

# **Begründung**

zur Festsetzung

## **Bebauungsplan XXIII-27e**

**gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

für das Gelände zwischen Rauchstraße, Landesgrenze,  
Kumberger Weg, Mirower Straße, Begasstraße und Lehnitzstraße  
sowie für den Kumberger Weg und für einen Abschnitt der  
Mirower Straße zwischen Kumberger Weg und Golzower Straße  
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

Planungsstand: 22.06.2005

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. PLANUNGSGEGENSTAND</b> .....	<b>3</b>
1. Veranlassung und Erforderlichkeit .....	3
2. Planungsgebiet.....	3
2.1. Bestand.....	4
2.2. Planerische Ausgangssituation.....	4
<b>II. PLANUNGSINHALT</b> .....	<b>5</b>
1. Entwicklung der Planungsidee .....	5
2. Intention des Planes.....	7
3. Wesentlicher Planungsinhalt.....	8
3.1. Art der baulichen Nutzung.....	8
3.2. Maß der baulichen Nutzung.....	10
3.2.1. Grundflächenzahl (GRZ).....	11
3.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ).....	11
3.2.3. Geschossigkeit .....	12
3.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen.....	12
3.3.1. Bauweise .....	12
3.3.2. Überbaubare Grundstücksflächen .....	12
3.4. Grünfestsetzung.....	13
<b>III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>13</b>
1. Eingriffsbetrachtung .....	13
2. Altlasten.....	14
3. Finanzielle Auswirkungen.....	14
4. Regenwasserbewirtschaftungskonzept.....	14
5. Umweltverträglichkeitsprüfung .....	15
6. Entwickelbarkeit aus dem FNP Berlin .....	16
<b>IV. VERFAHREN</b> .....	<b>16</b>
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3 a AGBauGB .....	16
Aufstellungsbeschluss.....	16
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB .....	17
Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 5 AG BauGB.....	17
Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-27e.....	17
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB .....	18
Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	18
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB .....	19
Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB .....	19
Verordnung zur Festsetzung.....	19
Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 AGBauGB.....	20
Veröffentlichung .....	20
<b>V. RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>21</b>

## I. PLANUNGSGEGENSTAND

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im südlichen Bereich des Siedlungsgebietes Mahlsdorf-Süd unmittelbar an der Grenze zum Bezirk Köpenick von Berlin und der Grenze zum Land Brandenburg.

### 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Aufgrund der nach wie vor vorhandenen Baulandnachfrage findet auch weiterhin eine erhebliche Verdichtung der bestehenden Siedlungsbereiche im Siedlungsgebiet Mahlsdorf-Süd statt. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Übereinstimmung mit den Zielen des Flächennutzungsplanes von Berlin und der Erhaltung wichtiger, das Siedlungsgebiet prägender Freiraumelemente besteht die Notwendigkeit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-27e in den unter Punkt 2 beschriebenen Grenzen.

Die Erforderlichkeit des Verfahrens ergibt sich

- aus dem Planungsziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dieses Siedlungsbereiches,
- aus dem Ziel, des Erhalts der landschaftlichen Prägung des Gebietes und insbesondere seines Waldbaumsiedlungscharakters sowie
- aus der Notwendigkeit, bodenrechtliche Spannungen ausschließen zu können.

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

### 2. Planungsgebiet

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

Das Planungsgebiet wird begrenzt:

- *im Norden*  
durch die Mittelachse der Rauchstraße und Abschnitte der Mittelachse der Begasstraße (zwischen Mirower und Lehnitzstraße);
- *im Osten*  
durch die Landesgrenze;
- *im Süden*  
durch den Kumberger Weg;
- *im Westen*  
durch die Mirower Straße an der Bezirksgrenze, durch die Mittelachse der Mirower Straße (zwischen Golzower Straße und Begasstraße) und durch die Mittelachse der Lehnitzstraße (zwischen Begas- und Rauchstraße).

## 2.1. Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 18 ha und befindet sich im südlichen Bereich des größten zusammenhängenden Einfamilienhausgebietes Berlins.

Siedlungsbereiche mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern befinden sich überwiegend an der Golzower Straße, Mirower Straße, Thorwaldsenstraße und am Kumberger Weg. Der Siedlungsbereich zwischen Begasstraße und Rauchstraße ist durch einen relativ ungeordneten Bebauungsprozess mit Wochenendhäusern, Gartenlauben und vereinzelt Einfamilienhäusern gekennzeichnet.

Der größte Teil der Grundstücke wird zu Wohnzwecken, ein weiterer erheblicher Anteil als Wochenendgrundstücke und einige werden gewerblich oder teilgewerblich (Büronutzung und kleinere Firmensitze) genutzt. Außerdem befinden sich im Geltungsbereich einige wenige ungenutzte und brachliegende Grundstücke. Die Potentialflächen für Wohnbebauung stellen insbesondere die noch ungeteilten Grundstücke und Erholungsgrundstücke dar.

## 2.2. Planerische Ausgangssituation

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595), stellt das gesamte Planungsgebiet, wie auch den überwiegenden Teil von Mahlsdorf-Süd als Wohnbaufläche W 4 (Obergrenze GFZ 0,4) dar.

Es handelt sich um einen schützenswerten Siedlungsbereich, gelegen in der Trinkwasserschutzzone III B. Grundsätzlich werden folgende Ziele formuliert:

Das Landschaftsprogramm sieht für den Geltungsbereich folgende Zielstellungen vor:

- Biotop- und Artenschutz:
  - Darstellung als Waldbaumsiedlungsbereich;
- Landschaftsbild:
  - Darstellung als Waldbaumsiedlungsbereich mit besonderer Siedlungsgrünstruktur im Nordosten des Gebietes;
- Erholung und Freiraumnutzung:
  - Darstellung der Dringlichkeitsstufe IV zur Verbesserung der Freiraumnutzung.

Der Bereichsentwicklungsplan (BEP) schlägt für diesen Bereich den Erhalt der landschaftlichen Prägung Waldbaumsiedlungsgebiet bei einer Baudichte von GFZ 0,4 und GRZ 0,2 vor.

Grundlagen zur Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Bezirk Hellersdorf:

- Schützenswerter Siedlungsbereich,
- Allgemeines Wohngebiet,
- Trinkwasserschutzgebiet III B,
- historisch geprägte Bau- und Gartenstruktur mit überwiegender Vegetationsprägung durch den Waldrand,
- Waldbaumsiedlungsbereich,
- historisch geprägte Straßenräume mit Alleen und Plätzen mit Altbaumbestand,
- Verlauf von zwei übergeordneten Grünzügen (Mirower Straße. und Begasstraße) die Freiflächen unterschiedlicher Qualitäten miteinander verbinden.

Auf dem Grundstück Golzower Straße 12 befinden sich zwei Denkmäler, die sich in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen harmonisch einfügen.

## II. Planungsinhalt

### 1. Entwicklung der Planungsidee

Im Auftrag der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen wurde 1997 ein Bebauungskonzept für 5 Teilbereiche des Siedlungsgebietes Mahlsdorf-Süd (B-Plan-Bereich XXIII-27) erarbeitet.

Gegenstand der städtebaulichen Voruntersuchung war die Erarbeitung eines Konzeptes, in dem die Nutzungsmöglichkeiten, die räumliche Entwicklung, die Erschließung und die Freiraumentwicklung des Untersuchungsgebietes unter besonderer Beachtung des schutzwürdigen Baumbestandes und der Waldbaumprägung des Gebietes aufgezeigt werden sollen.

Folgende Ziele wurden formuliert:

- Maßvolle Verdichtung der bestehenden Bebauungsstruktur; Bezug der Neubebauung hinsichtlich Bauweise, Dichte und Geschossigkeit auf die vorhandene bauliche Situation und die landschaftlichen Elemente; Sicherung zusammenhängender Freiflächen in ausgewählten Blockinnenbereichen;
- Neubebauung in offener Bauweise max. 2-geschossig; aufgrund der relativ großen Grundstücke ist eine Grundstücksteilung und Bebauung in 2. Baureihe in einigen Blöcken möglich.
- Die Bebauung in zweiter Reihe soll der Art gestaltet werden, dass die prägenden Grünflächenpotentiale im Blockinnenbereich als wesentliches Gestaltungselement weitestgehend erhalten bleiben.
- Sicherung und Entwicklung bedarfsgerechter Infrastruktur und des Freiflächenbedarfs;

- Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken und Anlage von Mulden-Rigolen-Systemen in ausgewählten Straßenräumen;
- Ergänzung der Straßenbäume bzw. Neupflanzungen - Anlage von übergeordneten Grünverbindungen (hier Begasstraße) durch vegetationsgeprägte Straßenräume und Wegeverbindungen;
- Schaffung und Durchsetzung städtebaulicher Ordnungsprinzipien wie Vorgartenzone, Bebauungskanten, Bebauungsformen und geringer Versiegelungsgrad;
- weitestgehender Erhalt des Baumbestandes auf den Grundstücken;
- Bewahrung einer angemessenen Dichte auf Grundstücken in direkter Nachbarschaft zu wertvollen Landschaftsräumen - Erhalt des hohen Vegetationsbestandes mit "weichem Übergang" zur Landschaft / Wald (Dammheide);
- Ausbau des Erschließungssystems / Befestigung der Straßen, Anlage von Fußwegen im Straßenraum und Ergänzung von Straßenbäumen innerhalb vorhandener Strukturen;
- Sicherung der vorhandenen städtebaulich wirksamen landschaftsräumlichen Qualitäten wie wertvoller Waldbaumbestand.

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 berücksichtigt werden, in Übereinstimmung mit den Zielen des FNP Berlin.

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-27e sind keine Flächen vorhanden, die soziale Infrastruktur abdecken können, da sich die Grundstücke in privatem Besitz befinden bzw. nicht die erforderlichen Standortkriterien erfüllen.

Auf den ursprünglich im Geltungsbereich vorgesehenen Kinderspielplatz Golzower Straße 7-11 wurde aufgrund der Eigentumsfrage und der wirtschaftlichen Situation des Landes Berlin verzichtet. Die Bedarfe können außerhalb des Geltungsbereiches auf folgenden Standorten abgesichert werden: dem Lehnitzplatz und dem Ullrichplatz mit einer Entfernung jeweils von ca.1,2 km.

Weitere Bedarfe sind im Geltungsbereich in Übereinstimmung mit dem FNP Berlin und der Bereichsentwicklungsplanung nicht zu sichern.

## 2. Intention des Planes

Ziel des Bebauungsplanes XXIII-27e ist die planungsrechtliche Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Siedlungsgebietes mit den Zielen

- einer gebietsverträglichen Entwicklung der Wohnfunktion und der Sicherung einer hohen Wohnqualität,
- Erhalt der kleinteiligen, siedlungstypischen baulichen Struktur,
- der Sicherung der durchgrüneten Blockinnenbereiche als charakteristisches Element der historisch gewachsenen Struktur und des Gebietscharakters als Waldbaumsiedlungsbereich durch entsprechend angepasste Nutzungsmaße,
- Sicherung und Entwicklung der landschaftlichen Prägung des Planungsgebietes als Waldbaumsiedlungsbereich; Grundstücksteilungen sollen ermöglicht werden, wobei die Größe künftiger Baugrundstücke nach Möglichkeit nicht unter 400 m<sup>2</sup> liegen soll.

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

### 3. Wesentlicher Planungsinhalt

#### 3.1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist folgende Nutzung festzusetzen:

##### Allgemeines Wohngebiet

Das Gebiet wird derzeit überwiegend zum Wohnen genutzt und soll auch langfristig dieser Funktion dienen. Die Art der baulichen Nutzung soll dementsprechend als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt werden. Die Wohnbaufläche soll vorwiegend dem Wohnen und den dem Wohnen dienenden versorgenden Funktionen vorbehalten sein.

Dem städtebaulichen Ziel, das durch kleinteilige Bebauung vorwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern geprägte Ortsbild zu erhalten, 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 durchgrünter Blockinnenbereiche als städtebauliches Gestaltungselement zu erwarten.

Die durch den zu erwartenden Verkehr erzeugten Lärm- und Abgasimmissionen lassen außerdem innerhalb der Blockinnenbereiche nachbarschaftliche Belästigungen vermuten, die die Sicherung einer hohen Wohnqualität in Übereinstimmung mit dem FNP Berlin in Frage stellen würden.

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 durchgrünter Blockinnenbereiche als städtebauliches Gestaltungselement zu erwarten. Der Erhalt der Kleinteiligkeit der baulichen Anlagen ermöglicht einen harmonischen Übergang zum angrenzenden freien Landschaftsraum.

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



Tankstellen sind täglich 24 Stunden geöffnet. Durch das erweiterte Angebot verschiedener Versorgungsbereiche ändert sich entsprechend das Käuferverhalten und durch überörtliche Kundenströme erfolgt eine Störung der Wohnruhe. Dem Schutz der Wohnruhe wird hier ein städtebaulicher Vorrang gegeben.

Die Möglichkeit einer Umsetzung des aus dem Wohnen resultierenden Bedarfs dieser Nutzungsarten ist durch die Zulässigkeit entlang des in unmittelbarer Nähe befindlichen Hultschiner Damms als Verbindungsstraße zwischen Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick gegeben.

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

Die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 1; 2 und 3 BauNVO sollen ausnahmsweise zulässig sein.

## Verkehrsflächen

Das der Bereichsentwicklungsplanung zugrunde liegende Verkehrskonzept wurde im Hinblick auf die zu erwartende Verdichtung erarbeitet. Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Straßennetz wird dementsprechend beibehalten und ist für die weitere bauliche Entwicklung des Gebietes ausreichend. Alle Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-27e sind Anliegerstraßen und gehören zum Nebenstraßennetz. Grundlage für die festzusetzenden Straßenbegrenzungslinien sind bestehende Grundstücksgrenzen bzw. teilweise vorhandene Zaungrenzen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Situation und eines möglichst geringen Eingriffs in das private Eigentum wird langfristig der öffentliche Straßenraum in der vorhandenen Breite planungsrechtlich gesichert. Damit soll in dem über das verkehrstechnische Maß (5,5 m Fahrbahnbreite) hinaus erforderliche Straßenland die Option für Baumpflanzungen und Gehwege langfristig erhalten bleiben. Die dafür in Anspruch zu nehmenden privaten Grundstücksflächen sind bereits derzeit als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet. Die damit festzusetzende Straßenraumbreite gewährleistet die Bewältigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens unter Berücksichtigung der erforderlichen Verkehrssicherheit.

Dabei wurde berücksichtigt, dass die geringen Straßenraumbreiten der Rauchstraße und der Eberleinstraße von 10,00 m eine Ausnahme im System der Siedlungsstraßen bilden und die Verkehre über andere Straßen ungehindert abfließen können. Die Schlüterstraße, die eine Straßenraumbreite von 9,00 m hat, fungiert ausschließlich als Anliegerstraße und muss keinen Durchgangsverkehr bewältigen. Damit muss an dieser Stelle keine weitere Fläche in Anspruch genommen werden. Auf Grund der geringen Länge und unter Berücksichtigung des aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes langfristig resultierenden Verkehrsaufkommens kann die öffentliche Erschließung hier gewährleistet werden, ohne eine gesonderte Wendemöglichkeit.

Für die Ausbildung von Schleppekurven für den Rechtsverkehr bei Kurven kleiner 90° ist eine Flächeninanspruchnahme erforderlich, um die Erschließung und Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Entsprechend der Zielsetzungen der Bereichsentwicklungsplanung lassen sich überörtliche und örtliche Grünverbindungen (Allee- und Abstandspflanzungen) langfristig im öffentlichen Straßenraum realisieren.

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 wurde durch Eintragung einer Baulast zur Gewährung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes die Sicherung der Erschließung gefordert. Ist eine reale Grundstücksteilung nicht vollzogen worden, so ist davon auszugehen, dass bei einer Bebauung in zwei Baureihen auf einem Gesamtgrundstück die Erschließung dieses Grundstücks durch die unmittelbare Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend gegeben ist. Eventuell zu treffende privatrechtliche Regelungen auf ideell geteilten Grundstückflächen sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 ist die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A, B; den Punkten C, D und den Punkten E, F zugleich Straßenbegrenzungslinie. Die Grundstücke entlang der Waldesruher Straße werden auch langfristig über die Waldesruher Straße erschlossen. Die Straßenverkehrsflächen der Waldesruher Straße befinden sich im Land Brandenburg. Hier ist Geltungsbereichsgrenze gleichzeitig Landesgrenze. Diese werden entsprechend Aussage der zuständigen Behörde durch die zuständige Fachverwaltung im Land Brandenburg langfristig planungsrechtlich gesichert.

Nachträglich wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erweitert, von der Mittelachse des Kumberger Weges bis zur Bezirksgrenze und von der Mittelachse der Mirower Straße zwischen Kumberger Weg und Golzower Straße ebenfalls bis zur Bezirksgrenze, um einen sinnvollen Abschluss der bezirklichen Planung bis an die Bezirksgrenze zu gewährleisten.

### **3.2. Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend der städtebaulichen Zielstellung einer Differenzierung wird in den zwei sehr großen Baublöcken im Planungsgebiet für die Blockränder (Straßenseiten) und die Blockinnenbereiche jeweils ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. In den übrigen Blöcken des Plangebietes ist wegen der geringen Blocktiefen diese Zonierung nicht erforderlich.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von

- Grundflächenzahl GRZ,
- Geschossflächenzahl GFZ und
- Geschossigkeit

geregelt.

### 3.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Für alle Flächen des "Allgemeinen Wohngebietes" wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass sich die zukünftige Bebauung in die historisch gewachsenen Strukturen einfügt.

Mit dieser Ausweisung wird eine Entwicklung unter Beibehaltung der ortstypischen Strukturen und der starken Durchgrünung des Gebietes (Waldbaumcharakter) gewährleistet und begrenzt lediglich die nach § 34 (1) BauGB sich derzeit vollziehende Entwicklung auf das gebietsverträgliche Maß.

### 3.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)

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

In Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, einer deutlichen Differenzierung zwischen der Bebauung entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und dem prägenden, stark durchgrüneten Blockinnenbereich, wurden hier in Abhängigkeit von den Grundstückszuschnitten zwei unterschiedliche Nutzungsmaße festgesetzt. Zwischen der Thorwaldsenstraße und der Golzower Straße sowie Golzower Straße und Begasstraße wird zur Umsetzung dieses Konzeptes für alle überbaubaren Flächen entlang der Straßenverkehrsflächen eine GFZ von 0,4 festgesetzt.

Für die in diesen Blöcken vorhandenen Blockinnenbereiche und im Sinne des Erhalts der starken Durchgrünung dieser Blockinnenbereiche wird in Übereinstimmung mit den Zielen des FNP Berlin und dem Landschaftsprogramm - dem Erhalt der landschaftlichen Prägung - eine GFZ von 0,2 mit einem Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung sollen die Gebäude der 2. Baureihe hinter den Gebäuden entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen in ihrem Bauvolumen deutlich zurücktreten und sich harmonisch in den durchgrüneten Blockinnenbereich einfügen.

Für die Blöcke zwischen Kumberger Weg und Thorwaldsenstraße und zwischen Begasstraße und Rauchstraße wird für die Wohnbaufläche aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte für die gesamte Grundstückstiefe eine GFZ von 0,4 festgesetzt.

Diese Festsetzungen der GFZ sichern eine hohe Wohnqualität.

### 3.2.3. Geschossigkeit

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und des hier beabsichtigten städtebaulichen Konzeptes - dem Erhalt der kleinteiligen, siedlungsgebietstypischen baulichen Strukturen der stark durchgrünten Blockinnenbereiche - wird entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Für die Blockinnenbereiche der Wohnbaufläche zwischen Thorwaldsenstraße und Begasstraße wird entsprechend städtebaulichem Konzept ein Vollgeschoss festgesetzt, um durch die differenzierte Bebauung die städtebaulich prägende, stark durchgrünte Wirkung der Blockinnenbereiche als wesentliches Gestaltungsmerkmal des Siedlungsgebietes zu gewährleisten.

Um weiterhin die gestalterische Vielfalt und weitestgehende Anpassungsmöglichkeit an die vorhandene Bebauung zu ermöglichen, darf abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse darüber hinaus der Dachraum ein weiteres Vollgeschoss enthalten ( textl. Festsetzung Nr. 2 ).

Die Obergrenzen des FNP Berlin werden damit eingehalten, da aufgrund der vorhandenen baulichen Strukturen eine flächendeckende Überschreitung der Geschossflächenzahl nicht zu erwarten ist.

Die Festsetzungen sind aus dem FNP Berlin uneingeschränkt entwickelbar.

## 3.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

### 3.3.1. Bauweise

Die offene Bauweise wird für alle Bauflächen festgesetzt. Damit kann sich die Neubebauung harmonisch in die offene kleinteilige Siedlungsstruktur einfügen.

Der insbesondere im südlichen Teil des Plangebietes prägende Villencharakter der Bebauung soll als städtebauliches Grundelement erhalten und weiterentwickelt werden. Eine weitere Einschränkung der Gebäudelängen ist aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte nicht erforderlich.

### 3.3.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Damit werden die wesentlichen Rahmenbedingungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gesichert.

Die Baugrenzen gewährleisten den Erhalt der vorhandenen, ortstypischen Vorgartenbereiche (nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) als wesentliches Gestaltungsmerkmal des Siedlungsgebietes. In diesem Sinne sollen die Vorgartenbereiche von Bebauung freigehalten und gärtnerisch genutzt werden. Dementsprechend sind gemäß textl. Festsetzung Nr. 3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO auf diesen Flächen ausgeschlossen.

Darüber hinaus soll im Sinne des Erhalts des vorhandenen prägenden Baumbestandes keine weiteren Einschränkungen der bebaubaren

Grundstücksflächen erfolgen. Durch die damit mögliche, variable Einordnung der Gebäude kann der vorhandene Baumbestand, der den Charakter des Gebietes wesentlich bestimmt, weitestgehend erhalten werden.

Am Kumberger Weg wurde die Baugrenze im Abstand von 10 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Hiermit wird dem ausgeprägten Waldbaumcharakter der Grundstücke im Übergang zum unmittelbar angrenzenden Waldbereich Rechnung getragen und städtebaulich, am Bestand orientiert, aufgenommen.

Im Bestand stellt sich die Bebauung bereits gegenwärtig so dar, dass die Baukörper einen großen Abstand zur südlich angrenzenden Dammheide aufweisen. Damit wird ein räumlich angemessener großer südlicher Vorgartenbereich gesichert, der durch seine Vegetation einen harmonischen Übergang zum Wald vermittelt.

### **3.4. Grünfestsetzung**

Das Gebiet, in dem sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet, wie der Geltungsbereich selbst, ist durch eine starke Durchgrünung mit vorwiegend Waldbäumen gekennzeichnet. Eine besondere Prägung erhält das Gebiet durch seine unmittelbare Lage an den Waldflächen im Osten und der Dammheide im Süden.

Diese Prägung trägt einen erheblichen Anteil am städtebaulichen Charakter des Gebietes. Der Erhalt und die Weiterentwicklung dieser prägenden Strukturen ist eine elementare Zielstellung des Bebauungsplanes. In Umsetzung dieser Zielstellung ist es erforderlich, die vorhandenen Bäume weitestgehend zu erhalten und Pflanzungen vorzunehmen, um den Bestand an Bäumen entsprechend der für den Waldbaumsiedlungsbereich typischen Pflanzungen zu entwickeln. Dementsprechend wurde die textliche Festsetzung Nr. 5 in den Bebauungsplan aufgenommen, die eine Bepflanzung für je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche auf jedem Grundstück mit einem Baum der angefügten Pflanzliste vorsieht. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume werden die vorhandenen Bäume angerechnet, sofern sie einen Mindeststammumfang von 14 cm (130 cm über dem Erdboden) aufweisen und in der beigefügten Pflanzliste aufgeführt sind. Damit soll gewährleistet werden, dass sich die Anzahl der zu pflanzenden Bäume in einem für die Eigentümer/innen zumutbaren Rahmen bewegt.

## **III. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **1. Eingriffsbetrachtung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-27e befindet sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, in dem derzeit bereits Bauvorhaben nach § 34 BauGB zulässig sind. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht das Ziel der Planung in der Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet unter Berücksichtigung des Erhalts der prägenden Vegetationsflächen und der Waldbaumprägung innerhalb der vorhandenen Bebauungsstruktur, die nicht über das bereits derzeit zulässige Nutzungsmaß nach § 34 BauGB hinausgeht. Damit

findet kein Eingriff im Sinne des § 21 a BNatSchG statt und es werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-27e erforderlich.

## 2. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-27e sind keine Eintragungen im Altlastenkataster enthalten. Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

## 3. Finanzielle Auswirkungen

Für die Ausbildung von Schleppkurven für den Rechtsverkehr bei Kurven kleiner 90° ist eine Flächeninanspruchnahme erforderlich, um die Erschließung und Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Im Ergebnis des Bebauungsplanes sind die neuen Straßenbegrenzungen einzumessen und mit den betroffenen Grundstückseigentümern/innen sind entsprechende Verhandlungen über den Ankauf/Verkauf der Flächen zu führen. Die bisherige Nutzung der betroffenen Grundstücke wird durch die Festsetzungen nicht erschwert oder behindert. Für o.g. Maßnahme werden jedoch keine privaten Baulandflächen in Anspruch genommen. Vorhandene Zaunfluchten werden beibehalten. Nur für die im privaten Besitz befindlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen fallen relativ geringfügige Kosten ( 5,00 Euro pro m<sup>2</sup> ) für den Grunderwerb an. Aus der erforderlichen Flächeninanspruchnahme haben die Eigentümer/innen zwar Anspruch auf Entschädigung, der jedoch nicht mit der Festsetzung des Bebauungsplanes unmittelbar entsteht, da wirtschaftliche Nachteile aus der Festsetzung nicht erkennbar sind. Der Grunderwerb ist nur bei einer Investitionsmaßnahme zu tätigen. Ansonsten beinhalten die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Nutzungsstrukturen und die Wahrung der städtebaulichen Ordnung, wodurch über die oben genannten Auswirkungen im Zusammenhang mit den Festsetzungen der Straßenverkehrsflächen keine weiteren Auswirkungen oder Entschädigungen nach § 39 bis 44 BauGB zu erwarten sind, da keine Kenntnis von der Vorbereitung und Durchführung von Nutzungsmöglichkeiten im Vertrauen auf die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB bei Wirksamwerden des Beitritts besteht.

## 4. Regenwasserbewirtschaftungskonzept

Es liegt seitens der zuständigen Wasserbetriebe für die öffentlichen Flächen ein Konzept zur Regenwasserentsorgung vor, um den langfristig erforderlichen Flächenbedarf für die Regenrückhaltung zu ermitteln. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-27e liegen keine Forderungen zur Flächensicherung vor. Es wurden Aussagen hinsichtlich der Straßenentwässerung getroffen. Dabei wurden u.a. Untersuchungen zur möglichen dezentralen Versickerung von Regenwasser im Straßenraum durch Muldenversickerung durchgeführt. Ausgangspunkt dafür war die Forderung, dass das Regenwasser nicht zur Verschmutzung des Grundwassers

führen darf. Der Grundwasserflurabstand muss, bezogen auf die Geländehöhen über NHN, mindestens 1,50 m betragen. Dieser Flurabstand ist entsprechend den gutachterlichen Aussagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind ausreichend bemessen. Entsprechend den Zielstellungen des Landschaftsprogramms für Berlin wird zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion prinzipiell für die privaten Grundstücke von einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken selbst ausgegangen.

## 5. Umweltverträglichkeitsprüfung

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

Das Bebauungsplanverfahren soll unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften der §§ 233 Abs.1 und 244 Abs.2 weitergeführt werden. Demzufolge ist entsprechend § 3 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 12. Februar 1990 [geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)] für alle Vorhaben, die in der Anlage zum Gesetz aufgeführt sind, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Für Wohnbauflächen, wie sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt werden sollen, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Im Übrigen ist darauf zu verweisen, dass im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hier der Entwicklung von Wohnbauflächen innerhalb vorhandener Strukturen entsprechend den Zielen auch des FNP Berlins der Vorrang gegenüber der Inanspruchnahme von Freiflächen außerhalb der Stadtgrenzen gegeben wird. Aufgrund der geringen Versiegelung innerhalb des Planungsgebietes und der kleinteiligen Bebauung mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Versickerung des anfallenden Regenwassers in Übereinstimmung mit den Zielen des Bebauungsplanes auf den Grundstücken selbst weiterhin möglich.

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

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

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

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

Eine weitere positive Auswirkung auf die Umwelt hat die im Zusammenhang mit dem Erhalt der städtebaulich prägenden starken Durchgrünung des Geltungsbereichs getroffene Festsetzung der zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume auf den einzelnen Grundstücken. Ihre positive Wirkung bezieht sich auf das Klima, das Orts- und Landschaftsbild.

#### 6. Entwickelbarkeit aus dem FNP Berlin

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

### **IV. Verfahren**

Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3 a AGBauGB

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

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

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

Aufstellungsbeschluss

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

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



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

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

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

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

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

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

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

In Abhängigkeit von der jeweiligen Blockstruktur ist beabsichtigt, durch den Bebauungsplan das Nutzungsmaß zu beschränken und somit die langfristige Entwicklung orientierend am Bestand festzusetzen. Eine gesamte Freihaltung von Bebauung in den Blockinnenbereichen innerhalb des Planungsgebietes wurde auf Grund der bestehenden städtebaulichen Situation als nicht realisierbar angesehen.

Für die Blockrandbereiche wurde als Nutzungsmaß eine GRZ 0,2 / GFZ 0,4 festgesetzt. Im Blockinnenbereich erfolgt eine Beschränkung auf eine GRZ 0,2 / GFZ 0,2. Diese Nutzungen sind am Bestand orientiert und ermöglichen eine maßvolle Entwicklung des Siedlungsgebietes in Übereinstimmung mit dem FNP Berlin.

### Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 5 AG BauGB

Gegen die Absicht, den Bebauungsplan XXIII-27 zu teilen äußerte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Bauen, Wohnen, Umwelt, Verkehr mit Schreiben vom 24.02.2000 keine Bedenken auf Grund der erfolgten Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 5 AGBauGB vom 20.01.2000 (nachträglich).

### Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-27e

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

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

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

## Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Das Bezirksamt hat mit BA-Beschluss Nr. 312/I am 21. August 2001 die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage des Planungsstandes vom 20.06.2001 beschlossen.

Die BVV erhielt in ihrer Sitzung am 24. Januar 2002 von der Vorlage Kenntnis.

## Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Laut BA-Beschluss Nr. 312/I vom 21.08.2001 wurden im Zeitraum September 2001 bis Oktober 2001 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-27e die Träger öffentlicher Belange (TÖB) entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Das Bezirksamt hat mit BA-Beschluss Nr. 112/II vom 09.04.2002 der Auswertung der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zugestimmt. Die BVV erhielt am 27. Juni 2002 Kenntnis von der Vorlage.

Insgesamt wurde die Zielstellung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-27e nach dem Verfahrensschritt der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beibehalten.

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

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

### *Problematik der Entwässerung im Plangebiet*

Durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurden folgende Belange mitgeteilt:

1. Die Anlage eines Mulden-Rigolen-Systems wird begrüßt. Für die gesicherte Entwässerung des Plangebietes wird die Festsetzung von geeigneten Flächen als erforderlich und sinnvoll angesehen.

Im Regenentwässerungskonzept der BWB sind in einigen Straßen Versickerungsmulden vorgesehen. Diese entsprechenden Hinweise zur Straßenentwässerung wurden in die Begründung aufgenommen. Festsetzungen im B-Plan hierzu sind nicht möglich und nicht erforderlich. Die Anpassung der Ableitungs- und Versickerungsarten ist keine städtebauliche Aufgabe und deswegen dem Bebauungsplan nicht zugänglich. Die Wasserwirtschaft verfügt über ein eigenes rechtliches Instrumentarium zur Umsetzung ihrer Belange. Regelungsinhalte von Bebauungsplänen sind grundsätzlich städtebaulichen Belangen vorbehalten.

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

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

3. Für Versickerungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken gelten die gleichen Anforderungen wie für öffentliches Straßenland.

Die Planungsziele einer maßvollen baulichen Verdichtung und der örtlichen Regenwasserversickerung stehen in Übereinstimmung mit der FNP Berlin und dem Landschaftsprogramm, die das Versickern von Regenwasser in Mahlsdorf-Süd vorsehen.

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

Aus dem Gutachten der Wasserbetriebe geht hervor, dass im B-Planbereich eine Versickerung von Regenwasser aufgrund der Flurabstände unkritisch ist.

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

Das Bezirksamt beschloss am 21.10.2003 mit BA-Beschluss Nr. 794/II die Durchführung der öffentlichen Auslegung zum Verfahren. Die Kenntnisnahme durch die BVV ist am 10. Dezember 2003 erfolgt.

Die Bekanntgabe der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 53, Seite 4629, vom 07.11.2003.

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

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

Der Entwurf und die Begründung sind im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, Amt für Stadtplanung und Vermessung - Bereich Stadtplanung - in der Zeit vom 17. November 2003 bis einschließlich 18. Dezember 2003 öffentlich ausgelegt worden.

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

Das Bezirksamt beschloss in seiner Sitzung am 07. Juni 2005 mit BA-Beschluss Nr. 1358/II, dem Ergebnis der Prüfung der Anregungen zuzustimmen. Die BVV erhielt gem. Geschäftlicher Mitteilungen vom 15.06.2005, Drs. 2020/V der Vorlage Kenntnis.

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

#### Verordnung zur Festsetzung

In seiner Sitzung am 28.03.2006 stimmte das Bezirksamt mit BA-Beschluss Nr. 1653/II dem Bebauungsplan XXIII-27e vom 21. Oktober 2003 sowie der Begründung vom 22. Juni 2005 und dem Entwurf der Rechtsverordnung zu seiner Festsetzung zu.

Am 10.05.2006 hat die BVV Marzahn-Hellersdorf von Berlin mit Drucksache 2413/V beschlossen der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-27e im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf, zuzustimmen.

Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 AGBauGB

Mit Schreiben vom 12.12.2005 teilte uns die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit, dass im Ergebnis des Anzeigeverfahrens der B-Plan XXIII-27e nicht zu beanstanden ist und der Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

Veröffentlichung

Vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf ist mit Beschluss- Nr. 1653/II vom 28.03.2006 der nach § 6 Abs. 5 AGBauGB erforderliche, für die Wirksamkeit des Bebauungsplanes, konstitutive Beschluss über die Festsetzung des B-Planes XXIII-27e gefasst worden.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-27e im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf vom 24. April 2006 ist im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin, 62. Jahrgang, Nr. 16, Seite 375 am 03. Mai 2006 veröffentlicht worden.

## V. Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

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

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

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

## Anlage

### Pflanzliste

zum B-Plan XXIII-27e

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

#### Bäume

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