

Bebauungsplanverfahren XXIII-2a

**Begründung zur
Festsetzung**

Planungsstand: Dezember 2000

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| I. PLANUNGSGEGENSTAND | 3 |
| 1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT..... | 3 |
| 2. PLANUNGSGEBIET..... | 4 |
| 2.1. <i>Bestand</i> | 4 |
| 2.2. <i>Planerische Ausgangsposition</i> | 5 |
| II. PLANUNGSINHALT | 6 |
| 1. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG | 6 |
| 2. INTENTION DES PLANES | 9 |
| 3. WESENTLICHER PLANUNGSINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES | 10 |
| 3.1. <i>Art der baulichen Nutzung</i> | 10 |
| 3.1.1. <i>Allgemeines Wohngebiet</i> | 10 |
| 3.1.2. <i>Verkehrsflächen</i> | 10 |
| 3.2. <i>Maß der baulichen Nutzung</i> | 11 |
| 3.2.1. <i>Geschossigkeit</i> | 11 |
| 3.2.2. <i>Grundflächenzahl (GRZ)</i> | 12 |
| 3.2.3. <i>Geschoßflächenzahl (GFZ)</i> | 12 |
| 3.3. <i>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</i> | 13 |
| 3.3.1. <i>Bauweise</i> | 13 |
| 3.3.2. <i>Überbaubare Grundstücksfläche</i> | 15 |
| 3.4. <i>Festsetzung zu landschaftstypischen Freiflächen und charakteristischen Grünstrukturen</i> 16 | |
| III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES XXIII-2A | 17 |
| 1. EINGRIFFSBETRACHTUNG..... | 17 |
| 2. NIEDERSCHLAGSWASSER..... | 17 |
| 3. GRUNDSTÜCKSTEILUNG | 18 |
| 4. ALTLASTEN..... | 18 |
| 5. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN..... | 18 |
| IV. VERFAHREN | 18 |
| Mitteilung der Planungsabsicht gemäß §3a AGBauGB..... | 18 |
| Aufstellungsbeschuß | 19 |
| Frühzeitige Bürgerbeteiligung | 19 |
| Einleitungsbeschluss zum "Teil"- Bebauungsplan XXIII- 2a..... | 19 |
| Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3a AGBauGB..... | 20 |
| Trägerbeteiligung | 20 |
| Auswertung der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB..... | 20 |
| Beschluss der BVV vom 17.9.98..... | 21 |
| Erarbeitung des Originalplanes | 21 |
| Beschluss der BVV vom 19.11.98..... | 22 |
| Beschluss der BVV vom 22.4.99..... | 22 |
| Informationsvorlage Nr. 438/V | 23 |
| Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB | 23 |
| Bezirksamtsbeschluss Nr. 491/V vom 22.6.1999..... | 25 |
| Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 13 Nr.2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 3 BauGB | 25 |
| Erneute Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 13 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 3 BauGB..... | 27 |
| Verordnung zur Festsetzung..... | 29 |
| Anzeige des o.g. Bebauungsplanes gemäß § 4 Abs. 4 AGBauGB (Teil A) | 29 |
| Festsetzung | 29 |
| V. RECHTSGRUNDLAGEN | 29 |

I. Planungsgegenstand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in untermittelbarer Nachbarschaft zum Ortsteilzentrum Mahlsdorf. Auf Grund der bestehenden Versorgungseinrichtungen und seiner exzellenten Lage sowie der Anbindung durch S-Bahn, Bus und Straßenbahn hat sich hier ein stark frequentiertes Zentrum entwickelt. Durch fehlende Instandhaltungsmaßnahmen und uneffektive Flächennutzung sind der bauliche Bestand und die städtebauliche Struktur des historisch gewachsenen Ortskerns zwar stark beeinträchtigt, bieten jedoch ein erhebliches Entwicklungspotential.

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Mit Beschluß des Bezirksamtes Nr. 162/92 vom 11.2.1992 wurde das Bebauungsplanverfahren XXIII-2 für den östlichen Teil des Ortsteilzentrums Mahlsdorf eingeleitet.

Ausgehend von dem im Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vorliegenden Bauantrag zur Errichtung einer Doppelhaushälfte in der Waldowstraße ergibt sich die Notwendigkeit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-2a in den im Punkt 2 beschriebenen Grenzen, da auf Grund der Vielzahl der auftretenden Probleme, insbesondere hinsichtlich der notwendigen Verkehrslösung und der damit verbundenen Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen, der Notwendigkeit der planungsrechtlichen Sicherung von Gemeinbedarfsflächen sowie der Entwicklung von Sondergebietsflächen ein schneller Abschluß des Verfahrens im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-2 nicht zu erwarten war. Das geplante Bauvorhaben fügt sich nach § 34 BauGB in Verbindung mit § 6 BauOBlN nicht in die maßgebliche Umgebung ein, entspricht jedoch den Zielstellungen der hier beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Für die Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der ursprünglichen historischen Strukturen soll das Bebauungsplanverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Dabei ist das städtebauliche Gesamtkonzept zur Entwicklung des Ortsteilzentrums, das durch die Bebauungspläne XXIII-2b-2f planungsrechtlich gesichert werden soll, zu berücksichtigen.

Die Erforderlichkeit des Verfahrens ergibt sich

- aus dem Planungsziel, für den Geltungsbereich in Übereinstimmung mit den Zielen des FNP Berlin durch die Festsetzung einer höheren Dichte die Entwicklung des Ortsteilzentrums Mahlsdorf zu stützen,
- aus dem Planungsziel der Entwicklung der Waldowstraße als Nebenachse zur Hönower Straße, der Hauptachse des Ortsteilzentrums, durch eine massivere, straßenbegleitende Bebauung, die auf ursprüngliche städtebauliche Strukturen zurückgeht, die zwar in den letzten Jahrzehnten unberücksichtigt blieben, aber noch deutlich ablesbar sind. Dies soll insbesondere durch eine zweigeschossige

und dort, wo dies auf Grund der spezifischen Grundstückszuschnitte notwendig ist, eine Doppelhausbebauung erreicht werden.

- aus dem Planungsziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, so dass vorhandene Freiflächenpotentiale im Blockinnenbereich, die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanverfahrens XXIII-2d planungsrechtlich gesichert werden, erhalten werden können, und die Bebauung durch eine Differenzierung der Geschossigkeit einen harmonischen Übergang in die Freiflächenpotentiale gewährleistet.
- aus der Notwendigkeit, zu erwartende bodenrechtliche Spannungen ausschließen zu können.

2. Planungsgebiet

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

Das Planungsgebiet wird begrenzt:

- im Norden
durch die Mittelachse der Treskowstraße,
- im Osten
durch die östliche Grundstücksgrenzen der Grundstücke Treskowstraße 72, Waldowstraße 29-37 und Wilhelmsmühlenweg 189,
- im Süden
durch die Mittelachse des Wilhelmsmühlenweges und
- im Westen
durch die Mittelachse der Waldowstraße.

2.1. Bestand

Der ein ca. 1,3 ha großes Gebiet umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens befindet sich im Osten Berlins unmittelbar angrenzend an die Grundstücke der historisch gewachsenen Ortslage von Mahlsdorf. Über die Hönower Straße ist das Planungsgebiet an die B 1/5 als wichtige West-Ost-Ausfallstraße Berlin angebunden. Unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Bahntrasse der Deutschen Bahn AG. Die Bebauung der ausschließlich privaten Grundstücke mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden erfolgte überwiegend entlang der Bauflucht, so daß, wenn auch lückenhaft, eine straßenraumbegleitende Bebauung ablesbar ist. Eine Ausnahme bildet das Grundstück Waldowstraße 35. Hier erfolgte, wahrscheinlich im Zuge des Ausbaus von Nebengebäuden, eine Grenzbebauung zu Wohnzwecken im hinteren Grundstücksbereich.

Die Bebauung der Waldowstraße unterscheidet sich wesentlich von der Bebauung des übrigen Siedlungsgebietes. Im Gegensatz zu der sonst typischen Einfamilien-Einzelhausbebauung sind in der Waldowstraße Gebäude wesentlich größerer Kubatur vorzufinden. Dabei handelt es sich um einzeln stehende Einfamilien- und

Mehrfamilienhäuser, aber vielfach auch um Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise oder aber mit hoch herausgezogenem Kellergeschoß. Diese Art der Bebauung mag ihre Ursache darin haben, daß hier im Unterzentrum aufgrund der besonderen Lage eine dichtere Bebauung städtebaulich gewünscht war.

Die auf dem Grundstück Treskowstraße 72 befindliche Stadtvilla wurde bis 1990 als Kindertagesstätte genutzt. Derzeitig steht die Villa leer.

Wesentliche Grundstücksteile werden gärtnerisch genutzt und bilden einen für das Siedlungsgebiet typischen zusammenhängenden stark durchgrünten Blockinnenbereich gemeinsam mit den planungsrechtlich zu sichernden Freiflächenpotentialen im angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-2d; damit stellen diese Flächen ein wertvolles Freiflächenpotential dar.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Innerhalb des öffentlichen Straßenlandes befinden sich Niederdruckgasversorgungsleitungen. Für gastechische Anschlußmöglichkeiten liegen günstige Voraussetzungen vor. Bei Bepflanzungen mit Bäumen ist ein Abstand zum vorhandenen Leitungsbestand von 2,50 m (ohne Schutzmaßnahmen) und von 1,50 m (mit Schutzmaßnahmen) einzuhalten.

2.2. Planerische Ausgangsposition

Zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-2 existierte für den Ostteil Berlin noch kein Flächennutzungsplan, dementsprechend konnte auf dessen Darstellungen nicht zurückgegriffen werden. Nunmehr existiert für Berlin in seiner Gesamtheit ein Flächennutzungsplan - der FNP 'Berlin. Der FNP 'Berlin stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Wohnbaufläche W3 mit einer Geschoßflächenzahl GFZ bis 0,8 dar.

Gleichzeitig sollen die Zielstellungen des Landschaftsprogrammes Berlin im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-2a berücksichtigt werden.

Planfestsetzungen nach § 9 BauGB eventueller bisheriger Planungen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zu berücksichtigen.

Weitere Grundlagen des Planverfahrens sind:

- Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung für den Bezirk Hellersdorf, die für das Planungsgebiet folgende Zielsetzung vorsieht:
 1. Entwicklung einer Wohnbaufläche mit einer GRZ bis 0,4 bei zwei- bis dreigeschossiger Bebauung,
 2. Erhalt der zusammenhängend stark durchgrünten Blockinnenbereiche.

- Voruntersuchung zum Sanierungsuntersuchungsgebiet, Zwischenbericht zur 1. Phase der vorbereitenden Untersuchungen

Zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion im gesamten Stadtgebiet sollen nach Möglichkeit folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

- Die naturhaushaltswirksamen Flächen sind zu vergrößern, z.B. durch Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung.
- Bei Verdichtung sind kompensatorische Maßnahmen vorzusehen.
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes.
- Dezentrale Regenwasserversickerung.

Zum Erhalt des Landschaftsbildes sind im Obstbaumsiedlungsbereich die kulturlandschaftlichen Elemente zu erhalten, zu pflegen und wiederherzustellen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Gärten als für den Dorfbereich typische Gestaltungselemente zu erhalten. Prägende Straßenbaumbestände und unbefestigte Randstreifen sind zu erhalten bzw. zu entwickeln. Es ist ferner ein hoher Anteil landschaftstypischer Freiflächen zu erhalten und charakteristische Grünstrukturen sind zu entwickeln.

II. Planungsinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung

Das Unterzentrum Mahlsdorf gehört zu den Gebieten, die bereits durch den Magistrat als städtebauliche Problemgebiete ermittelt wurden und für das dementsprechend auf der Grundlage des § 28 der BauZVO -in der Fassung vom 30.07.90- das Land Berlin mit Magistratsbeschluß Nr. 189/90 vom September 1990 der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet, das die Geltungsbereiche der Bebauungsplanverfahren XXIII-2a-2f umfaßte, eingeleitet wurde. Auswahlkriterien für dieses Gebiet waren die unzureichenden Sanitäreinrichtungen in den Wohnungen, der schlechte bauliche Zustand der Gebäude, die erheblichen Leerstände der Wohnungen, die schlechten städtebauhygienischen und ökologischen Bedingungen und schließlich die fehlende bzw. unzureichende technische Infrastruktur für große Teile dieser Flächen. Vorbereitend auf das Sanierungsgebiet wurde die unter I. 2. (planerische Ausgangsposition) genannte Studie beauftragt. Sie beschrieb das Ortsteilzentrum Mahlsdorf in seiner Gesamtheit als Konfliktherd nachstehender Polarisierung:

- stark überlasteter Verkehrsknotenpunkt im S-Bahn-Bereich im Zusammenspiel mit dem IPNV, ÖPNV und den Fußgängerströmen,
- vorhandene Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen mit zentraler Bedeutung für das Siedlungsgebiet,

- vorhandene, zum Teil nicht nutzbare Freiflächenpotentiale, wie die zusammenhängenden, privaten, gärtnerisch genutzten Grundstücksteile und die Flächen des Waldowparkes,
- störende, großflächige gewerbliche Nutzung im Anschluß an den Untersuchungsbereich mit stark beeinträchtigendem Einfluß auf das Unterzentrum Mahlsdorf,
- schlechter Zustand einzelner Gebäude sowie der stark zerstörte, aber noch erkennbare zusammenhängende Straßenraum bilden die städtebauliche, historisch gewachsene Raumstruktur des Ortskerns.

Mit Senatsbeschuß Nr. 2017/92 vom 21. Juli 92 wurden die vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsuntersuchungsgebiet mit folgender Begründung beendet:

Die förmliche Festlegung als Sanierungsuntersuchungsgebiet ist nicht erforderlich, da eine einheitliche Vorbereitung und die zügige Durchführung von Sanierungsmaßnahmen nicht zwingend erforderlich sind, da sich die ermittelten Mißstände in erheblichem Umfang als Einzelmaßnahmen darstellen bzw. mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens schrittweise behoben werden können. Die im Untersuchungsgebiet vorgefundenen städtebaulichen Mißstände erfüllen nicht in ausreichendem Maße die Mißstandskriterien des § 136 Abs. 3 BauGB. Für das Untersuchungsgebiet wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Betroffenen des Gebietes durchgeführt.

Die Bevölkerung und die Gewerbetreibenden des Untersuchungsgebietes wurden mit einer Broschüre und in der Erörterungsveranstaltung am 25.05.1993 über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen informiert. Gleichzeitig wurde vom 11.5.93 bis 10.6.93 eine Ausstellung in der Zweigstelle des Stadtplanungsamtes in der Hönower Straße in Mahlsdorf durchgeführt. Hauptthemen der Veranstaltungen waren die wachsende Verkehrsbelastung im Gebiet, das Defizit an Grün- und Spielflächen, die Störwirkung der Gewerbebetriebe und die sozialverträgliche Modernisierung der Wohnungen nebst Fördermöglichkeiten einzelner Maßnahmen. Von den Bürgern abgelehnt wurde in diesem Zusammenhang die Verkehrslösung hinsichtlich der Weiterführung der Straßenbahn nach Hellersdorf über die Ridbacher Straße, die jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt.

Das Gebiet des Bebauungsplanverfahrens XXIII-2, der mit Bezirksamtsbeschuß Nr. 162/92 vom 11.02.92 zur Umsetzung der sich aus den vorbereitenden Untersuchungen ergebenden Zielstellungen eingeleitet wurde, ist ca. 16 ha groß.

Im weiteren Verfahren wurde nunmehr ein "Teil"-Bebauungsplan für die Grundstücke Waldowstraße 27-38, Treskowstraße 72 und Wilhelmsmühlenweg 187 und 189 eingeleitet, der eine Fläche von ca. 1,3 ha umfaßt. Die Einleitung machte sich insbesondere erforderlich, um in Übereinstimmung mit den Planungszielen des Bebauungsplanverfahrens für den vorliegenden Bauantrag auf dem Grundstück Waldowstraße 34, durch den qualitativ hochwertiger Wohnraum geschaffen werden soll, die Genehmigungsfähigkeit zu erreichen. Der Abschluß des gesamten Bebauungsplanverfahrens XXIII-2 erscheint in der durch die Antragstellung

gebotenen Zeit auf Grund der Größe des Geltungsbereiches und der Vielfalt konkreter Probleme hinsichtlich der Nutzungs- und Bebauungsstruktur und der besonderen städtebaulichen Situation im historischen Ortskern von Mahlsdorf nicht möglich.

Die folgende Zielstellungen, die im Rahmen der Untersuchung zum Sanierungsuntersuchungsgebiet für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgearbeitet wurden, werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Sie werden wie folgt beschrieben:

1. Die Festsetzungen in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne XXIII-2a-2f sollen eine deutliche Differenzierung der Nutzungen zwischen den Bereichen des Ortsteilzentrums Mahlsdorf entlang der Hönower Straße und den unmittelbar daran angrenzenden Flächen widerspiegeln. Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXIII-2a sollen dementsprechend zu einem Wohngebiet mit hoher Wohnqualität entwickelt werden. Trotz der hier beabsichtigten Verdichtung der Wohnfunktion sollen die starke Durchgrünung und die spezifischen Freiflächen erhalten bleiben.
2. Die räumlichen Strukturen sind so zu entwickeln, dass durch die Bebauung ein klar definierter Straßenraum ablesbar ist. Gleichzeitig soll so eine deutliche Begrenzung des öffentlichen Straßenraumes gegenüber den privaten, gärtnerisch genutzten Freiflächen im Blockinnenbereich erfolgen.
3. Durch die sowohl qualitative als auch quantitative Aufwertung der Flächen des Waldowparkes im Geltungsbereich des südlich an den Bebauungsplan XXIII-2a angrenzenden Bebauungsplanes XXIII-2d wird die Aufenthaltsqualität für diese Flächen wesentlich erhöht. Damit wiederum wird ein ausreichendes Freiflächenangebot geschaffen, welches die Voraussetzung für verdichtete Wohnformen bietet.
4. Die Lebens- und Arbeitsbedingungen des Gebietes müssen wesentlich verbessert werden. Eine konsequente Reduzierung der Belastung aus Lärm, Schadstoffen, Abgasen und des Anteils an versiegelten Freiflächen sollen Bestandteil einer ökologisch orientierten Erneuerung sein.
5. Die vorhandenen Qualitäten des Ortsteils, wie teilweise wertvoller Baumbestand in Straßen und den rückwärtigen alten großen Hausgärten, sind weitestgehend unter Berücksichtigung einer möglichen Verdichtung zu erhalten und im Zusammenhang mit den östlich angrenzenden Gartenflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-2e und zu entwickeln. Wenn auch die Sicherung des Straßenbaumbestandes nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist, ist auf dessen Erhalt im Sinne der Baumschutzverordnung Berlin hinzuwirken.

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.

Notwendige Gemeinbedarfseinrichtungen werden dem entsprechend auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens XXIII-2a sind keine Flächen vorhanden, die die soziale Infrastruktur abdecken können, da

1. sich die Grundstücke in privatem Besitz befinden und für Wohnzwecke bebaut sind und
2. die Grundstücke nach ihrer Größe und Lage für die erforderlichen Gemeinbedarfsflächen nicht geeignet sind.

Die im Rahmen der Untersuchungen zum Sanierungsuntersuchungsgebiet durch die Träger öffentlicher Belange geforderten Gemeinbedarfseinrichtungen sollen z.T. in den angrenzenden Geltungsbereichen der Bebauungspläne XXIII-2e und XXIII-4 eingeordnet werden. Das betrifft:

- den Standort einer 6-zügigen Gesamtschule und
- die öffentlichen Freiflächen.

2. Intention des Planes

Das primäre Ziel des Bebauungsplanes besteht in der Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohngebietes unmittelbar angrenzend an den Zentrumsbereich der Ortslage Mahlsdorf. Dazu wird von folgenden Planungszielen ausgegangen:

1. Als Art der Nutzung erfolgt die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet".
2. Die vorhandene straßenbegleitende Bebauung soll erhalten bleiben und vervollständigt werden.
3. Auf Grund der Lage des Geltungsbereiches unmittelbar am Ortsteilzentrum Mahlsdorf und im Interesse von dessen Funktionsfähigkeit sollen für die Grundstücke Möglichkeiten der Verdichtung erschlossen werden, so daß gegenüber dem übrigen Siedlungsgebiet in Übereinstimmung mit den Darstellungen des FNP Berlin und dem Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung hier mit dem Bebauungsplan eine höhere Geschosßflächenzahl festgesetzt wird.
4. Im Zusammenhang mit den Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXIII-2d in der Hönower Straße sind die stark durchgrünten, gärtnerisch genutzten Blockinnenbereiche als charakteristisches Element der historisch gewachsenen Struktur zu erhalten und so gleichzeitig zusammenhängende ökologisch wirksame Freiflächen zu sichern.
5. Durch eine bauliche Betonung wird die Bedeutung der Waldowstraße als öffentlicher Zugang zum Waldowpark, der als öffentliche Parkanlage festgesetzt wird und damit zur Minimierung des erheblichen Freiflächendefizits beitragen wird, berücksichtigt.

3. Wesentlicher Planungsinhalt und Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1. Art der baulichen Nutzung

3.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Die Art der baulichen Nutzung ist als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Die Grundstücke entlang der Waldowstraße sollen vorwiegend dem Wohnen und den dem Wohnen dienenden versorgenden Funktionen vorbehalten sein. Diese Flächen gehören nicht direkt zum Unterzentrum, welches aufgrund seiner typischen Nutzungsmischung von gewerblichen Nutzungen, Dienstleistungseinrichtungen und den im Erdgeschoß etablierten Ladengeschäften im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XXIII-2d als "Besonderes Wohngebiet" entwickelt werden soll. Die hier im Bebauungsplan XXIII-2a festzusetzenden Flächen des "Allgemeinen Wohngebietes" sind nicht so zentral zu öffentlichen Verkehrsmitteln gelegen, so daß hier die Entwicklung eines "Besonderen Wohngebietes" nicht sinnvoll erscheint. Diese Flächen werden auch gegenwärtig in ihrer Funktionalität nicht durch Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen bestimmt, sie dienen bereits jetzt vorwiegend dem Wohnen. Durch die Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" soll das Ansiedeln untypischer, das Wohnen wesentlich störender Nutzungsarten verhindert werden, so dass ein Umkippen der Nutzungsart ausgeschlossen werden kann.

Zur Sicherung der gewachsenen städtebaulichen Struktur verbietet sich die Einordnung von Tankstellen und Gartenbaubetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Durch die mit dieser Nutzung verbundenen Bebauungsstrukturen würde der Rahmen der ortstypischen Strukturen gesprengt werden. Gleichzeitig sind auf Grund ihrer ortsuntypischen, stark beeinträchtigenden Wirkung sowie durch Lärm und Abgasimmission nachbarschaftliche Belästigungen zu vermuten. Damit werden die Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO durch die textliche Festsetzung Nr. 1 ausgeschlossen.

3.1.2. Verkehrsflächen

Das der Bereichsentwicklungsplanung zugrunde liegende Verkehrskonzept wurde im Hinblick auf die zu erwartende Verdichtung erarbeitet. Die Treskowstraße und die Waldowstraße werden dementsprechend auch langfristig als Anliegerstraßen fungieren, wobei die Treskowstraße durch die Führung der Straßenbahn bis zur Endschleife nicht ausschließlich als reine Anliegerstraße fungiert. Der Wilhelmsmühlenweg wird die Funktion einer Sammelstraße übernehmen und den Verkehr der hier angrenzenden Wohngebiete an das übergeordnete Straßennetz anbinden. 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. 6). Die Erschließung des Blockinnenberei-

ches erfolgt ausschließlich über private Erschließungswege bzw. über private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Für die Fläche mit der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" ist das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von

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

geregelt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes XXIII-2a wird gewährleistet, dass sich zukünftige Bauvorhaben nicht nur in die maßgebliche Bebauung einfügen, sondern eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht wird. Bereits gegenwärtig ist auf den Grundstücken im Geltungsbereich gegenüber dem übrigen Siedlungsgebiet eine deutlich dichtere und kompaktere Bebauung nachvollziehbar. Auf Grund der Grundstückszuschnitte konnte dies nur durch die Errichtung einer Bebauung auf der Grundstücksgrenze erreicht werden (auch außerhalb des Geltungsbereiches ist diese Bauweise erkennbar). Diese ursprünglich begonnene Bauweise wurde nicht abgeschlossen, so dass einige Grundstücke nur mit Nebengebäuden (Seitenflügeln) bzw. gar nicht bebaut wurden. In den letzten Jahrzehnten wurden bei der baulichen Entwicklung diese Strukturen außer Acht gelassen. Nunmehr soll planungsrechtlich gesichert werden, dass sich zukünftige Bauvorhaben in die ursprünglichen, klar ablesbaren Strukturen einfügen.

3.2.1. Geschossigkeit

Entlang der Treskowstraße, der Waldowstraße und des Wilhelmsmühlenweges ist eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die damit mögliche straßenbegleitende Bebauung entlang des öffentlichen Straßenraumes gewährleistet eine bauliche Betonung der Waldowstraße als Nebenachse zur Hönower Straße, der Hauptachse des Ortsteilzentrums, unmittelbar an diesem Zugang zum Waldowpark, der durch die Festsetzung als öffentliche Parkanlage im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XXIII-2d der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird.

Unter Würdigung der vorhandenen und das ehemalige Dorfgebiet prägenden Gärten als typische Gestaltungselemente wird für die Bebauung in zweiter Reihe in Bezug auf die Straßenbegrenzungslinie eine Eingeschossigkeit festgesetzt. So wird ein harmonischer Übergang zu den gemeinsam mit Bereichen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-2e von Bebauung freizuhaltenden Flächen geschaffen.

Um weiterhin die gestalterische Vielfalt und weitestgehende Anpassungsmöglichkeiten an vorhandene Bebauung zu ermöglichen, ist über die textliche Festsetzung Nr. 3 geregelt, daß abweichend von der Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoß zulässig ist, wenn es sich dabei um einen Dachraum handelt.

3.2.2. Grundflächenzahl (GRZ)

In Übereinstimmung mit den Zielstellungen der Bereichsentwicklungsplanung und unter Berücksichtigung der realisierbaren Grundfläche innerhalb der festgesetzten Baufenster erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,3$. Damit wird der Absicht Rechnung getragen, hier in unmittelbarer Nachbarschaft zum Unterzentrum Mahlsdorf unter Ausnutzung der bestehenden verkehrlichen Anbindung eine Verdichtung auf den Wohnbauflächen zu ermöglichen.

Abweichend davon ist auf der Fläche E; F; G, H; I; K; L; M, E eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Dieses Grundstück ist im Gegensatz zu den nördlich und südlich angrenzenden Grundstücken wesentlich größer. Erhebliche Teilflächen dieses Grundstücks liegen in den stark durchgrüntem Blockinnenbereichen, die ein prägendes Strukturmerkmal des Ortskernes Mahlsdorf innerhalb der historisch gewachsenen Struktur darstellen und erhalten werden sollen. Die Priorität liegt hier im Erhalt der ehemals gärtnerisch genutzten, stark durchgrüntem und von Bebauung freizuhaltenen Blockinnenbereiche und der hier entsprechend dem städtebaulichen Konzept angestrebten Kubatur der straßenbegleitenden Bebauung. Eine Kompensation der Bebauung im vorderen Bereich des Grundstückes ist auf Grund der hier beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und der hier verfolgten Sicherung klar ablesbarer Grünstrukturen, die eine hohe Wohnqualität sichern, nicht möglich. Gemeinsam mit den Freiflächenpotentialen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-2d werden damit landschaftstypische Freiflächen, hier die ursprünglichen Gärten, planungsrechtlich gesichert.

Die überbaubaren Flächen können unter Berücksichtigung dieses Sachverhaltes nicht erweitert werden. Innerhalb dieser Flächen ist nur eine Grundflächenzahl von 0,2 realisierbar.

3.2.3. Geschoßflächenzahl (GFZ)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-2a befindet sich in einem Bereich, für den für die Wohnbaufläche eine GFZ bis 0,8 im FNP dargestellt ist. In Übereinstimmung mit den Darstellungen des FNP Berlin soll im Bebauungsplan eine GFZ von 0,5 festgesetzt werden.

Auf Grund des vorhandenen ortstypischen Charakters und der hier beabsichtigten Entwicklung, insbesondere unter Berücksichtigung des Erhalts möglichst großer zusammenhängender, stark durchgrünter Innenbereiche, in die sich eine eingeschossige Bebauung harmonisch einordnet, ist die durch den FNP Berlin vorgegebene Obergrenze für die Geschoßflächenzahl hier unterschritten. In Übereinstimmung mit den Entwicklungsgrundsätzen für die Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem FNP Berlin ist eine GFZ von 0,5 festgesetzt. Abweichend davon ist für die Fläche E, F, G, H, I, K, L, M, E eine Geschoßfläche von 0,3 festgesetzt. So ist gewährleistet, daß auf den bebaubaren Flächen in Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, insbesondere der verfolgten Differenzierung in der Geschossigkeit entlang des öffentlichen Straßenraumes und im Blockinnenbereich, Baukörper entstehen, die die hier beabsichtigte städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.3.1. Bauweise

Für die Fläche ABCDA, die sich über die straßennahen Bereiche der Grundstücke Waldowstraße 31-37 erstreckt, ist eine Bebauung mit Doppelhäusern festgesetzt.

Dieser Teilbereich der Waldowstraße mit teilweise sehr schmalen Grundstücken ist durch eine höhere und kompaktere Bebauung als die des übrigen Siedlungsgebietes mit der typischen Einfamilienhausbebauung gekennzeichnet.

Auch auf diesen Grundstücken ist das Ausschöpfen des vom FNP Berlin und der Bereichsentwicklungsplanung vorgegebenen Maßes der baulichen Nutzung als Voraussetzungen für die in einem leistungsfähigen Unterzentrum notwendige Bevölkerungsdichte anzustreben. Die Unterzentren als untere Versorgungsstufe im Gefüge der hierarchischen polyzentralen Stadtstruktur Berlins sind darauf angewiesen, daß in fußläufiger Entfernung ein entsprechendes Nachfragepotential ansässig ist. Damit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Stabilisierung der Wohnbevölkerung im engeren Einzugsbereich zu schaffen. Dies bedeutet für die Wohngebiete im Umfeld kleinerer Zentren insbesondere, eine erhöhte, gebietsverträgliche Dichte entsprechend den Darstellungen des FNP Berlin zu erreichen (für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-2a läßt der FNP Berlin eine GFZ bis 0,8 zu).

Diese Zielstellungen

- der Schaffung der Voraussetzung für eine gebietsverträgliche Verdichtung,
- der Sicherung einer massiveren, straßenbegleitenden Bebauung und
- der ortstypischen Freiflächenpotentiale

sollten aufgrund der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption durch die Festsetzung einer Doppelhausbebauung auf einigen der Grundstücke des Geltungsbereiches und nur soweit dies zur Umsetzung des Gesamtkonzeptes erforderlich ist, erreicht werden.

Auf Grund der bauordnungsrechtlichen Regelungen hinsichtlich der erforderlichen Abstandsflächen wären bei einer Bebauung mit Einzelhäusern auf etwa einem Drittel der Grundstücke bei einer beabsichtigten Zweigeschossigkeit nur kleine Gebäude mit Gebäudekantenlängen von unter 6m möglich.

Gleichwohl wurden entsprechend den Anregungen der Bürger auch andere Bauweisen für diese Grundstücke untersucht. Insbesondere wurden diese Untersuchungen unter dem Aspekt geführt, für alle Baugrundstücke eine weitestgehende Annäherung an die Darstellung des FNP zu erreichen und ein entsprechendes Baurecht zu schaffen.

Die Untersuchungen ergaben, dass außer bei einer Doppelhausbebauung, wesentliche Planungsziele, insbesondere hinsichtlich der hier möglichen Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl, nicht erreicht werden können.

Aus diesen Gründen ist die Festsetzung der Bauweise als zwingende Doppelhausbebauung die zweckmäßigste Lösung der genannten in dem Gebiet

planerisch zu bewältigenden Problemstellungen, insbesondere auch der Realisierung der festgesetzten Geschoßfläche innerhalb der bezeichneten Fläche.

Die Grundstücke entlang der Waldowstraße sind Ost-West orientiert. Wenn auf den Grundstücken in Umsetzung der Zielstellungen des Bebauungsplanes Doppelhäuser errichtet werden, können hier Wohnungen mit einer Ost-West-Orientierung entstehen. Diese Orientierung gewährleistet für die Wohnungen eine ausreichende Besonnung und Belüftung; gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können gewahrt werden. Gleichzeitig wird eine ökonomische und ökologisch effektive Ausnutzung des Grundstücks in Bezug u.a. auf die Flächennutzung und die Wärmedämmung, ermöglicht.

Außer der Einschränkung des Bauherrn hinsichtlich der Art der Bebauung der Grundstücke sind durch die Schaffung eines ordentlichen Baurechts für alle Baugrundstücke und die höchstmögliche Auslastung der Grundstücke unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes und der Darstellung des FNP Berlin nur Begünstigungen der Betroffenen erkennbar.

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes drei Varianten untersucht, wie eine den Zielstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechende Lösung, insbesondere hinsichtlich eines für die Entwicklung eines leistungsfähigen Unterzentrums notwendigen Maßes der baulichen Nutzung aussehen könnte:

- Variante **Einzelhausbebauung**,
- Variante **Mischvariante** (Einzel- und Doppelhausbebauung) und
- Variante **Doppelhausbebauung**.

Einzelhausbebauung auf allen Grundstücken

Diese Variante ermöglicht nur eine sehr kleinteilige, zum Teil aufgrund des Abstandsflächenrechtes nur eingeschossige Bebauung. Aus städtebaulicher Sicht wird diese Variante der Bedeutung der Waldowstraße in unmittelbarer Randlage zum Unterzentrum Mahlsdorf und als Zugang zur öffentlichen Parkanlage "Waldowpark" nicht gerecht. Die damit mögliche bauliche Nutzung mit einer GFZ von höchstens 0,3 auf einigen Grundstücken liegt sehr deutlich unter den Ausweisungen des FNP BERLIN, der hier eine W3-Fläche vorsieht und damit eine GFZ-Höchstgrenze von 0,8 ermöglicht. Die Entwicklung eines leistungsfähigen Unterzentrums Mahlsdorf würde mit einer solchen Bebauung nicht gestützt werden können.

Kombination aus Einzel- und Doppelhausbebauung

Diese Variante sichert eine zweigeschossige straßenbegleitende Bebauung. Bis auf das Grundstück Waldowstraße 35 kann auf allen Grundstücken die Festsetzung einer GFZ von 0,5 erfolgen. Mit dieser Festsetzung würde die mögliche GFZ immer noch im unteren Bereich des in der Wohnbaufläche W3 möglichen oberen Dichtewertes einer GFZ von bis zu 0,8 liegen. Das Grundstück Waldowstraße 35 hat eine erheblich größere Tiefe als die übrigen Grundstücke entlang der

Waldowstraße, gleichzeitig sind im Sinne des Erhalts strukturbestimmender Grünflächen erhebliche Teile dieses Grundstücks von Bebauung freizuhalten. Der Erhalt dieser Flächen ist ein primäres Ziel der Planung, eine Ausweitung der Bauflächen in die Grünbereiche erfolgt hier deshalb nicht. Das Grundstück ist innerhalb der festgesetzten städtebaulichen Strukturen analog der benachbarten Grundstücke zu bebauen. Um keine der Struktur widersprechende Baukörper zu erzeugen, ist für dieses Grundstück die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl weit unter der Ausweisung des FNP BERLIN erforderlich. Bei der mit der Mischvariante für dieses Grundstück vorgesehene Einzelhausbebauung würde hier nur eine GFZ von unter 0,3 möglich sein. Die Mischvariante als Kombination aus Einzel- und Doppelhausbebauung reduziert die Konfliktpunkte nicht, sondern verschiebt diese nur auf andere Grundstücke im Geltungsbereich.

Doppelhausbebauung auf allen Grundstücken

Diese Variante gewährleistet eine klare städtebauliche Definition des öffentlichen Straßenraumes. Gleichzeitig kann eine zweigeschossige Bebauung realisiert werden, die die hier beabsichtigte GRZ und GFZ in Übereinstimmung mit den Ausweisungen des FNP BERLIN und dem Entwurf zur BEP gewährleistet.

Gleichzeitig wird für das Grundstück Waldowstraße 35 hiermit eine höchstmögliche GFZ im Sinne des Erhalts der Freiflächen erreicht, wenn diese auch weiterhin weit unter der möglichen Höchstgrenze einer GFZ von 0,8 liegt. Mit dieser Variante wird unter Berücksichtigung der Zielstellungen des FNP BERLIN und des Entwurfes zur BEP sowie der klaren räumlichen Definition des Straßenraumes als öffentlicher Belang auch den privaten Belangen aller Eigentümer hinsichtlich der günstigeren wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Grundstücke Rechnung getragen.

Für die Baufenster in zweiter Reihe erübrigt sich die Festsetzung der Bauweise, da aufgrund der Struktur der Grundstücke und der Eigentumsverhältnisse eine Bebauung die den ortstypischen Rahmen sprengt bzw. eine geschlossene Bebauung nicht zu erwarten ist.

3.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden mit Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen entlang der Waldowstraße ermöglichen hier aufgrund der erweiterten Baukörperfestsetzung eine klare Formulierung des Straßenraumes entsprechend den Zielstellungen des Bebauungsplanes. Die Festsetzung von Baulinien war hier nicht sinnvoll. Diese strenge Festsetzung wurde schon deshalb nicht weiterverfolgt, weil auf der gegenüberliegenden Straßenseite, auf deren Grundstücke sich eine Bebauung nach § 34 BauGB einfügen muß, eine solche strenge Regelung keine Erwidern findet. Die straßenbegleitende Bebauung soll bis an den Waldowpark erfolgen und so eine Betonung des Straßenraumes entsprechend seiner Funktion als Zugang zur öffentlichen Parkanlage gewährleistet werden. Dadurch wird eine räumliche Qualität geschaffen, die sich wesentlich von dem übrigen Siedlungsgebiet unterscheidet.

Mit der Festsetzung der Baugrenzen wurde sich im Sinne der planerischen Zurückhaltung darauf beschränkt, die wesentlichen Rahmenbedingungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung festzusetzen. Wesentlich bei der Festlegung der Baugrenzen ist entsprechend den Zielstellungen des Bebauungsplanes

der Erhalt zusammenhängender, gärtnerisch zu nutzender Flächen im Blockinnenbereich. Dementsprechend wurden überall dort, wo sich zusammenhängende, gärtnerisch genutzte Flächen darstellen bzw. entwickelt werden sollen, gegenüber den restlichen Flächen relativ enge Baufenster festgesetzt.

Gleichzeitig soll den Eigentümern soviel Spielraum gegeben werden, daß hier durchaus variantenreiche Entwürfe zu erwarten sind.

Die Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen zwischen den einzelnen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können im Sinne des städtebaulichen Konzeptes ausdrücklich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes unterschritten werden. Durch entsprechende Grundrißlösungen können gesunde Arbeits- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden, wenn an die Baugrenzen angebaut wird. Aufgrund der Orientierung der Baukörper sind dies vertretbare Einschränkungen. Wenn auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baukörperfestsetzung und seitlicher Grundstücksgrenze keine baulichen Anlagen entsprechend § 14 BauNVO errichtet werden sind keine zusätzlichen Brandschutzmaßnahmen bei eventueller Unterschreitung der Abstandsflächen erforderlich.

Eine Überlappung der Abstandsflächen zwischen erster und zweiter Baureihe soll durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht werden. Wenn auf den Grundstücken in zweiter Baureihe eine Bebauung erfolgte, besteht unter Berücksichtigung des hier festgesetzten Nutzungsmaßes innerhalb der erweiterten Baukörperfestsetzung ausreichend Spielraum für die Einhaltung der Abstandsflächen.

3.4. Festsetzung zu landschaftstypischen Freiflächen und charakteristischen Grünstrukturen

Ein städtebaulich prägendes Element im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens sind die für das ehemalige Dorfgebiet typischen Gärten. Durch diese mit einheimischen Gehölzen stark durchgrünzten Bereiche wird der städtebauliche Charakter des Planungsgebietes wesentlich geprägt. Der Erhalt dieser prägenden Strukturen ist wesentliches Ziel des Bebauungsplanes. Dementsprechend wird durch die textliche Festsetzung Nr. 4 geregelt, daß auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Grundstücke Waldowstraße 31-37 in einer Tiefe von 43 m hinter der Straßenbegrenzungslinie Stellplätze und Garagen unzulässig sind. Damit wird der Blockinnenbereich deutlich strukturiert. Die Teile des grünen Blockinnenbereiches zwischen erster und zweiter Baureihe erfahren damit zwar eine Beeinträchtigung, die aber zugunsten der Möglichkeit der Einordnung von Stellplätzen und Garagen hingenommen wird, um die Funktionalität der Grundstücke zu gewährleisten. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster und die Bauweise gewährleisten die Realisierung der hier beabsichtigten Grund- und Geschossflächenzahl, lassen aber nur unwesentlich Spielraum für Nebenanlagen. Der vollständige Ausschluss von Garagen und Stellplätze, sowie Nebenanlagen in angemessenem Umfang würde die Funktionalität der Grundstücke tatsächlich erheblich einschränken. Insbesondere deshalb, weil das hier beabsichtigte Maß der baulichen Nutzung durchaus Mehrfamilienhäuser erwarten läßt und damit einen entsprechenden Stellplatzbedarf auslöst.

Dem gegenüber wird jedoch ein begrünter unbebauter Blockinnenbereich im Sinne der charakteristischen Grünstrukturen zwischen zweiter Baureihe und der

Grundstücksgrenze in Verbindung mit den zu sichernden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-2d gesichert. Die damit von Bebauung vollständig freigehaltenen Flächen entsprechen den im Ergebnis der Voruntersuchungen zum Sanierungsuntersuchungsgebiet dargestellten ursprünglichen gärtnerisch genutzten Freiflächen. Der Anteil der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-2a sind zwar deutlich geringer als der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-2d, dies ist aber aufgrund der Grundstückszuschnitte und der nicht so differenzierten Baufensterausweisung im Geltungsbereich XXIII-2d vertretbar.

Gleichzeitig sollen entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 5 die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen erhalten und bei Abgang nachgepflanzt werden.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes XXIII-2a

1. Eingriffsbetrachtung

Beim dem Planungsgebiet handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, in dem bereits derzeitig Bauvorhaben nach § 34 BauGB zulässig sind. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht das Ziel der Planung in der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb der vorhandenen Strukturen, die nicht über das bereits derzeitig zulässige Nutzungsmaß nach § 34 BauGB hinausgeht. Damit werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich.

2. Niederschlagswasser

Bereits nach geltendem Recht entsprechend § 34 BauGB ist eine Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, wenn sie sich nach Art und Umfang der baulichen Nutzung in die maßgebliche Umgebung einfügt, zulässig, damit kann die mit dem Bebauungsplan XXIII-2a vorbereitete Bebauung nicht vom Vorliegen eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes abhängig gemacht werden. Der Bauherr muß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Problematik des anfallenden Regenwassers selbst bewältigen. Entsprechend den Zielstellungen des Landschaftsprogrammes für Berlin, die eine Grundlage des Bebauungsplanes darstellen, wird zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion hier von einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken selbst ausgegangen. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 ermöglicht dies.

Bei der Umsetzung der technischen Lösung der Gewährleistung der Versickerung über die belebte Bodenzone in Abhängigkeit von den geplanten Baumaßnahmen der einzelnen privaten Bauherren und den speziellen Bodenverhältnissen auf den Grundstücken handelt es sich um Fragen der bautechnischen Ausgestaltung. Diese Fragen sind dem Bauordnungsrecht und damit dem Landesrecht zugeordnet, also im Baugenehmigungsverfahren durch den Antragsteller zu lösen. Bautechnik ist keine Frage des Städtebaus und damit dem Bebauungsplan nicht zugänglich.

3. Grundstücksteilung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt, daß die Teilung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung nach § 19 BauGB bedarf. Wegen des für die derzeit ungeteilten Grundstücke festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere der Geschoßflächenzahl entsprechend dem hier zugrunde liegendem städtebaulichen Konzept, dessen Differenzierung bei einer Teilung wegen der Grundstücksbezogenheit der Geschoßflächenzahl nicht mehr möglich ist, wird hier die Möglichkeit des BauGB ausgeschöpft. Damit ist die Zielstellung des Bebauungsplanes, insbesondere die gestaffelte Geschossigkeit, langfristig gewährleistet.

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes wird den Eigentümern eine wirtschaftlich höhere Verwertbarkeit ermöglicht. Es ist jedoch das beabsichtigte städtebauliche Konzept - hier die Sicherung stark durchgrünter Blockinnenbereiche entsprechend der historisch gewachsenen Struktur - auch bei einer geplanten Grundstücksteilung zu gewährleisten. Die Einschränkung hinsichtlich der Wirksamkeit der Teilung ist unter Berücksichtigung dieses Sachverhaltes hinzunehmen.

Zuständig für die Erteilung der Genehmigung nach §19 BauGB ist das Bezirksamt, Abteilung Gesundheit und ökologische Stadtentwicklung, Stadtplanungsamt.

4. Altlasten

Für die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXIII-2a sind keine Eintragungen im Altlastenkataster enthalten.

5. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Sicherung der vorhandenen Strukturen und die planungsrechtliche Festsetzung von Baulinien, GRZ und GFZ sind keine Planungsschäden nach § 42 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu erwarten.

IV. Verfahren

Mitteilung der Planungsabsicht gemäß §3a AGBauGB

Zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-2 im Februar 1992 war das AGBauGB vom 11.Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) gültig. Die Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3a AGBauGB ist erst durch das Gesetz vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 241) erforderlich geworden. Mit dem Schreiben vom 11.09.1991 ist der Senatsverwaltung Bau- und Wohnungswesen, Abt. II die Planungsabsicht zum Bebauungsplan mit der Bitte um Stellungnahme entsprechend § 4 Abs.2 BauGB zugesandt worden. Es wurden keine Einwände geäußert. Die Hinweise wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Aufstellungsbeschuß

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 11.02.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes XXIII-2 beschlossen. Der Beschluß wurde am 28.2.1992 im Amtsblatt von Berlin, Nr. 10, Seite 495 bekanntgemacht. Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 21.1. 1993 über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-2 informiert.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Mit Magistratsbeschluß Nr. 89/90 vom September 1990 wurde die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet gemäß §28 BauZVO u.a. für das Dorf Mahlsdorf, in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-2 liegt, beschlossen. Der Beschluß wurde ortsüblich bekanntgemacht.

In Auswertung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wurde mit dem Senatsbeschluß Nr. 2017/92 vom 21.7.1992 die Weiterführung der vorbereitenden Untersuchungen beschlossen. Im Rahmen der Sanierungsuntersuchungen wurde in der Zeit vom 11.05. bis zum 10.06.1993 die Bevölkerung und die Gewerbetreibenden des Gebietes über die Ergebnisse der Untersuchungen in einer Ausstellung informiert. In dieser Ausstellung wurde ebenfalls über das Bebauungsplanverfahren informiert. Der Bevölkerung wurde eine Broschüre zur Verfügung gestellt. Am 25.05.1993 fand eine öffentliche Erörterungsveranstaltung statt.

Die Information zur Ausstellung erfolgte durch eine Postwurfsendung im Untersuchungsgebiet und in angrenzenden Bereichen. Veröffentlichungen an den öffentlichen Gebäuden und in der Bezirkszeitung erfolgten ebenfalls.

Da damit eine Unterrichtung und Erörterung der Planung und deren voraussichtlichen Auswirkungen bereits im Rahmen der Sanierungsuntersuchungen erfolgte, konnte gemäß §3 (1) Satz 2 Pkt.2 BauGB von einer nochmaligen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden. Die Ergebnisse der Voruntersuchungen, die Anregungen der Bürger, sowie die Belange der Träger öffentlicher Belange sind in das weitere Verfahren eingeflossen.

Mit Senatsbeschluss 5237/94 vom 11.10.1994 wurden die vorbereitenden Untersuchungen abgeschlossen, da die Tatbestände des § 136 Abs. 3 BauGB nicht gegeben waren und eine einheitliche Durchführung und Vorbereitung nicht unbedingt erforderlich war.

Die BVV wurde über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen in ihrer Sitzung am 22.4.1993 in Kenntnis gesetzt.

Einleitungsbeschluss zum "Teil"-Bebauungsplan XXIII- 2a

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. V/526/1998 vom 7.4.1998 wurde der Bebauungsplan XXIII- 2a eingeleitet. Der Abschluss des gesamten Bebauungsplanverfahrens XXIII-2 erschien zu diesem Zeitpunkt in der durch die vorliegende Antragstellung gebotenen Zeit aufgrund der Größe des Geltungsbereiches und die Vielfalt der konkreten Probleme hinsichtlich der Nutzungs- und Bebauungsstruktur und besonderen städtebaulichen Situation im Ortskern Mahlsdorf nicht möglich. Zu den Problemen, die die Weiterführung des Verfahrens im gesamten Geltungsbereich ausschlossen, gehörten die offenen Fragen zur Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen für die erforderlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen in

Abhängigkeit vom Ausbau der Hönowener Straße, die Entwicklung von Grundstücken für den großflächigen Einzelhandel entlang der B 1/5 Alt Mahlsdorf und die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen für die öffentliche Parkanlage. Die Zielstellungen des Bebauungsplanes XXIII-2 wurden für diesen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXIII- 2a nicht geändert.

Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt von Berlin Nr.29 vom 29.05.98 S. 2159. Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 18.6.1998 über die Einleitung des Bebauungsplanes XXIII- 2a informiert.

Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3a AGBauGB

Im Oktober 1998 erfolgte nachträglich die planungsrechtliche Abfrage gemäß § 3a AGBauGB. Das Bebauungsplanverfahren war nach § 4a AGBauGB durchzuführen, da es mit der Führung der Straßenbahn in der Treskowstraße gesamtstädtische Bedeutung hat.

Trägerbeteiligung

Die Behörden und Stellen Träger öffentlicher Belange sind entsprechend § 4 BauGB auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses Nr. V/565/1998 in einer Monatsfrist vom 20.6.1998 bis zum 22.7.1998 beteiligt worden.

Auswertung der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB

Für den Entwurf des Bebauungsplanes (Stand 19.05.1998) ergaben sich unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange keine Änderungen. Es sollen in der Begründung jedoch entsprechend den Stellungnahmen folgende Hinweise in die Begründung aufgenommen werden:

1. Hinweise auf vorhandene Wasserversorgungsanlagen und Entwässerungsanlagen, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen,
2. Hinweise auf die Rücksichtnahme bei Pflanzungen von Bäumen auf Versorgungsanlagen der Berliner Gaswerke, Einhaltung der erforderlichen Sicherheitsabstände und
3. ein Hinweis darauf, daß die Treskowstraße durch die Führung der Straßenbahn zur Endschleife nicht nur als reine Anliegerstraße fungiert.

Gleichzeitig wurde der Punkt III. 2. –Niederschlagswasser- in die Begründung aufgenommen, um sicherzustellen, das allen Beteiligten deutlich wird, daß mit dem Bebauungsplan die Probleme hinsichtlich der Bewältigung des Niederschlagswassers nicht gelöst werden.

Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 17.9.98 über das Ergebnis der Auswertung der von den Behörden und Trägern öffentlicher Belangen gegebenen Stellungnahmen informiert.

Beschluss der BVV vom 17.9.98

Vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes XXIII-2a gemäß § 3 Abs.2 BauGB sollte entsprechend dem BVV- Beschluss der Ausschuss für Ökologische Stadtentwicklung über Planungsziele, Inhalte und Verfahren informiert werden.

In der Sitzung des Ausschusses für Ökologische Stadtentwicklung am 27.10.1998 wurden die Ausschussmitglieder über das Bebauungsplanverfahren informiert. Schwerpunkt war die beabsichtigte Festsetzung von Doppelhäusern. Unter Bezugnahme auf Stellungnahmen der zuständigen Senatsverwaltung und Fachgutachter erfolgte die Erläuterung des Sachverhaltes.

Erarbeitung des Originalplanes

Im Rahmen der Erarbeitung des Originalplanes wurden die Grundflächen- und die Geschoßflächenzahl auf ihre Realisierbarkeit geprüft. Dabei wurde festgestellt, daß die GRZ und GFZ im Entwurf des Bebauungsplanes zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf einzelnen Grundstücken nicht realisierbar ist. Folgende Korrekturen erfolgten, ohne daß das hier beabsichtigte städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, beeinträchtigt wurde:

1. auf dem Grundstück Waldowstr. 31 wurde das Baufenster um 3 m erweitert;
2. die östliche Baugrenze des hinteren Baufensters auf den Grundstücken Waldowstr. 31-37 wurde um 2 m in östliche Richtung verschoben;
3. auf Grund der hier gewollten Differenzierung zwischen zweigeschossiger Bebauung entlang des öffentlichen Straßenraumes und der eingeschossigen Bebauung im durchgrüneten Blockinnenbereich muß die Festsetzung nunmehr GRZ: 0,3 und GFZ : 0,5 heißen;
4. für das Grundstück Waldowstr. 35 muß davon abweichend folgende Festsetzung erfolgen:
GRZ: 0,2 und GFZ: 0,3.
Dieses Grundstück ist erheblich größer als die übrigen Grundstücke im Bereich Waldowstr. 31-37. Erhebliche Teilbereiche befinden sich in den ortstypischen Gartenbereichen, die ein prägendes Strukturelement innerhalb der historisch gewachsenen Strukturen darstellen. Der Erhalt dieser Flächen ist primäres Ziel der Planung, eine Ausweitung der Bauflächen in die Grünbereiche erfolgt hier deshalb nicht. Das Grundstück ist innerhalb der festgesetzten städtebaulichen Strukturen analog den benachbarten Grundstücke zu bebauen. Um keine der Struktur widersprechenden Baukörper zu erzeugen, ist die hier vorgesehene Festsetzung von GRZ und GFZ erforderlich.
5. Wenn ein weiteres Vollgeschoß, daß ein Dachraum ist, errichtet werden soll, darf damit die Geschoßflächenzahl überschritten werden. Selbst damit werden unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahlen und Baufenster die Obergrenzen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht ausgeschöpft. Gleichzeitig

kann dadurch ein Anreiz geschaffen werden, die Grundfläche nicht voll auszuschöpfen und damit die Versiegelung zu reduzieren.

Gleichzeitig erfolgte eine Änderung hinsichtlich der Doppelhausbebauung.

Die Doppelhausbebauung war für die o.g. Grundstücke bereits entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 2 im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB beabsichtigt. Es wurden jedoch keine differenzierten Baufenster festgesetzt. Im weiteren Verfahren wurde nunmehr festgestellt, dass damit nicht in jedem Fall die hier beabsichtigte Grund- und Geschossflächenzahl innerhalb des geplanten Baufensters realisiert werden kann, wenn offen bleibt, dass eine Bebauung der Grenze nur mit Zustimmung des Nachbarn möglich ist bzw. die Seite, an die angebaut werden kann, beliebig ist. Damit war im weiteren Verfahren eine Differenzierung der Baufenster erforderlich, die die Grundstücksgrenze festlegt, an die gebaut wird und die Realisierung der festzusetzenden GRZ/GFZ gewährleistet.

Durch die Änderung des Entwurfes wurde kein Träger öffentlicher Belange erstmalig oder stärker als bisher berührt, so daß keine erneute Trägerbeteiligung notwendig war.

Beschluss der BVV vom 19.11.98

Entsprechend dem BVV-Beschluss waren vor der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Varianten zu untersuchen, die eine Doppelhausbebauung zwar ermöglichen, aber nicht zwingend erfordern.

Durch das Bezirksamt wurde daraufhin ein Architekturbüro mit der Darstellung von 3 Bebauungsvarianten beauftragt. Gleichzeitig erfolgte eine Untersuchung der möglichen Dichten für die Bebauungsvarianten. Im Ergebnis wurde darauf verwiesen, daß

1. die Kombination aus Einzel- und Doppelhausbebauung nicht die Konfliktpunkte reduziert, sondern diese nur verschiebt und
2. die Einzelhausbebauung die Ausweisungen des FNP Berlin wesentlich unterschreitet und damit die Entwicklung eines leistungsfähigen Unterzentrums gefährdet.

Dem Ausschuss für Ökologische Stadtentwicklung wurde das Ergebnis in seiner Sitzung am 9.3.1999 vorgestellt und die gutachterlichen Stellungnahmen der zuständigen Senatsabteilungen übergeben.

Beschluss der BVV vom 22.4.99

Entsprechend der Beschlussempfehlung des Ausschusses für Ökologische Stadtentwicklung von 13.4.1999 hat die BVV am 22.4.1999 den Beschluss gefaßt, dass das Bezirksamt die Varianten II und III der städtebaulichen Vorschläge vom Dezember 1998 weiterentwickeln soll.

Informationsvorlage Nr. 438/V

Das Bezirksamt wurde in seiner Sitzung am 11.5.1999 über das Ergebnis der Prüfung und ob die genannten Varianten entsprechend den städtebaulichen Vorgaben des FNP Berlin und der BEP entwickelt werden können, informiert. Aus der nochmaligen Würdigung aller Sachverhalte mußte geschlossen werden, daß in den Varianten Einzelhausbebauung sowie Kombination aus Einzel- und Doppelhausbebauung eine ausreichende Bebauung nicht gegeben ist. Der hier von einem Grundstücksbesitzer beschriebene Konflikt würde nur an andere weitergereicht werden.

Die BVV nahm in ihrer Sitzung vom 20.5.1999 das Ergebnis der Prüfung zur Kenntnis.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB

Mit Bezirksamtsbeschluß Nr. 447/V vom 25.5.1999 hat das Bezirksamt beschlossen, die öffentliche Auslegung auf der Grundlage der vorliegenden Begründung mit Planungsstand 20.5.99 und dem Entwurf zum Bebauungsplan XXIII-2a durchzuführen. Zur zügigen Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens war der BA-Beschluß zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB dringend erforderlich, um allen von der Planung betroffenen Bürgern die Möglichkeit zu geben, sich an der Planung zu beteiligen, so daß deren Äußerungen in das Verfahren einfließen können. Um möglichst alle von der Planung betroffenen Bürger am Verfahren zu beteiligen, wurde weiter vorgeschlagen, daß zusätzlich zur ortsüblichen Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB alle von der Planung betroffenen Bürger durch Postwurfsendung über die Auslegung informiert werden.

In der Zeit vom 15. Juni 1999 bis einschließlich 15. Juli 1999 lag der Entwurf zum Bebauungsplan XXIII-2a mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus in den Räumen des Stadtplanungsamtes öffentlich aus. Den Bürgern wurde damit die Möglichkeit gegeben, Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vorzubringen. Die vorgebrachten Anregungen waren zu prüfen.

Es lagen 251 schriftliche Stellungnahmen vor. Davon waren 237 Stellungnahmen gleichen Inhalts.

Die Prüfung der vorgebrachten Anregungen erfolgte deshalb in den von A-N gegliederten Komplexen.

Die wesentlichen Anregungen der Bürger bezogen sich auf folgende Sachverhalte:

1. Die Notwendigkeit des Bebauungsplanes XXIII-2a, da bereits eine Bebauung nach § 34 BauGB gegeben ist und der Bebauungsplan nur einen relativ kleinen

Teilbereich der Waldowstraße umfaßt. Es wurde das fehlende öffentliche Interesse an der Einleitung des Verfahrens angemahnt.

2. Die Formulierung der Begründung, in der dem Sinn nach durch den Bebauungsplan die Genehmigungsfähigkeit für ein Vorhaben erreicht werden soll. Diese Formulierung ist tatsächlich in gewissem Sinne unzureichend und wird entsprechend korrigiert, da sie nicht dem Sachverhalt entspricht.
3. Den Hinweis, daß die Entwicklung innerhalb der vorhandenen Strukturen die Notwendigkeit eines Bebauungsplanes ausschließt. Diese Aussage muß hier korrigiert werden. Die Entwicklung innerhalb vorhandener Strukturen beinhaltet das Bewahren des städtebaulich Bewahrenswerten, das hier in der spezifischen kleinteiligen Bebauung und einer starken Durchgrünung des Blockinnenbereiches besteht und dem Aufheben des anderen – hier die ungeordnete städtebauliche Entwicklung.
4. Die Beziehung der Waldowstraße zum Unterzentrum. Hier müssen die Ausführungen in der Begründung geändert werden. Die Waldowstraße befindet sich nicht unmittelbar im, sondern unmittelbar am Unterzentrum. Dies wird auch deutlich in der geplanten Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-2a gegenüber der geplanten Festsetzung "Besonderes Wohngebiet" auf den Grundstücken unmittelbar entlang der Hönower Straße.
5. Die wesentlichste Anregung im Rahmen der öffentlichen Auslegung betraf die geplante Festsetzung einer Doppelhausbebauung auf den Grundstücken Waldowstraße 31-37. Die Einwendungen gehen davon aus, daß eine Doppelhausbebauung für die Grundstückseigentümer eine erhebliche Benachteiligung in der Bebaubarkeit und Wertminderung der Grundstücke darstellt. Gleichzeitig wird unterstellt, daß nicht alle Bebauungsmöglichkeiten ausreichend geprüft wurden.
Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden.

Die in Rede stehenden Planalternativen wurden im Laufe des Verfahrens sehr intensiv in Erwägung gezogen, zuletzt blieb aber im Ergebnis der Prüfung die Doppelhausfestsetzung das geeignetste Mittel zur Lösung der planerischen Konflikte. Letztendlich kann zur öffentlichen Auslegung nur ein Planentwurf gelangen, der sich nach Auswertung des bisherigen Verfahrens im Ergebnis als die am besten geeignete Variante erwiesen hat.

In diesem Zusammenhang sei dargelegt, daß von einigen Bürgern, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung ihre Anregungen vorbrachten, der Begriff bodenrechtlicher Spannungen, die zwischen Art und Maß der baulichen Nutzung auftreten können, offensichtlich falsch interpretiert wurde. Der Bebauungsplan dient gerade der Vermeidung bodenrechtlicher Spannungen durch die Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" für alle Grundstücke im Geltungsbereich und eines gebietsverträglichen Nutzungsmaßes.

Diese Anregungen führten, abgesehen von einigen Klarstellungen in der Begründung, nicht zur Änderung des Entwurfes zum Bebauungsplan.

Eine weitere Anregung betraf den Ausschluß von Garagen und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Flächen im Sinne des Erhaltes wesentlich prägender Grünstrukturen. Sie ging von einer damit verbundenen unverhältnismäßigen Einschränkung der Möglichkeiten der Einordnung von Garagen und Stellplätzen durch diese textliche Festsetzung aus. Diesem Argument soll gefolgt werden.

Dementsprechend wurde die textliche Festsetzung Nr. 6 wie folgt geändert:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Grundstücke Waldowstraße 31-37, mehr als 43 m hinter der Straßenbegrenzungslinie sind Garagen und Stellplätze unzulässig.

Die Grundzüge der Planung werden durch die erforderliche Änderung nicht berührt. Eine erneute Auslegung ist nach § 3 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 1. Februar 2000 mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 674/V dem Ergebnis der Prüfung der Anregungen, die während der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplanverfahren XXIII-2a vorgebracht wurden, zugestimmt.

Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 17.2.2000 über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung informiert.

Bezirksamtsbeschluss Nr. 491/V vom 22.6.1999

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 22.6.1999 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-2 um die Geltungsbereiche der mit den Bezirksamtsbeschlüssen Nr. V/526/1998 vom 7.4.1998 und 146/V vom 17.11.1998 eingeleiteten Bebauungsplanverfahren XXIII-2a und XXIII-2b zu reduzieren, da sich zwei Bebauungsplanverfahren auf ein und derselben Fläche verbieten.

Der in seinem Geltungsbereich reduzierte Bebauungsplan XXIII-2 wird auf Grund der Vielschichtigkeit der Probleme innerhalb des Plangebietes nochmals geteilt und im Sinne der einheitlichen Bezeichnungssystematik für Bebauungspläne in Berlin in vier "Teil"bebauungspläne mit den Bezeichnungen XXIII-2c, XXIII-2d, XXIII-2e und XXIII-2f weitergeführt.

Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 13 Nr.2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 3 BauGB

Mit Schreiben vom 15.2.2000 wurden alle betroffenen Bürger über die Änderungen informiert. Den Bürgern wurde mitgeteilt, dass sich zu der Planänderung bis zum 8.3.2000 nochmals äußern können.

Es wurden alle Eigentümer schriftlich benachrichtigt. Darüber hinaus wurden Informationen an die Grundstücke direkt verteilt, für die aus dem Grundstücksverzeichnis erkennbar war, dass sie nicht durch die Eigentümer genutzt werden. So konnte sichergestellt werden, dass Eigentümer und Nutzer von der

beabsichtigten Planung Kenntnis haben. Außerhalb des Geltungsbereiches sind von den Änderungen der Planung keine weiteren Bürger betroffen. Die zu erwartenden Garagen und Stellplätze sind nicht angrenzenden Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches möglich und werden somit keine Beeinträchtigung dort hervorrufen. Ausgenommen die hinteren Flächen des Grundstücks Wilhelmsmühlenweg 191. Dieser Eigentümer war jedoch schon deshalb zu beteiligen, da gleichzeitig Eigentümer des Grundstücks Wilhelmsmühlenweg 189 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-2a ist.

In der Zeit vom 15.2.2000 – 8.3.2000 gab es zwei erneute Äußerungen der beteiligten Bürger.

Die im Rahmen der Betroffenenbeteiligung vorgebrachten Äußerungen bezogen sich:

- auf den eingeschränkten Kreis der beteiligten Bürger gegenüber der öffentlichen Auslegung.
Gemäß §13 Nr.2 BauGB wurde den von der Änderung betroffenen Bürgern die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Eine erneute Auslegung war entsprechend dem o.g. Sachverhalt nicht erforderlich.
- darauf, dass bisher keine Information der Bürger über das Ergebnis der Prüfung der Anregungen, die während der öffentlichen Auslegung vorgebracht wurden, erfolgte.
Die Entscheidung über die Anregungen fällt jedoch erst mit der verbindlichen Entscheidung über die endgültige Fassung des Bebauungsplanes. Erst dann ist über das Ergebnis zu informieren.
- auf den eingeschränkten Bezug der erneuten Beteiligung. Diese Einschränkung erfolgte auf der Grundlage des § 3 Abs.3 BauGB. Diese Regelung des BauGB gestattet die Einschränkung, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanes vorgebracht werden können.
- auf den Bestandsschutz vorhandener baulicher Anlagen bei vorgesehenen baulichen Veränderungen. Die vorhandene Bausubstanz hat auch bei geplanten Veränderungen Bestandsschutz. Bei geplanten Baumaßnahmen innerhalb der festzusetzenden Baufenster ist weder ein Abriss des vorhandenen Wohngebäudes noch des gewerblich genutzten Gebäudes zwingend erforderlich. Zukünftige Planungen müssen jedoch neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen, wie z.B. Abstandsflächen und Brandschutzbestimmungen u.ä., berücksichtigen. Gleiches trifft für vorhandene Nebenanlagen zu. Wenn hier allerdings gemeint ist, die Baufenster bis an die östliche Grundstücksfläche soweit zu erweitern, dass im hinteren Bereich mehr als 43m hinter der Straßenbegrenzungslinie eine Bebauung eines einzeln stehenden Gebäudes möglich wird, so soll und kann dieser Äußerung nicht gefolgt werden. Wesentlich bei der Festlegung der Baugrenzen war entsprechend den Zielstellungen des Bebauungsplanes der Erhalt zusammenhängender, gärtnerisch zu nutzender Flächen im Blockinnenbereich als ein städtebaulich prägendes Element des ehemaligen Dorfgebietes gemeinsam mit den zu sichernden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-2d. Durch diese mit einheimischen Gehölzen stark durchgrünter Bereiche wird der städtebauliche Charakter des Planungsgebietes wesentlich geprägt.

Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass durch die beabsichtigte Änderung des Planes hinsichtlich der Einordnung von Stellplätzen auf den Grundstücken in einer Tiefe von 43m hinter der Straßenbegrenzungslinie keine unzumutbaren Beeinträchtigungen auf die Nachbargrundstücke zu erwarten sind. Durch diese Änderung wird kein zusätzlicher Verkehr in das Gebiet gezogen, sondern lediglich zur Sicherung der Funktionalität der Grundstücke die ursprünglich mit der Planung verfolgte Einschränkung zur Sicherung stark durchgrünter Blockinnenbereiche durch die Schaffung weiterer Möglichkeiten gelockert. Die Einschränkung der starken Durchgrünung soll hier zu Gunsten des privaten Belanges der Funktionalität und besseren Nutzbarkeit der Grundstücke hingenommen werden.

In seiner Sitzung am 21.03.2000 hat das Bezirksamt mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 710/V dem Ergebnis der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 13 Nr.2 BauGB zugestimmt. Gleichzeitig wurde dem Entwurf zum Bebauungsplan XXIII-2a vom 25.5.1999 mit Deckblatt vom 15.2.1999 und der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII –2a zugestimmt.

Nach nochmaliger Prüfung der Auswirkungen des Entwurfes zum Bebauungsplan XXIII-2a unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Belange soll die im Entwurf des Bebauungsplanes XXIII-2a vom Februar 2000 entlang der Waldowstraße geplante Baulinie in eine Baugrenze geändert werden.

Mit dem Bebauungsplan XXIII-2a soll eine straßenbegleitende, gegenüber dem übrigen Siedlungsgebiet deutlich massivere Bebauung planungsrechtlich gesichert werden, um hier die städtebaulich gewünschte Entwicklung eines städtischen Bereiches in unmittelbarer Nachbarschaft zum Ortsteilzentrum Mahlsdorf zu gewährleisten. Dem folgend sollen die historisch angedachten und noch nachvollziehbaren Strukturen vervollständigt werden. Dies geht über ein bloßes Einfügen nach § 34 BauGB hinaus, da die Entwicklung der vergangenen Jahrzehnte ursprüngliche Strukturen unberücksichtigt ließ. Diese Ziele sollen durch die Festsetzung einer zweigeschossigen Doppelhausbebauung erreicht werden. Von der Festsetzung einer Baulinie soll nunmehr abgesehen werden, da sie insbesondere deshalb unverhältnismäßig wäre, weil eine solche strenge Regelung auf der gegenüberliegenden Straßenseite keine Erwidernng findet.

Die Zulässigkeit von Vorhaben auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird derzeit nach § 34 BauGB geregelt und gewährleistet auf Grund der noch vorhandenen Potentialfläche eine straßenbegleitende Bebauung, nicht jedoch die Einhaltung einer Baulinie. Demzufolge ist auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-2a die Festsetzung einer Baulinie nicht gerechtfertigt.

Aus diesem Grunde wurde der Entwurf des Bebauungsplanes der Bezirksverordnetenversammlung noch nicht zum Beschluß vorgelegt, sondern erneut eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Erneute Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 13 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 3 BauGB

Mit Schreiben vom 3.4.2000 wurden alle betroffenen Bürger von den erneuten Änderungen informiert und ihnen mitgeteilt, daß sie sich bis zum 25.4.2000 zu den Planänderungen äußern können. Alle betroffenen Grundstückseigentümer wurden schriftlich benachrichtigt.

Während der gesetzten Frist gab es eine mündliche und zwei schriftliche Äußerungen betroffener Bürger.

Am 12.4.2000 sprach ein Betroffener im Stadtplanungsamt vor. Wesentlicher Gegenstand des Gespräches war die geplante Änderung der Baulinie in eine Baugrenze. Dabei wurde mitgeteilt, daß die Grundstücksgrenzen der Grundstücke Waldowstraße 35 und 36 nicht korrekt berücksichtigt würden. Die im Grünzug liegenden Grundstücksteile gehörten zum Grundstück Waldowstraße 36. Die Überprüfung des Sachverhalts ergab, daß die genannten hinteren Grundstücksteile tatsächlich dem Grundstück Waldowstraße 36 zugeordnet sind. Diese Änderung war nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in Abstimmung mit dem beauftragten Vermessungsbüro durch das Vermessungsamt vorgenommen worden. Das bedeutet für das weitere Verfahren:

1. Es erfolgt keine inhaltliche Planänderung. Die ursprünglich beabsichtigte Bebauung der Grundstücke mit einer vorderen und einer hinteren Baureihe bleibt erhalten. Der Erhalt der zusammenhängenden, gärtnerisch zu nutzenden Blockinnenbereiche im Zusammenhang mit den Flächen des angrenzenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXIII-2d hat als wesentliches Planungsziel weiterhin Priorität.
2. Die im Bebauungsplan festzusetzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dem Grundstück Waldowstraße 36 zuzuordnen. Da die Realisierung der Grundflächenzahl von 0,3 auf dem Grundstück Waldowstraße 36 auf Grund des Grundstückszuschnitts nicht mehr möglich ist, muß hier nunmehr die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,2 erfolgen. Dahingegen wird die Grundflächenzahl für das Grundstück Waldowstraße 35 jetzt mit 0,3 festgesetzt. Die Umsetzung des festgesetzten Nutzungsmaßes wurde geprüft. Es handelt sich lediglich um eine marginale Verschiebung, die keine Auswirkung auf weitere Grundstücke innerhalb bzw. außerhalb des Geltungsbereiches hat.
3. Die Untersuchung vom 20.11.1998 zur Bebauung der Grundstücke Waldowstraße 31-37 wurde ebenfalls in dieser Hinsicht überprüft. Dabei wurde festgestellt, daß die Festsetzung der Bauweise als zwingende Doppelhausbebauung auch weiterhin notwendig ist, um eine weitestgehende Annäherung an die Darstellung des FNP Berlin auf möglichst allen Grundstücken des Geltungsbereiches zu erreichen.

Eine veränderte Betroffenheit entsteht damit nicht. Die betreffenden Grundstücksteile waren zu jeder Zeit der Planung von Bebauung freizuhalten, was insbesondere auf den abweichenden Grundstückszuschnitt zurückzuführen war. Das war dem Eigentümer beider Grundstücke immer bekannt. Um wenigstens auf dem Grundstück Waldowstraße 35 eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl von 0,5 zu gewährleisten, ist die Festsetzung der Doppelhausbebauung auch weiterhin erforderlich.

Die beiden schriftlichen Äußerungen bezogen sich auf die beabsichtigte Änderung der Baulinie entlang der Waldowstraße in eine Baugrenze. Das geäußerte Unverständnis zur grundstückskonkreten Nachvollziehbarkeit der Änderung kann wiederum hier nicht nachvollzogen werden. Der Bebauungsplanentwurf sah nur eine Baulinie in der Waldowstraße (5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie) vor. Eine Nachfrage zu diesem Sachverhalt erfolgte ebenfalls nicht.

Ein Bürger äußerte, daß die beabsichtigte Änderung nach seinem Verständnis das ursprüngliche Planungsziel entsprechend dem Stand zur öffentlichen Auslegung in Frage stellen würde. Diesem Argument kann nicht gefolgt werden.

Die Baulinie sollte den öffentlichen Straßenraum klar definieren. Entsprechend dem Ergebnis der Prüfung ist dies auf Grund der relativ engen Baufenster entlang der Waldowstraße auch bei Einschließen der bebaubaren Flächen durch Baugrenzen gegeben, ohne daß hier eine unverhältnismäßige Einschränkung der individuellen Baufreiheit durch die Festsetzung von Baulinien erfolgen muß.

Verordnung zur Festsetzung

In seiner Sitzung am 21.03.00 stimmte das Bezirksamt mit BA-Beschluß Nr. 710/V

1. dem Ergebnis der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 13 Nr.2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 3 BauGB ,
2. dem Entwurf des Bebauungsplanes XXIII-2a vom 25.05.00 mit Deckblatt vom 15.02.00 mit der Begründung und
3. dem Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-2a im Bezirk Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

zu. Gleichzeitig beschloß das Bezirksamt, den Entwurf mit der Begründung des Bebauungsplanes XXIII-2a sowie den Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-2a der BVV zur Beschlußfassung vorzulegen.

In der 10. BVV vom 31.8.2000 mit Drucksache Nr. H/IV/672 wurde der Bebauungsplan XXIII-2a durch die Bezirksverordnetenversammlung beschlossen.

Anzeige des o.g. Bebauungsplanes gemäß § 4 Abs. 4 AGBauGB (Teil A)

Die Rechtsprüfung des Bebauungsplanes ergab keine rechtlichen Beanstandungen.

Festsetzung

In seiner Sitzung am 12.12.2000 hat das Bezirksamt den Bebauungsplan festgesetzt.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I. S. 2049/2076)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 20. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3574), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58)

Aufgestellt: Berlin, den 25.04.1999
Bezirksamt Hellersdorf von Berlin, Abteilung Gesundheit und
Ökologische Stadtentwicklung

Dr.Niemann

Dr.Zeletzki

Bezirksstadtrat

Leiter des Stadtplanungsamtes