

Begründung

zur Festsetzung gem. § 9 (8) BauGB

Bebauungsplan XXIII-27d

für das Gelände

zwischen Ruhlsdorfer Straße, Mirower Straße, Waldpromenade und
Wilhelm-Blos-Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

Planungsstand: Mai 2008

Inhaltsverzeichnis

Teil I - Begründung	4
I. PLANUNGSGEGENSTAND	4
1. Veranlassung und Erforderlichkeit.....	4
2. Planungsgebiet.....	5
2.1. Bestand	5
2.2. Planerische Ausgangssituation	11
II. PLANUNGSINHALT	12
1. Entwicklung der Planungsidee.....	12
2. Intention des Planes.....	14
3. Wesentlicher Planinhalt und Begründung der Festsetzungen.....	15
3.1. Art der baulichen Nutzung	15
3.1.1 Allgemeines Wohngebiet.....	15
3.1.2 Verkehrsflächen.....	17
3.1.3. Flächen für den Gemeinbedarf.....	17
3.1.4. Flächen für Versorgungsanlagen.....	17
3.2. Maß der baulichen Nutzung	17
3.2.1. Grundflächenzahl (GRZ).....	18
3.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ).....	18
3.2.3. Geschossigkeit.....	19
3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	19
3.3.1 Bauweise.....	19
3.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche.....	19
3.4. Grünfestsetzung	20
III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS	21
1. Eingriffsbetrachtung.....	21
2. Finanzielle Auswirkungen.....	21
3. Regenwasserbewirtschaftungskonzept.....	21
4. Entwickelbarkeit aus dem FNP.....	22
TEIL II - Umweltbericht	23
1. Einleitung	23
1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	23
1.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan.....	24
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	25
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung.....	25
<i>Schutzgut Mensch</i>	25
<i>Schutzgut Boden</i>	26
<i>Schutzgut Landschaft</i>	27
<i>Schutzgut Wasser</i>	28
<i>Schutzgut Luft und Klima</i>	29
<i>Schutzgut Tiere und Pflanzen</i>	29
<i>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</i>	30
<i>Baudenkmale</i>	30
<i>Wechselwirkungen</i>	30
2.2. Prognose.....	31

2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	32
2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	32
3. Zusätzliche Angaben	32
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	32
3.2. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	33
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	33
IV. VERFAHREN.....	35
Mitteilung der Planungsabsicht nach § 3 a AGBauGB	35
Aufstellungsbeschluss	35
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	35
Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	36
Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 5 AG BauGB	36
Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-27d	36
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB i.V.m. § 6 AGBauGB	37
Auswertung der Beteiligung der Behörden	37
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB	40
Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB	40
Ergebnis des Anzeigeverfahrens gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB	40
V. Rechtsgrundlagen	41

Teil I - Begründung

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der südliche Bereich des Ortsteiles Mahlsdorf ist Teil des größten zusammenhängenden Einfamilienhausgebietes Berlins (Kaulsdorf/Mahlsdorf).

Durch das dargestellte bauliche Nutzungsmaß mit einer GFZ bis zu 0,4 eröffnet der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 08. November 2007 (ABl. S. 3096), eine Dichteentwicklung in diesem Bereich, die theoretisch zu einer Verdoppelung der bestehenden städtebaulichen Dichte führen kann.

Die Ziele des FNP Berlin unterstützen ausdrücklich die bauliche Innenentwicklung der bestehenden Siedlungsbereiche im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Durch die Weiterentwicklung der Stadt mit flächensparenden Bauformen im Innenbereich soll zukünftig der Zugriff auf wertvolle Landschaftsbereiche am Stadtrand sowie außerhalb der Stadtgrenzen vermieden werden. In diesem Zusammenhang besitzen die o. g. Bestandsgebiete mit offener Bauweise aufgrund ihrer bisher eher geringen Dichte erhebliche Entwicklungspotentiale, insbesondere für den Bau von Einfamilienhäusern.

Die derzeitige Genehmigungspraxis für Bauvorhaben in den o. g. Bereichen erfolgt auf der Grundlage des § 34 BauGB. Dieses Instrumentarium ist jedoch nicht in der Lage, über Einzelfallentscheidungen hinaus die geordnete städtebauliche Entwicklung und den umfassenden Verdichtungsprozess zu steuern.

Zur verbindlichen Absicherung der Entwicklung der Wohnungsbaupotentiale - insbesondere im Bereich des Eigenheimbaus - und unter Beibehaltung der vorhandenen Qualitäten von Mahlsdorf-Süd als attraktiven Wohnstandort hat das Bezirksamt Hellersdorf in seiner Sitzung am 16.12.1997 den Beschluss Nr. V/402/1997 zur Aufstellung des großflächigen Bebauungsplanes XXIII-27 gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt für Berlin, Nr. 12, S. 940, am 20.02.1998.

Mit dem B-Plan wird das Maß der Nutzung so festgesetzt, dass die Zielsetzungen des Flächennutzungsplans Berlin, der eine W4-Fläche für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausweist, eingehalten werden.

Detaillierte Untersuchungen zeigten, dass die Weiterführung des großflächigen Bebauungsplanes in dieser Größe aufgrund der Komplexität und Vielschichtigkeit der städtebaulichen Probleme in den einzelnen Teilbereichen nicht zu einem effektiven Ergebnis führen würde.

Laut Beschluss Nr. 641/V des Bezirksamtes Hellersdorf vom 07.12.1999 erfolgt die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens in 5 einzelnen Bebauungsplänen mit den Bezeichnungen XXIII-27a-e. Die Inhalte und Planungsziele wurden nicht geändert, jedoch ist so eine spezifische Erarbeitung der Bebauungspläne möglich.

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanverfahrens XXIII-27d ergibt sich aus der Notwendigkeit:

- der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung;
- der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet mit Einschränkung einzelner Nutzungsarten gemäß BauNVO;
- des Erhalts und der Weiterentwicklung des ortsbildprägenden Baum- und Gehölzbestandes innerhalb der Blöcke sowie der Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen in Übereinstimmung mit der Sicherung der landschaftlichen Prägung des Gebietes (Waldbaumsiedlungsgebiet);
- der Sicherung der Erschließung der einzelnen Baugebiete unter Berücksichtigung blockinterner Erschließungsformen sowie der besonderen Erschließungssituation im Bereich Waldpromenade;
- der Sicherung des Gemeinbedarfs für eine Kindertagesstätte.

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

2. Planungsgebiet

2.1. Bestand

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes XXIII-27d hat eine Größe von ca. 20 ha und gemäß § 9 Abs. 7 BauGB wird der räumliche Geltungsbereich wie folgt festgesetzt:

- im Norden durch die Ruhlsdorfer Straße,
- im Osten durch die Mirower Straße,
- im Süden durch die Waldpromenade sowie
- im Westen durch die Wilhelm-Blos-Straße.

LAGE / STÄDTEBAULICHE VERFLECHTUNG

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Randbereich des Ortsteiles Mahlsdorf und liegt damit unterhalb der Barnimkante. Der in Teilgebieten stark landschaftlich geprägte Siedlungsbereich grenzt im Süden an die Waldbestände des Landschaftsschutzgebietes Erpetal (Mittelheide, Bezirk Köpenick). Die resultierende Vegetationsstruktur ruft in entsprechender Weise den in den Randbereichen vorhandenen waldbaumgeprägten Siedlungscharakter hervor.

Das Plangebiet stellt einen Teilbereich der durch flächenintensive Einzelhausbebauung geprägten Siedlungsgebiete von Mahlsdorf und Kaulsdorf dar. Diese Bereiche sind gekennzeichnet durch eine überwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung auf relativ großen Grundstücksflächen (ca. 800 - 1.300 m²).

Die Hauptverkehrsverbindung an das übergeordnete Hauptstraßennetz erfolgt über den Hultschiner Damm an die B 1/5 im Norden sowie über die Mahlsdorfer Straße an die städtischen Radialen im Bereich der Köpenicker Altstadt. Der Hultschiner Damm tangiert das Plangebiet im Westen, in einem Abstand von ca. 150 m in Nord-Süd-Richtung.

Die im Hultschiner Damm verlaufende Straßenbahnlinie Tram 62 verbindet das Plangebiet mit dem S-Bahnhof Mahlsdorf im Norden und dem S-Bahnhof Köpenick im Süden. Durch den Verlauf der Buslinie 108 in der nördlich gelegenen Akazienallee ist des Weiteren die gute ÖPNV-Anbindung des Plangebietes sichergestellt. Sie bindet im Nordosten an den Siedlungsbereich "Waldesruh" (Dahlwitz-Hoppegarten) und in westliche Richtung an die U-Bahnlinie 5 (U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz) an.

Die wohngebietsnahen Versorgungseinrichtungen mit Geschäften und Einrichtungen für den täglichen Bedarf befinden sich im südlichen Bereich entlang des Hultschiner Dammes.

Durch die unmittelbare Randlage zu großflächigen Waldbeständen ist eine optimale Vernetzung des Plangebietes mit großflächigen Freizeit- und Erholungsgebieten sichergestellt. Übergeordnete Grün- und Wegeverbindungen, die das Plangebiet queren oder tangieren, existieren derzeit nicht.

Historische Entwicklung

Aufgrund seiner historischen Entwicklung besitzt das Plangebiet, im Gegensatz zu der Mehrzahl der östlich und nördlich angrenzenden Siedlungsgebiete, einen homogenen und aus städtebaulicher Sicht erhaltenswerten Gebietscharakter. Es bildet den Kernbereich der im Zuge der Verlängerung der Straßenbahnlinie von Köpenick zum Bahnhof Mahlsdorf entwickelten Kolonie Kiekemal (1906), die durch ihre erhaltene und verfestigte Bebauungsstruktur (Villen und Landhäuser) sowie insbesondere die historische Straßenraumgestaltung ortsbildprägend ist.

In den 20-er und 30-er Jahren des letzten Jahrhunderts verstärkte sich die Bebauungstätigkeit innerhalb der einzelnen Blöcke, so dass bereits in den 30-er Jahren die Mehrzahl der Parzellen mit Wohnhäusern bebaut war. In den nachfolgenden Jahrzehnten beschränkte sich die Siedlungsentwicklung auf einzelparzellenbezogene Bauungen mit Lauben, Bungalows und einigen wenigen Einfamilienhäusern. In den 80-er Jahren wurde - als Ausnahme innerhalb des Plangebietes - ein gesamter Block planmäßig mit Einfamilienhäusern bebaut.

Die Neubautätigkeit seit 1990 erfolgt innerhalb des Plangebietes auf unbebauten Grundstücken bzw. nach Grundstücksteilung sowohl straßenseitig wie auch im Blockinneren, wobei überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen.

BAU- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Das Plangebiet stellt einen aus insgesamt 12 Blöcken bestehenden Teilbereich innerhalb der weitgehend orthogonalen Siedlungsstruktur von Mahlsdorf-Süd dar. Die relativ gleichförmige Struktur des Erschließungsnetzes führt dabei zur Herausbildung von überwiegend ähnlichen Blockgrößen mit 120 m bis 150 m Länge. Die drei südlichen Blöcke im Randbereich zu den Waldflächen stellen entsprechende Sonderfälle dar.

GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDETYPOLOGIE

Überwiegend sind auf den Grundstücken Wohngebäude vorhanden, jedoch sind einige Grundstücke noch durch Lauben und Bungalows sowie Nebenanlagen bebaut. Auf einem Grundstück befindet sich eine Kindertagesstätte.

Teilgewerbliche Nutzungen bestehen auf ca. 5 % der Grundstücke, wobei diese als wohngebietsverträglich einzuschätzen sind. Eine Ausnahme stellt die kleinteilige Kfz-Reparaturwerkstatt in der Wilhelm-Blos-Straße 16 dar, deren Fläche in den bezirklichen Unterlagen auch als Fläche, auf der mögliche Bodenverunreinigungen auftreten können, geführt wird. Hier sollte bei Nutzungsänderung eine vororientierte Bodenuntersuchung durchgeführt werden.

BEBAUUNGSSTRUKTUR UND VERDICHTUNGSPOTENTIALE

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Siedlungsstruktur innerhalb des Plangebietes überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude geprägt ist, wobei die zweigeschossigen Gebäude überwiegend straßenseitig angeordnet sind.

Potentielle Verdichtungsbereiche befinden sich z.B. auf Baulücken ohne Bebauung, auf Grundstücken, die aufgrund ihrer Größe teilbar wären, und auf Baulücken mit Bungalows.

Prinzipiell unberücksichtigt bleibt, dass mit Ausnahme der beiden Denkmäler auch ein Abriss der Bestandsgebäude möglich ist und durch eine anschließende neue Parzellierung der Verdichtungsprozess intensiviert werden kann.

Eine Konzentration ortsbildprägender, historischer Gebäude befindet sich sowohl im Bereich entlang der Ruhlsdorfer Straße (20-er/30-er-Jahre-Bebauung) sowie entlang der Kiekemaler Straße (Villen und Landhäuser). Dort sind zwei Gebäude - Kiekemaler Straße 1a und 5 - als Baudenkmäler eingetragen.

Ein ortsbildgestaltendes, städtebauliches Merkmal stellen die vorhandenen Vorgartentiefen dar, welche blockbezogen untersucht wurden. Eine klare straßenseitige Orientierung mit einheitlichen Vorgartentiefen gilt jedoch nur für Abschnitte der jeweiligen Straßenräume. Insbesondere im Bereich Kiekemaler Straße folgt die Stellung der Baukörper auf dem Grundstück keinem Ordnungsschema. Die ortsbildprägende Bebauung entlang der Ruhlsdorfer Straße weist weitgehend eine einheitliche Vorgartentiefe von ca. 3 – 4 m auf.

Das städtebauliche Erscheinungsbild überwiegender Teile des Plangebietes wird im Wesentlichen durch die erhaltenen historischen Straßenräume mit Baumalleen bzw.

Baumreihen geprägt. Sie sichern den Siedlungscharakter und -zusammenhang und sollten unbedingt bei Ausbauplanungen Berücksichtigung finden.

Gleiches gilt für den im Plangebiet vorhandenen, ortsbildprägenden und erhaltenswerten Gehölzbestand. Flächen zusammenhängender Gehölzbestände als auch erhaltenswerte Einzelbäume (u.a. Walnussbäume) und Strauchbestände sind in nahezu allen Blöcken vorhanden und befinden sich in überwiegendem Maße entlang bestehender Grundstücksgrenzen.

STRAßENNETZ

Innerhalb des Plangebietes bzw. der unmittelbar angrenzenden Randbereiche sind, entsprechend ihrer Funktion und Querschnitte, unterschiedliche Straßentypen vorhanden.

Die sich nördlich des Plangebietes befindende Akazienallee besitzt die Funktion einer Hauptsammelstraße und dient der Aufnahme der Buslinie.

Die das Plangebiet tangierende Pilgramer Straße dient als Wohnsammelstraße zur Aufnahme der Verkehrsströme in Nord-Süd-Richtung.

Mit Ausnahme der Donathstraße und einer Teilstrecke der Pilgramer Straße besitzen sämtliche Straßen innerhalb des Plangebietes eine Querschnittsbreite von 15 m. Sie stellen als Anliegerstraßen die öffentliche Anbindung der angrenzenden Wohngrundstücke sicher. Wilhelm-Blos-Straße, Ruhlsdorfer Straße und Kiekemaler Straße sowie in Teilabschnitten Erich-Baron-Weg, Pilgramer Straße, Ravensteinstraße, Vierradener Weg und Kastanienallee sind alleenartige bzw. mit einer Baumreihe gesäumte Pflasterstraßen mit traditioneller Zonierung (beidseitig unbefestigter/befestigter Fußweg - beidseitiger Grünstreifen mit Bäumen bzw. nur einseitig mit Bäumen - gepflasterte Fahrbahnfläche ca. 8 - 9 m bzw. nur einseitig befestigt).

Als Sonderproblematik innerhalb des Plangebiets stellt sich die teilweise Erschließung von Baugrundstücken über die Waldpromenade dar. Laut Stellungnahme der Berliner Forstverwaltung ist eine öffentliche Erschließung über Forstflächen (Waldpromenade) nicht zulässig, jedoch wurden auf Antrag Sondernutzungsrechte erteilt.

Im B-Planbereich handelt es sich dabei um das Grundstück Erich-Baron-Weg 2 A. Hier wurde bereits durch die Forsten mit Schreiben vom 5. Oktober 1995 entsprechend § 917, Abs. 1, des Bürgerlichen Gesetzbuches dem Eigentümer ein ständiges Notwegerecht gewährt, um über den Forstprivatweg –Waldpromenade- zu dem Grundstück Erich-Baron-Weg 2a zu gelangen. Für das Leitungsrecht gibt es eine Baulasteintragung auf dem vorliegenden Grundstück Erich-Baron-Weg 2. Das Fahrrecht ist gemäß Schreiben der Forsten mit einer jährlich zu erwerbenden Fahrerlaubnis abgegolten.

Nach Rücksprache mit den Forsten am 04.06.2008 wurde nochmals diese für dieses Grundstück erteilte Sondergenehmigung bestätigt. Somit ist auch dieses Grundstück ständig erschlossen.

Im B-Plan ist keine verkehrliche Nutzung der Waldpromenade vorgesehen. Grundsätzlich sind entsprechende Erschließungsmöglichkeiten von bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden bzw. bei Teilung und rückwärtiger Bebauung der anliegenden Grundstücke über private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu sichern.

Eine Ausnahme bildet jedoch das Grundstück Pilgramer Straße 1a, Flurstück 54, welches aus einer Teilung des Grundstückes Kiekemaler Straße 11a bereits zu DDR-Zeiten gebildet wurde. Diese Teilungsvermessung wurde mit Schreiben vom 04.10.1982 durch den damaligen Magistrat von Berlin veranlasst. In dem Schreiben wurde die Grunddienstbarkeit dieses neu gebildeten Grundstückes über die anliegende Waldpromenade gewährleistet. Als gesetzliche Grundlage wurde das Gesetzblatt GBL I Nr. 5 (4) a - Grundstücksverkehrsordnung - zitiert.

Bedenken der Forsten, die Waldpromenade als öffentliche Straße festzusetzen, konnten ausgeräumt werden. Mit Schreiben vom 05.03.2007 wurde durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, als Eigentümer der Waldpromenade, für das Grundstück Pilgramer Straße 1a auf genau bezeichneter Fläche der Waldpromenade eine Baulasteintragung vollzogen. Durch dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, das an die öffentliche Pilgramer Straße anbindet, ist dieses Grundstück nunmehr uneingeschränkt erschlossen.

FUSSGÄNGER- UND RADVERKEHR

Innerhalb der südlich angrenzenden Waldbestände besteht u. a. in der Waldpromenade ein Fuß- und Radwegenetz. Separat geführte Radwege bzw. Grünverbindungen existieren innerhalb des Plangebietes nicht.

ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Eine Anbindung des Plangebietes an benachbarte Siedlungsbereiche sowie das übrige Stadtgebiet ist über das bestehende ÖPNV-Netz (Tramlinie, Hultschiner Damm, Buslinie, Akazienallee) gewährleistet. Im Einzelnen ist dies in Kapitel 2.1 - Lage/Städtebauliche Verflechtung - bereits dargestellt.

VER- UND ENTSORGUNG

Im Planungsgebiet ist die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas gesichert. Die Grundstücke sind an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

SOZIALE INFRASTRUKTUR

Die im Plangebiet vorhandene Kindertagesstätte in der Kiekemaler Straße 7 soll zukünftig am Standort gesichert werden.

Einrichtungen für die Jugendfreizeit oder Senior/-innen befinden sich nicht innerhalb des derzeit mit entsprechenden Einrichtungen stark unterversorgten Plangebietes.

Da keine geeigneten Grundstücke zur Verfügung stehen, muss auf Einrichtungen außerhalb des Plangebietes zurückgegriffen werden, wie z.B. die Jugendfreizeiteinrichtung „Sandmännchen“ am Hultschiner Damm 146 oder das soziale Stadtteilzentrum AWO am Hultschiner Damm 98.

DENKMALSCHUTZ

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zwei Gebäude, die als Baudenkmäler in der Denkmalliste Berlin mit Stand vom 02.07.2007 eingetragen sind. Dabei handelt es sich um die beiden Villengebäude in der Kiekemaler Straße 1a, Villa Martha mit Zaun, 1901, Nr. 09045363, sowie der Kiekemaler Straße 5, Wohnhaus, um 1900, Nr. 09045364. Sie entstanden als typische Beispiele der Landhausbewegung.

ALTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen, aber Grundstücke, auf denen Bodenverunreinigungen auftreten können, die aus Flächen gewerblicher Grundstücksnutzung resultieren. Neben der Kfz-Reparaturwerkstatt in der Wilhelm-Blos-Straße 16 werden in den bezirklichen Unterlagen auch die Flächen des Hebebühnenservice-Unternehmens im Vierradener Weg 8 als Verdachtsflächen auf Bodenverunreinigung geführt. Jedoch stellt dieser Tatbestand keinen Hinderungsgrund für die Festsetzungen des Bebauungsplanes dar.

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich fast ausnahmslos in Privatbesitz. Bei den öffentlich genutzten Verkehrsflächen befinden sich sechs ca. 2 m tiefe Parzellen im Bereich der Mirower Straße in Privatbesitz.

LANDSCHAFTSPLANERISCHE ASPEKTE

Die im Rahmen der Situationsanalyse erhobenen bzw. ausgewerteten und dargestellten Belange reduzieren sich auf die auf den Gehölzbestand bezogenen Aussagen zum Biotop- und Artenschutz. Weitere zu berücksichtigende Belange sind nachfolgend dargestellt:

- Das Plangebiet ist als klimatisch kaum belasteter Außenraum Berlins anzusehen. Es bildet einen Teil des Kaltluftentstehungsgebietes und besitzt klimatische Entlastungsfunktion für die Innenstadt.
- Aufgrund des hohen Vegetationsanteils besitzt das Gebiet wichtige Funktionen für den Biotop- und Artenschutz. Durch den großen Anteil an Gartenflächen existieren zusammenhängende Freiflächen mit großer Bedeutung für die Lebensräume von Flora und Fauna. Eine klare Zuordnung von Nutz- und Ziergärten lässt sich nicht vornehmen. Erhaltenswerte und zusammenhängende Vegetationsbestände sind unterschiedlich innerhalb der Blöcke verteilt.
- Das Orts- und Landschaftsbild ist durch lose, stark durchgrünte Einzelhausgrundstücke geprägt. Insbesondere die südlichen Blöcke besitzen zusammenhängende, waldbaumgeprägte Großgrünbestände. Nördlich angrenzende Blöcke sind eher

als nutzgartengeprägte Bereiche mit sowohl Waldbaumbeständen als auch Obstbaumbeständen anzusehen.

- Aufgrund der derzeitigen Ausstattung mit wohnungsnahen Grünflächen gilt der gesamte Teilbereich Mahlsdorf-Süd als ausreichend versorgt. Bezieht man die Dammheide in die Bilanzierung siedlungsnaher Grünflächen mit ein, so sind die bestehenden Bedarfe in diesem Bereich abgedeckt.
- Es ist beabsichtigt, die südlich angrenzende "Treptow-Köpenicker Wald- und Seenlandschaft" als Landschaftsschutzgebiet auszuweisen.

2.2. Planerische Ausgangssituation

- Flächennutzungsplan (FNP)

In der vorbereitenden Bauleitplanung – FNP Berlin - ist das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche W 4 (GFZ bis 0,4) dargestellt.

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

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

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

- Landschaftsprogramm (LAPRO Berlin)

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.

- Stadtentwicklungsplanungen (STEP)

Der vom Berliner Senat 1999 beschlossene Stadtentwicklungsplan (STEP) Wohnen weist den Siedlungsbereich in Mahlsdorf-Süd in seinem Plan "Strategie und

Maßnahmen" als einen "prioritären Raum für die kleinteilige Ergänzung bestehender Stadtgefüge - Verdichtung in Gebieten mit offener Bauweise" aus.

- Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Für den Bezirk Hellersdorf, Mittelbereich 2 (Kaulsdorf / Mahlsdorf) wurde 1993/94 der Entwurf einer räumlichen Bereichsentwicklungsplanung erarbeitet. Diese Grundlinien für die stadtplanerische Entwicklung der Bezirke untersetzen die Ziele und Darstellungen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsprogrammes auf der Ebene des Planungsraumes, integrieren Fachplanungen und formulieren Vorgaben für Bebauungspläne und Landschaftspläne. Die BEP stellt einen Orientierungsrahmen zur Beurteilung und Einordnung von bedeutsamen Einzelvorhaben zur Verfügung und kann darüber hinaus dazu dienen, stadtplanerische Prioritäten für öffentliche Maßnahmen zur Steuerung und Entwicklung zu setzen. Folgende Zielaussagen aus dem Entwurf Nutzungskonzept (BEP) werden für das Plangebiet formuliert:

- Entwicklung der vorhandenen Wohnbaupotentiale innerhalb schützenswerter Siedlungsbereiche für mehrgeschossige Einzel- und Mehrfamilienhäuser mit Stadtvillencharakter in offener Bauweise;
- Verdichtung durch Erhöhung der Geschosszahl bis zwei Geschosse bei einer maximalen GRZ von 0,2;
- Erhalt der historisch geprägten Bau- und Gartenstrukturen mit überwiegender Vegetationsprägung durch den Waldrand (Waldbaumprägung) und Erhalt und Ergänzung der historisch geprägten Straßenbäume mit Alleen;
- Regenwasserversickerung/Berücksichtigung der Lage in der Trinkwasserschutzzone III B;
- Ausweisung allgemeines Wohngebiet;
- Sicherung des Kita-Standortes an der Kiekemaler Straße;
- überörtliche Grünverbindung in der Ruhlendorfer Straße und der Mirower Straße;
- Grundstücksteilungen bei Wahrung der Mindestgröße von ca. 400 m².

Baumleitplan (Natur- und Grünflächenamt Bezirk Marzahn-Hellersdorf)

Der im Auftrag des bezirklichen Natur- und Grünflächenamtes erarbeitete Baumleitplan stellt für die Straßen innerhalb des Plangebietes die Intention des Waldbaumsiedlungscharakters dar.

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 als auch der Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung ermöglichen die Ausschöpfung der Verdichtungsmöglichkeiten als wichtiges Ziel der Wohnungsbauentwicklung in Berlin.

Ziel ist die Stärkung gartenbezogenen Wohnens, die Förderung des privaten Wohneigentums, die bauliche Innenentwicklung und Bestandsergänzung in bereits erschlossenen Gebieten mit günstigen infrastrukturellen Rahmenbedingungen, die ggf. zu verbessern sind (Straßen- und Wegeausbau, Gestaltung des öffentlichen

Raumes usw.), 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.

Mittel- bis langfristig sollen hier unter Berücksichtigung der Vegetationsbestände qualitativ hochwertige Wohngebiete entstehen.

Die derzeitige Genehmigungspraxis für Bauvorhaben im Gebiet stützt sich auf die Grundlage des § 34 (1) BauGB. 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.

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

Als Grundlage zur Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-27 wurden im Herbst 1998 für fünf Teilbereiche städtebauliche Gutachten zu den jeweiligen Bebauungsplan-Vorentwürfen XXIII-27 - Teilbereiche I bis V - beauftragt. Dabei wurde auf der Grundlage einer Analyse der vorhandenen Bebauungs- und Freiraumstruktur mittels bausteinhafter, alternativer Blockkonzepte eine detaillierte Abstimmungsvorlage über die zu wählende Festsetzungstiefe entwickelt. Auf der Basis der jeweiligen Abstimmungsergebnisse für die einzelnen Blöcke wurde ein Bebauungsplan-Vorentwurf erarbeitet.

Unter detaillierter Betrachtung der Teilbereiche und Blöcke werden deren Spezifika erfasst und darauf basierend diejenigen Regelemente 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.

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. Ein weiteres Ziel ist die Sicherung einer vorhandenen Kindertagesstätte.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung äußerten sich die Bürger/-innen 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-27d befindet sich eine Kindertagesstätte. Darüber hinaus sind im Geltungsbereich keine weiteren Flächen vorhanden, die soziale Infrastruktur abdecken können, da sich die Grundstücke im Privatbesitz befinden bzw. nicht die erforderlichen Standortkriterien erfüllen.

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

2. Intention des Planes

Die Intention der Weiterführung und Konkretisierung der gutachterlichen Ergebnisse für den Teilbereich IV im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XXIII-27d in Mahlsdorf-Süd ist die planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung von Wohnstandorten im Sinne einer maßvollen und gebietsverträglichen Verdichtung der vorhandenen Bebauung. Dabei sollen die vorhandenen Qualitäten des Siedlungsgebietes erhalten sowie Beeinträchtigungen für die Einwohner vermieden werden. Die Belange von Natur und Landschaft sind in die Abwägung einzustellen. Wesentliche Ziele der Planung sind im Einzelnen:

- Sicherung und Entwicklung von neuen Wohngebäuden durch eine gebietsverträgliche, am Bestand orientierte Verdichtung der vorhandenen Siedlungsstruktur,
- Sicherung des Gebietscharakters als durchgrüntes Wohnquartier mit hoher Wohnqualität und differenziertem, räumlich strukturiertem Grünbestand,
- Aufnahme und Weiterentwicklung der ortsbildprägenden Gestaltungselemente wie Vorgärten, Gebäudekubatur, Geschossigkeit,
- Sicherung der klimatischen Entlastungs- und Austauschfunktionen durch Schutz des hohen Vegetationsanteils im Plangebiet (geringe GRZ-Ausweisung),
- Sicherung der vorhandenen Gemeinbedarfsfläche (Kindertagesstätte),
- Sicherung der öffentlichen Verkehrsflächen.

Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet befindet sich eine Kindertagesstätte in der Kiekemaler Straße 7 mit 39 Plätzen. Das statistische Gebiet, in welchem sich auch das Plangebiet befindet,

verfügt derzeit über 365 Plätze. Langfristig rechnet man in diesem Gebiet mit 632 Kindern im Alter von 0 - 6 Jahren, die versorgt werden müssen. Im Plangebiet wurde keine geeignete Fläche für eine neue Einrichtung gefunden, jedoch wurde außerhalb des Geltungsbereiches im statistischen Gebiet ein geeignetes Grundstück planungsrechtlich gesichert.

Die zugrundegelegten Bedarfszahlen sind aus einem festgesetzten Versorgungsgrad von 0,9 aus fachpolitischen Erwägungen des Bezirkes ermittelt worden.

Spielplatzstandorte innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes sind nicht vorgesehen. Jedoch wird gemäß Spielplatzplan Hellersdorf der Bedarf mit zwei Spielflächen in der Versorgungseinheit 1, in welcher sich das Plangebiet befindet, abgedeckt.

Ver- und Entsorgung

Regenwasserkanäle sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Aufgrund des sandigen Bodens erfolgt die Versickerung des auf den Straßen anfallenden Regenwassers als auch des auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Regenwassers unmittelbar vor Ort.

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

Entsprechend dem 9. Änderungsgesetz zum Berliner Wassergesetz besteht mit § 36 a (3) die Möglichkeit zur Festsetzung von Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung.

Da den Eigentümer/-innen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ausreichender Spielraum zur Bewältigung der Problematik des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück selbst verbleibt, so dass Vernässungsschäden an der Vegetation und an Bauwerken oder Bodenbelastungen durch entsprechende Maßnahmen ausgeschlossen werden können, soll auf die Festsetzung gesonderter Maßnahmen zur Versickerung verzichtet werden.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass bezüglich der Regenentwässerung in dem Projekt der Berliner Wasserbetriebe - Regenentwässerung im Einzugsbereich Kaulsdorf-Süd und Mahlsdorf-Süd - mit Protokoll vom 16.04.2002 der Bearbeitungsstand vorgestellt und eine Abstimmung mit den fachlich Beteiligten durchgeführt wurde (siehe auch Pkt. III.3. Regenwasserbewirtschaftungskonzept).

3. Wesentlicher Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

3.1. Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

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

angestrebten Gebietscharakters, der auch schon heute durch kleinteilige, nicht störende Gewerbebetriebe mitgeprägt wird, kommt u. a. eine Ausweisung als reines Wohngebiet nicht in Betracht.

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 freien Landschaftsraum.

Da die allgemeine Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben alle Anlagen einschließt, die der Betriebsform eigen sind, kann nicht von einer Kleinteiligkeit ausgegangen werden. 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 widersprechen der städtebaulichen Zielstellung der Kleinteiligkeit des Planungsgebietes.

Unter dem Begriff der "Tankstelle" werden 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 einer 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. Des Weiteren sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe sowohl im Ortsteil (an der B1/5) und an weiteren Standorten im Bezirk zulässig.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 ausgeschlossen. Die Nutzungen entsprechend § 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 sowie des gesamten Siedlungsgebietes. Auf den Bauflächen befindet sich jeweils genügend Spielraum zur Einordnung dieser in den Vorgärten ausgeschlossenen Nutzungen.

3.1.2 Verkehrsflächen

Das der Bereichsentwicklungsplanung zugrunde liegende Verkehrskonzept wurde im Hinblick auf die zu erwartende Verdichtung erarbeitet. Die festgesetzte Straßenfläche sichert den Bestand und den Ausbau der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen. Die dargestellte Abgrenzung der Verkehrsflächen erfolgte unter Berücksichtigung der entsprechenden Anforderungen des Tiefbauamtes. Eine ausführliche Erläuterung erfolgte bereits unter Punkt 2.1 Straßennetz. Die Breite der öffentlichen Verkehrsflächen ist ausreichend, um das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu bewältigen.

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

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 wird 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.

3.1.3. Flächen für den Gemeinbedarf

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zur Sicherung der Versorgung mit Kindertagesstättenplätzen innerhalb des Plangebietes sowie angrenzender Bereiche die bestehende Kindertagesstätte in der Kiekemaler Straße als Gemeinbedarfsfläche fest. Damit wird diese vorhandene Einrichtung planungsrechtlich gesichert.

3.1.4. Flächen für Versorgungsanlagen

Die vorhandene Trafostation in der Donathstraße dient der Versorgung der Wohngebiete und wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung - Elektrizität - festgesetzt.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Planungsgebiet wird eine Festsetzungskombination gewählt, die sich aus dem Erfordernis, die differenzierten planerischen Zielsetzungen für das Gebiet umzusetzen, ergibt. Dabei wird auf die Anwendung weitreichender, detaillierter Festsetzungen im Sinne der planerischen Zurückhaltung verzichtet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für alle Baugebiete durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Geschossigkeit ausreichend bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung sichert die differenzierten städtebaulichen Zielsetzungen für die Entwicklung bestehender und geplanter Nutzungen. Innerhalb des gesamten Plangebiets wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan für die Allgemeinen Wohngebiete durch baufelderbezogene Baugrenzen bestimmt. Durch Flächenausweisung der Baufelder wird eine maximale Flexibilität bei der Stellung der Baukörper gewährleistet und damit insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (2. Baureihe) eine Berücksichtigung und ein weitestgehender Schutz erhaltenswerter Vegetationsbestände ermöglicht. Die bestehende Bebauung wird durch diese Festsetzungen gesichert.

Den Orientierungsrahmen für die Ausweisung des Nutzungsmaßes bilden die GRZ-Werte, GFZ-Werte und Geschossigkeiten, die sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung dargestellt sind.

3.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die allgemeinen Wohngebiete durch eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Die Qualitäten des durchgrüneten Einfamilienhausgebietes mit seinen wichtigen ökologischen und freiraumbezogenen Funktionen können gewahrt werden. Die Versiegelung der landschaftlich geprägten Wohnbereiche kann entsprechend FNP Berlin gering gehalten und trotzdem ausreichend dimensionierte neue Wohngebäude errichtet werden, so dass eine Entwicklung innerhalb vorhandener Strukturen gewährleistet bleibt.

3.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Als Schlussfolgerung aus den Untersuchungen zum großflächigen Bebauungsplan XXIII-27 soll als Gestaltungsprinzip für den Siedlungsbereich Mahlsdorf-Süd eine Gliederung der baulichen Strukturen innerhalb der Blöcke mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes erreicht werden.

Durch die Gliederung soll der Eindruck der gartengeprägten Blockinnenbereiche weitgehend erhalten bleiben. Die Gebäude der 2. Baureihe sollen hinter die Gebäude des Blockrandes in ihrem Bauvolumen deutlich zurücktreten.

Für alle überbaubaren Flächen am Blockrand wird eine GFZ von 0,4 festgesetzt. In den Blockinnenbereichen wird eine GFZ von 0,2 mit einem Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt.

Abweichend darüber hinaus darf der Dachraum ein weiteres Vollgeschoss erhalten, unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen (textliche Festsetzung Nr. 3).

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

Die Obergrenzen des FNP Berlin werden hiermit 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 der Blöcke 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 städtebauliche Gliederung dieser Blöcke soll der Eindruck der gartengeprägten Blockinnenbereiche weitgehend erhalten bleiben. Dem/r Bauherr/in wird ermöglicht, auf den Grundstücken ökonomisch zu bauen, gesunde Wohnverhältnisse zu erreichen (größere nutzbare Höhe im Dachgeschoss durch Kniestock und Gauben) und gleichzeitig das Ortsbild im Plangebiet zu wahren.

Die Bestimmung der Festsetzung zu GRZ, GFZ und Geschossigkeit ermöglicht die Wahrung des Gebietes und somit wurde auf Mindestgrößen für Grundstücke verzichtet.

3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.3.1 Bauweise

Die vorhandene offene Bauweise ist städtebaulich weiterzuentwickeln. 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. Die Sicherung vorhandener kleinteiliger Strukturen leistet gleichzeitig einen Beitrag zur Stadtökologie in Übereinstimmung mit dem LAPRO.

3.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Es werden in allen Baugebieten Baufelder festgesetzt und mittels Baugrenzen definiert. Mit der Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen im Planungsgebiet sichergestellt.

Die Festsetzung der vorderen Baugrenzen gewährleistet den Erhalt der ortstypischen Vorgartenbereiche (4,00 m - 5,00 m Tiefe), in denen vielfach noch der typische

Bestand an großen Waldbäumen vorzufinden ist. Sie sind am Bestand orientiert bzw. werden zur Wahrung einer einheitlichen Baugrenze auf 4,00 m bzw. 5,00 m im jeweiligen Straßenabschnitt festgesetzt. Im Gegensatz zum weiteren Siedlungsgebiet sind jedoch überwiegend 4,00 m Bauflucht vorhanden und durch die teilweise massivere Bebauung (Villencharakter) geht eine andere Wirkung von diesem B-Plangebiet zu den anschließenden Teilbereichen aus. Abweichend von diesen Vorgartentiefen wurde für die Grundstücke Pilgramer Straße 21 bis 27, zwischen Vierradener Weg und Kastanienallee, eine Baugrenze von 8,00 m festgesetzt. Durch diese am Bestand festgesetzte Bauflucht von 8,00 m bleibt der einheitliche Charakter des freigehaltenen Vorgartenbereiches der nördlich und südlich angrenzenden Pilgramer Straße von mindestens 4,00 m erhalten. Diese Abweichung resultiert aus der bereits zu DDR-Zeiten vollzogenen Parzellierung und Bebauung des Quartiers Kastanienallee, Pilgramer Straße, Vierradener Weg und Donathstraße. Dabei weist die Pilgramer Straße in diesem Abschnitt nur eine Breite von 10,00 m statt der sonst üblichen 15,00 m Straßenraumbreite aus.

Der die vorhandene Ortstypik 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. 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/-innen 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.

Der Begründung 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 BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS

1. Eingriffsbetrachtung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-27d 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 BNatSchG statt und es werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII- 27d erforderlich.

2. 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.

3. 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-27d liegen keine Flächenanforderungen vor. Es wurden außerdem 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. Dafür

wurde in den Jahren vor März 2000 der höchste gemessene Grundwasserstand (HGW) als der für Versickerungsanlagen maßgebliche Grundwasserstand herangezogen. Da dieser HGW nur den bisher höchsten gemessenen Wasserstand angibt, ist dieser der Extremfall. Seit März 2000 wird von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt) der maßgebliche Grundwasserstand für Versickerungsanlagen als "Bemessungsgrundwasserstand" (BGW) festgelegt. Er umfasst 90 % aller gemessenen Grundwasserstände und ist ein Wert, der von 90 % aller Messwerte unterschritten wird. Mit Hilfe dieses Wasserstandes können die Bereiche ausgewiesen werden, in denen eine Versickerung des Regenwassers aufgrund der Flurabstände unkritisch ist.

In den Bereichen stark befahrener Straßenflächen, mit zu geringem Abstand zum Bemessungsgrundwasserstand, zu geringem Straßenquerschnitt und Busstrecken ist ein Regenwasserkanal geplant.

Entsprechend den Zielstellungen des Landschaftsprogrammes für Berlin wird zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion prinzipiell für die privaten Grundstücke von einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken selbst ausgegangen. Nach geltendem Planungsrecht entsprechend § 34 Abs. (1) BauGB ist bereits eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die maßgebliche Umgebung einfügt. Der/Die Bauherr/-in muss im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Problematik des dort anfallenden Regenwassers selbst bewältigen. Die angestrebte Grundflächenzahl ermöglicht dies. Für die Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken im B-Plangebiet können Rückschlüsse aus den vorangegangenen Erläuterungen getroffen werden. Die Bemessungsgrundwasserstände liegen deutlich unter dem geforderten Mindestabstand von 1,50 m. Die Bodenqualität steht einer Versickerung von Regenwasser nicht entgegen.

Somit ist auch die Regenwasserversickerung sowohl innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche als auch auf den privaten Grundstücken ohne Gefährdung des Grundwassers möglich.

Die technische Lösung zur Verbringung des Regenwassers sowohl im Straßenraum als auch auf den Baugrundstücken ist vom jeweiligen Grundstück und Vorhaben abhängig und durch die Bauherr/-innen zu bewältigen. Mit der planerisch angestrebten GRZ 0,2 wird ausreichend Versickerungsfläche auf den Grundstücken gesichert.

4. Entwickelbarkeit aus dem FNP

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, entsprechend den Grundsätzen zur Entwicklung aus dem FNP generell entwickelbar. Die landschaftliche Prägung wird durch die Festsetzung gewährleistet.

TEIL II - Umweltbericht

1. Einleitung

Entsprechend § 2 (4) BauGB ist im Rahmen des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sind und hier im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Planungsgebiet geschaffen werden. Das Plangebiet wird für eine maßvolle gebietsverträgliche bauliche Verdichtung in einem Bereich mit überwiegender Wohnnutzung in offener Bauweise planerisch aufbereitet. Zugleich wird die landschaftliche Prägung des Planungsgebietes gesichert und entwickelt.

1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Zu den im östlichen Berlin gelegenen Einfamilienhausgebieten in offener Bauweise mit großen Verdichtungspotenzialen gehört der Bereich Mahlsdorf. Sowohl der FNP Berlin, der STEP Wohnen als auch der Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung ermöglichen die Ausschöpfung der Verdichtungsmöglichkeiten als wichtiges Ziel der Wohnungsbauentwicklung in Berlin. Das Plangebiet stellt einen Teilbereich der durch flächenintensive Einzelhausbebauung geprägten Siedlungsgebiete von Mahlsdorf und Kaulsdorf dar. Diese Bereiche sind gekennzeichnet durch eine überwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung auf relativ großen Grundstücksflächen (ca. 800 - 1.300 m²).

Ziel ist die Stärkung gartenbezogenen Wohnens, die Förderung des privaten Wohneigentums, die bauliche Innenentwicklung und Bestandsergänzung in bereits erschlossenen Gebieten mit günstigen infrastrukturellen Rahmenbedingungen, die ggf. zu verbessern sind (Straßen- und Wegeausbau, Gestaltung des öffentlichen Raumes usw.), 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.

Mittel- bis langfristig sollen hier unter Berücksichtigung der Vegetationsbestände qualitativ hochwertige Wohngebiete entstehen.

Die derzeitige Genehmigungspraxis für Bauvorhaben im Gebiet stützt sich auf die Grundlage des § 34 (1) BauGB. 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.

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

Als Grundlage zur Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-27 wurden im Herbst 1998 für fünf Teilbereiche städtebauliche Gutachten zu den jeweiligen Bebauungsplan-Vorentwürfen XXIII-27 - Teilbereiche I bis V - beauftragt.

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. Ein weiteres Ziel ist die Sicherung einer vorhandenen Kindertagesstätte.

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

Im Übrigen wird auf Teil I -Begründung zum Bebauungsplan- verwiesen.

1.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist die bauliche Innenentwicklung der bestehenden Siedlungsbereiche im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung in Übereinstimmung mit dem Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG). Durch die Weiterentwicklung der Stadt mit flächensparenden Bauformen im Innenbereich soll zukünftig der Zugriff auf wertvolle Landschaftsbereiche am Stadtrand sowie außerhalb der Stadtgrenzen vermieden werden. In diesem Zusammenhang besitzen die Bestandsgebiete mit offener Bauweise aufgrund ihrer bisher eher geringen Dichte erhebliche Entwicklungspotentiale, insbesondere für den Bau von Einfamilienhäusern. Mit den Zielsetzungen des Bebauungsplanes wird der Aufforderung des Baugesetzbuches in § 1 a Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit dem FNP Berlin und LEP e.V. durch eine gebietsverträgliche Verdichtung und den weiteren Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung entsprochen.

Die Siedlungsstruktur innerhalb des Plangebietes ist überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude geprägt, wobei die zweigeschossigen Gebäude überwiegend straßenseitig angeordnet sind.

Potentielle Verdichtungsgebiete befinden sich z.B. auf Baulücken ohne Bebauung, auf Grundstücken, die aufgrund ihrer Größe teilbar wären, und auf Baulücken mit Bungalows.

Im Gegensatz zu der bereits gängigen Genehmigungspraxis der Bebauungsmöglichkeit nach § 34 (1) BauGB sind u.a. mit der Ausweisung der GRZ von 0,2 im Bebauungsplan die geordnete städtebauliche Entwicklung und der umfassende Verdichtungsprozess zu steuern. Obwohl die bauliche Dichte im Planungsgebiet insgesamt im Rahmen der Zielstellung steigen wird, wird den Zielen

des Bundesbodenschutzgesetzes nach Entsiegelung entsprochen, da durch die Einzelfallentscheidung nach § 34 (1) BauGB langfristig eine höhere Verdichtung möglich wäre.

Wasserschutzgebiet

Der Planbereich liegt im Wasserschutzgebiet III B und somit sind die Zielstellungen der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten (z.B. Vermeidung der Verunreinigung von Grundwasser).

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

SCHUTZGUT MENSCH

Innerhalb des Geltungsbereiches werden die Voraussetzungen für eine gebietsverträgliche Nachverdichtung der Wohnbaufläche mit einer hohen Wohnqualität, unter Berücksichtigung der für das Siedlungsgebiet städtebaulich prägenden, kleinteiligen Bebauung mit vorwiegend ein- und zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern, geschaffen. Damit werden die vorhandenen Flächenressourcen zur Schaffung hochwertigen Wohnraums für breite Kreise der Bevölkerung genutzt.

Aufgrund der vorhandenen, kleinteiligen Strukturen und der landschaftlichen Prägung der Gebiete, insbesondere durch ihre starke Durchgrünung und unmittelbare Lage an bedeutenden Landschaftsräumen, werden sie entsprechend FNP Berlin zu Wohngebieten mit einer hohen Wohnqualität entwickelt. Diese Wohnqualität ist neben den städtebaulichen und landschaftlichen Strukturen u.a. durch die Sicherung der erforderlichen Infrastruktur (hier Sicherung einer Kindertagesstätte) zu erreichen.

Schutzvorkehrungen gegen Verkehrslärm-Immissionen

Das Bebauungsplangebiet wird von Immissionen aus dem Straßenverkehr nur schwach belastet. Das Gebiet wird nur durch eine Wohnsammelstraße und Anliegerstraßen tangiert.

Die tangierende Pilgramer Straße dient als Wohnsammelstraße zur Aufnahme der Verkehrsströme in Nord-Süd-Richtung. Alle anderen Straßen im Plangebiet sind Anliegerstraßen. Der Verkehrslärm und die Luftschadstoffe, die hieraus resultieren, sind für die Anwohner/-innen gering.

Eine Erhöhung der Verkehre wird nur in dem Umfang stattfinden, in dem sich die planmäßige gebietsverträgliche Nachverdichtung vollzieht. Es ist überwiegend der durch die Anlieger/-innen verursachte Lärm durch PKW und Krad zu erwarten. Durch den Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben ist mit einer über das Maß der Nachverdichtung durch den Eigenheimbau hinausgehenden Belastung nicht zu rechnen, da keine überregionalen Durchgangsverkehre fließen.

Bewertung

Das Plangebiet liegt im Lärmpegelbereich I - bis 55 dB(A).

Der benannte Lärmpegelbereich legt damit die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, entsprechend DIN 4109, fest. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind der DIN 4109 Tabelle 8, 9, 10 zu entnehmen.

Es handelt sich hierbei um den geringsten festzulegenden Lärmpegelbereich für Verkehrslärm. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten sind keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Aus dem Verkehrslärm sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Abfallentsorgung

Es besteht die Möglichkeit, dass die häuslichen Abfälle durch die Bewohner/-innen getrennt für Wertstoffe (gelber Sack) und Restmüll gesammelt und im 14-tägigen Rhythmus durch den Abfallentsorgungsbetrieb ALBA bzw. die städtische Müllabfuhr abgeholt und zur weiteren Verwertung aufbereitet bzw. auf der regionalen Mülldeponie entsorgt werden.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit der geordneten Entsorgung von im Haushalt anfallenden Abfallstoffen. Diese können kostenfrei in der Sammelstelle am Hultschiner Damm abgegeben und der Wertstoffverwertung zugeführt werden.

Bewertung

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind in dem Baugebiet durch die diversen Möglichkeiten der Entsorgung nicht zu erwarten, so dass hierdurch voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten können.

SCHUTZGUT BODEN

Die naturräumliche Gliederung lt. Umweltatlas weist den Ortsteil, in dem der Bebauungsplan liegt, den naturnahen Bodengesellschaften der Rostbraunerde zu, die auf den Geschiebesanden des Barnims verbreitet sind. Sie sind tief durchwurzelte und gut durchlüftete trockene bis sehr trockene nährstoffarme Standorte, bei denen Veränderungen durch den Menschen sehr gering sind.

Aufgrund der Nutzung als gering bebauter Siedlungsgebiet mit gärtnerisch genutzten Freiflächen ist eine geringe Versiegelung vorhanden, so dass die Bodenfunktion, wie z.B. die Versickerung des Oberflächenwassers, gegeben ist. Für die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster von Berlin enthalten, jedoch wurden zwei Grundstücke benannt, auf denen aus gewerblicher Nutzung Bodenverunreinigungen resultieren können. Es gibt keine Hinweise aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung auf schädliche Bodenveränderungen, die eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan begründen. Die Grundstücke Wilhelm-Blos-Straße 16 und Vierradener Weg 8 sind aus gewerblicher Nutzung resultierende Verdachtsflächen auf Bodenverunreinigung. Bei Neuordnung auf den Grundstücken sollten hier Bodenuntersuchungen erfolgen, um gegebenenfalls erforderliche Schritte einzuleiten.

Bewertung

Durch die mit den geplanten Festsetzungen ermöglichte Nachverdichtung wird keine Versiegelung ermöglicht, die nicht bereits durch die Beurteilung und Genehmigungsfähigkeit nach § 34 (1) BauGB zulässig wäre. Nachhaltig wird mit der Beschränkung der GRZ von einer geringeren Versiegelung mit dem Bebauungsplan auszugehen sein. Das Schutzgut Boden wird somit nicht erheblich durch die Planung beeinflusst.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Waldbaumsiedlungsbereich. Aufgrund seiner historischen Entwicklung besitzt das Plangebiet im Gegensatz zu der Mehrzahl der östlich und nördlich angrenzenden Siedlungsgebiete einen homogenen und aus städtebaulicher Sicht erhaltenswerten Gebietscharakter. Es bildet den Kernbereich der im Zuge der Verlängerung der Straßenbahnlinie von Köpenick zum Bahnhof Mahlsdorf entwickelten Kolonie Kiekemal (1906), die durch ihre erhaltene und verfestigte Bebauungsstruktur (Villen und Landhäuser) sowie insbesondere die historische Straßenraumgestaltung ortsbildprägend ist.

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch lose, stark durchgrünte Einzelhausgrundstücke geprägt. Insbesondere die südlichen Blöcke besitzen zusammenhängende, waldbaumgeprägte Großgrünbestände. Nördlich angrenzende Blöcke sind eher als nutzgartengeprägte Bereiche mit sowohl Waldbaumbeständen als auch Obstbaumbeständen anzusehen.

Es ist beabsichtigt, die südlich angrenzende "Treptow-Köpenicker Wald- und Seenlandschaft" als Landschaftsschutzgebiet auszuweisen. Die Erschließungsmöglichkeit der entlang der Waldpromenade gelegenen Grundstücke ist grundsätzlich über öffentliche Verkehrsflächen bzw., bei Teilung und rückwärtiger Bebauung, über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu sichern.

Bewertung

Mit dem Bebauungsplan ist die Entwicklung des Siedlungsgebietes innerhalb der vorhandenen städtebaulichen Strukturen beabsichtigt. Damit werden, entsprechend dem derzeitigen Planungsstand, auch nach Festsetzung des Bebauungsplanes Vorhaben, die das derzeitige, ortsübliche Maß der baulichen Nutzung nach § 34 (1) BauGB sprengen würden, nicht zulässig sein.

Es ist nicht beabsichtigt, die Waldpromenade als öffentliche Verkehrsfläche auszuweisen, lediglich ein Grundstück, welches zu DDR-Zeiten geteilt wurde mit dem Hinweis der möglichen Erschließung über die Waldpromenade, sollte im Bebauungsplanverfahren durch die Erschließung über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden. Die Prüfung weiterer Erschließungsvarianten ergab, dass die Belastungen hier am geringsten einzuschätzen sind. Die Forsten erteilte bereits gegenüber dem Eigentümer und dem Stadtplanungsamt die Zusage.

Der Bebauungsplan verursacht keinen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 21 BNatSchG, der auszugleichen wäre. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes mit kleinteiliger Bebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Ausweisung der großen Baufenster ermöglicht den weitestgehenden Erhalt des Vegetationsbestandes.

SCHUTZGUT WASSER

Durch die Lage des Plangebietes am Rande des Berliner Urstromtals mit seinem geologischen Aufbau besteht hier eine sehr hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers. Das gesamte Gebiet liegt in der Wasserschutzzone III B und somit werden besondere Anforderungen an den Wasserschutz gestellt. U.a. sind folgende Verbote zu beachten:

- das Errichten von zentralen Schmutzwasserbehandlungsanlagen zum Zwecke der Einleitung in ein Gewässer,
- Abwassereinleitungen bzw. –versickerungen in den Untergrund (außer Niederschlagswasser),
- der Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen außerhalb wassergefährdender Anlagen,
- das Errichten oder wesentliche Erweitern von Wohnsiedlungen, wenn eine Gefährdung der Gewässer nicht durch technische Vorkehrungen sicher verhindert wird,
- Grabungen, durch die das Grundwasser dauerhaft freigelegt wird,
- Bohrungen zur Grundwassererschließung, sofern diese nicht der Grundwasserabsenkung bei Baumaßnahmen oder der Gartenbewässerung dienen,
- Nutzung der Erdwärme, Errichtung von Kfz-Stellflächen, wenn diese wasserdurchlässig sind,
- Verwenden und ungeschütztes Lagern von Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln im Freien,
- Verwenden von grundwassergefährdenden auswaschbaren Materialien beim Bau von Lärmschutzwällen und Straßen, das ungeschützte Lagern und das Aufbringen von Nährstoffen (Mineraldünger, Mist, Gülle, Jauche), ausgenommen das zeit- und bedarfsgerechte Ausbringen in der Zeit vom 01.03. – 31.10.,
- Wagenwaschen und Ölwechsel auf wasserdurchlässigen Flächen.

Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet widerspricht nicht diesen Anforderungen, jedoch werden mit der Baugenehmigung Auflagen zur Einhaltung dieser Verbote erteilt.

Das gesamte Gebiet ist Schmutzwasser kanalisiert. Oberflächenwasser wird durch Versickerung abgeleitet und steht der Grundwasserneubildung wieder zur Verfügung. Der unbeeinflusste Grundwasserstand liegt sehr hoch, in niederschlagsreichen Jahren dicht unter Oberkante Terrain (HGW beachten, Vgl. Pkt. III. 3. Regenwasserbewirtschaftungskonzept).

Bewertung

In Übereinstimmung mit den Zielstellungen des LAPRO geht der Bebauungsplan zur Sicherung der Naturhaushaltfunktionen prinzipiell für die privaten Grundstücke von einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken selbst aus. Durch die Ausweisung der GRZ von 0,2 besteht langfristig auf den nichtversiegelten Flächen die Möglichkeit der Versickerung und somit wird die Grundwasserneubildung gefördert. Bei der derzeitigen Genehmigungspraxis des § 34 (1) BauGB würde es langfristig zu einer stärkeren unkontrollierten Versiegelung kommen und somit erhebliche Beeinträchtigungen in der Grundwasserneubildung verursachen, die dann auch zu Versorgungsproblemen für die Menschen sowie für Fauna und Flora mit Wasser führen würden.

SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA

Im Umweltatlas wurden Funktionsräume definiert, die Aussagen liefern, in welchen Gebieten einerseits ein Potential zur Entlastung und andererseits starke Zusatzbelastungen angrenzender und auch weiter entfernter Räume zu erwarten sind.

Das Planungsgebiet mit seinen gering versiegelten Flächen und dem hohen Vegetationsanteil dient der klimatischen Entlastungsfunktion. Durch eine niedrige Mitteltemperatur sowie hohe Abkühlungsraten in den Abend- und Nachtstunden wirkt es als Kaltluftentstehungsgebiet und kann so bis in die belasteten Innenbereiche hineinwirken.

Bewertung

Durch die beabsichtigte Entwicklung der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches werden negative Auswirkungen auf die Frischluftzufuhr für die Innenstadtbereiche vermieden. Die niedrige, straßenbegleitende Bebauung mit einer GFZ von 0,4 und im rückwärtigen Bereich mit einer GFZ von 0,2 wird keine Barrierewirkung entwickeln. Die beabsichtigten Pflanzungen können helfen, Staub zu binden und das Kleinklima positiv zu beeinflussen.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Das städtebauliche Erscheinungsbild überwiegender Teile des Plangebietes wird im Wesentlichen durch die erhaltenen historischen Straßenräume mit Baumalleen bzw. Baumreihen geprägt. Sie sichern den Siedlungscharakter und -zusammenhang und sollten unbedingt bei Ausbauplanungen Berücksichtigung finden.

Gleiches gilt für den im Plangebiet vorhandenen, ortsbildprägenden und erhaltenswerten Gehölzbestand. Flächen zusammenhängender Gehölzbestände als auch erhaltenswerte Einzelbäume (u.a. Walnussbäume) und Strauchbestände sind in nahezu allen Blöcken vorhanden und befinden sich in überwiegendem Maße entlang bestehender Grundstücksgrenzen.

Aufgrund des hohen Vegetationsanteils besitzt das Gebiet wichtige Funktionen für den Biotop- und Artenschutz. Durch den großen Anteil an Gartenflächen existieren zusammenhängende Freiflächen mit großer Bedeutung für die Lebensräume von Flora und Fauna. Eine klare Zuordnung von Nutz- und Ziergärten lässt sich nicht vornehmen. Erhaltenswerte und zusammenhängende Vegetationsbestände sind unterschiedlich innerhalb der Blöcke verteilt.

Dem Plan stehen artenschutzrechtliche Hinderungsgründe nicht entgegen, noch sind über die vorgesehenen Strukturentwicklungsmaßnahmen hinaus spezielle Anforderungen zu berücksichtigen.

Im Bereich der Mittelheide und unmittelbar benachbart zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Kiefern-Eichenwald, welcher einen geschützten

Biotop im Sinne des § 26 a Abs. 1 Nr. 4 NatSchG Bln darstellt. Dem Plan stehen jedoch keine Verbotstatbestände aufgrund der Bestimmungen des § 26 a NatSchG Bln entgegen.

Bewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bietet Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten.

Durch den vorhandenen Gehölz- und Baumbestand sowie durch die geringe Versiegelung entwickelte sich eine artenreiche Vielfalt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine bauliche Entwicklung, die am Bestand orientiert ist. Bei der Einordnung der Baukörper kann durch Ausweisung großer Baufenster auf vorhandenen Baumbestand reagiert werden und somit auch der Lebensraum für die angesiedelten Tiere gesichert werden. Somit sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Projekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb eines kulturhistorisch wertvoll besiedelten Bereichs. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zwei Baudenkmale:

BAUDENKMALE

09045363

Kiekemaler Straße 1A, Villa Martha mit Zaun,1901

09045364

Kiekemaler Straße 5, Wohnhaus, um 1900,

die wegen ihres Alters und ihrer architektonischen Gestaltung unter Denkmalschutz gestellt sind. Hierfür gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Berlin.

Bewertung

Durch Festsetzungen des Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass die beiden Baudenkmale erhalten bleiben. Auch werden diese Baudenkmale auf ihren Grundstücken durch die Möglichkeit weiterer Bauungen nicht beeinträchtigt, da durch die Festsetzungen im Bebauungsplan aufgrund des Nutzungsmaßes keine Spannungen zu erwarten sind. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird daher nicht erheblich durch die Planung beeinflusst.

WECHSELWIRKUNGEN

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgüter sind in dem bereits weitgehend bebauten Innenbereich nicht zu erwarten.

Tabelle 1: Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigung durch Verkehrsbelastung, insbesondere Verkehrslärm Abfallentsorgung	+ -
Pflanzen	Zerstörung der Ruderalflora auf den unbebauten, nicht gärtnerisch genutzten Grundstücksbereichen	+
Tiere	Verlust von Teillebensräumen	+
Landschaft	Prägung des Orts- und Landschaftsbildes durch lose, stark durchgrünte Einzelhausgrundstücke Weitere Bebauungsmöglichkeiten sind in dem vorhandenen Maß zulässig.	+
Boden	Teilweiser Verlust der Bodenfunktion (Versiegelung, Bodenbewegung)	+
Wasser	Für die Umwelt annähernd zu vernachlässigender Verlust von Oberflächenwasserretention	+
Klima	Bebauungsmöglichkeit mit einer GFZ _{0,4} / 0,2	+
Kultur- und Sachgüter	Kennzeichnung von 2 Baudenkmalen	-
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	+

+++ sehr erheblich/ ++ erheblich/ + wenig erheblich/ - nicht erheblich

2.2. Prognose

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kann die bestehende Situation von Natur und Landschaft im Wesentlichen erhalten werden. Langfristig ist durch das Bebauungsplanverfahren sogar eine Verbesserung gegenüber der zurzeit gängigen Praxis der Anwendung des § 34 (1) BauGB zu erwarten. Durch die Festsetzungen wird eine geordnete gebietsverträgliche Verdichtung des Siedlungsbereiches ermöglicht und die Grundflächenzahl auf 0,2 beschränkt.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtzustandekommen der Planung würde die Zulässigkeit der Bebauung auf den Grundstücken im Rahmen des § 34 BauGB geprüft und entschieden werden. Eine Steuerung im Sinne einer nachhaltigen Verdichtung wäre nicht mehr möglich und langfristig wäre aufgrund der dann u. U. zu erwartenden starken Versiegelung mit stark beeinträchtigten Umweltauswirkungen zu rechnen.

2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Aus der Bauleitplanung sind für den Planungsbereich keine Umweltauswirkungen erkennbar, die gem. § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen sind. Die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen eine maßvolle Nachverdichtung, die nicht über das bereits zulässige Maß hinausgeht.

- Durch große Baufenster kann die Einordnung der Baukörper auf den vorhandenen Baumbestand Rücksicht nehmen.
- Durch Beschränkung der GRZ können negative Auswirkungen verhindert werden.

2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die beabsichtigte Weiterentwicklung der Stadt mit flächensparenden Bauformen im Innenbereich soll zukünftig der Zugriff auf wertvolle Landschaftsbereiche am Stadtrand sowie außerhalb der Stadtgrenzen vermieden werden. In diesem Zusammenhang besitzen die Bestandsgebiete mit offener Bauweise aufgrund ihrer bisher eher geringen Dichte erhebliche Entwicklungspotentiale, insbesondere für den Bau von Einfamiliehäusern. Somit wurden Alternativen zum Standort ausgeschlossen. Im Übrigen wurden mögliche Standortalternativen bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geklärt. Im Rahmen zur Entwicklung des B-Planes wurden Varianten zur Bebaubarkeit der Flächen des B-Planes untersucht. Im Ergebnis der Untersuchung wurde auf die Ausweisung engerer Festsetzungen im Sinne der planungsrechtlichen Sicherung von städtebaulichen Strukturen zur Sicherung des weitestgehenden Erhalts des Baumbestandes verzichtet.

3. Zusätzliche Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

- Der Umweltbericht ist im Wesentlichen auf der Grundlage des Umweltatlases und der fachgutachterlichen Stellungnahmen der Fachabteilungen des Bezirkes erarbeitet worden.
- Nach bezirkseigenem Lärmkataster liegt das Plangebiet lt. Aussage des Umweltamtes im Lärmpegelbereich I - bis 55 dB(A). Der benannte

Lärmpegelbereich legt damit die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend DIN 4109 fest. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind der DIN 4109 Tabelle 8, 9, 10, zu entnehmen.

- Altlastenkataster: Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster von Berlin enthalten (siehe auch Schutzgut Boden).

3.2. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Bei dem hier vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Planung, die der Sicherung einer städtebaulichen Ordnung dient. Er steuert die bauliche und nutzungsstrukturelle Entwicklung im Plangebiet. Es soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

Mit erheblichen Auswirkungen durch die Planung ist bei Einhaltung der Festsetzungen nicht zu rechnen. Im Rahmen der Baugenehmigung ist die Einhaltung zu prüfen. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Teil des größten zusammenhängenden Einfamilienhausgebietes Berlins. Beabsichtigt ist eine gebietsverträgliche Nachverdichtung als allgemeines Wohngebiet. Mit Maßnahmen der Innenentwicklung, wie z.B. die Festsetzung der KITA-Fläche als Gemeinbedarfsfläche, wird die Sicherung eines qualitativ hochwertigen Wohnungsbaustandortes, einschließlich der erforderlichen Infrastruktur und die Berücksichtigung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, ermöglicht.

Die Untersuchung ging von einem generalisierten Bebauungsplan für das gesamte Siedlungsgebiet Mahlsdorf-Süd aus. Es stellte sich jedoch heraus, dass die Bearbeitung in Teilbereichen aufgrund der Komplexität und Größe und der Vielschichtigkeit der städtebaulichen Probleme zu einem effektiveren Ergebnis führte. Die derzeitige Genehmigungspraxis für Bauvorhaben in den o.g. Bereichen erfolgt auf der Grundlage des § 34 BauGB. Dieses Instrumentarium ist jedoch nicht in der Lage, über Einzelfallentscheidungen hinaus, die geordnete städtebauliche Entwicklung und den umfassenden Verdichtungsprozess zu steuern.

Im Sinne der Entwicklung der Wohnungsbaupotentiale - insbesondere im Bereich des Eigenheimbaus - und unter Beibehaltung der vorhandenen Qualitäten von Mahlsdorf-Süd als attraktiven Wohnstandort wurde der Bebauungsplan eingeleitet.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden die Voraussetzungen für eine gebietsverträgliche Nachverdichtung der Wohnbaufläche mit einer hohen Wohnqualität, unter Berücksichtigung der für das Siedlungsgebiet prägenden städtebaulichen und landschaftlichen Strukturen und der Sicherung der erforderlichen Infrastruktur (hier Sicherung einer Kindertagesstätte), geschaffen.

Aufgrund der Nutzung als gering bebauten Siedlungsgebiet mit gärtnerisch genutzten Freiflächen ist eine geringe Versiegelung vorhanden, so dass die Bodenfunktion, wie z.B. die Versickerung des Oberflächenwassers auf altlastenfreien Flächen, gegeben

ist. Durch die Festsetzungen der geringen GRZ bleibt diese Bodenfunktion weitestgehend erhalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Waldbaumsiedlungsbereich. Das Orts- und Landschaftsbild ist durch lose, stark durchgrünte Einzelhausgrundstücke geprägt. Insbesondere die südlichen Blöcke besitzen zusammenhängende, waldbaumgeprägte Großgrünbestände. Nördlich angrenzende Blöcke sind eher als nutzgartengeprägte Bereiche mit sowohl Waldbaumbeständen als auch Obstbaumbeständen anzusehen, durch den Erhalt großer Baufenster.

Es ist beabsichtigt, die südlich angrenzende "Treptow-Köpenicker Wald- und Seenlandschaft" als Landschaftsschutzgebiet auszuweisen. Eine öffentliche Erschließung über die Waldpromenade ist nicht vorgesehen.

Das gesamte Gebiet liegt in der Wasserschutzzone III B und somit werden besondere Anforderungen an den Wasserschutz gestellt. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet widerspricht nicht diesen Anforderungen, jedoch werden hier bestimmte Auflagen zum Schutz des Grundwassers erteilt.

Das Gebiet mit seinen gering versiegelten Flächen und dem hohen Vegetationsanteil dient der klimatischen Entlastungsfunktion. Durch die beabsichtigte Entwicklung der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches werden negative Auswirkungen auf die Frischluftzufuhr für die Innenstadtbereiche vermieden.

Durch den vorhandenen Gehölz- und Baumbestand sowie durch die geringe Versiegelung entwickelte sich eine artenreiche Vielfalt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine bauliche Entwicklung, die am Bestand orientiert ist. Bei der Einordnung der Baukörper kann durch Ausweisung großer Baufenster auf vorhandenen Baumbestand reagiert werden und somit auch der Lebensraum für die angesiedelten Tiere erhalten bleiben.

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb eines kulturhistorisch wertvoll besiedelten Bereichs. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zwei Baudenkmale, die wegen ihres Alters und ihrer architektonischen Gestaltung unter Denkmalschutz gestellt sind.

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird nicht erheblich durch die Planung beeinflusst.

In der Untersuchung und Bearbeitung des Gebietes stellte sich heraus, dass mit den Festsetzungen eine gebietsverträgliche Bebauung ermöglicht wird, die zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB führt.

IV. VERFAHREN

Mitteilung der Planungsabsicht nach § 3 a AGBauGB

Auf der Grundlage des abgestimmten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-27 wurde der erforderliche Planungsbedarf formuliert. Die Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3 a AGBauGB an die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen erfolgte mit Schreiben vom 17.12.1996.

Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 16.12.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes XXIII-27 mit Beschluss-Nr. V/402/1997 beschlossen. Der Beschluss wurde am 20.02.1998 im Amtsblatt von Berlin, Nr.12/0603, Seite 940, bekanntgemacht. Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 23.04.1998 über die Einleitung des Bebauungsplanverfahren XXIII-27 informiert.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

In der Zeit vom 14.12.1998 bis 15.01.1999 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als öffentliche Auslegung der Pläne und deren Erläuterung in den Räumen des Stadtplanungsamtes von Hellersdorf durchgeführt.

Der Zeitraum für die frühzeitige Bürgerbeteiligung (Darlegung und Erörterung) wurde in den Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“, „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Zeitung“ bekannt gegeben.

Im Anschluss an die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit wurde die Ausstellung der Vorentwürfe nochmals in Mahlsdorf-Süd in der Gaststätte „Hubertus“ in der Zeit vom 25.01.99 bis 17.02.99 gezeigt. Sämtliche Bürgeräußerungen wurden in die Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung aufgenommen.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung für den Bebauungsplan XXIII-27 wurden vom Bezirksamt in der Sitzung am 28.09.1999 mit BA-Beschluss Nr. 581/V beschlossen und werden im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Die BVV wurde am 25.11.1999 über das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung informiert.

Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

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, Schrobbsdorffstraße 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, des Erhalts 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 AG BauGB vom 20.01.2000 (nachträglich).

Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-27d

Durch das Bezirksamt wurde in der Sitzung am 07. Dezember 1999 mit BA-Vorlage 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 Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB i.V.m. § 6 AGBauGB

Im Mai 2005 wurde die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 AGBauGB gemäß der angewandten Rechtsvorschriften durchgeführt. Insgesamt gingen im Rahmen der Beteiligung 16 schriftliche Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf ein.

Da das Verfahren nicht mehr nach den Überleitungsvorschriften abgeschlossen werden konnte, mussten die Behörden erneut beteiligt werden.

Im Mai 2006 erfolgte eine erneute Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Die Behörden, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden entsprechend des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, alternative Planungsansätze und voraussichtliche Auswirkungen der Planung unterrichtet und auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert, sich zu äußern.

Insgesamt gingen im Rahmen der Behördenbeteiligung 8 schriftliche Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf ein.

Auswertung der Beteiligung der Behörden

Das Bezirksamt hat mit BA-Beschluss Nr. 13/III vom 12. Dezember 2006 der Auswertung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zugestimmt. Die BVV erhielt am 14. März 2007 Kenntnis von der Vorlage (Drs. 0068/VI).

Ausgehend von den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB i.V.m. § 6 AGBauGB vorgebrachten Äußerungen, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, wurden die Hinweise in das Bebauungsplanverfahren eingestellt:

- Hinweis auf angrenzendes Landschaftsschutzgebiet (Problematik der Erschließung in der Waldpromenade),
- Lage in der Trinkwasserschutzzone III B,
- Problematik der Regenwasserversickerung.

Die Auswertung der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange führte zu folgendem Ergebnis:

In Auswertung der eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann festgestellt werden, dass kein Aufgabenbereich dieser erstmalig oder stärker als bisher berührt ist, so dass eine erneute Beteiligung entbehrlich ist.

Im Ergebnis der Prüfung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger bleibt die Zielstellung des B-Planes XXIII-27d erhalten.

Im Einzelnen wurden im Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden sonstigen Träger öffentlicher Belange vor allem Änderungen und Ergänzungen im Begründungstext vorgenommen, die zur Klarstellung dienen und keine Planinhalte betreffen.

Schwerpunkte im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die jedoch keine Änderungen von Planinhalten zur Folge hatten, waren:

Problematik der Erschließung in der Waldpromenade

Durch die Berliner Forsten wurde folgender Belang mitgeteilt:

- Die zusätzliche Erschließung von Grundstücken über die Waldpromenade und die damit verbundene notwendige Ausweisung als öffentliches Straßenland wird unter Hinweis auf den Schutzstatus (Bestandteil des geplanten LSG Treptow-Köpenicker Wald- und Seenlandschaft, Schutz nach § 26 a NatSchG Berlin) abgelehnt. Der durch Alteichen geprägte Bereich der Waldpromenade lässt eine Nutzungsintensivierung durch Schaffung von Verkehrsfläche nicht zu. Der vorhandene Verkehr erfolgt auf einem Waldweg im Rahmen des Notwegrechtes und wird nicht weiter ausgebaut. Zielrichtung sollte sein, den vorhandenen Verkehr im Rahmen des B-Planverfahrens nach Möglichkeit vollständig aus der Mittelheide zu verlagern. Eine entsprechende Überarbeitung des Entwurfes wird angeregt.
- Die Festsetzungen des Bebauungsplanes leiten keine Ausweisung der Waldpromenade als öffentliches Straßenland ein. Die betroffenen Grundstücke müssen grundsätzlich über Erschließungsmöglichkeiten von bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen verfügen bzw. sind bei Teilung und rückwärtiger Bebauung über privatrechtliche Regelungen (Grunddienstbarkeiten) zu sichern.

Problematik der Entwässerung im Plangebiet

Durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurden folgende Belange mitgeteilt:

- Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone III B.

Der Hinweis zur Lage des Gebietes in der Schutzzone III B wird als nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB auf dem Lageplan vermerkt. Für die privaten Flächen ergibt sich durch die Grenzen der Schutzzone III B des Wasserwerkes Wuhlheide/Kaulsdorf keine Änderung auf die beabsichtigten Nutzungen, da die möglichen Nutzungen nicht von den Verbotstatbeständen des Entwurfs der Schutzgebietsverordnung betroffen sind, soweit sie die technischen

Voraussetzungen erfüllen, die eine Gefährdung des Grundwassers im Sinne der Schutzverordnung ausschließen.

- Aus Sicht des vorbeugenden Grundwasserschutzes sind die folgenden drei Hinweise zu beachten:
1. Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 5 (**Hinweis:** zur Zeit der Festsetzung handelt es sich nunmehr um die textliche Festsetzung Nr. 6) wie folgt: „Die Verkehrsflächen (die Straßen und Kfz-Stellflächen) im Wasserschutzgebiet müssen in wasserundurchlässiger Bauweise hergestellt werden und sind nur über die belebte Bodenzone oberflächlich durch Versickerung zu entwässern.“ Die vorgesehene Formulierung verstößt gegen das Verbot des § 7 Abs. 1 Nr. 20 der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf vom 11. Oktober 1999 (GVBl. S. 567).

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 ist beabsichtigt, die Wege und Zufahrten zur Minimierung der Versiegelung in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Formulierung „sowie sonstige Erschließungsflächen“ wird aus der textlichen Festsetzung gestrichen. Durch die Festsetzung war nicht beabsichtigt, die Stellflächen unzulässigerweise im Wasserschutzgebiet unversiegelt zu belassen, sondern u.a. zur Wahrung des Gebietscharakters nur die zulässigerweise möglichen Wege und Zufahrten nicht vollflächig zu versiegeln.

2. Schwachbelastetes Niederschlagswasser muss im Plangebiet oberflächlich durch die belebte Bodenschicht versickert werden. Dies darf jedoch nur auf altlastenfreien Flächen erfolgen.

Lt. Altlastenkataster sind keine Altlastenflächen vorhanden. Im Übrigen entspricht das den Zielen des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan geht generell in Übereinstimmung mit dem FNP Berlin und LAPRO von einer Versickerung auf dem Grundstück aus.

3. Für die Versickerung des auf den Straßen und privaten Grundstücken anfallenden Regenwassers muss ausreichend Versickerungsfläche gesichert werden. Die Niederschlagsentwässerung ist gem. Begründung des B-Planes XXIII-27d, II, Pkt. 2 - Intention des Planes, sicherzustellen.

Die technische Lösung zur Verbringung des Regenwassers auf den Baugrundstücken ist vom jeweiligen Grundstück und Vorhaben abhängig und durch die Bauherr/-innen zu bewältigen. Mit der planerisch angestrebten GRZ 0,2 wird ausreichend Versickerungsfläche auf den Grundstücken gesichert. Die Straßenraumbreiten sind ausreichend bemessen, um Versickerungsflächen einzuordnen. Deren Ausführung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

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

Das Bezirksamt beschloss am 12. Dezember 2006 mit BA-Beschluss Nr. 13/III, der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Auswertung der Beteiligung der Behörden zuzustimmen und auf dieser Grundlage den Entwurf des B-Planes zu erstellen.

Die Kenntnisnahme durch die BVV ist am 18. Januar 2006 mit DS. 2253/V erfolgt.

Die Bekanntgabe der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 39, Seite 2419, vom 07.09.2007.

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 17. September 2007 bis einschließlich 19. Oktober 2007 öffentlich ausgelegt worden.

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

Das Bezirksamt beschloss in seiner Sitzung am 04.12.2007 mit BA-Beschluss Nr. 0396/III, dem Ergebnis der Prüfung der Anregungen zuzustimmen. Die BVV hat am 28. Februar 2008 die Vorlage mit der Ds.-Nr. 0726/VI beschlossen.

Die seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung Landesdenkmalamt Berlin (LDA 25), vorgebrachte Stellungnahme wurde berücksichtigt. Es erfolgte eine Konkretisierung des Begründungstextes in Bezug auf die Nummerierung der im Geltungsbereich vorhandenen Denkmale gem. Denkmalliste Berlin.

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

Ergebnis des Anzeigeverfahrens gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB

Durch die zuständige Senatsverwaltung wurde mit Schreiben vom 16. Mai 2008 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan beanstandungsfrei ist und durch das Bezirksamt festgesetzt werden kann.

Unter Bezugnahme auf die aktuelle Rechtsprechung des OVG Berlin – hier, dass die Beschlussfassung durch die Bezirksverordnetenversammlung die Letztentscheidung im Bebauungsplanverfahren darstellt - wurde von der

zuständigen Senatsverwaltung empfohlen, den Bebauungsplan nach Einarbeitung der gegebenen Hinweise zur Verbesserung der Rechtssicherheit und Nachvollziehbarkeit der Abwägung der Bezirksverordnetenversammlung nochmals vorzulegen.

Es wird empfohlen folgende redaktionelle Änderungen und Hinweise vorzunehmen:

- Sonderregelung zur Erschließung des Grundstückes Erich-Baron-Weg 2a mit in die Begründung aufzunehmen
- Zulässigkeit von Tankstellen und Gartenbaubetrieben an anderen Stellen außerhalb des B-Planes im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf
- Die Pflanzliste ist nicht dem B-Plan sondern der Begründung beigefügt
- Klarstellung, dass die privaten Bauherren nicht für die Bewältigung der technischen Lösung zur Verbringung des Regenwassers im Straßenland verantwortlich sind.
- Im Umweltbericht wurde nochmals ausgeführt, dass die Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes durch die einzelnen Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt wurden.
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen

FAZIT

Die redaktionelle Änderungen und Hinweise der Senatsverwaltung wurden in die Begründung und den Plan eingearbeitet.

Entsprechend der Empfehlung der Senatsverwaltung wird der Bebauungsplan der Bezirksverordnetenversammlung nochmals vorgelegt.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2098)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. September (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch § 9 des Gesetzes vom 7. Juni 2007 (GVBl. S. 222)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 03. November 2005 (GVBl. S. 524)

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. In den allgemeinen Wohngebieten ist pro 400 m² Grundstücksfläche ein für das Waldsiedlungsgebiet typischer Baum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen, für das Waldsiedlungsgebiet typischen, Bäume einzurechnen.
6. In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 5 wird die Verwendung von Arten der der Begründung vom Mai 2008 beigefügten Pflanzliste vom Mai 2008 empfohlen.

Anlage

Pflanzliste

zum B-Plan XXIII-27d
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>

Aufstellungsvermerk

Aufgestellt: Berlin, den 24. Mai 2007
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abt. Ökologische Stadtentwicklung

.....
Bezirksstadtrat

.....
Leiter des Amtes für Stadtplanung
und Vermessung

Auslegungsvermerk

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan XXIII- 27d vom 24. Mai 2007 nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17. September bis einschließlich 19. Oktober 2007 öffentlich ausgelegen.

Berlin, den

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abt. Ökologische Stadtentwicklung

.....
Leiter des Amtes für Stadtplanung und Vermessung