

Begründung

zur Festsetzung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan XXIII-27b

für das Gelände zwischen Rüsternallee, Landesgrenze zum Land
Brandenburg, Akazienallee und Mirower Straße im Bezirk
Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

Planungsstand: 14. Februar 2006

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| I. Planungsgegenstand | 3 |
| 1. Veranlassung und Erforderlichkeit | 3 |
| 2. Planungsgebiet | 3 |
| 2.1. Bestand | 4 |
| 2.2. Planerische Ausgangssituation | 5 |
| II. Planungsinhalt | 6 |
| 1. Entwicklung der Planungsüberlegung | 6 |
| 2. Intention des Planes..... | 7 |
| 3. Wesentlicher Planungsinhalt..... | 8 |
| 3.1 Art der baulichen Nutzung | 8 |
| 3.2. <i>Maß der baulichen Nutzung</i> | 10 |
| 3.2.1. <i>GRZ</i> | 10 |
| 3.2.2. <i>GFZ</i> | 11 |
| 3.2.3. <i>Geschossigkeit</i> | 11 |
| 3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen | 12 |
| 3.3.1. <i>Bauweise</i> | 12 |
| 3.3.2. <i>Überbaubare Grundstücksfläche</i> | 12 |
| 3.4. Sonstige Festsetzungen | 13 |
| 3.4.1. <i>Grünfestsetzung</i> | 13 |
| 3.4.2. <i>Verkehrsflächen</i> | 13 |
| III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS | 14 |
| 1. Eingriffe in Natur und Landschaft..... | 14 |
| 2. Altlasten | 14 |
| 3. Finanzielle Auswirkungen | 14 |
| 4. Regenwasserbewirtschaftungskonzept..... | 15 |
| 5. Umweltverträglichkeitsprüfung | 15 |
| 6. Entwickelbarkeit aus dem FNP Berlin | 16 |
| IV. VERFAHREN | 16 |
| Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3 a AGBauGB | 16 |
| Aufstellungsbeschluss..... | 17 |
| Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB | 17 |
| Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 5 AG BauGB..... | 18 |
| Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-27b..... | 18 |
| Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB | 19 |
| Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange..... | 19 |
| Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB...21 | |
| Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB | 22 |
| Verordnung zur Festsetzung | 22 |
| Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 AGBauGB..... | 22 |
| Veröffentlichung | 22 |
| V. Rechtsgrundlagen | 23 |

I. Planungsgegenstand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Ortsteil Mahlsdorf, direkt an der Grenze zum Land Brandenburg, Gemeinde Hoppegarten, Ortsteil Waldesruh. Der Bereich Mahlsdorf-Süd ist Bestandteil des größten zusammenhängenden Siedlungsgebietes von Berlin.

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Gestützt auf die Zielstellungen des Berliner Flächennutzungsplanes [1] vollzieht sich im Mittelbereich Süd des Bezirkes Hellersdorf eine bauliche Entwicklung, die planerisch über den § 34 BauGB nicht steuerbar ist. Durch rückwärtige Teilungen, verbunden mit der Errichtung von 2 Hauptgebäuden, weiterhin Nebenanlagen, gedeckten Stellplätzen, teilweise 2 befestigten Zufahrten, werden oftmals fast die Hälfte der Baugrundstücke versiegelt. Die Wald- und Obstbaumgebiete werden zunehmend ihrer landschaftlichen Eigenart und ihrer ökologischen Grundfunktionen beraubt.

Verbunden mit dem deutlichen Anstieg der Bevölkerung in diesen Gebieten bei mangelhafter technischer und sozialer Infrastruktur muss dies langfristig zwangsläufig zu einem Verlust an Wohnqualität führen, sofern nicht rechtzeitig regelnd eingegriffen wird.

Im Land Berlin wurden umfängliche Untersuchungen darüber geführt, mit welchen Instrumentarien städtebaulich in diesen Gebieten relativ kurzfristig mit dem geringsten Aufwand die Entwicklung gesteuert werden kann. Sie ergaben, dass der qualifizierte Bebauungsplan mit einer minimalen Regelungsdichte den Anforderungen in diesen Gebieten am ehesten gerecht wird.

Ausgehend vom öffentlichen Interesse an der Sicherung der städtebaulichen Ordnung, dem Erhalt landschaftlicher Qualitäten bei Stärkung der Wohnnutzung ist durch die Abteilung Gesundheit und ökologische Stadtentwicklung - Stadtplanungsamt - ein großflächiges Bebauungsplanverfahren eingeleitet worden.

Der Gesamt-Geltungsbereich wurde in 5 Bearbeitungsgebiete aufgeteilt.

Das hier untersuchte und beschriebene Teilgebiet II soll als einer von fünf "Teil"bebauungsplänen, als B-Plan XXIII-27b, das weitere Planverfahren durchlaufen.

2. Planungsgebiet

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-27 b wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Mittelachse der Rüsternallee,
- im Osten durch die Landesgrenze zum Land Brandenburg, Gemeinde Hoppegarten, Ortsteil Waldesruh,
- im Süden durch die Mittelachse der Akazienallee,
- im Westen durch die Mittelachse der Mirower Straße.

2.1. Bestand

Das Plangebiet ist Bestandteil eines großen Siedlungsbereiches, der sich seit der Jahrhundertwende südlich der alten, 1920 eingemeindeten Dörfer Mahlsdorf, Kaulsdorf und Biesdorf entwickelte.

Die großzügig dimensionierten Straßen sind rasterförmig, teilweise sogar rechtwinklig angelegt.

Im Süden grenzt mit der Akazienallee eine Hauptsammelstraße an. Die Netzmaschen Mirower Straße, Lehnitzstraße und Summter Straße sind als Wohnsammelstraßen, die Rüsternallee als Anliegerstraße einzustufen. Die kurze Heidestraße ist eine Wohnanliegerstraße. Alle Straßen sind nicht ausgebaut. Mit Ausnahme der Akazienallee und der Lehnitzstraße, deren Fahrbahnen befestigt sind, weisen die Straßen den Charakter von ungestalteten Sandwegen auf.

Die durch das Straßennetz gebildeten Blöcke sind regelmäßig und bestehen in den Mittelbereichen aus zumeist sehr großen Grundstücken von 1.000 - 1.100 m² Grundstücksfläche. Von den 112 Grundstücken, die im Plangebiet ursprünglich vorhanden waren (nachträgliche Teilungen hier nicht berücksichtigt), dienen heute noch ca. 32 Grundstücke der reinen Erholung bzw. liegen gänzlich brach. Rein gewerblich genutzte Grundstücke gibt es keine. In Verbindung mit Wohnnutzung sind auf 6 Grundstücken stille Gewerbe bzw. freischaffende Berufe tätig wie z.B. ein Ingenieurbüro für Batterietechnik, Versicherung, Elektroinstallation, Malerwerkstätten.

Einzelgebäude prägen das Gebiet. Sie lassen sich in 4 Gruppen aufteilen:

- Vorkriegsgebäude (errichtet zwischen 1920 und 1940) mit Sattel-, Walm- und Mansarddächern, überwiegend aufwendig instandgesetzt und modernisiert;
- Neubauten, errichtet ab 1990, eingeschossig mit ausgebautem Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddach, sowohl in der 1. als auch in der 2. Baureihe;
- Kleinere eingeschossige Gartengebäude mit flachem Sattel- und Flachdach, teilweise ungenutzt;
- zu Wohnzwecken ausgebaute größere Erholungsbauten mit flachem Satteldach sowie flache ältere Einfamilienhäuser.

Die drei ersten Gruppen haben etwa den gleichen, die vierte Gruppe einen geringeren Anteil. Alle Haustypen sind in den Blöcken durchmischt. Eine Spezifik ist nicht auszumachen. Die vorhandene Bebauung lässt keine städtebauliche Ordnung erkennen. Baufluchten sind nicht ablesbar, jedoch ist ein von Bebauung freier Vorgartenbereich von mindestens 5,00 m prägend.

Das Gebiet ist über mehrere Netze des öffentlichen Personennahverkehrs erschlossen. Es besteht direkter Busanschluss (max. 400 m Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle), direkter Straßenbahnanschluss (max. 900 m Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle) sowie über beide Verkehrsmittel Anschluss an S- und U-Bahn.

Im Plangebiet selbst sind keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorzufinden.

Die technische Infrastruktur ist noch unvollkommen.

Ein Anschluss aller Grundstücke an das öffentliche Frischwasser- und Gasnetz ist gewährleistet. Eine öffentliche Kanalisation ist nicht vorhanden, die Schmutzwasserentsorgung erfolgt zur Zeit noch über Sammelgruben, jedoch sind die Vorbereitungen für den Anschluß an das öffentliche Abwassernetz durch die Berliner Wasserbetriebe getroffen worden.

Ein besonderes Spezifikum des Plangebietes ist der gemischte Waldbaumbestand, der innerhalb der Blöcke noch mehr oder weniger deutlich erkennbar ist, wohingegen die Anliegerstraßen baumlos sind. Ursprünglich war das Gebiet mit dichtem Eichen- und Mischwald bestanden. Die heute im Geltungsbereich vorzufindenden 22 Eichen sind noch Nachkommen dieser Alteichen und haben teilweise ein Alter von über 50 Jahren. Meistverbreitete Baumart ist die Gemeine Kiefer. Weiterhin vorzufinden sind Fichtenarten, Birken, Ahorn, Kastanien, Lärchen, Linden und Robinien. Sie sind höchstens 50 Jahre alt.

Die Erholungsgärten auf den Grundstücken sind überwiegend mit einer Mischung aus Gehölzen, Koniferen, Obstbäumen, Stauden, sonstigen Kulturpflanzen und Rasen bewachsen.

2.2. Planerische Ausgangssituation

Zu dem Gebiet mit seinen großen Wohnbaupotentialen auf Einzelgrundstücken wurden in verschiedenen Planungsebenen konkrete Zielstellungen formuliert:

Flächennutzungsplan (FNP):

Der FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABL. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABL. S.1595) stellt das gesamte Planungsgebiet wie auch den überwiegenden Teil von Mahlsdorf-Süd als Wohnbaufläche W4 (Obergrenze GFZ 0,4) dar. Es handelt sich um einen schützenswerten Siedlungsbereich, gelegen in der Trinkwasserschutzzone III B. Grundsätzlich werden folgende Ziele formuliert:

- Im Sinne von sparsamen Umgang mit Grund und Boden hat die Innenentwicklung Priorität vor Neuausweisung von Bauflächen im Landschaftsraum;
- Bewahrung eines Charakters einer grünen Stadt mit Wäldern, Wasserflächen, Parks, Erholungsflächen mit einem funktionsfähigen Naturhaushalt;
- polyzentrische Entwicklung;
- Entwicklung der Stadt zum attraktiven, vielseitigen Wohnort.

Landschaftsprogramm (LAPRO) [2]

Das LAPRO stellt heraus, dass das Bearbeitungsgebiet innerhalb einer Belüftungsbahn gelegen ist, welche aufgrund ihres hohen Vegetationsanteils die Frischluft aus den angrenzenden Kaltluftentstehungsgebieten (Köpenicker Forst, Waldbestand Hoppegarten) in die belasteten Bereiche der Berliner Innenstadt weiterleitet. Für das zu den Waldbaumsiedlungsbereichen zählende Gebiet werden folgende Ziele formuliert:

- Intensive Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen, v.a. Nachpflanzung zur Erhaltung von gebiets- und landschaftstypischen Vegetationsbeständen, Strukturelementen und des hohen Grünflächenanteils;
- Begrenzung weiterer baulicher Verdichtung in diesen Gebieten;
- Erhalt und dringlicher Ausbau größerer Freiräume (kleine Waldflächen, Parkanlagen usw.);
- Erhalt der "Durchlässigkeit" der Gärten für Waldarten;
- Begrenzung der Versiegelung bei geplanter Siedlungsentwicklung;
- standortgemäße Bepflanzung der Straßenränder mit heimischen Gehölzen.

Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Hellersdorf-Süd [3]

Für das Plangebiet als schützenswerten Siedlungsbereich werden hauptsächlich folgende Planungsaussagen getroffen:

- Verdichtung durch Einzel- und Doppelhäuser;
- Maß der baulichen Nutzung durch GRZ bis 0,2 und Geschosszahl bis 0,4 festsetzen;
- Mindestvorgartenbereich von 5 m einhalten;
- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort;
"Der unbeeinflusste Grundwasserstand liegt sehr hoch, in niederschlagsreichen Jahren dicht unter Oberkante Terrain (HGW beachten)."
- Trinkwasserschutzgebiet III B;
- Waldbaumsiedlungsbereich.

II. Planungsinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung

Die locker bebauten Einfamilienhausgebiete in Mahlsdorf und Kaulsdorf bieten auf Einzelgrundstücken erhebliches Wohnbaupotential, unter dessen Ausnutzung der bevorzugten städtischen Innenentwicklung nachgekommen werden kann.

Mittel- bis langfristig sollen hier unter Berücksichtigung der Vegetationsbestände qualitativ hochwertige Wohngebiete entstehen, für die der FNP eine maximale Dichte von 0,4 (GFZ) vorgibt, was etwa der Verdreifachung des bestehenden Bauvolumens entspricht und aufgrund der landschaftlichen Prägung eine GRZ von 0,2 vorsieht.

Die derzeitige Genehmigungspraxis für Bauvorhaben im Gebiet stützt sich auf die Grundlage des § 34 (1) BauGB und lässt eine Bebauung mit Einzelgebäuden in 2 Baureihen zu. Eine Einflussnahme auf den weitestgehenden Erhalt der Grünstrukturen und flächensparende Bauweisen sowie eine planmäßige Steuerung ist nicht möglich.

Die Bewältigung dieser Problematik kann nur im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Ausgehend von den bezirklichen Planungszielen wurde eine großflächige Untersuchung für den Bereich Kaulsdorf/Mahlsdorf beauftragt, um eine Strategie zum Umgang mit der Nachverdichtung im Rahmen der offenen Bauweise zu entwickeln [4].

Sie gelangte zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan mit einer geringen Regelungsdichte das präferierte Instrumentarium sein wird.

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 Schrobsdorffstraße im Ortsteil Mahlsdorf gefasst. Das Planungsgebiet ist in 5 Teilgebiete unterteilt.

Unter detaillierter Betrachtung der Teilbereiche und Blöcke werden deren Spezifika erfasst und darauf basierend diejenigen Regelelemente gesucht, mit denen a) die Planungsziele durchsetzbar sind, b) die Typik der Teilgebiete mit ökologisch noch wirksamen Grünbereichen gewahrt bleibt und c) die Umsetzbarkeit der Planziele des festgesetzten B-Planes sowohl für den/die Bauende/n als auch für die kontrollierende Verwaltung leicht handhabbar sind.

2. Intention des Planes

Vorrangige Aufgabe des Bebauungsplanes ist es gem. § 1 BauGB, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, dauerhaft eine menschenwürdige, qualitativ hochwertige Lebensumwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen sowie den Naturhaushalt zu bewahren.

Wesentliches Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb der vorhandenen baulichen und natürlichen Strukturen unter Berücksichtigung folgender städtebaulicher Grundsätze:

1. Entwicklung einer gebietsverträglichen Stärkung der Wohnnutzung bei Sicherung einer hohen Wohnqualität,
2. Neubebauung in offener Bauweise max. zweigeschossig. Aufgrund der relativ großen Grundstücke ist eine Grundstücksteilung und rückwärtige Bebauung möglich, wobei zur Sicherung und Entwicklung der landschaftlichen Prägung des Planungsgebietes als Waldbaumsiedlungsbereich die Größe der Baugrundstücke nach Möglichkeit nicht unter 400 m² liegen soll.
3. Zur Wahrung des Landschafts- und Ortsbildes soll durch die Festsetzungen zum Nutzungsmaß eine Differenzierung innerhalb der Baublöcke dahingehend erreicht werden, dass an den Blockrändern maximal zweigeschossig (ohne Dachgeschoss als Vollgeschoss) und zur Sicherung der durchgrünten Blockinnenbereiche als charakteristisches Element der historisch gewachsenen Struktur maximal eingeschossig (abweichend ein zusätzliches Vollgeschoss im Dachraum) gebaut werden kann. Durch die Sicherung einer nicht überbaubaren 5,00 m breiten Vorgartenzone wird der vorhandene Siedlungscharakter gewahrt.
4. Der Freiflächenanteil auf den Baugrundstücken soll die klimatische Ausgleichsfunktion des Planungsgebietes und die Funktion des Bodens zur Grundwasserneubildung erhalten und stärken. Dies erfordert die Begrenzung der Versiegelung auf den Grundstücken.

3. Wesentlicher Planungsinhalt

- Es wird die Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet " ausgewiesen.
- Die Regelung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung einer GRZ von 0,2 in Verbindung mit der Angabe der Geschossigkeit.
- Die städtebauliche Ordnung wird durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen sowie die Festsetzung einer offenen Bauweise gesichert.
- Zur Bewahrung des Charakters des Waldbaumsiedlungsbereiches sind Grünfestsetzungen erforderlich.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird gemäß der Vorgaben des FNP Berlin und der BEP insgesamt die Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet" im gesamten Geltungsbereich des B-Planes XXIII-27b festgesetzt.

Die im bisherigen Planverfahren auch erwogene Festsetzung als Reines Wohngebiet kommt nicht zur Anwendung, da die Beschränkung auf im Regelfall ausschließlich Wohnnutzungen (entsprechend der Baugebietskategorie "Reines Wohngebiet") nicht zwingend und die größtmögliche Störungsfreiheit des Wohnens aufgrund des derzeitigen Bestandes nicht erforderlich ist.

Vielmehr ermöglicht die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet eine Durchsetzung des Planungsgebietes mit z.B. nicht störenden Handwerksbetrieben oder Läden. Es fördert die Nutzungsmischung in diesem Gebiet, ohne dass die Wohnfunktion im Planungsgebiet oder die Funktionen des Ortsteilzentrums Mahlsdorf-Süd (entsprechend Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel) und die im FNP Berlin dargestellte Einzelhandelskonzentration am Hultschiner Damm nordwestlich des Planungsgebietes beeinträchtigt werden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 4 und 5 BauNVO als ausnahmsweise zulässig im Allgemeinen Wohngebiet werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 ausgeschlossen, da die vorhandene Baustruktur und die städtebaulichen Ziele für das Plangebiet eine Einordnung dieser Nutzungen städtebaulich als nicht verträglich beurteilt werden.

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 beeinträchtigende Wirkung auf die stark durchgrünten Blockinnenbereiche als städtebauliches Gestaltungselement zu erwarten. Der Erhalt der Kleinteiligkeit der baulichen Anlagen ermöglicht einen harmonischen Übergang zum angrenzenden Siedlungsgebiet von Waldesruh, das ebenfalls durch diese Bebauungsstruktur geprägt ist.

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 städtebauliche Einpassungsfähigkeit widerspricht 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 in Betrieb. 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.

Die Möglichkeit einer Umsetzung des aus dem Wohnen resultierenden Bedarfs dieser Nutzungsarten ist durch die Zulässigkeit entlang des in unmittelbarer Nähe

befindlichen Hultschiner Damms als Verbindungsstraße zwischen Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick gegeben.

Damit werden diese Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 ausgeschlossen.

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

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Empfehlungen der Bereichsentwicklungsplanung über die Festsetzung der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ) und
- Geschossigkeit

geregelt.

3.2.1. GRZ

Die GRZ-Festsetzung muss einerseits eine gebietsverträgliche Entwicklung der Wohnnutzung mit einem effektiven Nutzungsmaß ermöglichen, andererseits aber sicherstellen, daß Baumbestand und Freiflächen in ausreichendem Maße erhalten bleiben. Zudem wird durch diese Festsetzung die Möglichkeit einer weiteren (hinteren) Bebauung auf den sehr großen tiefen Grundstücken ermöglicht.

Vorgabe für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist die GRZ 0,2 aus BEP, Handlungskonzept und Aufstellungsbeschluss zum B-Plan.

Damit wird gewährleistet, dass sich die zukünftige Bebauung in die historisch gewachsenen Strukturen einfügt.

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.

3.2.2. GFZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-27b 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 in einem Abstand von ca.16,00 bis 23,00 m von der Straßenbegrenzungslinie wurde eine GFZ von 0,4 festgesetzt. Für die vorhandenen Blockinnenbereiche 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. Abweichend darüber hinaus darf der Dachraum ein weiteres Vollgeschoss erhalten (textliche Festsetzung Nr. 2).

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.

3.2.3. Geschossigkeit

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung wird für alle überbaubaren Flächen am Blockrand eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Für die Blockinnenbereiche wird aus Gründen des harmonischen Einfügens in die vorhandene Struktur und der Unterordnung unter den vorhandenen Grünbestand ein Vollgeschoss mit der Möglichkeit eines weiteren Vollgeschosses im Dachraum festgesetzt.

Durch die Zonierung dieser Blöcke soll der Eindruck der gartengeprägten Blockinnenbereiche weitgehend erhalten bleiben. Dem/r Bauherren/in wird ermöglicht, auf den Grundstücken ökonomisch zu bauen und gesunde Wohnverhältnisse zu erreichen (z.B. größere nutzbare Höhe im Dachgeschoss durch Kniestock und Gauben).

Die derart vorgenommene Differenzierung dient somit ebenfalls der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes mit landschaftlicher Prägung im Sinne des LAPRO im Plangebiet. Der Eindruck der gartengeprägten Blockinnenbereiche bleibt damit weitgehend erhalten.

3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.3.1. Bauweise

Die vorhandene offene Bauweise ist städtebaulich weiterzuentwickeln, um dem Gebietstyp mit seiner Bedeutung für die Stadtökologie Rechnung zu tragen. Die Baukörper sollen den Charakter von Einzel- und Doppelhäusern bewahren. Durch diese Festsetzungen wird der Zielstellung der Entwicklung eines durch Waldbäume geprägten Siedlungsbereiches in offener Bauweise entsprochen.

3.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Da der vorgefundene Vegetationsbestand sich nicht ausschließlich am Blockrand bzw. im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet, ist eine städtebauliche Ordnung über festgelegte Baufluchten oder die Ausweisung von Baufenstern geringer Tiefe unvorteilhaft. Vom Prinzip der Baukörperfestsetzung kann zugunsten des Prinzips des unregelmäßigen Einpassens der Baukörper in die dominante Vegetation abgewichen werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die innerhalb des Blockes Baufelder umgrenzen. Die Festsetzung der vorderen Baugrenzen gewährleistet den Erhalt der ortstypischen Vorgartenbereiche (5,00 m Tiefe), in denen vielfach noch der typische Bestand an großen Waldbäumen vorzufinden ist. Dieser die vorhandene Orttypik bestimmende Vorgarten wird als wesentliches Gestaltungsmerkmal des Siedlungsgebietes langfristig planungsrechtlich gesichert.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO auf diesen Flächen daher ausgeschlossen.

Das Ausschließen dieser genannten baulichen Anlagen sichert den Erhalt der städtebaulich prägenden, begrünten und freigehaltenen Vorgartenbereiche, die ein prägendes Merkmal im Siedlungsgebiet sind.

Die Ausweisung der überbaubaren Fläche erfolgte im Ergebnis der Bestandsanalyse und der daraufhin erarbeiteten Blockkonzepte.

Darüber hinaus sollen im Sinne des Erhalts des vorhandenen prägenden Baumbestandes keine weiteren Einschränkungen der bebaubaren Grundstücksflächen erfolgen. Durch die damit mögliche variable Einordnung der Gebäude kann der vorhandene Baumbestand, der den Charakter des Gebietes wesentlich bestimmt, weitestgehend erhalten werden.

3.4. Sonstige Festsetzungen

3.4.1. Grünfestsetzung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet unter Berücksichtigung des Erhalts der prägenden Vegetationsflächen und der Waldbaumprägung des Gebietes, die einen hohen städtebaulichen Charakter aufweisen. Der größte Teil des Plangebietes wird durch die Einfamilienhausbebauung und Gärten mit dichtem Obstbaum- und Waldbaumbestand geprägt und bestimmt die besondere Qualität des Wohnens im Grünen. 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 Bebauungsplangebiet pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein für das Waldbaumsiedlungsgebiet typischer Baum nach Pflanzliste zu pflanzen oder zu erhalten, bzw. bei Abgang nachzupflanzen ist. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen, die in der beigefügten Pflanzliste aufgeführt sind.

Im Sinne einer starken Durchgrünung und zur Sicherung der gebietstypischen Gestaltung des Waldbaumsiedlungsgebietes und zur optischen Wahrnehmung der landschaftlichen Prägung entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 6 wurde geregelt, dass eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist.

3.4.2. Verkehrsflächen

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Straßennetz wird beibehalten und für die weitere bauliche Entwicklung des Gebietes als ausreichend eingeschätzt. Alle Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-27b sind Anliegerstraßen und gehören zum Nebenstraßennetz. Ausnahme bilden die Akazienallee als Hauptsammelstraße mit Buslinienverkehr und die Summter Str. als Wohnsammelstraße. Grundlage für die festzusetzenden Straßenbegrenzungslinien sind bestehende Grundstücksgrenzen bzw. teilweise vorhandene Zaungrenzen. Damit soll in dem über das verkehrstechnische Maß (5,5 m Fahrbahnbreite) hinaus erforderlichen Straßenland die Option für Baumpflanzungen und Gehwege langfristig erhalten bleiben. Hierzu erfolgten Abstimmungen mit dem Tiefbauamt. Ebenso lassen sich entsprechend der Zielsetzungen der Bereichsentwicklungsplanung überörtliche und örtliche Grünverbindungen (Allee- und Abstandspflanzungen) langfristig im öffentlichen Straßenraum realisieren.

Die Erschließung von Grundstücken im Blockinnenbereich erfolgt im Wesentlichen über private Erschließungswege bzw. über 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 Leitungsrechtes die Sicherung der Erschließung gefordert. Ist eine reale Grundstücksteilung nicht vollzogen worden, so ist davon auszugehen, dass bei einer Bebauung in zwei Baureihen auf einem Gesamtgrundstück die Erschließung dieses Grundstücks durch die unmittelbare Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend gegeben ist. Eventuell zu treffende privatrechtliche Regelungen auf ideell geteilten Grundstücksflächen sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Die Einteilung des öffentlichen Straßenlandes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes (textliche Festsetzung Nr. 4).

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS

1. Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-27b befindet sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, in dem derzeit bereits Bauvorhaben nach § 34 BauGB zulässig sind. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht das Ziel der Planung in der Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet unter Berücksichtigung des Erhalts der prägenden Vegetationsflächen und der Waldbaumprägung innerhalb der vorhandenen Bebauungsstruktur, die nicht über das bereits derzeit zulässige Nutzungsmaß nach § 34 BauGB hinausgeht. Damit findet kein Eingriff im Sinne des § 8 a BNatschG statt und es werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-27b erforderlich.

2. Altlasten

Für die Flächen im Geltungsbereich des Teil-B-Planes XXIII-27b 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-27b 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 NHN, 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 (1) und 244 (2) weiter geführt werden. Demzufolge ist entsprechend § 3 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 12. Februar 1990 [geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)] 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.

Im Übrigen ist darauf zu verweisen, dass im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hier der Entwicklung von Wohnbauflächen innerhalb vorhandener Strukturen entsprechend den Zielen auch des FNP Berlin der Vorrang gegenüber 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 Wirkung 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 Dahlwitz-Hoppegarten gehörenden Ortsteils Waldesruh dient. Auf Grund dieser übergeordneten Straßenverbindung werden Belange von gesamtstädtischer Bedeutung berührt und das Bebauungsplanverfahren 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 Planungsabsicht gem. § 5 AGBauGB vom 20.01.2000 (nachträglich).

Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-27b

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

Im Januar 2002 erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage des Planungsstandes vom 20. November 2001.

Es wurde für die Durchführung der Beteiligung kein BA-Beschluss und keine Kenntnisnahme der BVV erwirkt, da Analogien zum B-Plan XXIII-27c vorhanden waren und die Beteiligung der TÖB für o.g. B-Plan zeitnah durchgeführt wurden.

Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Das Bezirksamt hat mit BA-Beschluss Nr. 544/II vom 11. März 2003 der Auswertung der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zugestimmt. Die BVV erhielt am 21. Mai 2003 Kenntnis von der Vorlage.

Insgesamt wurde die Zielstellung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-27b nach dem Verfahrensschritt 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. Es wird angeregt, dass als Ausgleichsmaßnahmen zur geplanten Versiegelung Flächen für die Versickerung ausgewiesen werden sollten (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB, § 1a Abs. 3 Satz 1 i.V. mit § 200 a BauGB, Versickerungsgebot nach § 36a BWG).

Das Planungsziel "bauliche Verdichtung" und die planungsrechtlich beabsichtigte Sicherung der hohen Wohnqualität steht in Übereinstimmung mit dem FNP

Berlin. Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, in dem bereits derzeit Bauvorhaben nach § 34 BauGB zulässig sind. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht das Ziel der Planung in der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb der historisch gewachsenen Strukturen, die nicht über das bereits derzeit zulässige Nutzungsmaß nach § 34 BauGB hinausgeht. Damit werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8a BNatSchG im Bebauungsplan erforderlich damit ist in diesem Sinne auch keine Flächensicherung erforderlich.

Ungeachtet dessen ist durch die Festsetzung einer GRZ von 0,2 gewährleistet, dass auf den Baugrundstücken ausreichend Versickerungsfläche erhalten bleibt. Bezug nehmend auf das Versickerungsgebot nach § 36 a BWG ist festzustellen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes weder dem widersprechen noch dieses außer Kraft setzen. Es ist jedoch keine städtebauliche Problematik und dem Planungsrecht nicht zugänglich.

3. Eine weitere Anregung betrifft das Fehlen eines Niederschlagsentwässerungskonzeptes.

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-27b liegen keine Forderungen vor. Es wurden Aussagen hinsichtlich der Straßenentwässerung getroffen. Dabei wurden u.a. Untersuchungen zur möglichen dezentralen Versickerung von Regenwasser im Straßenraum durch Muldenversickerung durchgeführt. 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.

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.

Hinweis der Senatsverwaltung für Finanzen

- Durch die Senatsverwaltung für Finanzen wird der Hinweis gegeben, dass in der I-Planung keine Maßnahmen enthalten sind und weist auf Nr. 7 des 1. Aufstellungsgrundschreibens 2002 hin (Veranschlagungspraxis bei Grunderwerb).

Die unter Pkt. Finanzielle Auswirkungen aufgeführten vom Land Berlin einzuplanenden Mittel beziehen sich neben den Verfahrenskosten für das

Bebauungsplanverfahren selbst auf Kosten, die zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des erschließenden Straßenkonzeptes innerhalb des Planungsgebietes erforderlich sind. Bei der Planung der zu sichernden Straßenräume werden insbesondere bei zusätzlicher Inanspruchnahme privater Flächen die Mindestmaße (des Ausbaustandards) der Flächenbedarfe zugrunde gelegt. Da sich das geplante Straßenkonzept an den bereits vorhandenen Verkehrsführungen orientiert, sind im wesentlichen Mittel erforderlich, zur Sicherung bereits als Verkehrsfläche genutzter Bereiche bzw. zur Durchführung von Abschrägungen der Verkehrsführung aus Gründen der Verkehrssicherheit. Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes haben die Eigentümer prinzipiell Entschädigungsansprüche gem. § 42 BauGB. Der Zeitpunkt der Übernahmeansprüche regelt sich nach § 40 (2) BauGB. Da die Eigentümer ihre Grundstücke in der bisherigen Art weiter nutzen können, ihnen somit keine wirtschaftlichen Nachteile durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen, bestehen mit der Festsetzung des Bebauungsplanes keine Übernahmeansprüche. Diese entstehen erst zum Zeitpunkt der I-Maßnahme. Bis dahin kann die gärtnerische Nutzung wie bisher ungestört weitergeführt werden.

Im weiteren Verfahren ergab sich aber, dass die Abwinklung der Grundstücke Lehnitzstraße 145 und Summter Straße 177 aufgrund der örtlichen Gegebenheiten seitens des Tiefbauamtes sich als nicht mehr zwingend erforderlich erweisen. Der Straßenraum weist mit jeweils 15,00 m ausreichend Fläche für den Straßenausbau aus. Somit ist kein Ankauf von privater Baulandfläche erforderlich und es entfallen hierfür die Übernahmeansprüche.

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

Das Bezirksamt beschloss am 22. November 2005 mit BA-Beschluss Nr. 1508/II die Durchführung der öffentlichen Auslegung zum Verfahren. Die Kenntnisnahme durch die BVV ist am 18. Januar 2006 mit DS: 2253/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 07.03.06 mit BA-Beschluss Nr. 1026/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. 1743/II dem Bebauungsplan XXIII-27b vom 22. November 2005 sowie der Begründung vom 12. Juli 2005 und dem Entwurf der Rechtsverordnung zu seiner Festsetzung zu.

Am 26.06.2006 hat die BVV Marzahn-Hellersdorf von Berlin mit Drucksache 2501/V beschlossen, der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-27b 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-27b 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. 1743/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-27b gefasst worden.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-27b im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf vom 14. Juni 2006 ist im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin, 62. Jahrgang, Nr. 24, Seite 646 am 30. Juni 2006 veröffentlicht worden.

V. Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

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

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig (entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO).
2. Im allgemeinen Wohngebiet, in denen ein Vollgeschoss als zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt ist, ist abweichend ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der ein Vollgeschoss ist.
3. Im Allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen sowie Nebenflächen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.
4. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
5. Im Bebauungsplangebiet ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein für das Waldbaumsiedlungsgebiet typischer Baum nach Pflanzliste zu pflanzen oder zu erhalten, bzw. bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen, sofern sie einen Mindeststammumfang von 14 cm (130 cm über dem Erdboden) aufweisen und in der beigefügten Pflanzliste aufgeführt sind..

Anlage

Pflanzliste

zum B-Plan XXIII-27b
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

Bäume

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

- [1] Flächennutzungsplan Berlin (FNP 94)
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung für Stadtentwicklung und
Umweltschutz 1995
- [2] Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz,
Abteilung III, 1994
- [3] Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP) - Hellersdorf-Süd
Freie Planungsgruppe Berlin,
1994
- [4] Handlungskonzept zur Aktivierung von Bestandsflächen
in offener Bauweise am Beispiel Kaulsdorf/Mahlsdorf
im Bezirk Hellersdorf von Berlin
BSM, Gruppe 7, 1996
- [5] Handbuch Nachverdichtung
Nachverdichtung in Einfamilienhausgebieten mit heterogenen
Bestandsstrukturen
PPL-Planungsgruppe Prof. Laage in Zusammenarbeit mit
Senatsverwaltung Bauen, Wohnen, Verkehr
Entwurf 26.06.96
- [6] Baumbestand nach Luftbildern Mahlsdorf- Süd, Stand 27.07.95
Luftbild & Vegetation GbR, 1997