

Begründung
zur Festsetzung
Bebauungsplan XXIII-27a

für das Gelände
zwischen Rüsternallee, Mirower Straße, Akazien-
allee, Wilhelm-Blos-Straße und
Schrobsdorffstraße
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planungsstand: 10. Februar 2006

INHALT	SEITE
I. PLANUNGSGEGENSTAND	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit.....	3
2. Planungsgebiet.....	4
2.1. <i>Bestand</i>	4
2.2. <i>Planerische Ausgangssituation</i>	9
II. PLANINHALT	12
1. Entwicklung der Planungsüberlegung	12
2. Intention des Planes	13
3. Wesentlicher Planinhalt und Begründung der Festsetzungen.....	15
3.1. <i>Art der baulichen Nutzung</i>	15
3.2. <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	17
3.2.1. Geschossigkeit	17
3.2.2. Grundflächenzahl (GRZ)	18
3.2.3. Geschossflächenzahl (GFZ)	18
3.3. <i>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</i>	19
3.3.1. Bauweise	19
3.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche	19
3.4. <i>Sonstige Festsetzungen</i>	20
3.4.1. Flächen für den Gemeinbedarf	20
3.4.2. Verkehrsflächen	20
3.4.3. Öffentliche Grünflächen	21
3.4.4. Grünfestsetzung	22
III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	23
1. Naturschutzrechtliche Eingriffe	23
2. Altlasten	23
3. Finanzielle Auswirkungen	23
4. Regenwasserbewirtschaftungskonzept	23
5. Umweltverträglichkeitsprüfung.....	24
6. Entwickelbarkeit aus dem FNP Berlin.....	26
IV. VERFAHREN	26
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3 a AGBauGB	26
Aufstellungsbeschluss.....	27
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	27
Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 5 AG BauGB.....	28
Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-27a.....	29
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB	29
Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	29
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB.....	32
Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB	32
Verordnung zur Festsetzung	33
Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 AGBauGB.....	33
Veröffentlichung	33
V. RECHTSGRUNDLAGEN	34

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Siedlungsverträgliche Nachverdichtung, Freihaltung des Landschaftsraumes

Innenentwicklung vor Außenentwicklung ist ein erklärtes Ziel der Stadtentwicklung in Berlin. Der Ortsteil Mahlsdorf, in dem sich das Plangebiet befindet, ist ein großes zusammenhängendes Einzel- und Wochenendhausgebiet im östlichen Berlin, das aufgrund einer sehr lockeren Bebauung bedeutende bauliche Verdichtungspotenziale besitzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll sowohl dem öffentlichen Interesse zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zum Erhalt landschaftlicher Qualitäten, als auch der Möglichkeit der gebietsverträglichen Verdichtung der in offener Bauweise überwiegend auf privaten Grundstücken bestehenden Wohnbebauung entsprochen werden.

Planungserforderlichkeit

Im Planungsgebiet – wie in Mahlsdorf generell – ist seit einigen Jahren eine zunehmende Nachfrage nach (Wohn-) Baugrundstücken und demzufolge ein erhebliches Interesse der Grundstückseigentümer/innen an Teilungen der teilweise über 1.000 m² großen Grundstücke und anschließender Neubebauung zu verzeichnen. Durch die in nächster Zeit anfallenden Beiträge für Erschließungs- und Straßenausbaukosten (Abwasser, Straßen) wird sich der Veränderungsdruck im Planungsgebiet erhöhen.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Umsetzung der Stadtentwicklungsziele im Planungsgebiet lässt sich unter der gegenwärtig erforderlichen Anwendung des § 34 BauGB nicht verwirklichen. Daher hat das Bezirksamt Hellersdorf den Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-27 a in den unter Punkt 2 beschriebenen Grenzen gefasst.

Das Bebauungsplanverfahren dient folgenden Planungszielen:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Ermöglichung einer gebietsverträglichen, maßvollen Verdichtung durch Wohnbebauung unter

- Sicherung und Entwicklung der landschaftlichen Prägung des Gebietes (Waldbaumsiedlungsgebiet),
- Sicherung des Gemeinbedarfs einer Kindertagesstätte und einer Schule,
- Sicherung der öffentlichen Grünfläche auf dem Ullrichplatz.

Der Bebauungsplan steuert die bauliche und nutzungsstrukturelle Entwicklung im Plangebiet. Mit dem Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

Die Einleitung des Bebauungsplanes XXIII-27a machte sich aufgrund der Komplexität und Vielschichtigkeit der städtebaulichen Probleme in den einzelnen Teilbereichen des mit Beschluss Nr. V/402/1997 eingeleiteten Bebauungsplanes XXIII-27 erforderlich. Die Inhalte und Planungsziele wurden nicht geändert, jedoch ist so eine spezifische Erarbeitung der Bebauungspläne möglich.

2. Planungsgebiet

2.1. Bestand

Das Plangebiet mit der Bezeichnung XXIII-27a **Geltungsbereich** liegt in Mahlsdorf-Süd im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Fläche, die begrenzt wird

- im Norden durch die Rüsternallee,
- im Osten durch die Mirower Straße ,
- im Süden durch die Akazienallee und
- im Westen durch die Wilhelm-Blos-Straße und die Schrobsdorfstraße.

Die Plangebietsgrenze verläuft jeweils in den Mittelachsen der Straßen .

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 18 ha.

Die Nord-Süd-Ausdehnung beträgt rund 500 m und die West-Ost-Ausdehnung rund 400 m.

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Stadtrand des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf und im Süden des Ortsteiles Mahlsdorf. Westlich angrenzend an das Bearbeitungsgebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung der Hultschiner Damm – die **Stadträumliche Einordnung**

wichtigste Hauptverkehrsstraße in Mahlsdorf mit Straßenbahntrasse. Östlich des Bearbeitungsgebietes grenzt Mahlsdorf an die Brandenburger Gemeinde Dahlwitz-Hoppegarten.

Bebauungsstruktur, Nutzungsart und -maß

Das Plangebiet ist in sieben Blöcke unterteilt, die jeweils von Straßen umgeben sind. Größe und Form der Blöcke sind sehr unterschiedlich.

Das Bearbeitungsgebiet ist geprägt durch eine lockere Einzelhausbebauung auf Privatgrundstücken mit stark variierenden Grundstücksgrößen von 500 m² bis 2.500 m² ohne einheitliche Bauflucht der Gebäude. Die Grundstücksbreiten betragen 18 m bis 22 m (Straßenfrontlänge).

Es überwiegt Wohnbebauung in Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Baualter der Häuser reicht aus der Zeit um 1900 bis heute. Die Blöcke sind sehr durchmisch, jedoch befinden sich im Block östlich des Erich-Baron-Weges und im mittelsten Block des Plangebietes mehr DDR-Typenbauten und Gebäude nach 1990 als Gebäude vor 1945. In den anderen Blöcken dominieren die Gebäude der 20-er und 30-er Jahre. Insgesamt ist ein deutlicher Bauboom nach 1990 erkennbar.

Einige Grundstücke werden als Erholungsgrundstücke genutzt.¹ Diese befinden sich in den Blöcken östlich der Pilgramer Straße. Im gesamten Plangebiet gibt es vier Grundstücke mit ausschließlich gewerblicher Nutzung. Dabei ist eine „Konzentration“ am Erich-Baron-Weg zu beobachten. Weiterhin wird der nördlichste Block an der Schrobsdorffstraße/Erich-Baron-Weg zum Großteil für Gemeinbedarfszwecke, und zwar als Schule und Kindertagesstätte, genutzt. Der Ullrichplatz ist unbebaut. Auf ihm befinden sich ein Spiel-/Sportplatz und eine öffentliche Freifläche.

Bedingt durch die unterschiedliche Größe der Grundstücke und Gebäude liegt die Grundflächenzahl (GRZ) überwiegend zwischen 0,1 und 0,2. In einigen Fällen wird dieses Maß durch Grundstücksteilung oder eine hohe Anzahl an Nebengebäuden geringfügig überschritten. Drei gewerblich genutzte Grundstücke am Erich-Baron-Weg weisen sogar eine GRZ von bis zu 0,5 auf. Es dominiert die ein- und zweigeschossige Bebauung.

¹ Stand 1998, Städtebauliches Rahmenkonzept Mahlsdorf-Süd, Teilfläche 1.

Das Plangebiet wirkt hinsichtlich seines Stadtbildes eher heterogen. Das liegt zum einen an der unterschiedlichen Straßenraumgestaltung und zum anderen an der Gebäudestruktur. Der Straßenraum wird im westlichen Teil des Plangebietes durch Straßenpflaster und alte Straßenbäume geprägt, die sich Richtung Osten immer mehr verzweigen und nur noch unregelmäßig angeordnet sind.

Hinzu kommt die heterogene Baustruktur des gesamten Plangebietes, die durch Stadtvillen, Einfamilienhäuser und Wochenendgebäude verschiedener Bauzeit gekennzeichnet ist.

Bezüglich der Gebäudestellung ist festzustellen, dass die Mehrheit der Baukörper im vorderen Bereich des Grundstückes zwischen vier bis zehn Metern zum Straßenraum angeordnet sind. Einige Gebäude wurden bereits in zweiter Reihe errichtet. Aufgrund der heterogenen Baustruktur sind keine vorherrschenden Gestaltungsmerkmale, bezogen auf Dachformen, Firstrichtungen oder Baumaterialien, festzustellen.

Städtebaulicher Charakter

1. 32. Grundschule (heute: Best-Sabel-Schule): **Denkmalgeschützte Objekte**
 Erbaut 1935/36 von Paul Binder und erweitert 1936/37 von Wilhelm Schulze. Die Schule wurde in diesen beiden Bauphasen nach den damals gültigen und auch modernen Kriterien, helle und zu den Höfen ausgerichtete Klassenzimmer mit großen Fenstern und einem von der Straße abgelegenen Pausen- und Spielhof, geplant und gebaut. Architektonisch weist sie noch Anklänge an die Neue Sachlichkeit (einfache Form der Baukörper und völliger Verzicht auf Fassadendekor) auf, zeigt aber auch bereits Anklänge auf die Architektur der 30-er Jahre (hohe Satteldächer und die Form der Dachgaupen). Die Schulanlage hat neben der ortsgeschichtlichen Bedeutung wegen der im Vergleich zu der übrigen Siedlungsbebauung wesentlich größeren Baukörper auch eine große Bedeutung für das Stadtbild.
2. Erich-Baron-Weg 83-85: Fabrikantenvilla und Fabrik
 Die 1906 errichtete Anlage, bestehend aus Fabrikantenwohnhaus an der Straße und Fabrikgebäude an der hinteren Grundstücksgrenze ist von ortsgeschichtlicher Bedeutung. Es

dokumentiert den Beginn der Entwicklung dieses Mahlsdorfer Ortsteiles kurz nach der Jahrhundertwende auch in wirtschaftlicher Hinsicht. Die Bedeutung für das Stadtbild ergibt sich vor allem aus der Lage und Gestaltung des Wohnhauses, der Größe und dem repräsentativen Anspruch bei der Durchbildung des Baukörpers und der Fassadengestaltung in den Formen des Jugendstils, die sich von der sie umgebenden Siedlungsarchitektur ortsbildprägend abhebt.

3. Ullrich-Platz (Ebereschentallee - Wilhelm-Blos-Straße - Akazienallee - Ullrichstraße) ist ein sogenannter Blockplatz in einer Größe von 190 m x 75 m, der nach einem ehemaligen Ansiedler dieses Namens benannt wurde. Der Platz wurde 1925 nach Plänen von Erwin Barth angelegt. Die ursprünglichen Planungsabsichten bezogen sich auf eine mehrgeschossige geschlossene Randbebauung, die dann jedoch nicht umgesetzt wurde. Ursprünglich wurde die von einer Gleditschiallee umfasste Anlage durch Staudenrabatten und ein inneres Wegesystem bestimmt. Die Anlage hatte durch Tore besetzte Zugänge.

Die ursprünglichen Grundformen, Funktionen und auch der wesentliche Baumbestand sind heute noch nachvollziehbar bzw. sogar erhalten.

Der Platz ist ein außergewöhnliches Beispiel der Berliner Gartenarchitekturgeschichte der 1920-er Jahre mit künstlerischer, planungs- und ortsgeschichtlicher Bedeutung und Bedeutung für das Ortsbild.

Verkehrerschließung
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In 200 bis 500 m Luftlinie, je nach Lage der Grundstücke im Plangebiet, befindet sich am Hultschiner Damm die Straßenbahnlinie 62, die Mahlsdorf-Süd mit den S-Bahnhöfen Mahlsdorf (S 5) im Norden und Köpenick (S 3) im Süden verbindet (Fahrzeit ca. 15 min in beide Richtungen). In der Akazienallee verläuft eine Buslinie, durch welche der U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz (U 5), allerdings über eine längere Fahrzeit, erreichbar ist.

Straßenverkehr

Im Plangebiet nimmt die Akazienallee die Funktion einer Hauptsammelstraße ein. Diese bündelt den Verkehr in Richtung Hultschiner Damm und Bun-

desstraße 1 und 5. Die Pilgramer Straße fungiert als Wohnsammelstraße. Alle übrigen Straßen gehören zum Straßennennetz. Die Straßenbreiten (Breite des gewidmeten Straßenlandes) betragen 15 m.

Die Akazienallee, die Schrobsdorffstraße und die Pilgramer Straße nördlich des Erich-Baron-Weges sind asphaltiert, die Rüsternallee und die Mirower Straße unbefestigt und alle übrigen Straßen gepflastert. Die Sanierung der Schmutzwasserkanalisation ist vollzogen. Vorgesehen sind Mulden zur Versickerung des Oberflächenwassers im öffentlichen Straßenraum.

Das Plangebiet ist für Fußgänger/innen sehr gut erschlossen. In allen Straßen, außer der Rüsternallee, befinden sich beidseitig Fußwege, die zum großen Teil mit verschiedenen Materialien befestigt sind und einen grünen Randstreifen besitzen. Radwege sind nicht vorhanden. Fußgänger- und Radverkehr

Das Planungsgebiet liegt südlich und unterhalb der Barnimkante am nördlichen Rand des Urstromtales. Es besitzt durch die geringe Bebauungsdichte eine starke landschaftliche Prägung mit teilweise größeren zusammenhängenden Freiflächen in den Blockinnenbereichen und hat aufgrund des geringen Versiegelungsgrades Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Das Planungsgebiet zählt zum Waldbaumsiedlungsbereich.² **Landschaftliche Prägung**

In den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke sind sowohl intensiv gärtnerisch genutzte Flächen als auch Ziergärten mit eher spärlicher und ortsuntypischer Vegetation anzutreffen. Bestände mit Altbäumen, sowohl Laub- als auch Nadelbäume prägen das gesamte Plangebiet. Diese sind einerseits in den Straßen als alleeartige Bepflanzung vorhanden, andererseits sind aber auch auf den privaten Grundstücken großkronige Gehölze wie Rosskastanie, Spitzahorn oder Kiefer anzutreffen.

Der Ullrichplatz wird seit der Parzellierung des Gebietes als öffentliche Grünfläche genutzt. Dementsprechend alt und damit ortsbildprägend ist auch der hier anzutreffende Laubholzbestand.

² Berliner Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm, Stand Juli 1994, 2. Auflage 1995.

2.2. Planerische Ausgangssituation

Flächennutzungsplan Berlin (FNP)

In der vorbereitenden Bauleitplanung – Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S.1595) ist das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche W 4 (GFZ bis 0,4) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan enthält für das östliche Gebiet zwischen Pilgramer Straße und Mirower Straße die Darstellung „Landschaftliche Prägung von Wohnbauflächen“ – eine Nutzungsbeschränkung zum Schutz der Umwelt.

Des weiteren befindet sich das gesamte Plangebiet in einem als nachrichtliche Übernahme gekennzeichneten Wasserschutzgebiet (Wasserschutzzone 3B).

Der Bebauungsplan sieht im Wesentlichen die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten mit einer Grundflächenzahl von 0,2 vor. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Geschossen. Östlich der Schrobsdorffstraße ist eine Fläche für Gemeinbedarf und auf dem Ullrichplatz eine öffentliche Grünfläche vorgesehen.

Insgesamt wird gewährleistet, dass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Landschaftsprogramm/ Artenschutzprogramm (LaPro)

Dem Berliner Landschaftsprogramm, einschließlich Artenschutzprogramm (Stand: Juli 1994, 2. Auflage 1995), sind folgende relevante Aussagen zu entnehmen:

Naturhaushalt/ Umweltschutz

Das gesamte Plangebiet wird als „Siedlungsgebiet nicht kanalisiert“ dargestellt. Ziele sind die Kanalisierung des Schmutzwassers und die Versickerung des Regenwassers.

Anmerkung: Die Schmutzwasserkanalisation ist im Plangebiet abgeschlossen.

Eine Kanalisierung des Regenwassers ist nur in begründeten Einzelfällen möglich. Außerdem liegt das Plangebiet in der Wasserschutzzone 3B, welche die Vermeidung von Bodenversiegelungen sowie die Verhinderung der Ansiedlung von potenziell grundwassergefährdenden Anlagen und der Verwendung von wassergefährdenden Stoffen bei Baumaßnahmen vorsieht.

"Der unbeeinflusste Grundwasserstand liegt sehr hoch, in niederschlagsreichen Jahren dicht unter Oberkante Terrain (HGW beachten)."

Das Plangebiet befindet sich im Waldbaumsiedlungsbereich. Dies erfordert den Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, gebietstypischen Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen. Die besonderen Siedlungszusammenhänge und ihre charakteristischen Gestaltelemente sollen erhalten bleiben. Darüber hinaus soll ein hoher Grünflächenanteil gesichert, Gehweg- und Straßenränder entsiegelt und mit standortgemäßen heimischen Gehölzen bepflanzt werden. Für öffentliche Grünflächen werden der Erhalt und die Entwicklung von Waldwiesen, Magerrasen, Kleingewässern, naturnahen Gehölzbeständen und Säumen angestrebt. Das Plangebiet ist in die Dringlichkeitsstufe IV (geringste Stufe) zur Verbesserung der Freiraumnutzung von Wohnquartieren eingestuft. Auf das Plangebiet bezogen besteht das Ziel der Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum, vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen, einschließlich der Schaffung von Grünverbindungen als attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen sowie des Erhalts und der Schaffung von privaten Freiflächen (Gärten, Mietergärten).

Biotop- und Artenschutz;
Landschaftsbild

Erholung und Freiraumnutzung

Die den Flächennutzungsplan in sektoralen Themenfeldern konkretisierenden Stadtentwicklungspläne enthalten keine wesentlichen sich auf den Planungsinhalt des Bebauungsplanes auswirkenden Aussagen, unterstreichen jedoch dessen Intentionen.

Stadtentwicklungspläne (StEP)

Im Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen) zählt Mahlsdorf zum Bestandsgebiet in offener Bauweise. Hier wird bis 2010 auf die zügige Ausschöpfung der kleinteiligen Neubaupotenziale orientiert.

Im Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung ist das Planungsgebiet als nichtkanalisiertes Gebiet gekennzeichnet. Nach Planungen des Senats und der Berliner Wasserbetriebe ist bis spätestens 2005 der vollständige Anschluss dieser Gebiete – vordringlich in den Wasserschutzgebieten – vorgesehen.

Die Kanalisierung ist nach Aussage der Berliner Wasserbetriebe vollzogen.

Die Bereichsentwicklungsplanung für den Planungsraum (Mittelbereich) Hellersdorf-Süd – Kaulsdorf/Mahlsdorf untersetzt die Ziele und Darstellungen des Flächennutzungsplanes auf der

Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Ebene des Planungsraumes, integriert Fachplanungen und formuliert Vorgaben für Bebauungspläne und Landschaftspläne. Die für das Planungsgebiet relevanten Ziele und Aussagen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden nachfolgend stichpunktartig zusammengefasst:

- | | |
|---|--|
| Naturhaushalt, Umweltschutz, landschaftsbezogene Erholung | <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt und Entwicklung der Waldbaumprägung, - Erhalt der Gartenstrukturen, - geringe Versiegelung, - örtliche Versickerung des Regenwassers. |
| Nutzung und Bebauung | <ul style="list-style-type: none"> - "Allgemeines Wohngebiet" mit GRZ bis maximal 0,2, - Wohnbauflächen mit besonderer Prägung durch Vegetation, - Einzel- und Mehrfamilienhäuser mit Stadtvillencharakter in offener Bauweise, - Grundstücksteilung bei Wahrung der Mindestgröße von 400 m², - bauliche Verdichtung vor allem durch Erhöhung der Geschosszahl, - überwiegend bis 2 Geschosse. |
| Bevölkerung | <ul style="list-style-type: none"> - Bevölkerungszuwachs ist vorrangig durch bauliche Verdichtung möglich (insgesamt etwa Verdopplung der Einwohnerzahl). |
| Städtebauliches Rahmenkonzept (1997) | <p>Im Jahr 1998 wurde für das Plangebiet ein städtebauliches Rahmenkonzept erarbeitet. Folgende Ergebnisse der Rahmenplanung bilden die Grundlage für die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine gebietsverträgliche Nachverdichtung und Ergänzung der städtebaulichen Struktur durch die Umnutzung von Wochenend- und Gewerbegrundstücken zu Wohnzwecken, - Ausbau bestehender Gebäude und die Teilung und weitere Bebauung großflächiger Grundstücke (vorhandene GRZ unter 0,2), - Verzicht auf eine einheitliche Bauflucht in den Baureihen, wodurch die Kleinteiligkeit des Gebietes bewahrt werden soll, - Gliederung der Blöcke in eine vordere Baureihe mit zwei Vollgeschossen und eine rückwärtige Baureihe mit einem Vollgeschoss, - Errichtung von Einzel- und Doppelhäuser, zur Erhaltung des Charakter eines Eigenheimgebietes. |

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung

Mahlsdorf gehört zu den im östlichen Berlin gelegenen Einfamilienhausgebieten in offener Bauweise mit großen Verdichtungspotenzialen. Die übergeordneten Planungen des FNP, des StEP Wohnen und der Bereichsentwicklungsplanung legen die zügige Ausschöpfung der Verdichtungsmöglichkeiten als wichtiges Ziel der Wohnungsbauentwicklung in Berlin fest. Damit soll das gartenbezogene Wohnen gestärkt, das private Wohneigentum und die bauliche Innenentwicklung und Bestandsergänzung in bereits erschlossenen Gebieten mit günstigen infrastrukturellen Rahmenbedingungen gefördert und die Abwanderung Berliner Familien in das Umland der Stadt verhindert werden. Ferner beinhalten die generellen Stadtentwicklungsziele für den Bereich Mahlsdorf das Ziel der Sicherung und Entwicklung der Durchgrünung des Siedlungsgebietes im Sinne landschaftlicher Prägung.

Stadtentwicklungsziele im Bereich Mahlsdorf

Bei der geplanten Verdichtung des Siedlungsgebietes Mahlsdorf, die mit einer Sicherung und Entwicklung der landschaftlichen Prägung des Gebietes einhergehen soll, handelt es sich um kleinteilige Vorhaben der Innenentwicklung in bestehenden Strukturen auf Privatgrundstücken. Hier muss darüber nachgedacht werden, wie diese Ziele planungsrechtlich durchsetzbar sind.

Planungsrechtliche Durchsetzbarkeit

Beantragte Vorhaben im Plangebiet beinhalten vornehmlich die Bebauung von Baulücken in erster Reihe, die Bebauung im rückwärtigen Bereich nach Grundstücksteilungen, den Umbau (bauliche Erweiterungen) und den Dachgeschossausbau vorhandener Gebäude sowie die Umnutzung von Grundstücken, z.B. Wochenend- zu Wohnnutzung. Die Beurteilung dieser Vorhaben erfolgt gegenwärtig auf der Grundlage des § 34 BauGB. Dies kann dazu führen, dass die Gefahr einer schrittweisen baulichen Verdichtung über das gewünschte Maß hinaus eintritt, da eine Zonierung des Gebietes hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bei der Beurteilung nach § 34 BauGB nicht möglich ist.

Die Praxis zeigt zudem, dass die erforderlichen Einzelfallentscheidungen im unbeplanten Innenbe-

reich einen sehr hohen Verwaltungsaufwand mit sich bringen.

Untersuchungen zur Siedlungsentwicklung im Plan-
gebiet

Da die genannten generellen Stadtentwicklungsziele für den Bereich Mahlsdorf nur bedingt mit dem geltenden Planungsrecht des § 34 BauGB durchsetzbar sind, wurde im Auftrag des Senats bis 1996 eine großflächige Untersuchung für den Siedlungsbereich Mahlsdorf/Kaulsdorf mit dem Ziel der Entwicklung eines beispielhaften Handlungskonzeptes für die gebietsverträgliche Nachverdichtung von Bestandsflächen in offener Bauweise erarbeitet. Ein Ergebnis der Untersuchung war der Nachweis, dass die Planungsziele unter Anwendung der Einzelfallentscheidungen nach § 34 BauGB nicht, wohl aber mit dem Instrument der Bebauungsplanung (Bebauungsplan geringer Regelungsdichte) umzusetzen sind. Des Weiteren wäre es sinnvoll, vor Aufstellung des Bebauungsplanes städtebauliche Konzepte im Sinne von Blockkonzepten zu erarbeiten.

Daraufhin entstanden 1997 für den Bereich Mahlsdorf-Süd Bebauungskonzepte für fünf benachbarte Teilgebiete, zu denen auch das Planungsgebiet dieses Bebauungsplanes gehörte. Im Ergebnis enthielt das Bebauungskonzept ebenfalls eine Empfehlung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit einem ersten Vorentwurf zu den notwendigen Festsetzungen.

B-Plan-
Aufstellungsbeschluss

Aus den dargestellten Gründen hat das Bezirksamt Hellersdorf am 16. Dezember 1997 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes XXIII-27 für das Gelände zwischen Rüsternallee, Landesgrenze Berlin, Bezirksgrenze Berlin-Köpenick, Wilhelm-Blos-Straße und Schrobendorffstraße im Ortsteil Mahlsdorf beschlossen. Das Planungsgebiet wurde in fünf Teilgebiete aufgeteilt, die als eigenständige Bebauungspläne mit den Bezeichnungen XXIII-27a bis e weitergeführt werden.

2. Intention des Planes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes XXIII-27a bietet aufgrund von großflächigen, gering bebauten Wohn- und Wochenendgrundstücken und einigen noch unbebauten Grundstücken ein erhebliches Verdichtungspotenzial. Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraus-

setzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Planungsgebiet geschaffen werden.

Die Planungsüberlegungen zur Entwicklung des Plangebietes haben zusammenfassend zu folgendem Ergebnis geführt:

Das Plangebiet wird für eine maßvolle bauliche Verdichtung in einem Bereich mit überwiegender Wohnnutzung in offener Bauweise planerisch aufbereitet. Zugleich wird die landschaftliche Prägung des Planungsgebietes gesichert und entwickelt.

Im Plangebiet wird durch eine Differenzierung des Nutzungsmaßes innerhalb der Baublöcke das Landschafts- und Ortsbild gewahrt. Das wird dadurch erreicht, dass an den Blockrändern maximal zweigeschossig (mit einem Dachgeschoss, welches kein Vollgeschoss sein darf) und in den Blockinnenbereichen maximal eingeschossig (abweichend ein zusätzliches Vollgeschoss im Dachraum) gebaut werden kann. Außerdem soll der vorhandene Gebietscharakter durch Absicherung einer nicht überbaubaren 4 m bis 5 m breiten Vorgartenzone an den Straßen ausgeprägt werden.

Der Freiflächenanteil auf den Baugrundstücken soll die klimatische Ausgleichsfunktion des Plangebietes und die Funktion des Bodens zur Grundwasserneubildung erhalten und stärken. Dies erfordert die Optimierung der Versiegelung auf den Grundstücken.

Im Plangebiet werden die vorhandenen Einrichtungen einer Schule und einer Kindertagesstätte durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche planungsrechtlich gesichert. Des Weiteren wird der Ullrichplatz als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ und „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt.

Die informellen Planungen werden durch diesen Bebauungsplan in eine rechtsverbindliche Form umgesetzt. Ziel des Bebauungsplanes ist es, bei einer geringen Regelungsdichte die Planungsziele zu sichern und bei der Umsetzung der Planung einen effizienten Spielraum zu gewährleisten.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden für die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung berücksichtigt:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Belange von Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung,
- die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas und
- die Belange der Wirtschaft und des Verkehrs.

3. Wesentlicher Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

3.1. Art der baulichen Nutzung

"Allgemeines Wohngebiet"

Die Baugebiete werden als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Nutzungsart ist für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele im Planungsgebiet am geeignetsten. Die Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" ermöglicht eine gewisse Durchsetzung des Plangebietes mit z.B. nicht störenden Handwerksbetrieben oder Läden. Dies fördert die Nutzungsmischung im Plangebiet in gewissem Rahmen, ohne dass die Wohnfunktion beeinträchtigt wird.

Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen als ausnahmsweise zulässig im Allgemeinen Wohngebiet entsprechend § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 BauNVO werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 ausgeschlossen.

Das Gebiet wird derzeit überwiegend zum Wohnen genutzt und soll auch langfristig dieser Funktion dienen. Dem städtebaulichen Ziel der Schaffung eines harmonischen, dem Gebietscharakter entsprechenden kleinteiligen Ortsbildes steht die Einordnung von großflächigen Anlagen für Gartenbaubetriebe oder Tankstellen entgegen. Auf Grund der zu erwartenden Struktur ihrer baulichen Anlagen ist eine ortsuntypische, stark beeinträch-

tigende Wirkung auf die stark durchgrünten Blockinnenbereiche als städtebauliches Gestaltungselement zu erwarten.

Die allgemeine Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben schließt alle Anlagen ein, die der Betriebsform eigen sind. Dazu gehören außer der Wohnung bzw. dem Wohngebäude des/r Betriebsinhabers/in, der Laden, Gewächs- und Treibhäuser mit der evtl. erforderlichen Heizanlage und sonstige Nebenanlagen. Diese Häufung von baulichen Anlagen und ihre mangelnde städtebaulichen Einpassungsfähigkeit widersprechen der städtebaulichen Zielstellung der Kleinteiligkeit des Planungsgebietes.

Unter dem Begriff der "Tankstelle" wird die Bedienung der Treibstoffsäulen und der kleine Kundendienst (Wagenwaschen und Wagenpflege mit der Behebung kleiner Mängel und "Pannen") verstanden. Da sie, um existenzfähig zu sein, nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen müssen, ist von ihrer Größe und dem Zuschnitt der baulichen Anlagen davon auszugehen, dass sie sich nicht in die Kleinteiligkeit des Gebietes einfügen.

Die durch den zusätzlich zu erwartenden Verkehr beider Nutzungsarten erzeugten Lärm- und Abgasimmissionen führen außerdem zu nachbarschaftlichen Belästigungen, die die Sicherung der hohen Wohnqualität in Übereinstimmung mit dem FNP Berlin in Frage stellen.

Tankstellen sind täglich 24 Stunden geöffnet. Durch das erweiterte Angebot verschiedener Versorgungsbereiche ändert sich entsprechend das Käuferverhalten und durch überörtliche Kundenströme erfolgt eine Störung der Wohnruhe.

Dem Schutz der Wohnruhe wird hier ein städtebaulicher Vorrang gegeben.

Am Hultschiner Damm wäre eine Versorgung mit den im Plangebiet ausgeschlossenen Nutzungen möglich. Als Verbindungsstraße zwischen den Bezirken Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick, die sich in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befindet, übernimmt der Hultschiner Damm eine wichtige Versorgungsfunktion von Handel und Dienstleistungen. Die verkehrliche Anbindung ist sowohl durch die schon jetzt stark frequentierte Straße als auch durch die Straßenbahn gesichert. Der Hultschiner Damm zeigt nicht die für das Plangebiet typische kleinteilige Bebauung und überwiegende Wohnnutzung, sondern ist z.B. durch Wohn- und Geschäftshäuser, Versorgungsmärkte, eine Tankstelle, Autohandel und ähnliche Nutzungen geprägt.

Die Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 Ziffern 1, 2 und 3 sollen ausnahmsweise zulässig sein.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO werden für alle Baugebiete die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Entsprechend der städtebaulichen Zielstellung einer Differenzierung der sehr großen Baublöcke im Plangebiet gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO wird für die Blockränder (Straßenseiten) und die Blockinnenbereiche jeweils ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Lediglich im Block östlich des Ullrichplatzes ist wegen der geringen Blocktiefe eine Differenzierung nicht erforderlich.

Die Festsetzung der Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung erfolgt in einer Tiefe von mindestens 20 m und maximal 43 m ab der Straßenbegrenzungslinie und orientiert sich außerdem an den örtlichen Gegebenheiten wie z.B.

- an den vorhandenen Grundstücksgrenzen,
- an der vorhandenen Bebauung,
- an den Möglichkeiten der Grundstücksbildung.

3.2.1. Geschossigkeit

Aus dem Bestand ergibt sich die Zielstellung einer maximal zulässigen Geschosszahl von zwei Vollgeschossen an den Blockrändern (WA-1). Die Dachräume dürfen ausgebaut, aber keine Vollgeschosse sein. Dadurch ist die Einfügung der neuen Bebauung in die vorhandene Struktur gewährleistet.

In den Blockinnenbereichen wird ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt (WA-2). Um weiterhin die gestalterische Vielfalt und weitestgehende Anpassungsmöglichkeit an die vorhandene Bebauung zu ermöglichen, darf, abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse, darüber hinaus gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO der Dachraum ein weiteres Vollgeschoss enthalten (textliche Festsetzung Nr. 3).

Die derart vorgenommene Differenzierung dient der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes im Plangebiet. Der Eindruck der gartengeprägten Blockinnenbereiche soll weitgehend erhalten werden.

3.2.2. Grundflächenzahl (GRZ)

Entsprechend der städtebaulichen Ziele und der Vorgaben aus den vorgelagerten Planungen und Untersuchungen wird in allen Baugebieten eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt, die im Planungsgebiet insgesamt die angestrebte behutsame Verdichtung ermöglicht. Mit dieser Ausweisung wird eine Entwicklung unter Beibehaltung der ortstypischen Strukturen und der starken Durchgrünung des Gebietes (Waldbaumcharakter) gewährleistet und begrenzt lediglich die nach § 34 (1) BauGB sich derzeit vollziehende Entwicklung auf das gebietsverträgliche Maß.

3.2.3. Geschossflächenzahl (GFZ)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-27a befindet sich in einem Bereich, der im FNP Berlin als Wohnbaufläche mit einer GFZ 0,4 ausgewiesen ist.

In Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, einer deutlichen Differenzierung zwischen der Bebauung entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und dem prägenden stark durchgrünten Blockinnenbereich, wurden hier in Abhängigkeit von den Grundstückszuschnitten zwei unterschiedliche Nutzungsmaße festgesetzt. Straßenbegleitend im Allgemeinen Wohngebiet WA1 wurde eine GFZ von 0,4 festgesetzt. Für die vorhandenen Blockinnenbereiche WA2 und im Sinne des Erhalts der starken Durchgrünung dieser Blockinnenbereiche wird in Übereinstimmung mit den Zielen des FNP Berlin und dem Landschaftsprogramm - dem Erhalt der landschaftlichen Prägung - eine GFZ von 0,2 mit einem Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung sollen die Gebäude der 2. Baureihe hinter den Gebäuden entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen in ihrem Bauvolumen deutlich zurücktreten und sich harmonisch in den durchgrünten Blockinnenbereich einfügen. Die Obergrenzen des FNP Berlin werden damit eingehalten. Die Festsetzungen sind aus dem FNP Berlin uneingeschränkt entwickelbar.

3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.3.1. Bauweise

Im Plangebiet ist die offene Bauweise mit überwiegend Einzel-, vereinzelt auch Doppelhäusern historisch überliefert und soll auch bei der weiteren Verdichtung des Plangebietes maßgebend sein. Daher wird im Bebauungsplan die offene Bauweise, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

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

3.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan bestimmt gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen. Diese verlaufen an den Blockrändern im Abstand von 4 m - 5 m von den Straßenbegrenzungslinien. Eine Festsetzung von Baulinien kann aus dem Bestand nicht hergeleitet werden, da keine einheitlichen Baufluchten an den Straßen zu erkennen sind. Die Festsetzung von Baugrenzen ermöglicht im Einzelfall außerdem eine bessere Berücksichtigung vorhandener Baumpflanzungen auf den Grundstücken.

Durch die Festlegung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche an den Straßenseiten soll der vorhandene Gebietscharakter durch Absicherung einer 4 m - 5 m breiten Vorgartenzone an den Straßen ausgeprägt werden. Der unbebaute Vorgartenbereich stellt sich im Siedlungsgebiet als ein wesentliches strukturelles städtebauliches Ordnungsprinzip dar. Zwischen der Straßenbegrenzungslinie bzw. der Grundstücksgrenze ist ein unbebauter gärtnerisch angelegter Bereich von 4 m – 5 m freigehalten und prägend. Dies trägt als ein charakteristisches Element zur offenen, stark durchgrüntem Bebauungsstruktur des Siedlungsgebietes bei.

Daher sind mit textlicher Festsetzung Nr. 2 gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen und Stellplätze und gemäß § 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO Nebenanlagen auf diesen Flächen ausgeschlossen.

Weitere Baugrenzen oder Baulinien werden nicht festgesetzt – auch nicht in den tieferen Blockin-

nenbereichen –, um die Kleinteiligkeit und Heterogenität des Gebietes zu bewahren.

3.4. Sonstige Festsetzungen

3.4.1. Flächen für den Gemeinbedarf

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Gemeinbedarfsfläche fest, die in zwei unterschiedliche Zweckbestimmungen unterteilt ist: Kindertagesstätte und Schule.

Damit werden die schon bestehenden öffentlichen Einrichtungen mit den Nutzungen einer Kindertagesstätte und einer Schule planungsrechtlich gesichert.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird die Gemeinbedarfsfläche "Schule" durch eine private Schule genutzt. Auch langfristig besteht der Bedarf einer Schulversorgung an diesem Standort.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke gem. Festsetzung Nr. 7 zulässig.

Da im Siedlungsgebiet ein eingeschränktes Angebot an Sport- und Freizeitstätten besteht, wird somit eine Möglichkeit geschaffen, auch außerschulischen Sport zu betreiben.

Es ist davon auszugehen, dass die materiellrechtlichen Vorschriften der in diesem Fall durch die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmverordnung) vorgegebenen Immissionswerte berücksichtigt und eingehalten werden. *Inbesondere ist durch den Betreiber sicherzustellen, dass eine Nutzung werktags nur bis 20.00 Uhr und an Sonntagen eine Nutzung nur von 9:00 - 13:00 Uhr und 15:00 - 20.00 Uhr zulässig ist. Gegebenfalls müssen je nach tatsächlicher Nutzung weiter zeitliche Einschränkungen durchgesetzt werden, bzw. sind durch vertiefende Schutzmaßnahmen wie z.B. die Errichtung einer Lärmschutzwand die unmittelbar grenzenden Wohngrundstücke vor unzumutbaren Lärmimmissionen zu schützen. In jedem Falle sind alle Nutzer auf die vorzunehmenden Einschränkungen der Nutzungszeiten hinzuweisen! (z.B. durch Hinweistafeln).*

3.4.2. Verkehrsflächen

Alle für die öffentliche Erschließung des Plangebietes notwendigen Straßen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Es wird nur vorhandenes gewidmetes Straßenland als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, begrenzt durch Straßenbegrenzungslinien. Die Breiten sind für die jeweilige Funktion der Straßen (Akazienallee – Hauptsammelstraße mit Buslinienverkehr, Mirower Straße – Wohnsammelstraße, übrige Straßen – Straßennennetz) ausreichend und ermöglichen darüber hinaus die nach Bereichsentwicklungsplanung und Baumleitplan des Bezirkes Hellersdorf vorgesehenen Allee- und Abstandspflanzungen sowie die Einrichtung einer örtlichen Grünverbindung in der Mirower Straße.

Die Erschließung der Blockinnenbereiche erfolgt über private Erschließungsflächen bzw. durch private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

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

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes (textliche Festsetzung Nr. 4).

3.4.3. Öffentliche Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine öffentliche Grünfläche mit insgesamt 0,68 ha fest. Für die bereits im öffentlichen Besitz befindliche Fläche, die den gesamten Ullrichplatz umfasst, werden zwei unterschiedliche Zweckbestimmungen festgesetzt: "Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz" und "Öffentliche Parkanlage".

Ziel und Zweck dieser Festsetzung ist es, die bereits begrünten Flächen auf dem Ullrichplatz zu sichern und zu entwickeln. Damit wird der Grüncharakter des Gebietes gestärkt und der Platz zu einer ökologisch wirksamen Freifläche aufgewertet.

Mit der Festsetzung eines Spielplatzes auf dem nördlichen Teil des Ullrichplatzes wird dem Spielplatzplan Hellersdorf entsprochen, der die Sicherung und geringfügige Erweiterung dieses Standortes auf 500 m² Bruttospielplatzfläche vorsieht.

3.4.4. Grünfestsetzung

Ein wesentliches Ziel des B-Planes besteht in der Sicherung und Entwicklung der landschaftlichen Prägung und dem Erhalt des vorhandenen Waldbaumcharakters und der vorhandenen Freiflächen in den Gartenbereichen.

Die Grünfestsetzungen sollten in erster Linie erhaltenden und schützenden Charakter haben, um die Qualität des Gebietes als durchgrünter Wohnstandort mit seinen städtebaulich prägenden Grünbeständen auch langfristig zu sichern und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushalts im Rahmen von Neubebauungen entsprechend LAPRO zu minimieren. Mit dieser Zielstellung ist es erforderlich, den vorhandenen Baumbestand weitestgehend zu erhalten und ergänzende Pflanzungen vorzunehmen. Die textliche Festsetzung Nr. 5 sieht deshalb vor, dass im Planungsgebiet zum Erhalt und zur Erhöhung des Anteils standortgerechter Bäume im Sinne der Waldbaumprägung des Gebietes die Pflanzung eines Baumes pro 400 m² Grundstücksfläche festgesetzt wird, wobei vorhandene Bäume anzurechnen sind. *Ein großer Teil der Bäume ist durch die Baumschutzverordnung geschützt. Jedoch soll durch die textliche Festsetzung Nr. 5 darüber hinaus sichergestellt werden, dass auch Bäume angepflanzt werden, wo bisher keine vorhanden waren oder die gefälltten Bäume, unter Berücksichtigung der geänderten Bedingungen der Baumschutzverordnung, noch nicht unter diese fallen.* Dem Bebauungsplan ist eine Pflanzliste mit den entsprechenden Baumarten beigefügt.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Naturschutzrechtliche Eingriffe

Das Bebauungsplangebiet gehört zum unbeplanten Innenbereich, so dass bereits Baurecht nach § 34 BauGB besteht. Durch den Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung gegenüber einer „ungesteuerten“ Entwicklung ohne Bebauungsplan (auf Grundlage des § 34 BauGB) begrenzt, was auch eine Verringerung des Eingriffes in Natur und Landschaft zur Folge hat.

Somit ist festzustellen, dass Eingriffe nicht erstmals aufgrund des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist daher entbehrlich.

2. Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Eintragungen im Altlastenkataster enthalten. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

3. Finanzielle Auswirkungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten die Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Nutzungsstrukturen und die Wahrung der städtebaulichen Ordnung, wodurch keine weiteren Auswirkungen oder Entschädigungen nach § 39 bis 44 BauGB zu erwarten sind, da keine Kenntnis von der Vorbereitung und Durchführung von Nutzungsmöglichkeiten im Vertrauen auf die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB bei Wirksamwerden des Beitritts besteht.

4. Regenwasserbewirtschaftungskonzept

Es liegt seitens der zuständigen Wasserbetriebe für die öffentlichen Flächen ein Konzept zur Regenwasserentsorgung vor, um den langfristig erforderlichen Flächenbedarf für die Regenrückhaltung zu ermitteln. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-27a liegen keine Forderungen

zur Flächensicherung vor. Es wurden Aussagen hinsichtlich der Straßenentwässerung getroffen. Dabei wurden u.a. Untersuchungen zur möglichen dezentralen Versickerung von Regenwasser im Straßenraum durch Muldenversickerung durchgeführt. Ausgangspunkt dafür war die Forderung, dass das Regenwasser nicht zur Verschmutzung des Grundwassers führen darf. Der Grundwasserflurabstand muss, bezogen auf die Geländehöhen über NN, mindestens 1,50 m betragen. Dieser Flurabstand ist entsprechend den gutachterlichen Aussagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind ausreichend bemessen. Entsprechend den Zielstellungen des Landschaftsprogramms für Berlin wird zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion prinzipiell für die privaten Grundstücke von einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken selbst ausgegangen.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

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

Das Bebauungsplanverfahren soll unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften der §§ 233 Abs.1 und 244 Abs. 2 weiter geführt werden.

Entsprechend § 3 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 [geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)] ist für alle Vorhaben, die in der Anlage zum Gesetz aufgeführt sind, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Die Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die UVP ist unabhängig davon zu sehen. Sie befasst sich nur mit der Prüfung von Anlagen und ggfs. Bebauungsplänen, die solche Anlagen vorbereiten sollen. Für Wohnbauflächen, wie sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt werden sollen, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Im übrigen ist darauf zu verweisen, dass im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hier der Erwicklung von Wohnbauflächen innerhalb vorhandener Strukturen entsprechend den Zielen auch des FNP Berlin der Vorrang gegen-

über der Inanspruchnahme von Freiflächen außerhalb der Stadtgrenzen gegeben wird. Aufgrund der geringen Versiegelung innerhalb des Planungsgebietes und der kleinteiligen Bebauung mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Versickerung des anfallenden Regenwassers in Übereinstimmung mit den Zielen des Bebauungsplanes auf den Grundstücken selbst weiterhin möglich.

Aufgrund der überwiegend anstehenden Sande und der damit verbundenen guten Durchlässigkeit des Bodens ist eine gute Filterwirkung des Bodens für Niederschlagswasser gegeben. Die Funktion des Bodens als Versickerungsfläche und die Wasserrückhaltefähigkeit wird unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nur unwesentlich beeinträchtigt.

Aufgrund der geringen Versiegelung der Grundstücke wird die Funktion des Gebietes als Kaltluftentstehungsgebiet ebenfalls nur unwesentlich beeinträchtigt. Die Festsetzungen in Bezug auf die Gebäudehöhe sichern eine Entwicklung innerhalb vorhandener Strukturen. Negative Auswirkungen auf die Frischluftzufuhr für die Innenstadtbereiche sind nicht zu erwarten. Die hier ermöglichte kleinteilige Bebauung wird keine Barrierewirkung entwickeln.

Die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird ein geringfügiges zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugen. Der vorhandene Straßenraum kann das zu erwartende Verkehrsaufkommen unter Berücksichtigung der erforderlichen Verkehrssicherheit bewältigen. Da es sich hier um ein sehr geringfügiges Verkehrsaufkommen und ausschließlich um Anliegerverkehr handelt, sind für die angrenzenden Wohnbauflächen keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Der Bebauungsplan sieht neben der Sicherung der ortstypischen Vorgartenbereiche keine weiteren Einschränkungen der bebaubaren Grundstücksfläche im Planungsgebiet vor. Damit kann innerhalb der großzügigen Baufenster ausreichend Rücksicht auf den bestehenden und zu schützenden Baumbestand genommen werden.

Eine weitere positive Auswirkung auf die Umwelt hat die im Zusammenhang mit dem Erhalt der städtebaulich prägenden starken Durchgrünung des Geltungsbereichs getroffene Festsetzung der zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume auf den einzelnen Grundstücken. Ihre positive Wir-

kung bezieht sich auf das Klima, das Orts- und Landschaftsbild.

6. Entwickelbarkeit aus dem FNP Berlin

Die geplante Festsetzung der Nutzungsart als allgemeines Wohngebiet ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans Berlin, der eine W4 - Fläche für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausweist, entwickelbar.

IV. Verfahren

Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3 a AGBauGB

Mit Schreiben vom 17.12.1996 ist der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr die Planungsabsicht gem. § 3 a AGBauGB mitgeteilt worden.

Grundsätzliche Bedenken wurden nicht geäußert. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Akazienallee eine Sammelstraße mit Bus im Linienverkehr ist und der Anbindung des zur Gemeinde Dahlewitz-Hoppegarten gehörenden Ortsteils Waldesruh dient. Auf Grund dieser übergeordneten Straßenverbindung werden Belange von gesamtstädtischer Bedeutung berührt und das Bebauungsverfahren ist nach § 4 AGBauGB zu führen .

Innerhalb der Verfahrensführung wurde von einer stetigen Information der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung abgesehen, da unzweifelhaft feststand, dass durch die getroffenen Festsetzungen die gesamtstädtischen Belange zu jedem Zeitpunkt beachtet waren und die Verkehrsfläche des betreffenden Straßenraumes der Akazienallee von Änderungen des Planungsziels innerhalb des Verfahrens nicht betroffen war.

Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Hellersdorf hat am 16. Dezember 1997 mit BA-Beschluss Nr. V/402/1997 die Einleitung zum Bebauungsplan XXIII-27 beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 06. März 1998 im Amtsblatt für Berlin Nr. 12 auf Seite 940 bekannt gemacht.

Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 23.04.1998 über die Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens informiert.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger/innen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 14. Dezember 1998 bis 15. Januar 1999 in den Räumen des Stadtplanungsamtes Hellersdorf durchgeführt.

Es wurde in den Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“, „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Zeitung“ über den Zeitraum der frühzeitigen Bürgerbeteiligung informiert.

Im Anschluss an die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit wurde die Ausstellung nochmals in Mahlsdorf-Süd in der Gaststätte "Hubertus" in der Zeit vom 25.01.1999 bis 17.02.1999 gezeigt. Sämtliche Bürgeräußerungen wurden in die Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung aufgenommen.

Das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 28. September 1999 vom Bezirksamt mit BA- Beschluss Nr. 581/V beschlossen. Die BVV hat in ihrer Sitzung am 25.11.1999 die Vorlage zur Kenntnis genommen.

Vorgestellt wurden städtebauliche Konzepte für den in fünf Teilbereichen untergliederten Geltungsbereich.

Wesentliche Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplanes ergaben sich aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nicht.

Folgende Schlussfolgerungen für die Weiterführung des Verfahrens zum Bebauungsplan XXIII-27 wurden in Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung getroffen:

1. Im Geltungsbereich zwischen Rüsternallee, Bezirksgrenze Berlin-Köpenick, Wilhelm-Blos-Straße, Schrobsdorffstraße werden die Straßenbegrenzungslinien in Abstimmung mit dem Tiefbauamt entsprechend den erforderlichen Straßenraumbreiten festgesetzt. Mit der Festsetzung des B-Planes ist die öffentliche Erschließung aller Grundstücke zu gewährleisten unter Berücksichtigung des Sachverhaltes, dass die Waldpromenade langfristig keine öffentliche Verkehrsfläche ist.

2. Zielstellung des Bebauungsplanes ist eine gebietsverträgliche Verdichtung unter Berücksichtigung der starken Durchgrünung, dem Erhalt der vorhandenen Bäume und der ökologisch wirksamen Blockinnenbereiche. Dabei soll die Möglichkeit erhalten bleiben, die das Gebiet versorgenden Funktionen und nicht störenden Handwerksbetriebe einzuordnen. Ein Verlust der vorhandenen Wohnqualität ist zu vermeiden. In Abhängigkeit von der jeweiligen Blockstruktur ist beabsichtigt, durch den Bebauungsplan das Nutzungsmaß zu beschränken und somit die langfristige Entwicklung orientierend am Bestand festzusetzen. Eine gesamte Freihaltung von Bebauung in den Blockinnenbereichen innerhalb des Planungsgebietes wurde auf Grund der bestehenden städtebaulichen Situation als nicht realisierbar angesehen. Für die Blockrandbereiche wurde als Nutzungsmaß eine GRZ 0,2 / GFZ 0,4 festgesetzt. Im Blockinnenbereich erfolgt eine Beschränkung auf eine GRZ 0,2 / GFZ 0,2. Diese Nutzungen sind am Bestand orientiert und ermöglichen eine maßvolle Entwicklung des Siedlungsgebietes in Übereinstimmung mit dem FNP Berlin.

Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 5 AG BauGB

Gegen die Absicht, den Bebauungsplan XXIII-27 zu teilen äußerte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Bauen, Wohnen, Umwelt, Verkehr mit Schreiben vom 24.02.2000 keine Bedenken auf Grund der erfolgten Mitteilung der Planungsab-

sicht gem. § 5 AGBauGB vom 20.01.2000 (nachträglich).

Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-27a

Durch das Bezirksamt wurde in der Sitzung am 07. Dezember 1999 mit BA-Beschluss Nr. 641/V beschlossen, das Bebauungsplanverfahren XXIII-27 in fünf "Teil"bebauungsplänen mit den Bezeichnungen XXIII-27a bis XXIII-27e weiterzuführen.

Der Beschluss über die Aufstellung dieser Bebauungspläne wurde am 04. Februar 2000 im Amtsblatt für Berlin Nr. 5 auf Seite 335 bekannt gemacht.

Die BVV wurde in der Sitzung vom 17. Februar 2000 von der Teilung informiert.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Das Bezirksamt hat mit BA-Beschluss Nr. 397/II am 22. Oktober 2002 die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage des Planungsstandes vom 27. September 2002 beschlossen.

Die BVV erhielt in ihrer 15. Sitzung am 12.12.2002 mit DS 578/V von der Vorlage Kenntnis.

Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Laut BA-Beschluss Nr. 397/II vom 22. Oktober 2002 wurden im Zeitraum November 2002 bis Dezember 2002 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-27a die Träger öffentlicher Belange (TÖB) entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Das Bezirksamt hat mit BA-Beschluss Nr. 1156/II vom 30. November 2004 der Auswertung der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zugestimmt. Die BVV erhielt am 12. Januar 2005 Kenntnis von der Vorlage.

Insgesamt wurde die Zielstellung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-27a nach dem Verfahrens-

schritt der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beibehalten.

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

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

Problematik der Entwässerung im Plangebiet

Durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurden folgende Belange mitgeteilt:

1. Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone III B mit geringem Abstand zum Grundwasser.

Bezüglich der Trinkwasserschutzzone wurde die nachrichtliche Übernahme entsprechend des Hinweises präzisiert.

2. Hinweise darauf, welche Voraussetzungen an eine Versickerung des Niederschlagswassers zu erfüllen sind (z.B. Altlastenfreiheit der Versickerungsflächen, ausreichend große Flächen, die frei von Baum- und Strauchbestand sind, einschließlich des Wurzelbereiches, Verkehrsdichte weniger als 2.000 Fahrzeuge/Tag (Summe beider Fahrrichtungen).

Die Planungsziele einer maßvollen baulichen Verdichtung und der örtlichen Regenwasserversickerung stehen in Übereinstimmung mit der FNP Berlin und dem Landschaftsprogramm, die das Versickern von Regenwasser in Mahlsdorf-Süd vorsehen. Aus dem Gutachten der Wasserbetriebe geht hervor, dass im B-Planbereich eine Versickerung von Regenwasser aufgrund der Flurabstände unkritisch ist.

3. Hinweis, dass die Akazienallee eine stark frequentierte Straße mit Linienbusverkehr ist. Der Straßenraum verfügt über einen Baumbestand. Versickerungsanlagen sind nur zulässig, wenn der Wurzelbereich nicht in die Versickerungsanlagen hineinreichen kann.

In den Bereichen stark befahrener Straßenflächen, mit zu geringem Abstand zum Bemessungsgrundwasserstand, zu geringem Straßenquerschnitt und Busstrecken wie z.B. in der Akazienallee ist seitens der Wasserbetriebe ein Regenwasserkanal geplant.

Die technische Lösung zur Verbringung des Regenwassers auf den Baugrundstücken hängt vom jeweiligen Grundstück und Vorhaben ab und ist durch die Bauherren/innen selbst zu bewältigen. Es ist kein Regelungstatbestand der Bebauungsplanung.

Zulässigkeit der außerschulischen Mitnutzung der Sporteinrichtung

Durch die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Sport wurde folgenden Anregung gegeben:

1. Um die Zulässigkeit der außerschulischen Mitnutzung der Sporteinrichtung zu gewährleisten, muss die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche Schule durch eine Festsetzung (siehe Handbuch der verbindlichen Bauleitplanung für Berlin) ergänzt werden.

Der Anregung wird gefolgt und der Bebauungsplan wird um diese Festsetzung ergänzt.

Landesdenkmalrechtliche Berichtigungen und Ergänzungen

Das Landesdenkmalamt gab folgende Anregungen:

1. Die Hinweise zu den Denkmälern fehlen in der Begründung und sollten dort dringend aufgenommen werden.
2. Das Gartendenkmal Ullrichplatz sollte in die Plandarstellung aufgenommen werden
3. Die im Grundsatz zutreffende Darstellung des Baudenkmals Erich-Baron-Weg (32. Grundschule) sollte präzisiert werden (Vorschlag: Symbol D auf allen Flügeln des Gebäudes).
4. Die Darstellung des Denkmalbereiches Erich-Baron-Weg 83/85 (Fabrikantenwohnhaus und Fabrikgebäude) ist zu korrigieren, die Darstellung der Denkmalkarte Berlin ist falsch.

Den Anregungen des Landesdenkmalamtes wurde gefolgt und die entsprechenden Hinweise wurden eingearbeitet.

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB

Das Bezirksamt beschloss am 22. November 2005 mit BA-Beschluss Nr. 1507/II die Durchführung der öffentlichen Auslegung zum Verfahren. Die Kenntnisnahme durch die BVV ist am 18. Januar 2006 mit DS: 2249/V erfolgt.

Die Bekanntgabe der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 60, Seite 4497, vom 02.12.2005.

Des weiteren wurde über die Durchführung der öffentlichen Auslegung in der Tageszeitung „Berliner Zeitung“ informiert.

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

Der Entwurf und die Begründung sind im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, Amt für Stadtplanung und Vermessung - Bereich Stadtplanung - in der Zeit vom 12. Dezember 2005 bis einschließlich 13. Januar 2006 öffentlich ausgelegt worden.

Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB

Das Bezirksamt beschloss in seiner Sitzung am 21.02.2006 mit BA-Beschluss Nr. 1609/II dem Ergebnis der Prüfung der Anregungen zuzustimmen. Die BVV erhielt gem. geschäftlicher Mitteilung vom 01.03.2006 von der Vorlage Kenntnis.

Die während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen stellen keine Änderungen oder Ergänzungen der Planungsinhalte dar.

Verordnung zur Festsetzung

In seiner Sitzung am 13.06.2006 stimmte das Bezirksamt mit BA-Beschluss Nr. 1742/II dem Bebauungsplan XXIII-27a vom 22. November 2005 sowie der Begründung vom 10. Februar 2006 und dem Entwurf der Rechtsverordnung zu seiner Festsetzung zu.

Am 26.06.2006 hat die BVV Marzahn-Hellersdorf von Berlin mit Drucksache 2497/V beschlossen der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-27a im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf, zuzustimmen.

Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 AGBauGB

Mit Schreiben vom 2.06.2006 teilte uns die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit, dass im Ergebnis des Anzeigeverfahrens der B-Plan XXIII-27a 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. 1742/II vom 13.06.2006 der nach § 6 Abs. 5 AGBauGB erforderliche, für die Wirksamkeit des Bebauungsplanes konstitutive Beschluss über die Festsetzung des B-Planes XXIII-27a gefasst worden.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-27a im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf vom 14. Juni 2006 ist im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin, 62. Jahrgang, Nr. 24, Seite 645 am 30. Juni 2006 veröffentlicht worden.

V. Rechtsgrundlagen

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

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

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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG-BauGB) 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)

Textliche Festsetzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (entsprechend § 4 Abs. 3 Nr.4 und 5 BauN-VO).
2. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig.
3. In den allgemeinen Wohngebieten, in denen ein Vollgeschoss festgesetzt ist, ist abweichend ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der ein Vollgeschoss ist.
4. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
5. In den allgemeinen Wohngebieten ist pro 400 m² Grundstücksfläche ein für das Waldsiedlungsgebiet typischer Baum gemäß beigefügter Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen, für das Waldsiedlungsgebiet typischen Bäume gemäß beigefügter Pflanzliste einzurechnen.
6. In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten sowie sonstigen Erschließungsflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
7. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.

Anlage

Pflanzliste

zum B-Plan XXIII-27a

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

Bäume

deutsch botanisch

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