

Begründung

zur Festsetzung

Bebauungsplan XXIII – 27c

für das Gelände zwischen der Akazienallee, der Landesgrenze Berlin-Brandenburg, der Mirower Straße, der Ruhlsdorfer Straße und der Wilhelm-Blos-Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf Ortsteil Mahlsdorf

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

Planungsstand: 10. Juni 2005

Inhaltsverzeichnis

I.	Planungsgegenstand.....	3
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit.....	3
2.	Planungsgebiet.....	4
2.1	<i>Bestand</i>	4
2.2	<i>Planerische Ausgangssituation</i>	5
II.	Planungsinhalt.....	7
1.	Entwicklung der Planungsidee	7
2.	Intention des Planes	9
3.	Wesentlicher Planungsinhalt und Begründung der Festsetzungen.....	10
3.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	10
3.1.1.	Allgemeines Wohngebiet.....	10
3.1.2.	Verkehrsflächen.....	11
3.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	12
3.2.1	Geschossigkeit	13
3.2.2	Grundflächenzahl (GRZ).....	13
3.2.3.	Geschossflächenzahl (GFZ).....	13
3.3	<i>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</i>	14
3.3.1	Bauweise	14
3.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	14
3.4	<i>Grünfestsetzung</i>	15
III.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	15
1.	Eingriffsbetrachtung	15
2.	Altlasten.....	16
3.	Finanzielle Auswirkungen.....	16
4.	Regenwasserbewirtschaftungskonzept.....	16
5.	Umweltverträglichkeitsprüfung	17
6.	Entwickelbarkeit aus dem FNP Berlin	18
IV.	Verfahren	18
	Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3a AGBauGB.....	18
	Aufstellungsbeschluss.....	18
	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB	18
	Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 5 AG BauGB.....	19
	Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-27c.....	20
	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB	20
	Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	20
	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 liegt im südlichen Bereich des Siedlungsgebietes Mahlsdorf-Süd unmittelbar an der Grenze zum Land Brandenburg.

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Ein erklärtes Ziel der Stadtentwicklung in Berlin (u.a. Flächennutzungsplan Berlin) besteht in der baulichen Innenentwicklung im Bereich vorhandener Siedlungsgebiete zugunsten der Freihaltung des umgebenden Landschaftsraumes innerhalb und außerhalb der Stadtgrenzen Berlins. Der Ortsteil Mahlsdorf, in dem sich das Planungsgebiet befindet, gehört zu den größten zusammenhängenden Einzelhaus- und Wochenendhausgebieten in Berlin, die aufgrund der sehr lockeren Bebauung bedeutende bauliche Verdichtungspotenziale bergen. In diesen Bestandsgebieten in offener Bauweise sollen die kleinteiligen Neubaupotenziale zur Stärkung des gartenbezogenen Wohnens zügig ausgeschöpft werden. Die landschaftlichen Qualitäten sind dabei zu sichern und weiter zu entwickeln.

Im Planungsgebiet - wie in Mahlsdorf generell - ist seit einigen Jahren eine zunehmende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und demzufolge ein erhebliches Interesse der Grundstückseigentümer an Teilungen der teilweise über 1.000 m² großen Grundstücke und anschließender Neubebauung zu verzeichnen.

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

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanverfahrens ergibt sich aus der Notwendigkeit

- der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- der Ermöglichung einer gebietsverträglichen, maßvollen Verdichtung durch Wohnbebauung unter Berücksichtigung einer Differenzierung des Nutzungsmaßes in den sehr großen Baublöcken,
- der Sicherung und Entwicklung der landschaftlichen Prägung des Gebietes (Waldbaumsiedlungsgebiet),
- aus der Notwendigkeit, bodenrechtliche Spannungen ausschließen zu können.

Die Einleitung des Bebauungsplanes XXIII-27c 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

Gemäß § 9 (7) BauGB wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII- 27c wie folgt festgesetzt:

Das Planungsgebiet wird begrenzt:

- im Norden
durch die Akazienallee und die Landesgrenze Berlin-Brandenburg;
- im Osten
durch die Landesgrenze Berlin-Brandenburg und die Lehnitzstraße;
- im Süden
durch die Rauchstraße, die Begasstraße und die Ruhlsdorfer Straße;
- im Westen
durch die Mirower Straße und die Wilhelm-Blos-Straße.

Die Plangebietsgrenze verläuft jeweils in den Mittelachsen der Straßen bzw. auf der Landesgrenze.

2.1 Bestand

Das Planungsgebiet mit der Bezeichnung XXIII-27c hat eine Größe von 17,4 ha und liegt am östlichen Stadtrand des Berliner Bezirkes Marzahn-Hellersdorf im Süden des Ortsteiles Mahlsdorf. Ein Block weiter westlich des Bearbeitungsgebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung der Hultschiner Damm - die wichtigste Hauptverkehrsstraße in Mahlsdorf mit Straßenbahntrasse. Im Osten grenzt das Gebiet an das Land Brandenburg (Ortsteil Waldesruh der Gemeinde Dahlwitz-Hoppegarten).

Die Baublöcke im Planungsgebiet werden durch ein nahezu orthogonales Straßenraster gebildet. Größe und Form der Baublöcke sind unterschiedlich; die vier Baublöcke im Osten sind durch die Landesgrenze Berlin-Brandenburg geteilt und setzen sich in der Siedlung Waldesruh der Gemeinde Dahlwitz-Hoppegarten fort.

Das Planungsgebiet ist geprägt durch eine lockere Einzelhausbebauung auf Privatgrundstücken bis zu einer Größe von über 1.000 m². Die Grundstücksbreiten betragen zwischen 18 m und 22 m (Straßenfrontlänge).

Es überwiegt Wohnbebauung in Ein- und Mehrfamilienhäusern aus der Zeit um 1900 bis heute. Ein Großteil der Hauptgebäude (Wohnbebauung) sind erst nach 1990 entstanden. Neben der Wohnnutzung prägen Wochenendgebäude (Gartenlauben, Bungalows), einige teilgewerblich genutzte Gebäude sowie brachliegende bzw. lediglich mit untergeordneten Nebengebäuden bestandene Grundstücke den Planungsraum. In den Jahren seit 1990 kam es vermehrt zu Grundstücksteilungen zwecks Neubebauung mit Einfamilienhäusern auf ehemals sehr tiefen Grundstücken in zweiter Baureihe.

Bedingt durch die unterschiedliche Größe der Grundstücke und der Baukörper bewegt sich die Grundflächenzahl der baulich genutzten Grundstücke bis 0,2. Es dominiert ein- bis zweigeschossige Bebauung; wenige Gebäude sind dreigeschossig.

Das Plangebiet präsentiert sich hinsichtlich des Stadtbildes nicht einheitlich, was zum großen Teil der verschiedenen Straßenraumgestaltung geschuldet ist. Während in den mit großen Straßenbäumen bestandenen und befestigten Straßen im Westen des Plangebietes der Charakter eines durch Stadtvillen, Einfamilienhäuser und Wochenendgebäude verschiedener Bauzeit geprägten Siedlungsgebietes noch am ehesten vermittelt wird, verstärken die im östlichen Teil des Gebietes (östlich der Mirower Straße) derzeit nicht begrünt und unbefestigten Straßen den Eindruck der eigentlich im gesamten Planungsgebiet vorhandenen heterogenen Baustruktur.

Einheitliche Baufluchten sind im Plangebiet zwar nicht feststellbar, jedoch beträgt der Abstand zwischen Grundstücksgrenze und den Gebäuden in erster Baureihe (Vorgarten) selten weniger als 5 m. Hinsichtlich der baulichen Gestaltung sind keine vorherrschenden Dachformen, Firstrichtungen, Baumaterialien oder andere typische Merkmale auszumachen.

Die Straßenbreiten (Breite des gewidmeten Straßenlandes) betragen 15 m mit Ausnahme der Straßen an der Landesgrenze Berlin-Brandenburg:

- Rauchstraße: 10,0 m,
- Eberleinstraße: zwischen 13 und 14 m,
- Kantstraße: 10,0 m.

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

Auf den Grundstücken und auch in den Straßenräumen der befestigten Straßen ist bedeutender, z.T. älterer Baumbestand anzutreffen. Jedoch sind auf den Grundstücken nur vereinzelt die für den Waldbaumsiedlungsbereich standortgerechten Baumarten vorhanden. Dagegen finden sich in den Gärten und Vorgärten zahlreiche nicht standortgerechte Nadel- und Ziergehölze.

2.2 Planerische Ausgangssituation

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung 2004 stellt das gesamte Planungsgebiet, wie auch den überwiegenden Teil von Mahlsdorf Süd als Wohnbaufläche W4 (Obergrenze GFZ 0,4) dar.

Darüber hinaus enthält der FNP Berlin für das gesamte Bebauungsplangebiet mit Ausnahme des überwiegenden Teiles des westlichen Baublocks (westlich der Pilgramer Straße) die Darstellung "Landschaftliche Prägung von Wohnbauflächen". Als nachrichtliche Übernahme enthält der FNP Berlin die Kennzeichnung des Wasserschutzgebietes, in dem das gesamte Planungsgebiet liegt. (Es handelt sich um die Wasserschutzzone III B.)

Im Planungsgebiet sind in der Bebauungsplanung die folgenden Entwicklungsziele und Maßnahmen des Landschaftsprogrammes (LaPro) aus dem Jahr 1994 bezüglich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zutreffend und zu berücksichtigen.

- Der Bereich Mahlsdorf-Süd einschließlich des Planungsgebietes ist als "Siedlungsgebiet nicht kanalisiert" dargestellt und liegt in der Wasserschutzzone III B. Es besteht das Ziel der Kanalisierung des Schmutzwassers und der Versickerung des Regenwassers (Kanalisierung des Regenwassers nur in begründeten Einzelfällen), die Vermeidung von Bodenversiegelungen sowie die Verhinderung der Ansiedlung von potenziell grundwassergefährdenden Anlagen und der Verwendung von wassergefährdenden Stoffen bei Baumaßnahmen.
Anmerkung: Die Kanalisierungsarbeiten für Schmutzwasser sind im Planungsgebiet abgeschlossen.
- Die Lage des Planungsgebietes im Waldbaumsiedlungsbereich erfordert den Erhalt und die Entwicklung von gebiets- und landschaftstypischen Vegetationsbeständen, Strukturelementen und des hohen Grünflächenanteils sowie der Waldbaumbestände. Straßenräume sollen mit standortgemäßen heimischen Gehölzen bepflanzt werden. Bei geplanten Siedlungsverdichtungen ist die Versiegelung zu begrenzen.
- Besonders im Bereich östlich der Sumpter Straße sollen die vorhandene Siedlungsgrünstruktur und der Siedlungszusammenhang zu den sich östlich (in der Siedlung Waldesruh jenseits der Landesgrenze) und nördlich anschließenden Siedlungsflächen in Bezug auf die starke Waldbaumprägung berücksichtigt werden.
- Das Planungsgebiet ist durch die bereits vorhandenen Ausstattungen und Potenziale in die Dringlichkeitsstufe IV (geringste Stufe) zur Verbesserung der Freiraumnutzung von Wohnquartieren eingestuft. Auf das Planungsgebiet bezogen besteht das Ziel der Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum, einschließlich der Schaffung von Grünverbindungen als attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen sowie des Erhaltes und der Schaffung von privaten Freiflächen (Gärten, Mietergärten).

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

- Im Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen) wird bis 2010 auf die zügige Ausschöpfung der kleinteiligen Neubaupotenziale in den Bestandsgebieten offener Bauweise orientiert, zu denen Mahlsdorf zählt.
- 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.

Im Planungsgebiet ist dieses Ziel erreicht.

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

- Erhalt und Entwicklung der Waldbaumprägung,
- Erhalt der Gartenstrukturen,
- geringe Versiegelung,
- örtliche Versickerung des Regenwassers,
- Allgemeines Wohngebiet mit GRZ bis maximal 0,2,
- Wohnbauflächen mit besonderer Prägung durch Vegetation (alle Blöcke mit Ausnahme des westlichsten Blockes),
- Einzel- und Mehrfamilienhäuser mit Stadtvillencharakter in offener Bauweise,
- Grundstücksteilungen bei Wahrung der Mindestgröße von 400 m²,
- bauliche Verdichtung vor allem durch Erhöhung der Geschosszahl in 1. Baureihe,
- Bevölkerungszuwachs vorrangig durch bauliche Verdichtung (insgesamt etwa Verdoppelung der Einwohnerzahl).

Ein im Jahre 1997 erarbeitetes Bebauungskonzept für das Plangebiet ergab im Ergebnis einer maßvollen baulichen Verdichtungsvariante entsprechend der Stadtentwicklungsziele in etwa ein Potenzial zur Verdopplung der Wohnungen und der Einwohner gegenüber dem Bestand.

Dies hat die in der Bereichsentwicklungsplanung angenommene Verdichtungsmöglichkeit im Bereich Mahlsdorf auf etwa das Doppelte auch für das Planungsgebiet bestätigt.

II. Planungsinhalt

1. Entwicklung der Planungsidee

Zu den im östlichen Berlin gelegenen Einfamilienhausgebieten in offener Bauweise mit großen Verdichtungspotenzialen gehört der Bereich Mahlsdorf. Sowohl der FNP Berlin, der StEP Wohnen und die Bereichsentwicklungsplanung ermöglichen und fordern die zügige Ausschöpfung der Verdichtungsmöglichkeiten als wichtiges Ziel der Wohnungsbauentwicklung in Berlin.

Ziel ist die Stärkung gartenbezogenen Wohnens, die Förderung des privaten Wohneigentums für breite Schichten der Bevölkerung, die bauliche Innenentwicklung und Bestandsergänzung in bereits erschlossenen Gebieten mit günstigen infrastrukturellen Rahmenbedingungen, die ggf. zu verbessern sind (wie z.B. Straßen- und Wegeausbau, Gestaltung des öffentlichen Raumes) und nicht zuletzt die Verhinderung der Abwanderung Berliner Familien in das Umland der Stadt. Die generellen Stadtentwicklungsziele beinhalten für den Bereich Mahlsdorf darüber hinaus das Ziel der Sicherung und Entwicklung der Durchgrünung des Siedlungsgebietes im Sinne landschaftlicher Prägung.

Beantragte Vorhaben im Planungsgebiet beinhalten vornehmlich die Bebauung von Baulücken in erster Baureihe, die Bebauung in zweiter Baureihe nach Grundstücksteilungen, den Umbau (bauliche Erweiterung) und den Dachgeschossausbau vorhandener Gebäude sowie die Umnutzung von Grundstücken, z.B. von Wochenend- zu Wohnnutzung.

Die Beurteilung dieser Vorhaben erfolgt gegenwärtig auf Grundlage des § 34 BauGB und der Bauordnung für Berlin. Dies kann in Einzelfällen dazu führen, dass die eigentlich gewollte Erhöhung der baulichen Dichte nicht zu erreichen ist und birgt auf der anderen Seite die Gefahr einer schrittweisen baulichen Verdichtung über das gewünschte Maß hinaus. Eine Differenzierung des Gebietes in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung ist bei Beurteilung nach § 34 BauGB nicht möglich.

Die Praxis zeigt zudem, dass die erforderlichen Einzelfallentscheidungen im unbeplanten Innenbereich einen sehr hohen Verwaltungsaufwand nach sich ziehen.

Vor diesem Hintergrund und auf Grundlage der angeführten generellen Stadtentwicklungsziele für den Bereich Mahlsdorf 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 Resultat 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 Regeldichte) umzusetzen sind.

Es wurde für den Geltungsbereich ein Bebauungskonzept im Jahre 1997 erarbeitet.

Mit der Umsetzung dieses städtebaulichen Konzeptes soll ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ 0,2 und GFZ 0,4 entwickelt werden. Wesentliches Ziel ist die Stabilisierung der Wohnfunktion und darüber hinaus sollen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung in Übereinstimmung mit den Zielen des FNP Berlin berücksichtigt werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung äußerten sich die Bürger zu den Themen Verkehr/Straßenausbau, Sicherung des Gebietscharakters und zur erforderlichen Sicherung von Gemeinbedarfsflächen. In Abstimmung mit dem Tiefbauamt des Bezirkes wurden die Straßenbegrenzungslinien so festgelegt, dass die zur Gewährleistung der öffentlichen Erschließung aller Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes notwendigen Straßenraumbreiten realisierbar sind. Die Hinweise und Bedenken zu Ausbaustandards der Straße wurden an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, da diese nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sind. Auswirkungen auf die Straßenraumbreiten ergeben sich daraus nicht.

Die Sicherung des Gebietscharakters soll durch das geplante gebietsverträgliche Nutzungsmaß entlang der öffentlichen Straße und in den Blockinnenbereichen und der Gebietsfestsetzung Allgemeines Wohngebiet als Zielstellung des Bebauungsplanes erreicht werden.

Die Bedarfe der sozialen Infrastruktur sind im Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung anhand von Prognosen hinsichtlich der Einwohnerentwicklung geprüft und

nachgewiesen. Über das in der Bereichsentwicklungsplanung ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung hinaus findet keine Verdichtung statt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens XXIII-27c sind keine Flächen vorhanden, die soziale Infrastruktur abdecken können, da sich die Grundstücke in privatem Besitz befinden bzw. nicht die erforderlichen Standortkriterien erfüllen.

Die erforderlichen Bedarfe der sozialen Infrastruktur werden außerhalb des Bebauungsplanes abgedeckt.

2. Intention des Planes

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Planungsgebiet geschaffen werden.

Ziele des Bebauungsplanes sind:

- die Ermöglichung einer maßvollen baulichen Verdichtung für überwiegend Wohnnutzungen in offener Bauweise und der Sicherung einer hohen Wohnqualität;
- Sicherung und Entwicklung der landschaftlichen Prägung des Planungsgebietes als Waldbaumsiedlungsbereich; Grundstücksteilungen sollen ermöglicht werden, wobei die Größe künftiger Baugrundstücke nach Möglichkeit nicht unter 400 m² liegen soll;
- die Sicherung der durchgrüneten Blockinnenbereiche als charakteristisches Element der historisch gewachsenen Struktur durch entsprechend angepasste Nutzungsmaße;
- 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.

Zur Wahrung des Landschafts- und Ortsbildes soll durch die Festsetzungen zum Nutzungsmaß eine Zonierung innerhalb der Baublöcke dahingehend erreicht werden, dass an den Blockrändern maximal zweigeschossig (ohne Dachgeschoss als Vollgeschoss) und in den Blockinnenbereichen maximal eingeschossig (abweichend ein zusätzliches Vollgeschoss im Dachraum) gebaut werden kann. Ferner soll der vorhandene Gebietscharakter durch Absicherung einer nicht überbaubaren 5 m breiten Vorgartenzone an den Straßen geprägt werden.

3. Wesentlicher Planungsinhalt und Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Die Baugebiete werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Nutzungsart ist für die Durchsetzung der städtebaulichen Ziele im Planungsgebiet am geeignetsten.

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 der im FNP Berlin dargestellten 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 ortstypische, 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 freien Landschaftsraum.

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

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 Ziffer 1; 2 und 3 sollen ausnahmsweise zulässig sein.

Es dürfen in den Vorgartenbereichen (nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht errichtet werden (textliche Festsetzung Nr. 2.). Die Festsetzung dient dem Erhalt des Vorgartencharakters an den Straßen als wesentliches Gestaltungselement des Geltungsbereiches. Auf den Bauflächen befindet sich jeweils genügend Spielraum zur Einordnung dieser in den Vorgärten ausgeschlossenen Nutzungen.

3.1.2. Verkehrsflächen

Mit nachfolgend beschriebenen Ausnahmen im Westen des Planungsgebietes wird nur das vorhandene gewidmete Straßenland als Straßenverkehrsfläche, begrenzt durch Straßenbegrenzungslinien, festgesetzt. Die Breiten der Straßenverkehrsflächen sind für die jeweilige Funktion der Straße (Akazienallee: Sammelstraße mit Buslinienverkehr, übrige Straßen: Anliegerstraßen) 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 Leitungsrechtes die Sicherung der Erschließung gefordert. Ist eine reale

Grundstücksteilung nicht vollzogen worden, so ist davon auszugehen, dass bei einer Bebauung in zwei Baureihen auf einem Gesamtgrundstück die Erschließung dieses Grundstücks durch die unmittelbare Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend gegeben ist. Eventuell zu treffende privatrechtliche Regelungen auf ideell geteilten Grundstückflächen sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Im Einmündungsbereich der Eberleinstraße auf die Rauchstraße sind zur Sicherung der ordnungsgemäßen und notwendigen Erschließung gegenüber dem Bestand veränderte Festsetzungen zur Straßenverkehrsfläche enthalten.

Die Straßenbegrenzungslinie wird auf der östlichen Straßenseite der Eberleinstraße im Abstand von 10,0 m parallel der westlichen Grundstücksgrenze festgesetzt (entspricht dem Verlauf der jetzigen Zaungrenze). Ähnlich wird die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Rauchstraße in diesem Abschnitt in Anlehnung an die vorhandene Zaungrenze so festgesetzt, dass eine Straßenbreite von 10,0 m möglich wird. Diese Flächen werden bereits gegenwärtig durch die betroffenen Grundstückseigentümer/innen genutzt.

Da das Verkehrsaufkommen in diesem Abschnitt durch die unmittelbar angrenzende Lage zum Landschaftsraum sehr gering ist, werden diese Flächen nicht für die Erschließung benötigt.

Die Einmündung wird an der östlichen Seite in Anlehnung an die vorhandene Situation an der Einmündung Kantstraße/ Rauchstraße durch Abknickung von jeweils 7,5 m vom Schnittpunkt der gedachten Verlängerung der Straßengrundstücksgrenzen verbreitert, was dem jetzigen Verlauf des Zaunes entspricht. Auf der westlichen Einmündungsseite ist lediglich die Abschrägung der Straßenecke ausgehend von den vorhandenen Flurstücksecken erforderlich. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um bei geplanten Fahrbahnbreiten von 5,5 m (kein Gegenstand der B-Planfestsetzungen) und Radien der Eckausrundungen von 5,0 m eine angemessene Gehwegbreite abzusichern.

An der Einmündung der Rauchstraße auf die Waldesruher Straße (Nachbargemeinde) wird der Einmündungsbereich durch Abschrägung gegenüber der vorhandenen Flurstücksgrenze auf das notwendige Maß verkleinert. Dies entspricht dem Verlauf des Zaunes auf der südlichen Straßenseite (außerhalb des Plangebietes) und dient der Vereinheitlichung des Einmündungsbereiches.

Es wird abgesichert, dass die Festsetzungen im südlich anschließenden Bebauungsplangebiet bezüglich der Straßenbegrenzungslinien Straßenverkehrsflächen in Einklang mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes stehen.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist kein Gegenstand des B-Planes. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist im B-Plan enthalten (textliche Festsetzung Nr. 4).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielstellung einer Differenzierung der sehr großen Baublöcke im Planungsgebiet wird für die Blockränder (Straßenseiten) und die

Blockinnenbereiche jeweils ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Lediglich in den beiden kleinen (Teil-)Blöcken im Osten des Plangebietes ist wegen der geringen Blocktiefen diese Zonierung nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und bestehender Grundstücksgrenzen wurde die Knotenpunktlinie so festgelegt, dass entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche eine 2geschossige Bebauung und im Blockinnenbereich eine 1geschossige Bebauung möglich ist.

3.2.1 Geschossigkeit

Aus dem Bestand ergibt sich die Zielstellung einer maximal zulässigen Geschosszahl von zwei Vollgeschossen an den Blockrändern (Straßenseiten). 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 um durch die differenzierte Bebauung die städtebaulich prägende, stark durchgrünte Wirkung der Blockinnenbereiche als wesentliches Gestaltungsmerkmal des Siedlungsgebietes zu gewährleisten

Um weiterhin die gestalterische Vielfalt und weitestgehende Anpassungsmöglichkeit an die vorhandene Bebauung zu ermöglichen, darf abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse darüber hinaus der Dachraum ein weiteres Vollgeschoss enthalten (textl. Festsetzung Nr. 3).

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

3.2.2 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 maßvolle 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-27c 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 durchgrüntem Blockinnenbereich, wurden hier in Abhängigkeit von den Grundstückszuschnitten zwei unterschiedliche Nutzungsmaße festgesetzt. Straßenbegleitend in einem Abstand von ca. 25,00 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.

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 durchgrüntem 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 Doppelhausbebauung historisch überliefert und soll auch bei der weiteren Verdichtung des Planungsgebietes maßgebend sein. Daher wird im Bebauungsplan die offene Bauweise als zulässige Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

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

3.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen an den Blockrändern im Abstand von 5 m von den Straßenbegrenzungslinien definiert. 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, die eine prägende Wirkung in den Straßenraum haben.

Durch diese Festsetzung werden die wesentlichen Rahmenbedingungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gesichert.

Durch die Festlegung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche an den Straßen soll der vorhandene Gebietscharakter durch Absicherung einer 5 m, im östlichen Abschnitt der Rauchstraße zwischen Eberlein- und Kantstraße 7,5m breiten Vorgartenzone, die sich aus der Verschiebung der Straßenbegrenzungslinie in Anlehnung an die vorhandene Zaungrenze ergibt und die durchgehende Baugrenze aufnimmt, an den Straßen ausgeprägt werden.

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

Darüber hinaus soll 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 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 durchgrünten 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.

Zum Erhalt und zur Erhöhung des Anteiles standortgerechter Bäume im Sinne der Waldbaumprägung des Gebietes wird in der textlichen Festsetzung Nr. 5. die Pflanzung eines für das Waldbaumsiedlungsgebiet typischen Baumes pro 400 m² Grundstücksfläche festgesetzt, wobei vorhandene Bäume anzurechnen sind. Damit soll gewährleistet werden, dass sich die Anzahl der zu pflanzenden Bäume in einem für die Eigentümer zumutbaren Rahmen bewegt und angemessen ist. Sollte im Einzelfall auf Grund der geringen Grundstücksgröße und der konkreten Grundstückssituation eine Baumpflanzung nicht möglich sein, so wird dadurch der im Rahmen der städtebaulichen Zielstellung zu sichernde Gebietscharakter nicht maßgeblich beeinträchtigt.

Dem Bebauungsplan ist eine Pflanzliste mit den entsprechenden Baumarten beigelegt.

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.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Eingriffsbetrachtung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII- 27c 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 § 21 a BNatschG statt und es werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-27c erforderlich.

2. Altlasten

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

3. Finanzielle Auswirkungen

Im Einmündungsbereich der Eberleinstraße auf die Rauchstraße und in der Rauchstraße zwischen Kant- und Eberleinstraße sind zur Sicherung der ordnungsgemäßen und notwendigen Erschließung gegenüber dem Bestand veränderte Festsetzungen zur Straßenverkehrsfläche enthalten (siehe Pkt. II.3.3).

Im Ergebnis des Bebauungsplanes sind die neuen Straßenbegrenzungen einzumessen und mit den betroffenen Grundstückseigentümern/innen sind entsprechende Verhandlungen über den Ankauf/Verkauf der Flächen zu führen. Die bisherige Nutzung der betroffenen Grundstücke wird durch die Festsetzungen nicht erschwert oder behindert. Für o.g. Maßnahme werden jedoch keine privaten Baulandflächen in Anspruch genommen. Vorhandene Zaunfluchten werden beibehalten. Die vorhandenen Straßenquerschnitte in der Eberleinstraße, der Kantstraße und der Rauchstraße sind für die notwendige Erschließung der Grundstücke ausreichend bemessen. Nur für die im privaten Besitz befindlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen fallen relativ geringfügige Kosten (5,00 Euro pro m²) für den Grunderwerb an. Aus der erforderlichen Flächeninanspruchnahme haben die Eigentümer zwar Anspruch auf Entschädigung, der jedoch nicht mit der Festsetzung des Bebauungsplanes unmittelbar entsteht, da wirtschaftliche Nachteile aus der Festsetzung nicht erkennbar sind. Der Grunderwerb ist nur bei einer Investitionsmaßnahme zu tätigen. Ansonsten beinhalten die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Nutzungsstrukturen und die Wahrung der städtebaulichen Ordnung, wodurch über die oben genannten Auswirkungen im Zusammenhang mit den Festsetzungen der Straßenverkehrsflächen 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-27c 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. Demzufolge ist entsprechend dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 § 3 [geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 21. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)] dieses Gesetzes 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 Erwicklung von Wohnbauflächen innerhalb vorhandener Strukturen entsprechend den Zielen auch des FNP Berlins 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 § 3a 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 Dahwitz-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 einer 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 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-27c

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. 139/I am 10. April 2001 die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage des Planungsstandes vom März 2001 beschlossen.

Die BVV erhielt in ihrer Sitzung am 31.05.2001 von der Vorlage Kenntnis.

Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Laut BA-Beschluss vom 10. April 2001 Nr. 139/I wurden im Zeitraum Mai 2001 bis Juni 2001 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-27c die Träger öffentlicher Belange (TÖB) entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Das Bezirksamt hat mit BA-Beschluss Nr. 288/II vom 13.08.2002 der Auswertung der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zugestimmt. Die BVV erhielt in ihrer Sitzung am 23.01.2003, DS 529/V von der Vorlage Kenntnis.

Insgesamt wurde die Zielstellung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-27c 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 Bedenken und Anregungen mitgeteilt:

1. Die ordnungsgemäße Entwässerung des Planungsgebietes (Regenentwässerung) bei vorgesehener Verdichtung ist nicht gesichert und empfiehlt ein Entwässerungskonzept durch Fachplaner.

Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, da die Planungsziele einer maßvollen baulichen Verdichtung und der örtlichen Regenwasserversickerung in

Übereinstimmung mit der FNP Berlin und dem Landschaftsprogramm, die das Versickern von Regenwasser in Mahlsdorf-Süd vorsehen, stehen.

2. Es fehlen Aussagen zum Umgang mit Niederschlagswasser der Straßenflächen.

Im Regenentwässerungskonzept der BWB sind in einigen Straßen Versickerungsmulden vorgesehen, die Akazienallee als Sammelstraße erhält einen Regenwasserkanal. Diese entsprechenden Hinweise zur Straßenentwässerung wurden in die Begründung aufgenommen, Festsetzungen im B-Plan hierzu sind nicht möglich und nicht erforderlich.

3. Es wurde angeregt, die Umsetzung des Versickerungsgebotes gem. § 36a BWG und § 40 (2) BauO als textliche Festsetzung aufzunehmen.

Da die genannten Regelungen unabhängig vom B-Plan gelten, sind sie als textliche Festsetzungen entbehrlich. Die technische Lösung zur Verbringung des Regenwassers auf den Baugrundstücken hängt vom jeweiligen Grundstück und Vorhaben ab und ist durch die Bauherren selbst zu bewältigen. Es ist kein Regelungstatbestand der Bebauungsplanung.

Aufnehmen von Aussagen zum Mindestabstand entsprechend des Gutachtens der Wasserbetriebe in die Abwägung der TÖB

Die Seitens der Bezirksverordnetenversammlung am 24. Oktober vorgebrachte Anregung, dass eine Aussage zum notwendigen und vorhandenen Mindestabstand des Grundwassers entsprechend des Gutachtens der Wasserbetriebe in die Abwägung der TÖB zum B-Planverfahren XXIII-27c aufzunehmen sei, wurde gefolgt. Daraus geht hervor, dass im B-Planbereich eine Versickerung von Regenwasser aufgrund der Flurabstände unkritisch ist.

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

Das Bezirksamt beschloss am 08.02.2005 mit BA-Beschluss Nr.1226/II die Durchführung der öffentlichen Auslegung zum Verfahren. Die Kenntnisnahme durch die BVV ist im Rahmen der geschäftlichen Mitteilung vom 09.03.2005 erfolgt.

Die Bekanntgabe der Öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 8, Seite 495 vom 18.02.2005.

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

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

Der Entwurf und die Begründung sind im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, Amt für Stadtplanung und Vermessung - Bereich Stadtplanung - in der Zeit vom 28. Februar 2005 bis einschließlich 31. März 2005 öffentlich ausgelegt worden.

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

Das Bezirksamt beschloss in seiner Sitzung am 07. Juni 2005 mit BA-Beschluss Nr. 1357/II dem Ergebnis der Prüfung der Anregungen zuzustimmen, die BVV erhielt gem. geschäftlicher Mitteilung vom 15. Juni 2005 von der Vorlage Kenntnis.

Aus der Prüfung der vorgetragenen Anregungen während der öffentlichen Auslegung ergibt sich keine Änderung oder Ergänzung der Planungsinhalte .

Verordnung zur Festsetzung

In seiner Sitzung am 28.03.2006 stimmte das Bezirksamt mit BA-Beschluss Nr. 1652/II dem Bebauungsplan XXIII-27c vom 08. Februar 2005 sowie der Begründung vom 10. Juni 2005 und dem Entwurf der Rechtsverordnung zu seiner Festsetzung zu.

Am 10.05.2006 hat die BVV Marzahn-Hellersdorf von Berlin mit Drucksache 2412/V beschlossen, der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-27c im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf, zuzustimmen.

Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 AGBauGB

Mit Schreiben vom 12.12.2005 teilte uns die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit, dass im Ergebnis des Anzeigeverfahrens der B-Plan XXIII-27c 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. 1652/II vom 28.03.2006 der nach § 6 Abs. 5 AGBauGB erforderliche, für die Wirksamkeit des Bebauungsplanes, konstitutive Beschluss über die Festsetzung des B-Planes XXIII-27c gefasst worden.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-27c im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf vom 24. April 2006 ist im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin, 62. Jahrgang, Nr. 16, Seite 374 am 03.Mai 2006 veröffentlicht worden.

V. Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

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

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

Anlage

Pflanzliste

zum B-Plan XXIII-27c
im Bezirk 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>

Textliche Festsetzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (entsprechend § 4 Abs. 3 Nr.4 und 5 BauNVO)
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. Im allgemeinen Wohngebiet 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.