägung verschloss. Eine pauschale Verteilung der Ausgleichmaßnahmen wäre ebenfalls nicht sachgerecht zu begründen gewesen.

Auf zusätzliche Ausgleichmaßnahmen für eine Bebauung im Blockinnenbereich, die über die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehen, wird deshalb verzichtet.

#### **4. Schichtenwasserproblematik**

Schwebendes Grundwasser ist in Abhängigkeit von Niederschlägen in Grundmoränengebieten, in denen wir uns im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 und damit dem Bebauungsplan nicht zugänglich. Die Problematik des Schichtenwassers wird im Baugenehmigungsverfahren dahingehend berücksichtigt, dass durch das BWA der/die Bauherr/in bzw. Architekt/in auf die Möglichkeit des Vorhandenseins von Schichtenwasser hingewiesen wird.

## **5. Regenwasser**

Die Berliner Wasserbetriebe stellen keine Forderungen an Regenrückhalteflächen. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-25 sind an die Entsorgungsanlagen (Kanalisation) der Berliner Wasserbetriebe angeschlossen. Im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit stehen diese zur Verfügung. Entsprechend der Zielvorstellung des Landschaftsprogramms für Berlin wird zur Sicherung des Naturhaushaltes hier von einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken selbst ausgegangen. Die angestrebte Grundflächenzahl von 0,2 ermöglicht dies. Bei der Umsetzung der technischen Lösung der Gewährleistung der Versickerung über die belegte Bodenzone in Abhängigkeit von den geplanten Baumaßnahmen der einzelnen privaten Bauherrn/innen und den speziellen Bodenverhältnissen auf den Grundstücken handelt es sich um Fragen der bautechnischen Ausgestaltung.

## **6. Altlasten**

Für die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXIII-25 sind keine Eintragungen im Altlastenkataster enthalten. Nach Aussagen des Umweltamtes existieren nur zwei minder gefährliche Altlastverdachtsflächen: eine Kfz-Werkstatt am Frettchenweg 39 und eine in der Gielsdorfer Straße 42. Die Branchenspezifika der auf besagten Grundstücke ausgeübten Gewerbetätigkeit hatte die Eintragung in das Altlastenverdachtsflächenkataster verursacht. Entsprechend eines Fachgutachtens aus Sicht des Bodenschutzes ist die Festsetzung im B-Plan als "Reines Wohngebiet" ohne jede Einschränkung möglich. Eine Bodenuntersuchung ist unter Beachtung der Verhältnismäßigkeit der Nutzung der Grundstücke und der potentiellen Bodengefährdung nicht angezeigt.

## **7. Grundstücksteilung**

Die Grundstücksteilungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden auf Grund der geänderten Gesetzeslage nicht weiter verfolgt.

## **8. Finanzielle Auswirkungen**

Durch die Sicherung der vorhandenen Strukturen, die planungsrechtlichen Festsetzung von Baulinien, GRZ und GFZ sind bis auf die Wahrung einer städtebaulichen Ordnung keine Planungsschäden nach § 42 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu erwarten. Auch

durch die Widmung der Grundstücke mit entsprechenden Nutzungsarten nach BauNVO sind keine Planungsschäden nach § 42 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu erwarten, da hier keine Kenntnis von der Vorbereitung bzw. Durchführung von Nutzungsmöglichkeiten im Vertrauen auf die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 des BauGB bei Wirksamwerden des Beitritts besteht.

Beim Bau- und Wohnungsaufsichtsamt liegen keine Anträge auf Baugenehmigung und Vorbescheid oder eine schriftliche Auskunft für die Genehmigung der zuständigen Behörde vor, die eine Entschädigung nach § 246 a (1) Nr. 9 BauGB zur Folge hätten.

Es sind die Mittel für den Erwerb der Straßenverkehrsfläche Am Frettchenweg 2 mit ca. 2.000,- € einzuplanen.

## **IV. Verfahren**

### *Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3 a AGBauGB*

Mit Schreiben vom 31.05.1996 ist der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. II, Abt. V III A, sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. II, der Entwurf des Einleitungsbeschlusses zum Bebauungsplan XXIII-25 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.

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.

### *Aufstellungsbeschluss*

Das Bezirksamt Hellersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 03.09.1996 mit BA-Beschluss Nr. V/155/1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes XXIII-25 beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 27.09.96 im Amtsblatt für Berlin, Nr. 50, auf Seite 3530 bekanntgegeben.



Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 24.10.96 über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-25 informiert.

### *Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 28.04. bis einschließlich 29.05.97 in den Räumen des Bezirksamtes von Hellersdorf durchgeführt. Die erste öffentliche Veranstaltung mit den betroffenen Bürgern/innen fand am 21.05.97 in den Räumen des 5. Gymnasiums in der Eisenstraße statt.

### *Auswertung der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung*

Für den Bebauungsplan XXIII-25 wurde den Ergebnissen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom Bezirksamt Hellersdorf in seiner Sitzung am 03.02.98 mit BA-Beschluss Nr. V/479/1998 zugestimmt. Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 18.06.98 über die Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in Kenntnis gesetzt.

Bei der Auswertung der eingegangenen 18 schriftlichen Stellungnahmen und den mündlichen Äußerungen in der ersten öffentlichen Veranstaltung am 21.05.97 konnten ganz klar drei Themenblöcke herausgearbeitet werden:

1. Grundstücksteilung und Bebauung in 2. Reihe: Grün-Aspekte,
2. Erschließungstypen: Sammel- oder Einzelererschließung,
3. Bestimmender Gebäudetypus: DAS DOPPELHAUS.

Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgetragenen Anregungen und Bedenken sind in das Verfahren eingestellt worden.

Die Zielstellung des Bebauungsplanes, nämlich die gebietsverträgliche Verdichtung des Gebietes unter Berücksichtigung des Erhalts des Gartenstadtcharakters in Übereinstimmung mit den Zielen von FNP 94 und der Bereichsentwicklungsplanung können durch eine behutsame Bebauung des Blockinnenbereiches umgesetzt werden. Damit wird sowohl den öffentlichen Belangen, der Schaffung von qualitativ hochwertigem Wohnraum, und den privaten Belangen der wirtschaftlichen Verwertung der Grundstücke Rechnung getragen. Mit der Umsetzung der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen werden die durch die Bebauung verursachten Funktionsverluste des Naturhaushaltes und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes weitestgehend ausgeglichen.

Eine ursprünglich angedachte innere Sammelerschließung wurde im planungsrechtlichen Konzept nicht weiter verfolgt, da diese Erschließungsform ein einheitliches und gemeinschaftliches Vorgehen aller Anwohner/innen eines Quartiers voraussetzt und aus diesem Grunde die Sammelerschließung nicht durchführbar erscheint.

Im Sinne der planerischen Zurückhaltung und der Vermeidung von Eingriffen in das Eigentum wurde auf die ausschließliche Festsetzung von Doppelhäusern im Geltungsbereich verzichtet.

### *Beteiligung der Träger öffentlicher Belange*

Das Bezirksamt hat mit BA-Beschluss Nr. V/591/1998 die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage der Begründung und des Entwurfes zum B-Plan XXIII-25 mit dem Planungsstand vom 10.07.98 beschlossen. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sind gemäß § 4 BauGB und § 4 Abs. 2 AGBauGB in einer Monatsfrist vom 12.08. bis 18.09.98 beteiligt worden.

Die Ergebnisse der Beteiligung der TÖB wurden durch das Bezirksamt Hellersdorf von Berlin in seiner Sitzung am 10.11.98 mit BA-Beschluss Nr. 137/V beschlossen.

Ausgehend von den im Rahmen der Trägerbeteiligung vorgebrachten Belangen und Hinweisen wurden keine Aufgabenbereiche eines Trägers öffentlicher Belange erstmalig oder stärker als bisher berührt und somit ist keine nochmalige Trägerbeteiligung durchzuführen.

Die Hinweise zu verkehrsplanerischen Belangen, wie

- die Ausweisung von Baumstandorten im öffentlichen Straßenraum des Münsterberger Weges sind ersatzlos zu streichen, da sie der textlichen Festsetzung Nr. 14 widersprechen,
- Die Breite des Wilhelmsmühlenweges soll aufgrund der Sammelfunktion der Straße im Gebiet und aufgrund der Führung von Linienbussen erweitert werden,

wurden in der Begründung zum B-Plan XXIII-25 korrigiert bzw. klargestellt.

Die Problematik der Altlasten wurde nochmals betrachtet. Es ist aus Sicht des Bodenschutzes die Festsetzung im B-Plan zum "Reinen Wohngebiet" ohne jede Einschränkung möglich.

Durch die Veränderung der Grenzen der Schutzzone III A des Wasserwerkes Kaulsdorf ergibt sich keine Änderung der beabsichtigten Festsetzung "REINES WOHNGEBIET", da die möglichen Nutzungen nicht von den Verbotstatbeständen des Entwurfs der Schutzgebietsverordnung betroffen sind, soweit sie die technischen Voraussetzungen erfüllen, die eine Gefährdung des Grundwassers im Sinne der Schutzverordnung ausschließen.

Im Ostteil der Stadt Berlins sind keine Verfahren zur Planfeststellung der Gewässer 2. Ordnung geführt worden, so dass keine detaillierten Beschreibungen der Grenzen vorhanden sind. Die mittlere Wasserlinie kann ebenfalls nicht festgesetzt werden, da keine langfristigen Beobachtungen der Gewässer erfolgten.

Die zuständige Senatsverwaltung zeichnete innerhalb des Verfahrens die als Gewässer 2. Ordnung festzusetzende Flächen mit.

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

### *Planreifeerklärung*

In dem vorangegangenen Verfahrensablauf wurde der Stand des Verfahrens dargestellt. Hiermit sind die Voraussetzungen der Planreife nach § 33 Abs. 2 BauGB gegeben. Das Bebauungsplanverfahren ist soweit fortgeschritten, dass sein künftiger Inhalt abzusehen ist und mit hinreichender Sicherheit erwartet werden kann, dass der Plan mit den vorgesehenen Festsetzungen in Kraft treten kann. Für das Grundstück Frettchenweg 9A ist dies aufgrund eines vorliegenden Bauantrages begründet worden und eine vorgezogene Beendigung der Abwägung erfolgt.

Das Bezirksamt Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 23.03.99 mit BA-Beschluss Nr. 323/V der Planreifeerklärung für das Grundstück Frettchenweg 9A zugestimmt und das Stadtplanungsamt beauftragt, die Betroffenenbeteiligung durchzuführen. Die Beteiligung der von der Planung Betroffenen gemäß § 33 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 13.04. bis 23.04.99 statt. In deren Verlauf wurden keine gegen das geplante Vorhaben auf dem betreffenden Grundstück gerichteten Äußerungen vorgebracht.

Die BVV von Hellersdorf hat mit BVV-Beschluss Nr. 628 der Planreifeerklärung gemäß § 3 BauGB für das Grundstück Frettchenweg 9A im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-25 zugestimmt.

### *Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 14. März 2000 mit BA-Beschluss Nr. 703/V die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes XXIII-25 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage der Begründung mit Planungsstand 2/00 und des Entwurfes zum Bebauungsplan XXIII-25 beschlossen. Das Bezirksamt ist mit einer Vorlage zur Information Nr. 742/V über den Auslegungszeitraum vom 08. Mai bis einschließlich 09. Juni 2000 informiert worden.

Die BVV wurde im Mai 2000 über die öffentliche Auslegung informiert.

### *Auswertung der öffentlichen Auslegung*

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 19.09.2000 mit BA-Beschluss Nr. 845/V der Auswertung der öffentlichen Auslegung zugestimmt.

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

1. Die textliche Festsetzung Nr. 2 wird wie folgt geändert: "Im reinen Wohngebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen mehr als 42 m hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig."

Sie lautet nun:

*"Im reinen Wohngebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze, mehr als 42 m hinter der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig."*

2. Das Baufenster auf den Grundstücken Wilhelmsmühlenweg 152, 154 wird um 5 m in Richtung der hinteren Grundstücksgrenze verschoben.
3. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Kornfeld 41 und Wieselstraße 3 wird das Baufenster der benachbarten Grundstücke auf diese Grundstücke erweitert. Außerdem wird die GRZ entsprechend der Ausweisung auf den Nachbargrundstücken auf 0,2 heraufgesetzt.

Daraus ergeben sich folgende Schlussfolgerungen für das weitere Verfahren:

Die sich aus der Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregung ergebenden Änderungen sind in der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Die Grundzüge der Planung werden durch die erforderlichen Änderungen nicht berührt. Eine erneute Auslegung ist nach § 3 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Den betroffenen Bürgern/innen ist demnach unter Anwendung der Regelungen des § 13 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist zu geben. Träger öffentlicher Belange sind von den Änderungen nicht berührt.

#### *Betroffenenbeteiligung entsprechend § 13 Nr. 2 BauGB*

Den betroffenen Grundstückseigentümern/innen ist in einer angemessenen Frist Gelegenheit gegeben worden, sich – ausschließlich zur Änderung der genannten Festsetzungen - nochmals zu äußern.

#### *Auswertung der Betroffenenbeteiligung*

Aufgrund der persönlichen Information der Betroffenen, im Gegensatz zur öffentlichen Bekanntmachung der Auslegung, war die Beteiligung der Bürger/innen an der Bauleitplanung (Betroffenenbeteiligung) intensiver und zahlenmäßig besser besucht als die öffentliche Auslegung.

Bemerkt werden muss jedoch, dass nicht zu den Änderungen des B-Planes Stellung genommen wurde, sondern es war die Information der Bürger/innen nach der Bebaubarkeit des eigenen Grundstücks.

Das Planungsziel, eine gebietsverträgliche Entwicklung der Wohnfunktion zu ermöglichen, wurde nicht in Frage gestellt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die beabsichtigte Änderung des Planes hinsichtlich der Einordnung von Nebenanlagen in einer Tiefe von 42 m, beginnend an der Straßenbegrenzungslinie, keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Durch diese Änderung wird das Planungsziel, die Sicherung von unbebauten durchgrünten Blockinnenbereichen, weiter gefestigt. Die Funktionalität und Nutzbarkeit der Grundstücke ist durch diese Reduzierung nicht in Frage gestellt.

Es wurde im Rahmen der Betroffenenbeteiligung mitgeteilt, dass das auf dem Grundstück Am Kornfeld 53 befindliche, vom Stadtplanungsamt nachrichtlich

übernommene Gewässer II. Ordnung nicht auf dem Grundstück vorhanden ist. Der Kornfeldteich soll sich lediglich auf dem Grundstück Am Kornfeld 51 befinden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes XXIII-25 weist für das Grundstück Am Kornfeld 53 keine bebaubaren Grundstücksflächen aus. Für das Bebauungsplanverfahren ergeben sich aus diesem Sachverhalt Änderungen. Es können dann für das betroffene Grundstück auch bebaubare Grundstücksflächen ausgewiesen werden. Daraus folgt für das Bebauungsplanverfahren, dass bis zur Klärung der genauen Grenzen des Weihers **eine Festsetzung des Bebauungsplanes nicht erfolgen kann.**

Eine weitere zeitliche Verzögerung ergab sich daraus, dass die stehenden Gewässer II. Ordnung ab 01.01.2001 in die bezirkliche Zuständigkeit übergeben wurden.

### *Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung*

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben bestehen nunmehr nach der öffentlichen Auslegung die formellen Voraussetzungen zur Planreife nach § 33 Abs.1 BauGB. Eine Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB ist ein Zulässigkeitstatbestand, der die Voraussetzungen schafft, ein nach geltendem Recht noch nicht zulässiges Vorhaben im Vorgriff auf den künftigen Bebauungsplan zu genehmigen.

Für folgende Grundstücke wurden vom Bezirksamt Planreifeerklärungen mit BA-Beschluss zugestimmt und durch Beschluss der BVV bestätigt (siehe Ordner Planreifeerklärung):

- Wilhelmsmühlenweg 149,
- Wilhelmsmühlenweg 145,
- Gielsdorfer Str. 30a,
- Frettchenweg 18,
- Frettchenweg 16.

Bei 4 Planreifen handelt es sich um die Errichtung von Einfamilienhäusern in 2. Baureihe. In einem Fall um die Errichtung einer Garage, ebenfalls in 2. Reihe.

### *Überarbeitung des Planes*

Am 28.08.2001 fand ein Ortstermin auf den Grundstücken Am Kornfeld 51/53 statt. Es konnte festgestellt werden, dass sich auf dem Grundstück Am Kornfeld 53 kein Teich und keine Böschungskanten des Gewässers II. Ordnung befinden. Der Teich endet mit einer befestigten schrägen Uferkante an der Grundstücksgrenze des Grundstückes Am Kornfeld 51. Das Vermessungsamt wurde beauftragt, die Grenzen des Weihers und die Grundstücksgrenzen zwischen den Grundstücken neu zu vermessen.

Des weiteren sind auf Grund einer Vielzahl von Bauanträgen zur Sicherung der städtebaulich prägenden Vorgartenbereiche, als typisches Gestaltungselement der Siedlung, bauliche Anlagen wie Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen in einer Grundstückstiefe von 6,00 m ab Straßenbegrenzungslinie aus städtebaulicher Sicht auszuschließen. Es sind diese Flächen gärtnerisch anzulegen und von Bebauung frei zu halten.

Die sich aus der Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregung ergebenden Änderungen sind in der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Die Grundzüge der Planung werden durch die erforderlichen Änderungen nicht berührt. Eine erneute Auslegung ist nach § 3 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Den betroffenen Bürgern/innen ist demnach unter Anwendung der Regelungen des § 13 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist zu geben. Träger öffentlicher Belange sind von den Änderungen nicht berührt.

## *2. Betroffenenbeteiligung entsprechend § 13 Nr. 2 BauGB*

Den betroffenen Grundstückseigentümern/innen ist in einer angemessenen Frist Gelegenheit gegeben worden, sich - ausschließlich zu den Änderungen der genannten Festsetzungen - nochmals zu äußern.

Es ist ein Deckblatt erstellt worden.

Die Ausweisung von bebaubaren Grundstücksflächen für das Grundstück Am Kornfeld 53 ist von den Eigentümern/innen des Grundstückes in einem mündlichen Gespräch positiv aufgenommen worden.

Mit BA-Beschluss Nr. 169/II vom 28. Mai 2002 stimmt das Bezirksamt dem Ergebnis der 2. Betroffenenbeteiligung zu.

## *Festsetzung*

Mit BA-Beschluss Nr. 169/II vom 28. Mai 2002 stimmte das Bezirksamt dem Entwurf des Bebauungsplanes XXIII-25 vom März 2002 mit Deckblatt vom 17.10.2000 und 2. Deckblatt vom 14.02.2002 mit Begründung zu.

Die Bezirksverordnetenversammlung Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat in der 10. Sitzung der BVV am 27. Juni 2002 zu Top 7, 328/V, beschlossen:

Der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XXIII-25 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf, vom März 2002 mit Deckblatt vom 17.10.2000 und 2. Deckblatt vom 14.02.2002 mit Begründung wird zugestimmt.

## *Anzeige des Bebauungsplanentwurfs gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB*

Im Ergebnis des Anzeigeverfahrens des B-Planes durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurden insbesondere die Beurteilung der planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Eindeutigkeit der Definition des Vorgartenbereiches beanstandet. Damit war eine Überarbeitung des Bebauungsplanes notwendig, siehe in der Begründung Seite 11, 22/23. Auf Grund der daraus resultierenden Änderungen ist, entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB, eine erneute öffentliche Auslegung durchzuführen.

### *Prüfung und weiterer Umgang mit den Beanstandungen*

Da innerhalb des Geltungsbereiches die maßgebliche Umgebung durch eine straßenbegleitende Bebauung und durch die von Bebauung freigehaltenen gärtnerisch genutzten und damit stark durchgrünten Blockinnenbereiche geprägt wird, ist eine Bebauung der Blockinnenbereiche nach § 34 (1) BauGB unzulässig. Die Ausgleichsmaßnahmen für den Naturhaushalt beziehen sich so nur auf den Blockinnenbereich.

Bei einer künftigen Bebauung in 2.Baureihe können jedoch bis zur Festsetzung, für jedes bebaubare Grundstück, keine konkreten Grundstücksflächen zugeordnet werden. Damit konnte der Umfang des Eingriffs für eine Bebauung in zweiter Reihe nicht eindeutig bestimmt werden. Außerdem wurde geprüft, inwieweit im Blockinnenbereich zusammenhängende Flächen ausgewiesen werden können, auf denen die Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden müssen. Jedoch konnten auf Grund der Größe und Lage nicht alle Grundstücke erfasst werden, so dass auch bei der Ausweisung keine sinnfällige Aufteilung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen könnte.

Es wurden weitere Bezugsgrößen für mögliche Ausgleichsmaßnahmen geprüft, wie zum Beispiel die Umlage der Ausgleichsmaßnahmen auf die GFZ bzw. wurde die Bezugsgröße bebaubare Grundstücksfläche zu Rate gezogen. Jedoch auch bei Anwendung aller Bezugsgrößen kann nicht der genaue Umfang der für den Eingriff in Natur und Landschaft tatsächlich geleisteten Ausgleichsmaßnahmen bestimmt werden und eine gerechte Aufteilung erfolgen.

Somit liegt auch nach nochmaliger Prüfung immer eine Abwägungskomponente vor, die vom Umfang her „beliebig“ ist, eine rechtswidrige „pauschale Verteilung von Ausgleichsmaßnahmen“ vorgenommen wird und sich daher einer sachgerechten Abwägung verschließt.

Aus den genannten Gründen und unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes, soll für eine Bebauung im Blockinnenbereich auf zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen neben denen, die mit den Festsetzungen bereits gesichert werden, wie z.B. durch

- kleinteilige Bebauung (15 - 20m Baukörperlängen),
- Baumpflanzungen pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche,
- Strauchpflanzungen pro 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche,
- Befestigungen von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau,

verzichtet werden.

Für das Verfahren soll von den Übergangsvorschriften des § 244 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht werden.

Demzufolge ist entsprechend § 3 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Anpassung des BauGB an EU-Richtlinien, EAG-Bau, vom 24. Juni 2004) 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. § 2 a BauGB nicht erforderlich, einen Umweltbericht in die Begründung des Bebauungsplanes mit aufzunehmen.  
Eine Umweltverträglichkeitsprüfung soll damit nicht durchgeführt werden.

#### *Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB*

Mit BA-Beschluss Nr. 1116/II vom 28.09.2004 ist die Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

In der Zeit vom 18. Oktober bis einschließlich 19. November 2004 lag der Entwurf zum Bebauungsplan XXIII-25 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Bürodienstgebäude Helene Weigel Platz 8, im Foyer, 4. Etage des Stadtplanungsamtes, erneut öffentlich aus.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt von Berlin Nr. 4 vom 08.10.2004 bekannt gemacht.

Während der erneuten öffentlichen Auslegung wurde dem überarbeiteten städtebaulichen Konzept, unter Berücksichtigung des privaten Belanges einer gebietsverträglichen Entwicklung der Wohnfunktion und dem öffentlichen Belang der Entwicklung zusammenhängender, ökologisch wirksamer Freiflächen, gefolgt.

Von den Grundstückseigentümern/innen sind die überarbeiteten und neu ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen der Grundstücke Gielsdorfer Str. 2 und 4 positiv aufgenommen worden.

Die aus der Prüfung der während der erneuten öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen stellen keine Änderungen oder Ergänzungen entspr. § 13 BauGB dar. Die Festsetzung des Bebauungsplanes entsprechend § 10 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 3 AGBauGB kann nunmehr erfolgen.

#### *Verordnung zur Festsetzung*

In seiner Sitzung am 15.03.2005 stimmte das Bezirksamt mit BA-Beschluss Nr. 1239/II dem Bebauungsplans XXIII-25 vom 14. März 2000 mit Deckblatt vom 17.10.2000, 2. Deckblatt vom 14.02.2002 und 3. Deckblatt vom 28.09.2004 sowie der Begründung vom Januar 2005 und dem Entwurf der Rechtsverordnung zu seiner Festsetzung zu.

Am 26.05.2005 hat die BVV Marzahn-Hellersdorf von Berlin mit Drucksache 1895/V beschlossen der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-25 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf, zuzustimmen.

#### *Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 AGBauGB*

Mit Schreiben vom 09.02.2006 teilte uns die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit, dass im Ergebnis des Anzeigeverfahrens der B-Plan XXIII-25 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. 1631/II vom 21.03.2006 der nach § 6 Abs. 5 AGBauGB erforderliche, für die Wirksamkeit des Bebauungsplanes, konstitutive Beschluss über die Festsetzung des B-Planes XXIII-25 gefasst worden.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-25 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf vom 10. April 2006 ist im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin, 62. Jahrgang, Nr. 16, Seite 366 am 3. Mai 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)