

Begründung

zum Bebauungsplan XXIII - 30b

Festsetzung

Stand: Dezember 2004

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsgegenstand	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2. Plangebiet	3
2.1 Bestand	3
2.2 Planerische Ausgangssituation	6
II. Planinhalt	8
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	8
2. Intention des Plans	10
3. Wesentlicher Planinhalt	11
3.1 Abwägung, Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen	11
3.1.1 <i>Art der Nutzung</i>	11
3.1.2 <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	13
3.1.3 <i>Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen</i>	16
3.1.4 <i>Grünfestsetzungen</i>	18
III. Auswirkungen des Bebauungsplanes	19
1. Auswirkungen auf Natur und Landschaft	19
2. Finanzielle Auswirkungen	19
3. Regenwasserbewirtschaftung	19
4. Umweltverträglichkeitsprüfung	20
5. Entwickelbarkeit aus dem FNP Berlin	21
IV. Verfahren	21
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3a AGBauGB	21
Aufstellungsbeschluss	21
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB	22
Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 5 AG BauGB	22
Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-30b	23
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB	23
Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	23
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB	25
Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB	25
Auswertung der Betroffenenbeteiligung gem. § 3 Abs. 3 BauGB	26
Beschluss der BVV über die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-30b	27
Rechtsprüfung	27
Festsetzung des Bebauungsplans	28
V. Rechtsgrundlagen	28

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans XXIII - 30b - als einem von drei Teilbaugebieten des Bebauungsplans XXIII - 30 - sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, um im Sinne einer positiven Gesamtentwicklung die baulich - räumliche Entwicklung des Bereichs unter Erhalt und Sicherung der Freiraumqualitäten zu steuern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XXIII - 30b stellt mit den Bebauungsplänen XXIII - 30a und XXIII - 30c einen Teilbereich des flächenmäßig größten zusammenhängenden Einfamilienhausgebietes von Berlin dar.

Aufgrund der vorhandenen geringen Dichte des Siedlungsgebietes wird gemäß der vorliegenden Bereichsentwicklungsplanung von einer Steigerung der Einwohnerzahl des Gesamtgebietes Kaulsdorf/Mahlsdorf von 44.164 EW (Stand 12/2003) auf langfristig 60.000 EW ausgegangen. Für die Geltungsbereiche der Bebauungsplanentwürfe wird eine Einwohnerentwicklung ausgehend von 979 EW (Stand 12/2003) entsprechend der Bevölkerungsprognose für Berlin auf ca. 1.220 EW im Jahr 2020 prognostiziert. Die bauliche Entwicklung der jüngeren Vergangenheit innerhalb der Plangebiete mit einer hohen Anzahl an Grundstücksteilungen sowie der vermehrten Bebauung ehemaliger Gartengrundstücke belegt diese Entwicklungstendenz.

Da Bauvorhaben momentan nach den Vorschriften des § 34 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) zu beurteilen sind, ist eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Bereiches gemäß den Zielen der übergeordneten Planungen nicht in ausreichendem Maße gewährleistet. Aus diesem Grund hat das Bezirksamt Hellersdorf von Berlin in seiner Sitzung am 07. Dezember 1999 die Aufstellung des Bebauungsplans XXIII-30 bzw. in seiner Sitzung am 05. Dezember 2000 die Teilung des Bebauungsplans XXIII-30 in drei Bebauungspläne mit den Bezeichnungen XXIII-30a, XXIII-30b und XXIII-30c beschlossen. Die Teilung des Geltungsbereichs des B-Plans XXIII-30 wurde vorgenommen, da auf Grund der umfangreichen Zielstellungen und daraus resultierenden unterschiedlichen Problemstellungen für die einzelnen Teilbereiche ein Abschluss des gesamten Verfahrens nicht möglich wird.

Die Führung des Bebauungsplans war erforderlich, um die vorhandenen landschaftlichen und ökologischen Qualitäten des Planungsgebiets zu wahren und gleichzeitig die Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung langfristig zu sichern und somit das Entwicklungsziel des Flächennutzungsplans (FNP Berlin) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), welches in der Unterstützung der baulichen Innenentwicklung innerhalb des urbanen Siedlungsraumes besteht, umzusetzen.

2. Plangebiet

2.1 Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XXIII - 30b liegt am östlichen Stadtrand von Berlin im Süden des Bezirks Marzahn - Hellersdorf, im Ortsteil Kaulsdorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XXIII - 30b grenzt im Norden an den Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens XXIII - 30a, im Süden an den

Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens XXIII - 30c und im Westen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens XXI - 36 des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf.

Der räumliche Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes XXIII-30b wird gem. § 9 Abs.7 BauGB wie folgt definiert:

- im Norden
nördliche Grenze des Grundstücks An der Wuhle 30, Bergedorfer Straße
- im Osten
Chemnitzer Straße
- im Süden
Ulmenstraße
- im Westen
Ortsteilgrenze

Stadträumliche Einordnung

Die Entfernung zum Stadtzentrum (Alexanderplatz) beträgt etwa 14 km, als Verbindung zur Innenstadt dienen die Bundesstraße 1/5 sowie S- und U-Bahn, wobei Buslinien hierbei die Zubringerfunktion zum U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz bzw. zum S-Bahnhof Kaulsdorf übernehmen.

Der Ortskern von Kaulsdorf befindet sich nördlich der Bundesstraße, die Nahversorgung des Plangebietes ist durch diverse Einzelhandelseinrichtungen entlang der Chemnitzer Straße gewährleistet.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XXIII - 30b befinden sich keine sozialen Infrastruktureinrichtungen.

Der Geltungsbereich liegt im Einzugsbereich einer Grundschule und einer Kindertagesstätte, die sich an der Ulmenstraße östlich der Chemnitzer Straße befinden. Durch diese Einrichtungen ist die gegenwärtige Versorgung des Planungsgebietes möglich.

Da für die Versorgung mit Sportplätzen, Jugend- und Senioreneinrichtungen innerhalb des Siedlungsgebietes größere Versorgungsräume zu betrachten sind, ist von einer langfristigen Versorgung außerhalb des Planungsgebietes auszugehen.

Realnutzung

Die überwiegende Fläche des ca. 17 ha großen Gebietes wird durch Wohnnutzung mit hohem Grünraumanteil bestimmt. Unmittelbar westlich des landschaftlich geprägten Siedlungsbereichs schließt sich der Bereich der Wuhle (Niederungsbereich mit Biotopergänzungsfunktion) an, der eine übergeordnete Grünverbindung für den Bezirk Marzahn - Hellersdorf darstellt. Eine Fläche südlich des Grundstücks An der Wuhle 30 stellt sich z.Zt. als unbebaute Fläche mit hohem Baumbestand dar.

Im gesamten Gebiet des Geltungsbereichs sind vor allem Wohnnutzungen, entlang der Chemnitzer Straße auch gewerbliche Nutzungen sowie verschiedene gebietsversorgende Einzelhandelseinrichtungen prägend.

Die Bau- und Nutzungsstruktur ist zum überwiegenden Teil durch ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser und Doppelhäuser bestimmt. Lediglich im Bereich der Chemnitzer Straße sind Mischnutzungen und ausschließlich gewerblich genutzte Grundstücke zu finden, die zum Teil auch dreigeschossige Gebäude aufweisen.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch offene Bauweise und tiefe Grundstückszuschnitte geprägt, wobei die Grundstücksgrößen nicht selten etwa 1.000 m² aufweisen. Einige Grundstücke liegen brach bzw. werden als Gärten und Wochenendhausgrundstücke genutzt. Das nähere Umfeld des Plangebietes wird ebenfalls durch Wohnnutzung mit lockerer Bebauung und hohem Grünraumanteil gekennzeichnet.

Bebauungs- und Siedlungsstruktur

Die vorhandene Bebauung im Planungsgebiet lässt, bis auf wenige Ausnahmen, keine städtebauliche Ordnung erkennen.

Insgesamt vermittelt die bestehende Bebauung aufgrund der vorhandenen Vielfalt an Baumaterialien, unterschiedlichster Dachformen und variierender Gebäudestellung auf den Grundstücken ein heterogenes Bild.

Als einheitliche Elemente der derzeitigen Bebauungsstruktur sind lediglich die offene Bauweise mit Baulängen unter 16 m, die Einhaltung einer begrünten Vorgartenzone und die überwiegend eingeschossige Bauweise zu nennen.

Gegenüber anderen Einfamilienhausgebieten z.B. in den westlichen Bezirken, wo der Verdichtungsprozess bereits sehr viel weiter fortgeschritten ist, überwiegt im Plangebiet noch der offene „transparente“ Siedlungscharakter mit tiefen einsehbaren Grundstücken und einer in den Straßenraum wirkenden Grünstruktur. Die Bebauungsstruktur innerhalb des Planungsgebietes nimmt ablesbar Bezug auf die stadträumlichen Elemente Wuhleverlauf und Chemnitzer Straße.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die Chemnitzer Straße, die Bergedorfer Straße, die Ulmenstraße sowie die Straße An der Wuhle.

Die Chemnitzer Straße hat die Funktion einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße und stellt eine wichtige Nord-Süd- Verbindung nach Köpenick und als Anschluss zur Bundesstraße 1/5 dar. Alle übrigen innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Straßen sind Anliegerstraßen.

Eine Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) besteht mit Buslinien, die innerhalb der Chemnitzer Straße verkehren und den Geltungsbereich mit den S-Bahnhöfen Köpenick und Kaulsdorf sowie dem U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz verbinden und somit die Anbindung an schienengebundene Verkehrsmittel gewährleisten.

Die öffentlich rechtliche Erschließung der Bebauung der rückwärtigen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches nachzuweisen. 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.

Technische Erschließung

Das Plangebiet ist an die Trinkwasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung angeschlossen. Die Erschließung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit öffentlichen Schmutzwasserkanälen im Rahmen des Abwasserbeseitigungsplanes des Landes Berlin ist entsprechend Aussage der Wasserbetriebe in der Projektplanung. Geplant ist der Einbau von Schmutzwasserkanälen bis zum Ende des Jahres 2004. Die Entsorgung der Abwässer erfolgt in den noch nicht angeschlossenen Bereichen über Sammelgruben. Regenwasser wird auf den jeweiligen Grundstücken bzw. im Straßenraum vor Ort versickert, lediglich die Chemnitzer Straße verfügt in Teilen über ein Kanalsystem. Eine Erweiterung des öffentlichen Regenwassernetzes wird von den

Berliner Wasserbetrieben nur im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen durchgeführt.

Eigentumsverhältnisse

Die zu sichernden öffentlichen Verkehrsflächen, die geplante öffentliche Parkanlage innerhalb des Plangebietes, die Fläche des WR 1 nördlich der geplanten öffentlichen Parkanlage (Grundstück An der Wuhle 30) sowie der westlich an dieses WR 1 angrenzende Grünstreifen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Alle übrigen Flächen stellen Privateigentum dar.

Altlasten

Der Grundwasserflurabstand im Geltungsbereich liegt zwischen 1 und 2 Metern. Somit ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers in diesem Bereich als hoch anzusehen. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Wasserschutzgebietes (Wasserschutzzone III).

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlastenstandorte bekannt.

Natur und Landschaft

Das Siedlungsgebiet innerhalb des Geltungsbereichs besitzt durch den hohen Grünraumanteil und die damit im Zusammenhang stehenden abwechslungsreichen Gehölzstrukturen eine große Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Das Landschaftsbild wird wesentlich durch den Verlauf der Wuhle mitgeprägt.

Klimatisch weist der Geltungsbereich nur geringfügige Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen auf, da das Plangebiet durch einen sehr geringen Versiegelungsgrad, offene Bauweise und einen hohen Grünraumanteil geprägt ist. In Zusammenhang mit angrenzenden Bereichen fungiert das Gebiet als Luftleitbahn und Kaltluftentstehungsgebiet und übernimmt somit eine wichtige Entlastungsfunktion für die Innenstadt.

Immissionsbelastungen durch Straßenverkehrslärm bestehen vor allem entlang der Chemnitzer Straße. Lärm- und Schadstoffbelastungen durch gewerbliche Nutzungen sind dagegen nicht vorhanden, da es sich bei den wenigen ansässigen Betrieben um wohngebietsverträgliche Nutzungen handelt.

Denkmalpflege

Das aktuelle öffentliche Verzeichnis der Denkmale in Berlin (Denkmalliste Berlin, Stand 15.Mai 2001, ABL.Nr.29 vom 14.06.2001) nennt für das Planungsgebiet keine Bau-, Boden- oder Gartendenkmale.

Jedoch wird seitens des Landesdenkmalamtes auf eine archäologische Fundstelle vor dem Grundstück Tieflandstraße 43 hingewiesen sowie auf das möglich Vorhandensein von Bodendenkmalen im Bereich zwischen Wuhle und der Straße An der Wuhle. Vor Beginn von Baumaßnahmen oder Bodeneingriffen in diesem Bereich ist das Vorhaben mit einem angemessenen zeitlichen Vorlauf beim Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen, um dieser Gelegenheit zu geben, rechtzeitig über eventuell erforderliche Prospektionen zu entscheiden.

2.2 Planerische Ausgangssituation

Flächennutzungsplan (FNP Berlin)

Im Flächennutzungsplan Berlin ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche W4 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,4 dargestellt. Die unmittelbar an den Wuhlebereich angrenzenden Grundstücke sind zusätzlich als

Wohnbauflächen mit landschaftlicher Prägung als Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt dargestellt.

Das Wuhletal ist als Grünfläche dargestellt und Bestandteil des übergeordneten Wuhlegrünzuges.

Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) mit Stand 11/96 (Entwurf) für den Bereich Hellersdorf sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hauptsächlich die Entwicklung von Wohnbauflächen vor, wobei sich das Nutzungsmaß ausgehend von einer GRZ von 0,15 entlang des Wuhlerandbereiches in Richtung Osten über Bereiche einer GRZ von 0,2 und entlang der Chemnitzer Straße auf eine GRZ bis 0,25 hin erhöht. Damit soll die Chemnitzer Straße als Hauptverkehrsverbindung städtebaulich - unter Berücksichtigung einer möglichen Konzentration von Handel und Dienstleistungen - betont werden.

Entlang der Wuhle ist eine überörtliche Grünverbindung dargestellt.

Entsprechend der *Bereichsentwicklungsplanung* in Verbindung mit dem bezirklichen Spielplatzplan ist innerhalb des Bebauungsplanes XXIII - 30b ein Spielplatzstandort in Verbindung mit der öffentlichen Grünfläche entlang des Wuhlegrünzuges vorgesehen.

Landschaftsprogramm (LaPro 94)

Das Landschaftsprogramm (LaPro 94) mit Artenschutzprogramm (Abl. V.29.07.1994, S.2331), das sich mit dem Flächennutzungsplan Berlin ergänzt und mit seinen Entwicklungszielen und Maßnahmen Vorgaben formuliert, um die Lebensqualität der Bevölkerung zu verbessern, weist für den Geltungsbereich in vier Teilplänen vorrangig folgende landschaftsplanerischen Ziele aus:

Im Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz wird der Geltungsbereich als nicht kanalisiertes Siedlungsgebiet dargestellt. Das Landschaftsprogramm (LaPro) mit Artenschutzprogramm (Amtsblatt für Berlin vom 29.07.1994, S. 2331) setzt sich aus verschiedenen thematischen Teilplänen zusammen.

Der Teilplan Naturhaushalt und Umweltschutz weist das Planungsgebiet als nicht kanalisiertes Siedlungsgebiet mit der Notwendigkeit der Kanalisierung des Schmutzwassers und der Versickerung des Regenwassers aus.

Teilflächen des Wuhlerandbereiches sind aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit als Grün- und Freiflächen zu erhalten und zu entwickeln.

Die Teilpläne Biotop- und Artenschutz sowie Landschaftsbild weisen das Untersuchungsgebiet als Obstbaumsiedlungsbereich aus, in dem ein hoher Grünanteil sowie landschaftstypische Freiflächen gesichert und die Versiegelung bei Siedlungsverdichtung begrenzt werden soll. Gebietstypische Vegetationsbestände und artenschutzrelevante Strukturelemente sollen erhalten bleiben.

Der als lineares Landschaftselement dargestellte Bereich der Wuhle ist wiederherzustellen und aufzuwerten insbesondere auch durch die Anlage gewässerbegleitender Wege- Grün- und Freiflächen und der Entwicklung von Blickbeziehungen auf das Gewässer.

Der Teilplan Erholung und Freiraumnutzung sieht insbesondere die Notwendigkeit der Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume durch die Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualitäten, die Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum der Wuhle sowie die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum vor. Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität innerhalb des Planungsgebietes sollen beeinträchtigende Nutzungen ausgelagert und die Barrierewirkung von Straßen gemindert werden.

Landesentwicklungsplan (LEP e. V.)

Der Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin stellt den Bereich entlang der Wuhle als übergeordnete Grünverbindung dar. Innerhalb der Siedlungsbereiche besteht die Funktion dieser Grünverbindungen in der Vernetzung der Grünräume untereinander und mit dem freien Landschaftsraum. Sie stellen gleichzeitig Wegebeziehungen in den Siedlungsbereichen her, die in ihrer Erholungsqualität ebenso wie in ihrer ökologischen Qualität zu schützen und zu entwickeln sind.

Städtebauliche Konzepte

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung sind im Auftrag des Stadtplanungsamtes Hellersdorf für die Plangebiete der Bebauungspläne XXIII - 30a, XXIII - 30b und XXIII - 30c auf Grundlage einer detaillierten Bestandsanalyse alternative städtebauliche Entwürfe für die langfristige Entwicklung des Bereichs erarbeitet worden. Die mit dem Stadtplanungsamt abgestimmten Entwürfe liegen den geplanten Festsetzungen der Bebauungsplanentwürfe zugrunde.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Vorrangige Aufgabe des Bebauungsplans ist gemäß § 1 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine, dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Darüber hinaus sollen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt werden.

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein landschaftlich geprägtes Siedlungsgebiet, das neben einer großen Anzahl an unbebauten Grundstücken eine geringe Bebauungsdichte aufweist. Daraus lassen sich erhebliche Verdichtungspotentiale ableiten, die zudem durch die Lage des Gebietes innerhalb des Stadtgebietes eine hohe Bedeutung innehaben, wodurch der Bereich einem erhöhtem Veränderungsdruck ausgesetzt ist.

Die Weiterentwicklung der bereits bestehenden typischen Siedlungsstruktur und eine Festsetzung der Wohnnutzung mit der Begrenzung des Nutzungsmaßes zur Sicherung der landschaftlichen Prägung des Gebietes entspricht dem Bedarf breiter Bevölkerungsschichten, die mit der möglichen Eigentumsbildung einen hohen Wert der Wohnqualität verbinden. Neben dem zu verzeichnenden Bevölkerungsrückgang im Neubaugebiet wird mit der zusätzlichen Schaffung von innovativen, umweltgerechten, gartenbezogenen Wohnbauflächen innerhalb des Siedlungsgebietes der Abwanderung der Bevölkerung von Berlin in das Umland entgegengewirkt und somit die Innenentwicklung des urbanen Stadtraumes zugunsten der Freihaltung des ländlichen Raumes außerhalb der Stadtgrenzen gestärkt.

Die steigenden Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung bestätigen die für das Siedlungsgebiet getroffenen Prognosen und erfordern langfristig neben der Sicherung der Wohnfunktion auch die langfristige planungsrechtliche Sicherung von urbanen

Qualitäten in den Siedlungsgebieten (z.B. Gemeinbedarfseinrichtungen, öffentliche Grünflächen).

Die Entwicklung im gesamten Siedlungsgebiet und der stetige Bevölkerungsanstieg verdeutlichen gerade in den letzten Jahren die Notwendigkeit einer gezielten Steuerung und der Sicherung zusätzlicher Wohnfolgeeinrichtungen. Ziel ist es, die Entwicklung in weiten Teilen des Siedlungsgebietes über Bebauungspläne städtebaulich zu lenken.

Mit dem § 34 Abs. 1 BauGB, dem geltenden Recht, ist eine Steuerung der baulichen Entwicklung nicht möglich. Die hier getroffenen Entscheidungen sind immer Einzelfallentscheidungen für Bauvorhaben innerhalb bestehender Strukturen. Das Gebiet ist fragmentarisch bebaut, eine Entwicklung wird sich überwiegend auf den einzelnen Grundstücken abspielen, da sich diese in privater Hand befinden. Auf Grund der kleinteiligen Struktur ist nicht davon auszugehen, dass größere Bereiche des Planungsgebietes im Zusammenhang entwickelt werden.

Resultierend aus dem Erfordernis wurden im Frühjahr 1999 drei Ingenieurbüros mit der Erarbeitung von städtebaulichen Konzeptionen als Grundlage für die Bebauungsplanung beauftragt.

Aus den von 3 Gutachterbüros durchgeführten Untersuchungen zu städtebaulichen Konzeptionen der einzelnen Teilbereiche sind unter dem Aspekt der vorhandenen heterogenen Bebauung für die Formulierung der Entwicklungsziele innerhalb der Bebauungsplanverfahren die Varianten hervorgegangen, die eine bestandsorientierte Entwicklung zum Inhalt haben und langfristig eine Sicherung der wesentlichen Gebietsstruktur unter Berücksichtigung des insgesamt durchgrünten Gebietscharakters und spezifischer stadträumlicher Elemente gewährleisten.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes XXIII-30b sind entsprechend FNP Berlin und Entwurf zur BEP in Abhängigkeit von dem städtebaulich prägenden Landschaftsraum der Wuhle die unmittelbar daran angrenzenden Wohnbauflächen zu entwickeln, wobei die gegenwärtig unbebauten Flächen An der Wuhle 32-42 mit starkem Baumbestand zur Deckung des Bedarfs an öffentlichen Grünflächen im Zusammenhang mit der überregionalen Funktion des Wuhleraaumes und seiner geplanten fußläufigen Durchwegbarkeit planungsrechtlich zu sichern sind.

Zum Erhalt der städtebaulichen Prägung des Landschaftsraumes der Wuhle ist eine geringe Bebauungsdichte auf den Wohnbauflächen entlang dieses Bereichs planungsrechtlich zu sichern im Gegensatz zur Festsetzung eines höheren Nutzungsmaßes für die Flächen entlang der Chemnitzer Straße, was der übergeordneten Funktion dieser Straße entspricht und die Möglichkeit der Einordnung gewerblicher und gebietsversorgender Handels- und Dienstleistungseinrichtungen offenhält.

Insgesamt entstehen durch den Zuzug neuer Bewohner zusätzliche Bedarfe an Kindergarten- und Schulplätzen, wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen, Spiel- und Sportflächen.

Um die Bedarfe an zusätzlichen Kindergartenplätzen abzudecken, ist die Errichtung einer Kindertagesstätte auf dem landeseigenen Grundstück Moosbruchplatz (Ulmenstraße/Ecke Karlsburger Weg) geplant. Der Standort wird im Bebauungsplanverfahren XXIII-30c planungsrechtlich gesichert.

Die zusätzlichen Bedarfe an Grundschulplätzen können durch die im Bestand vorhandenen Schulstandorte abgedeckt werden. Von einer planungsrechtlichen Sicherung des gemäß Konzept zur Bereichsentwicklungsplanung ursprünglich vorgesehenen Grundschulstandortes nördlich des Planungsgebietes wird auf Grund der gegebenen Entwicklungstendenzen seitens des Bezirksamtes Marzahn/Hellersdorf Abstand genommen.

Auf Grund der Überarbeitung der Versorgungsrichtwerte und auch unter Berücksichtigung der Bezirksfusion ist die Versorgung durch die bereits vorhandenen

und noch langfristig geplanten Schulstandorte außerhalb des Geltungsbereichs gewährleistet

Eine Fläche für die Nutzung als Kinderspielplatz ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans XXIII - 30b im Zusammenhang mit der zu sichernden öffentlichen Grünfläche entlang des Wuhlegrünzuges vorgesehen um somit durch diese Funktion eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Sinne der Erholungsnutzung zu sichern .

Eine weitere, bereits realisierte Fläche eines Spielplatzstandortes, ist gemäß Spielplatzplan innerhalb des als öffentliche Grünfläche festzusetzenden Bereichs im Planungsgebiet des Bebauungsplanes XXIII-30c, Moosbruchplatz, planungsrechtlich zu sichern. Wenn damit auch keine vollständige Bedarfsdeckung erfolgen kann, wird durch die Umsetzung des Planungsziels ein Versorgungsgrad von 75% siedlungs- und wohnungsnaher Grünflächen unter Berücksichtigung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung gemäß BEP innerhalb des statistischen Gebietes 189 westlich der Chemnitzer Straße erreicht und ein Beitrag zur Verknüpfung von übergeordneten Grünflächen entlang des Grünzuges der Wuhle geleistet.

Auf Grund der insgesamt durchgrünten Wohnlage des Geltungsbereichs und damit unter Einbeziehung der vorhandenen privaten Grünflächen sowie unter Berücksichtigung des östlich der Chemnitzer Straße liegenden Landschaftsraumes der Kaulsdorfer Seen mit seiner Wirksamkeit für das gesamte Siedlungsgebiet Kaulsdorf/Mahlsdorf wird von einer zusätzlichen Inanspruchnahme privater Flächen zur weiteren Bedarfsdeckung an Grünflächen innerhalb des Plangebietes Abstand genommen.

Der innerhalb von Einzugsbereichen abzudeckende Bedarf an Jugendfreizeiteinrichtungen ist durch die Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche am Standort der landeseigenen Fläche des Gerdaplatzes geplant, die außerhalb des Geltungsbereiches liegt und aufgrund ihrer Lage- und Erschließungsgunst für eine solche Nutzung geeignet ist.

2. Intention des Plans

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Differenzierung und Gestaltung in Form der Abstufung von Art und Maß der baulichen Nutzung der Quartiere innerhalb des Planungsgebietes besteht das Entwicklungsziel für den Bereich entlang der Chemnitzer Straße eine dichtere Bebauung und neben der Wohnnutzung dort eine Einordnung von gebietsversorgenden gewerblichen Einrichtungen zu ermöglichen und für den Bereich entlang der Wuhle Festsetzungen zu treffen, die diesen Landschaftsraum in seiner prägenden Wirkung langfristig sichern und dabei trotzdem öffentliche und private Belange gleichermaßen berücksichtigen.

Neben der planungsrechtlichen Sicherung der landeseigenen Flächen entlang der Wuhle als öffentliche Grünfläche ist beabsichtigt, für die privaten Grundstücksflächen im Sinne einer eingeschränkten Bebaubarkeit Baufenster entlang der Straße An der Wuhle festzusetzen

Mit dem Bebauungsplan werden folgende wesentliche Ziele verfolgt:

- Sicherung der vorhandenen heterogenen kleinteiligen Siedlungsstrukturen,
- Schaffung einer geordneten städtebaulichen und landschaftlichen Entwicklung unter Wahrung des Gebietscharakters
- Erhalt der geringen Versiegelung
- Entwicklung als qualitativ hochwertiges Wohngebiet mit Erhalt der gebietsprägenden Grünstrukturen und des vorhandenen charakteristischen Baumbestandes
- Berücksichtigung der Wuhle als übergeordnetes Landschaftselement, seine ökologische Wirksamkeit und Nutzbarkeit für Freizeit und Erholung

- Straßenraumbegrenzende Bebauung entlang der Chemnitzer Straße entsprechend ihrer Funktion zu ermöglichen

3. Wesentlicher Planinhalt

Im Planungsverfahren sind die städtebaulichen Strukturen durch die Festsetzung von

- Straßenbegrenzungslinien
- Baugrenzen
- Maß der baulichen Nutzung

sowie die Festsetzung der Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet bzw. Reines Wohngebiet zu sichern. Zur Abdeckung des kommunalen Bedarfs sind hier insbesondere öffentliche Grünflächen mit Spielplatz im Wuhlerandbereich planungsrechtlich zu sichern.

3.1 Abwägung, Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen

3.1.1 Art der Nutzung

Reines Wohngebiet

Entsprechend der städtebaulichen Situation und der bestehenden Nutzungsstruktur, die fast ausschließlich durch Wohnen geprägt ist, ist es das Ziel den überwiegenden Teil des Planungsgebietes gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB als reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festzusetzen. Dieses Planungsziel ist für diesen Bereich des Planungsgebiets möglich, aufgrund der bereits vorhandenen dem reinen Wohngebiet adäquaten Nutzung und da hier auch weiterhin ausschließlich die Wohnnutzung und die für die Versorgung des Wohnens notwendigen Bedarfe gesichert werden sollen. Diese Nutzungsart wird dem vorhandenen Gebietscharakter am Grünzug entlang der Wuhle und der insgesamt starken Durchgrünung dieser Wohnbauflächen gerecht und gewährleistet eine hohe Wohnqualität verbunden mit dem Anspruch der besonderen Wohnruhe. Dies ergibt sich auch daraus, dass das Planungsgebiet ausschließlich von wohngebietserschließenden Verkehrsführungen durchzogen ist. Darüber hinaus können hier aufgrund der geografischen Situation (Wuhletal) langfristig Durchgangsverkehre ausgeschlossen werden. Der Aspekt der gesicherten Störungsfreiheit dieses Gebietes gegenüber angrenzenden Bereichen ist durch die Formulierung der gleichen Zielstellungen für ähnlich strukturierte Bereiche in den angrenzenden Bebauungsplanverfahren (XXIII-30a und XXIII-30c) berücksichtigt. Durch die Zielstellung des Bebauungsplanes soll dem privaten Belang der Entwicklung und Sicherung der vorhandenen hohen Wohnqualität gegenüber dem privaten Belang der uneingeschränkten Nutzbarkeit des Grundeigentums der Vorrang eingeräumt werden. Auch im Rahmen der Rechtssprechung wurde festgestellt, dass nur durch eine Festsetzung mit der Nutzungsart Reines Wohngebiet das Interesse der Bürger zu wahren ist, die für das ruhige, stressfreie Wohnen vielfach bereit sind auch finanzielle Opfer zu bringen.

Die mit der Nutzungsart Reines Wohngebiet verbundene dominierende Stellung der Wohnfunktion erfordert einen höchsten Anspruch an Schutz vor Störungen. Dabei sind die üblicherweise mit einer Wohnnutzung verbundenen nicht vermeidbaren Störungen

wie An- und Abfahrten durch die (eigenen) KFZ, Kinderlärm sowie Gartenarbeiten (zu bestimmten Tageszeiten) hinzunehmen.

Unter Berücksichtigung des Aspekts der Wohnruhe zählen freiberufliche Nutzungen in Räumen auch im Reinen Wohngebiet als allgemein zulässig. Darüber hinaus werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die neben dem Wohnen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht ausgeschlossen. Dies betrifft z.B. die Einordnung von Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie die Zulässigkeit kleinerer Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Einzelfall, sofern deren Gebietsverträglichkeit gegeben ist. Dies zeigt, dass sich eine breite Palette von Nutzungsarten städtebaulich sinnvoll und prinzipiell störungsfrei in reine Wohngebiete integrieren lässt.

Allgemeines Wohngebiet

In Bezug auf die Funktion der Chemnitzer Straße als übergeordnete Hauptverkehrsverbindung wird entlang der Straße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Hierdurch soll die Versorgung des Wohngebietes mit gebietsversorgenden Einzelhandelseinrichtungen ermöglicht und der Bestand an nicht störenden Handwerks- und sonstigen Gewerbebetrieben gesichert werden.

Zur Wahrung der gewachsenen Nutzungsstruktur und der daraus resultierenden Gebietscharakteristik sollen im allgemeinen Wohngebiet WA2, insbesondere zur Aufrechterhaltung der Wohnruhe des angrenzenden Reinen Wohngebietes WR2 Nutzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen werden. Dazu gehören Gartenbaubetriebe, die neben einem erhöhten Erschließungsverkehr aufgrund ihres Flächenbedarfes und ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit die kleinteilige Ortstypik stören würden. Durch den Ausschluss von Tankstellen auf den Flächen WA2 sollen Nutzungskonflikte zwischen den Flächen des Reinen Wohngebiets und den Flächen des Allgemeinen Wohngebietes WA2 im Zusammenhang mit dem aus der Funktion von Tankstellen heraus bedingten hohen Verkehrsaufkommen vermieden werden (textliche Festsetzung Nr. 1). Die Möglichkeit einer Umsetzung des aus dem Wohnen resultierenden Bedarfs dieser Nutzungsart Tankstellen ist durch die Zulässigkeit entlang der Chemnitzer Straße gegeben.

Öffentliche Grünfläche

Entlang der Wuhle werden in Ableitung der Darstellungen des Flächennutzungsplans Berlin und dem Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 festgesetzt, als Bestandteil eines übergeordneten Grünzuges.

Öffentlicher Uferwanderweg.

Diese Festsetzung soll das Defizit an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen verringern und gleichzeitig den Bereich entlang der Wuhle gestalterisch aufwerten sowie eine Aufweitung im übergeordneten Grünzug, der in Nord - Süd - Richtung verläuft, darstellen. Diese Fläche, die unmittelbar am zukünftigen Wuhlewanderweg liegt, stärkt somit die Funktion des gesamten Wuhletalgebiets im Sinne der Erholungsnutzung in Übereinstimmung mit den Zielen des FNP Berlin.

Innerhalb der geplanten öffentlichen Parkanlage soll die Anlage eines Spielplatzes festgesetzt werden, um entsprechend der Bereichsentwicklungsplanung und des bezirklichen Spielplatzplanes das Defizit an öffentlichen Spielflächen innerhalb der Einzugsbereiche zu verringern und gleichzeitig die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Wuhlegrünzuges zu erhöhen. Diese Integration einer öffentlichen Spielplatzfläche in die öffentliche Grünfläche entlang des Wuhlewanderweges entspricht den Anforderungen, die an siedlungsnahen öffentlichen Grünflächen im Zusammenhang mit einer Durchwegbarkeit gestellt werden.

Westlich des Planungsgebietes einschließlich im Bereich des WR 1 (Grundstück An der Wuhle 30) soll ein Grünstreifen als öffentlicher Uferwanderweg festgesetzt werden, um die notwendige Breite des öffentlichen Wuhlewanderweges zu gewährleisten. Insgesamt ist für die durchgängige Führung des Weges entlang der Wuhle, welche auch Bestandteil der angrenzenden Bebauungsplanverfahren ist, eine Gesamtbreite von 5,0 m der Planung zugrunde gelegt worden. Eine Differenzierung der Zweckbestimmung innerhalb der öffentlichen Grünfläche wurde vorgenommen, um frühzeitig auf die im Zusammenhang mit der Nutzung stehenden Auswirkungen hinzuweisen.

Das landeseigene Grundstück Ulmenstraße, Flurstück 54/1 wird mit der Festsetzung in die Nutzungsart Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Uferwanderweg“ einbezogen zur Sicherung der städtebaulichen Zielstellung die Erschließung des Wuhlewanderweges für Fußgänger und Radfahrer planungsrechtlich zu sichern. Zugleich berücksichtigt das Planungsziel die Inhalte des unmittelbar angrenzenden Bebauungsplanverfahrens XXI-36, welches für die Fläche des Grundstücks Fortunaallee 67 ebenfalls von der Festsetzung als öffentliche Grünfläche ausgeht. Somit ist durch die Bauleitplanung die Voraussetzung für eine langfristige Anbindung der übergeordneten Grünverbindung an das öffentliche Straßennetz des Ortsteils Kaulsdorf gegeben, die ggf. nach Errichtung einer Wuhleüberquerung in den Ortsteil Biesdorf fortzusetzen wäre. Dies entspricht in Übereinstimmung mit dem LAPRO dem städtebaulichen Ziel durch eine vielfache Erreichbarkeit des Wuhleraaumes seine Nutzbarkeit im Sinne der Erholungsfunktion zu verbessern. Durch die Festsetzung der Zweckbestimmung Uferwanderweg wird auf die im Zusammenhang mit der Durchwegbarkeit dieser Fläche stehenden Auswirkungen hingewiesen.

Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs befindlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche obliegt dem zuständigen Fachamt, eine abschließende Regelung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans (textliche Festsetzung Nr. 6). Durch die als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flächen ist eine Bewältigung des langfristig zu erwartenden Verkehrsaufkommens unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit gewährleistet.

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Durch Abstufung der Dichtefestsetzungen innerhalb des Plangebiets vom allgemeinen Wohngebiet mit der baulich höchsten Dichte über die reinen Wohngebiete WR 2 hin zu den reinen Wohngebieten WR 1 mit den baulich niedrigsten Dichten wird ein harmonischer Übergang zum Grünraum der Wuhle geschaffen und die Sicherung des Gebietes mit seiner landschaftlichen Prägung gewährleistet.

Grundflächenzahl (GRZ)

Reines Wohngebiet

Entsprechend der geplanten städtebaulichen Differenzierung wird für den Baublock an der Wuhle die zulässige Grundflächenzahl auf 0,15 beschränkt, um den landschaftsgestalterischen und ökologischen Übergang zum überörtlichen Grünzug der Wuhle zu gewährleisten. Die geringe Überbaubarkeit der Grundstücke in Verbindung mit nicht überbaubaren rückwärtigen Grundstücksflächen stellt einen Kompromiss zwischen der auf BEP-Ebene geforderten baulichen Freihaltung des

Wuhlerandbereichs im Sinne des Erhalts der Biotope entlang der Wuhle entsprechend des LAPRO als öffentlicher Belang und den wirtschaftlichen Verwertungsinteressen der privaten Grundstückseigentümer dar.

Im überwiegenden Bereich des Planungsgebietes, zwischen Straße An der Wuhle und Finkenstraße (WR2), wird die zulässige grundstücksbezogene GRZ mit 0,2 festgesetzt, um entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur auch auf kleinen Grundstücken den Erhalt des durchgrünten Wohnstandortes zu gewährleisten.

Allgemeines Wohngebiet

Auf den Flächen WA2 wird zum Erhalt des insgesamt stark durchgrünten städtebaulich prägenden Gebietscharakters die zulässige Grundflächenzahl ebenfalls auf 0,2 beschränkt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 entlang der Chemnitzer Straße wird jeweils grundstückstief eine höhere GRZ (0,25) festgesetzt, um diese Hauptverkehrsachse städtebaulich zu betonen und die Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer dichteren Bebauung einschließlich neben dem Wohnen zulässiger gebietsversorgender Einrichtungen an dieser Hauptverkehrsachse zu schaffen.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden damit sowohl in den reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 als auch in den Flächen des allgemeinen Wohngebiets unterschritten und sichern somit den Siedlungsbereich mit einem durchgrünten Wohnumfeld in seiner positiven städtebaulichen Ausprägung.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Reines Wohngebiet

Auf den Flächen des Reinen Wohngebietes WR1 erfolgt die Festsetzung der Geschossflächenzahl von 0,15. Durch die textliche Festsetzung Nr.4, die eine Überschreitung der festgesetzten Geschossigkeit ermöglicht, im Rahmen eines Dachgeschossausbaus, ist maximal eine GFZ von 0,3 erreichbar. Damit bleibt das Maß der Bebauung innerhalb dieser Wohnbauflächen insgesamt unter dem seitens der übergeordneten Planungsebene vorgegebenen Rahmen der städtebaulichen Entwicklung, der hier eine GFZ von 0,4 ausweist. Eine Anpassung der Wohnbebauung an den Landschaftsraum der Wuhle wird durch die Umsetzung des Planungsziels innerhalb begrenzter Baufenster und durch die Beschränkung der Gebäudehöhe gem. textl. Festsetzung Nr. 3 gewährleistet.

Im überwiegenden Bereich des Planungsgebietes (WR2) wird infolge der festgesetzten höchstzulässigen Zweigeschossigkeit die Geschossflächenzahl auf 0,4 beschränkt, wobei hier eine Überschreitung ausgeschlossen werden soll.

Da Aufenthaltsräume auch in anderen als Vollgeschossen möglich sein können, erscheint eine zusätzliche Beschränkung zum Maß der baulichen Nutzung neben der Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen GRZ erforderlich, da es andernfalls zu einem unerwünscht hohen Ausnutzungsgrad der Grundstücke kommen könnte (ausgebauter Keller, 2 Vollgeschosse, ausgebautes Dach) und somit zu einer flächendeckenden Überschreitung des im FNP Berlin ausgewiesenen Nutzungsmaßes der GFZ von 0,4 und infolgedessen zu zusätzlichen Bedarfen an Infrastruktureinrichtungen.

Bezugnehmend auf die festgesetzte Geschossflächenzahl sind deshalb gem. textlicher Festsetzung Nr. 2 (§ 20 Abs. 3 BauNVO) die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen auf den Flächen mit der Bezeichnung WR2 mit anzurechnen.

Gerade bei zweigeschossigen Gebäuden wird der zusätzliche Ausbau von Dachräumen zu Wohnzwecken damit erheblich eingeschränkt. Mit dieser Festsetzung wird auch bei

unterschiedlichen Gebäudetypen eine Gleichbehandlung hinsichtlich der maximal zulässigen Nutzungsmaße gewährleistet und der städtebaulich prägende Charakter bleibt erhalten.

Diese Festsetzung wird auf das Reine Wohngebiet WR2 begrenzt, um für diese Fläche im Rahmen der beabsichtigten Abstufung der Nutzungsmaße entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Struktur von der Chemnitzer Straße zum Wuhletal das Nutzungsmaß zusätzlich zu begrenzen und planungsrechtlich zu sichern.

Allgemeines Wohngebiet

Neben der Festsetzung der GFZ von 0,4 auf den Flächen mit der Bezeichnung WA2 erfolgt für die Bauflächen entlang der Chemnitzer Straße (WA1), wo maximal drei Vollgeschosse zulässig sind unter Beachtung der übergeordneten Funktion dieser Straße eine Festsetzung der Geschossflächenzahl von 0,6, wodurch die Möglichkeit der Betonung dieses öffentlichen Straßenraumes gesichert wird.

Innerhalb des gesamten Planungsgebietes wird somit dem städtebaulichen Ziel der Differenzierung der baulichen Strukturen unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur und des übergeordneten Landschaftselementes der Wuhle Rechnung getragen und auch bei Ausnutzung der Nutzungsmaße die Maßstäblichkeit innerhalb des Gebietes und der Entwicklungsrahmen des Flächennutzungsplans eingehalten.

Zahl der Vollgeschosse

Reines Wohngebiet

Auf den Flächen WR 1 wird die Zahl der Vollgeschosse aus Gründen des harmonischen Übergangs zum Landschaftsraum der Wuhle als übergeordneter Grünzug auf ein Vollgeschoss begrenzt; darüber hinaus kann jedoch ein weiteres Vollgeschoss errichtet werden, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt. Diese Festsetzung trägt der Zielstellung Rechnung, städtebaulich eine Dichte- und Höhenstaffelung zur Wuhle hin zu gewährleisten in Übereinstimmung mit den Zielen des FNP und der BEP. Die dabei im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr.4 ermöglichte Überschreitung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl wird notwendig, um trotz der geringen GRZ und der Berücksichtigung der Weiterführung ortsüblicher Grundstücksstrukturen die Entstehung von Wohnflächen zu ermöglichen, die die Bedingung an gesunde Wohnverhältnisse erfüllen.

Gleichzeitig wird damit die Einhaltung der Ausweisung des FNP Berlin GFZ 0,4 gewährleistet.

Auf den Flächen des WR2 ist in Ableitung des Planungsziels einer baulichen Verdichtung und unter Berücksichtigung einer Entwicklung innerhalb vorhandener Strukturen die Zahl der Vollgeschosse auf 2 begrenzt. Damit sind sowohl eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, bei dem es sich im planungsrechtlichen Sinn ebenfalls um ein Vollgeschoss handelt, als auch zweigeschossige Gebäude zulässig. Festsetzungen wie die maximale Gebäudehöhe und die Anrechnung von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen beschränken in diesem Zusammenhang die Errichtung eines zusätzlichen Dachgeschosses bei zweigeschossigen Gebäuden und verhindern ein flächendeckendes Überschreiten der GFZ entsprechend FNP Berlin.

Allgemeines Wohngebiet

Auf den Flächen WA2 erfolgt neben der Festsetzung der maximalen Geschosszahl von 2 keine weitere Beschränkung hinsichtlich der Gebäudehöhe bzw. der Anrechnung von Flächen gem. textl. Festsetzung Nr. 2, da städtebaulich dieser Bereich des

Planungsgebietes auf Grund der festgesetzten Nutzungsart einen Übergang zu den Flächen, die unmittelbar an der Chemnitzer Straße liegen, darstellen.

Unmittelbar entlang der Chemnitzer Straße auf den Flächen WA1 ermöglicht der Bebauungsplan eine maximal dreigeschossige Bebauung. Damit wird der überörtlichen Bedeutung dieser Straßen Rechnung getragen, und die Möglichkeit der baulichen Fassung des Straßenraums und somit einer städtebaulich prägenden Bebauung geboten.

Beschränkung der Gebäudehöhe

Reines Wohngebiet

Hinsichtlich der Sicherung eines homogenen Erscheinungsbildes wird zur weiteren Steuerung der Höhenentwicklung von Baukörpern im Planungsgebiet ergänzend zur Festsetzung der Geschossigkeit über die textliche Festsetzung Nr. 3 für die Bereiche des Reinen Wohngebietes die Firsthöhe auf 9,0 m beschränkt. Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4 soll gewährleistet werden, dass sich Neubauten bezüglich ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügen und somit der das Planungsgebiet prägende Charakter dieses Wohngebietes langfristig erhalten bleibt.

Von der Höhenbegrenzung innerhalb der textlichen Festsetzungen Nr. 3 sind technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre ausgenommen.

Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung einer Gebäudehöhe für die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes ist nicht erforderlich, da durch die festgesetzte höchstzulässige Geschoszahl der Rahmen für die städtebauliche Entwicklung bei festgesetzter Nutzungsart ausreichend bestimmt ist und das Planungsziel eine Abstufung des Nutzungsmaßes vorsieht, wonach entlang des öffentlichen Straßenraumes der Chemnitzer Straße Nutzungsmaße zulässig sind, die eine Fassung mit entsprechenden Baulichkeiten ermöglichen.

3.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Reines Wohngebiet und WA 2

Die vorhandene kleinteilige Bebauung im Plangebiet soll auch langfristig planungsrechtlich gesichert werden um somit die Wahrnehmung der landschaftlichen Prägung des Gebietes auch bei weiterer Entwicklung der Wohnbauflächen zu gewährleisten.

Da Gebäudelängen bis 50 m, wie sie die offene Bauweise zulässt, dem Gebietscharakter widersprechen, wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, wonach in den Reinen Wohngebietsteilen und im WA 2 nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 15 m, gemessen parallel zur vorderen Baugrenze zulässig sind, festgesetzt. Durch diese Festsetzung können unter Berücksichtigung unterschiedlicher Wohnformen und Gebäudestrukturen überdimensionale Stadtvillen und Reihenhausezeilen ausgeschlossen werden, die sich nicht in die ortsübliche Bebauung einfügen und den Charakter der Siedlung nachhaltig verändern würden.

Zusätzlich wird auf den bebaubaren Grundstücksflächen entlang des Grünzuges der Wuhle (WR1) die Zulässigkeit der Baukörper auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt, um somit die Anzahl der Wohnnutzungen und der mit dieser Nutzungsart in Verbindung stehenden Nebenanlagen auf Grund der eingeschränkten Bebaubarkeit der Grundstücke zu begrenzen.

Allgemeines Wohngebiet WA1

Im geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA1) soll unter Berücksichtigung der übergeordneten Funktion der Chemnitzer Straße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO keine Einschränkung des im Rahmen der offenen Bauweise zulässigen Nutzungsmaßes festgesetzt werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Planungsgebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen sollen in einem Abstand von 5 Metern zu den jeweils zu sichernden Straßenbegrenzungslinien verlaufen, wodurch der Vorgartenbereich als ortstypisches Gestaltungselement des Planungsgebietes von Bebauung freigehalten werden soll. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung konnte im Planungsgebiet auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet werden.

Reines Wohngebiet

Aus o.g. Grund sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den reinen Wohngebieten WR 1, WR 2 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 14 Abs. 1 BauNVO bzw. § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 7). Die städtebaulich prägende Wirkung der Vorgartenbereiche als typische Grünstrukturen wird dadurch gesichert und gewährleistet den Charakter einer durchgrüneten Siedlung. Die großzügig dimensionierten Baufenster bieten ausreichend Raum für die Anlage von Garagen, Stellplätzen sowie Nebenanlagen und die Berücksichtigung des Altbaumbestandes.

Darüber hinaus soll zur Schaffung eines fließenden Übergangs vom Siedlungsgebiet zum Landschaftsraum des Wuhlegrünzugs entsprechend der städtebaulichen Intention eine hintere Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch eine Baugrenze innerhalb der reinen Wohngebiete WR 1 westlich der Straße An der Wuhle festgesetzt werden. Die Festsetzung der überbaubaren Fläche lässt den Eigentümern ausreichend Spielraum für die Entwicklung von Baukörpern. Unter Vermeidung potentieller Konflikte in Anbetracht einer möglichen grenzständigen Bebauung zur geplanten öffentlichen Parkanlage sollen die seitlichen Baugrenzen innerhalb der reinen Wohngebiete WR 1 in einem Abstand von 3 Metern von der Grenze zum öffentlichen Freiraum festgesetzt werden. Durch die Festsetzung eines geöffneten Baufensters im nördlichen Bereich des Grundstücks An der Wuhle 30 wird der unmittelbare Anschluss zum Planungsgebiet des Bebauungsplanverfahrens XXIII-30a hergestellt, der in diesem Bereich unmittelbar die Fortsetzung der getroffenen Festsetzung der Sicherung eines Baufensters vorsieht.

Allgemeines Wohngebiet

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet WA2 sowie auf den Flächen A-B-C-D-A und E-F-G-H-E werden Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 14 Abs. 1 BauNVO bzw. § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO zur Sicherung des ortstypischen Vorgartenbereichs ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 7).

Im Bereich vor dem Grundstück Chemnitzer Straße 190a verringert sich der von Bebauung freizuhaltenen Vorgartenbereich auf Grund der verspringenden Straßenbegrenzungslinie, deren Verlauf hier entlang der im Bestand vorhandenen Flurstücksgrenzen planungsrechtlich gesichert wird. Im Sinne der städtebaulichen

Ordnung wird die einheitlich durchgehende Baugrenze in diesem Bereich zur Ermöglichung einer geradlinigen Gebäudestellung festgesetzt, ein Versprung zugunsten des 5,0m Vorgartenbereichs ist auf Grund der städtebaulichen Situation nicht erforderlich.

Entlang der Chemnitzer Straße werden auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nur Garagen und Nebenanlagen ausgeschlossen. Stellplätze innerhalb dieser Fläche sind zulässig, um dem gegenüber einer Wohnnutzung erhöhten Bedarf an Stellplätzen aufgrund der Funktion der Chemnitzer Straße in Verbindung mit gebietsversorgenden Einzelhandelseinrichtungen in diesem Abschnitt Rechnung zu tragen. (Textliche Festsetzung Nr. 8)

3.1.4. Grünfestsetzungen

Die Grünfestsetzungen sollten in erster Linie erhaltenden und schützenden Charakter haben, um die Qualität des Gebietes als durchgrünter Wohnstandort mit seinen städtebaulich prägenden Grünbeständen auch langfristig zu sichern und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushalts im Rahmen von Neubebauungen entsprechend LAPRO zu minimieren.

Begrünung von Baugrundstücken

Der gesamte Geltungsbereich ist durch eine starke Durchgrünung, insbesondere mit einheimischen Obstgehölzen, die auf die ursprüngliche, typische gärtnerische Nutzung zurückzuführen ist, geprägt. Diese Prägung trägt einen erheblichen Anteil am städtebaulichen Erscheinungsbild des Geltungsbereiches. Der Erhalt dieser Strukturen ist in Übereinstimmung mit dem LAPRO elementare Zielstellung des Bebauungsplanes. In Umsetzung dieser Zielstellung ist es erforderlich, die vorhandenen, dem Charakter des Obstbaumsiedlungsbereiches entsprechenden Bäume, weitestgehend zu erhalten und Pflanzungen vorzunehmen, die langfristig den Erhalt dieses Charakters gewährleisten.

Dementsprechend wird für alle Wohnbauflächen des Allgemeinen Wohngebietes und des Reinen Wohngebietes die textliche Festsetzung Nr. 9 getroffen, die eine Bepflanzung für jedes Grundstück je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mit für das Obstbaumsiedlungsgebiet typischen Bäumen vorsieht. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume werden die vorhandenen, für das Obstbaumsiedlungsgebiet typischen Bäume, angerechnet. Damit soll gewährleistet werden, dass sich die Anzahl der zu pflanzenden Bäume in einem für die Eigentümer zumutbaren Rahmen bewegt und angemessen ist. Sollte im Einzelfall auf Grund der geringen Grundstücksgröße und der konkreten Grundstückssituation eine Baumpflanzung nicht möglich sein, so wird dadurch der im Rahmen der städtebaulichen Zielstellung zu sichernde Gebietscharakter nicht maßgeblich beeinträchtigt.

Begrünung von Stellplatzanlagen

Innerhalb des Geltungsbereiches wird zur Integration größerer Stellplatzanlagen in das Landschafts- und Siedlungsbild, ihre Begrünung gem. textlicher Festsetzung Nr. 10 geregelt. Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen sind demnach durch Bäume zu gliedern. Diese Forderung, dass die Stellplätze durch Bäume zu gliedern sind, sichert die Kleinteiligkeit innerhalb des landschaftlich geprägten Siedlungsgebietes.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, in dem Vorhaben im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB bereits zulässig sind. Die geplanten Festsetzungen beschränken sich auf die Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung innerhalb gewachsener Siedlungsstrukturen, die den unmittelbar angrenzenden Landschaftsraum der Wuhle mit seinen ökologischen und sozialen Funktionen berücksichtigen. Das bereits nach § 34 BauGB mögliche Maß der baulichen Nutzung wird durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs XXIII – 30b nicht überschritten.

Somit werden durch die planerischen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes keine ausgleichsrelevanten Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen, die nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB in die planerische Abwägung einzubeziehen sind und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich machen.

2. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Sicherung der vorhandenen Strukturen innerhalb des Siedlungsgebietes und die planungsrechtliche Festsetzung beispielsweise von Baugrenzen, Maß der baulichen Nutzung sind mit der Wahrung einer städtebaulichen Ordnung zum jetzigen Stand keine finanziellen Auswirkungen zu erwarten.

Ein Erwerb von Grundstücken zur Realisierung der geplanten Festsetzungen ist nicht erforderlich.

3. Regenwasserbewirtschaftung

Innerhalb des Planungsgebietes wird davon ausgegangen, dass auf den privaten Grundstücksflächen grundsätzlich die Versickerung des Regenwassers oberflächlich, über eine bewachsene Bodenpassage erfolgt. Dies entspricht der Ausweisung des LaPro Teil Naturhaushalt und Umweltschutz.

Gemäß Aussage der Wasserbetriebe liegt für das Planungsgebiet ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept vor, welches unter Berücksichtigung der jeweils vorhandenen ausreichenden Flurabstände und Straßenraumquerschnitte die Versickerung von Niederschlagswasser in allen Nebenstraßen über Mulden vorsieht. Innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt nur im Straßenraum der Chemnitzer Straße die Abführung von Regenwasser über ein Kanalsystem. Dies steht in Übereinstimmung mit dem LAPRO und entspricht somit dem Grundsatz der Umweltvorsorge, der Aufrechterhaltung der Grundwasserneubildung, der Verbesserung des Kleinklimas durch natürliche Verdunstung und der natürlichen Bewässerung der vorhandenen Vegetation.

Die Bedeutung der Wuhle in Bezug auf abwasserwirtschaftliche Belange zur langfristigen Abführung von Regenwasser aus öffentlichem Straßenland bleibt auch langfristig erhalten. Die maßgeblich durch die Wuhle abzuleitende Menge an

Niederschlagswasser wird durch die bereits kanalisierten Gebiete der Großsiedlungen bestimmt.

Die Stilllegung des Klärwerkes Falkenberg bietet keine zusätzlichen Einleitungskapazitäten zur Regenwasserabführung in die Wuhle, da es für die zu berücksichtigenden Starkregenereignisse erforderlich ist den derzeitigen leistungsfähigen Abflussquerschnitt zu erhalten, um den entstehenden Hochwasserscheitel nicht zu erhöhen.

Voraussetzung für eine zusätzliche Einleitung von Regenwasser ist die verzögerte Einleitung und damit die planungsrechtliche Sicherung von Rückhalteflächen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind lt. Aussage der Wasserbetriebe keine Flächen für die Rückhaltung von Regenwasser bzw. deren Reinigung zu sichern. Außerhalb des Planungsgebietes ist im Bereich Deutschhofer Allee/Kaulsdorfer Str. die Sicherung von Flächen für eine zentrale Reinigungsanlage vorgesehen.

4. Umweltverträglichkeitsprüfung

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

Entsprechend dem 11. Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 12. Februar 1990 ist entsprechend § 3 dieses Gesetzes für alle Vorhaben, die in der Anlage zum Gesetz aufgeführt sind, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Für Wohnbauflächen, wie sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt werden sollen, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

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

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

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

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

Der Bebauungsplan sieht neben der Sicherung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind im Wuhlerandbereich und zur 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 haben der Erhalt der bereits sich im Bestand darstellenden Grünfläche angrenzend an den Wuhlegrünzug und die im Zusammenhang mit dem Erhalt der städtebaulich prägenden starken Durchgrünung des Geltungsbereichs getroffenen Festsetzungen der zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume auf den einzelnen Grundstücken. Ihre positive Wirkung bezieht sich auf das Klima, das Orts- und Landschaftsbild.

5. Entwickelbarkeit aus dem FNP Berlin

Die geplante Festsetzung der Nutzungsarten reiner und allgemeiner Wohngebiete ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans Berlin, der eine W4 - Fläche für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausweist, generell entwickelbar.

IV. Verfahren

Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3a AGBauGB

Mit Schreiben vom 15.09.1999 ist der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr die Planungsabsicht gem. § 3a AGBauGB mitgeteilt worden.

Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Es wurde darauf hingewiesen, dass auf Grund der übergeordneten Straßenverbindungen (Chemnitzer Straße, Lindenstraße) Belange von gesamtstädtischer Bedeutung berührt werden und das Verfahren nach § 4a AGBauGB zu führen ist.

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 Verkehrsflächen des betreffenden Straßenraumes der Chemnitzer Straße von einer Änderungen des Planungsziels innerhalb des Verfahrens nicht betroffen waren.

Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Hellersdorf hat am 07. Dezember 1999 mit BA-Beschluss Nr.640/V die Einleitung zum Bebauungsplan XXIII - 30 beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 07. Januar 2000 im Amtsblatt für Berlin Nr. 1 auf Seite 15 bekannt gemacht.

Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 17.02.2000 über die Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens informiert.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß §3 Abs.1 BauGB wurde in der Zeit vom 13. Juni bis zum 14. Juli 2000 (mit Ausnahme dem 30. Juni) im Stadtplanungsamt Hellersdorf durchgeführt.

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

Das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 21. November 2000 vom Bezirksamt mit BA- Beschluss Nr.906/V beschlossen, die BVV hat in ihrer Sitzung am 22.03.2001 die Vorlage zur Kenntnis genommen.

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

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

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 Blockinnenbereichen innerhalb des Planungsgebietes von Bebauung wurde auf Grund der bestehenden städtebaulichen Situation als nicht realisierbar angesehen.

Im Bereich der Wuhle erfolgt neben der als öffentliche Grünfläche festzusetzenden Fläche An der Wuhle 32-42 zur Sicherung der prägenden Wirksamkeit des Landschaftsraumes der Wuhle auf den Bauflächen die einheitliche Beschränkung des Nutzungsmaßes auf das gem. BEP vorgeschlagene Maß GRZ 0,15 und eine Orientierung des Baufensters entlang der Straße An der Wuhle. Der im Vorplanungsvorschlag mit 8,0 m breite fußläufige Erschließungsweg in das Wuhletal in Höhe des Eschelberger Weges wurde auf Grund vorgebrachter Belange im Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung auf 5,0 m in der weiteren Planung reduziert.

Entlang der Chemnitzer Straße wurde mit der Zielstellung des Bebauungsplanverfahrens, der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes, vom im FNP Berlin ausgewiesenen Ziel einer Entwicklung von Teilflächen entlang dieses Straßenraumes als Mischgebiet M2 abgewichen. Diese Entwicklung aus dem FNP Berlin ist zulässig, da die Fläche geringer als 3 ha ist, der Bedarf an Mischgebietsflächen nicht territorial erkennbar und der Standort nicht von überörtlicher Bedeutung ist.

Für den Bereich an der Chemnitzer Straße wurde als Ziel eine Vereinheitlichung des Nutzungsmaßes formuliert sowie die Prüfung der Zulässigkeit von Stellplätzen im Vorgartenbereich im Zusammenhang mit der innerhalb der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet stehenden Funktionsfähigkeit zulässiger gebietsversorgender Einrichtungen und Betriebe.

Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 5 AG BauGB

Gegen die Absicht, den Bebauungsplan XXIII-30 zu teilen äußerte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Bauen, Wohnen, Umwelt, Verkehr mit Schreiben vom 29.11.2000 keine Bedenken auf Grund der erfolgten Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 5 AGBauGB vom 7.11.2000.

Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-30b

Durch das Bezirksamt wurde in der Sitzung am 05. 12. 2000 mit BA-Beschluss Nr. 923/V beschlossen das Bebauungsplanverfahren XXIII-30 in „Teil“bebauungsplänen mit den Bezeichnungen XXIII-30a, XXIII-30b und XXIII-30c weiterzuführen.

Der Beschluss über die Aufstellung der Bebauungspläne XXIII-30a, XXIII-30b und XXIII-30c wurde am 22. Dezember 2000 im Amtsblatt für Berlin Nr. 59 auf Seite 4816 bekannt gemacht.

Die BVV wurde in der Sitzung vom 22.03.2001 von der Teilung informiert.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Das Bezirksamt hat mit BA-Beschluss Nr. 354/II am 08. Oktober 2002 die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage des Planungsstandes vom September 2002 beschlossen.

Die BVV erhielt in ihrer Sitzung am 21.11.2000 von der Vorlage Kenntnis.

Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

In der Zeit Oktober 2002 bis November 2002 wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-30b die Träger öffentlicher Belange (TÖB) entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Das Bezirksamt hat mit BA-Beschluss Nr. 790/II vom 21.10.2003 der Auswertung der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zugestimmt, gemäß geschäftlicher Mitteilung vom 10.12.2003 erhielt die BVV Kenntnis von der Vorlage.

Insgesamt wurde die Zielstellung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-30b 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:

Geltungsbereichsgrenze

Der Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vorgebrachten Anregung einer Geltungsbereichserweiterung um die Flächen des unmittelbaren Wuhlerandbereiches zur Erfassung und Darstellung des Planungsziels einer öffentlichen Gründurchwegung wurde nicht gefolgt, da unmittelbar angrenzend bereits das B-Planverfahren XXI-36 , Ortsteil Biesdorf, die Sicherung dieser Funktion in ausreichendem Maß berücksichtigt.

Eine Erweiterung der Bereiche mit der Nutzungsart „öffentliche Grünfläche“ zur Gewährleistung einer durchgängigen Nutzungsbreite der übergeordneten Grünverbindung von 15,0m, wie seitens der Senatsverwaltung vorgebracht, erfolgt im weiteren Verfahren nicht unter Berücksichtigung des privaten Belangs der Grundstücksverwertbarkeit und der öffentlichen Belange wie der Sicherung von Flächen

für qualitativ hochwertigem Wohnraum und Berücksichtigung der Haushaltssituation des Landes Berlins.

Durch die Ziele des B-Plans XXIII-30b und der unmittelbar angrenzenden Verfahren XXIII-30a, XXIII-30c und XXI-36 ist das sich aus privaten und öffentlichen Flächen zusammensetzende Grünflächenpotential des Wuhletals im Sinne einer übergeordneten Grünverbindung und einer ökologischen Wirksamkeit langfristig planungsrechtlich gesichert.

Festsetzung „öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ auf dem Flurstück 2801/2, An der Wuhle

Seitens der Senatsverwaltung für Finanzen wurden Bedenken gegenüber dieser Planzielstellung unter Verweis auf die Vermarktungsabsicht des Liegenschaftsfonds geäußert.

Die Zielstellung des B-Plans, die eine Festsetzung dieser landeseigenen Fläche als öffentliche Grünfläche vorsieht, wird aufrechterhalten, um innerhalb der gemäß FNP Berlin und dem Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung vorgesehenen übergeordneten Grünverbindung entlang der Wuhle eine punktuelle Aufweitung planungsrechtlich zu sichern. Durch die Einordnung einer Spielplatzfläche innerhalb dieser Grünfläche wird neben der erforderlichen Bedarfsdeckung des Standortes zur wohnungsnahen Versorgung aus dem statistischen Gebiet heraus die hohe Aufenthaltsqualität dieser öffentlichen Parkanlage in Verbindung mit ihrer Funktion im Rahmen der Erholungsnutzung durch die unmittelbare Lage am geplanten Uferwanderweg gewährleistet.

Im bezirklichen Spielplatzplan wird bereits bei der Standortwahl neben der gebietsweisen Versorgung und unter Berücksichtigung der Barrierewirkung von Hauptverkehrsstraßen von dem Erfordernis der Umsetzung der Spielplatznutzung sowohl auf dem Moosbruchplatz als auch innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Wuhlerandbereich ausgegangen.

Auf Grund des bestehenden Planungsbedarfs der Sicherung dieser Fläche als öffentliche Grünfläche wurde bereits gem. Konsensbeschluss BA-Beschluss Nr.549/II die Rückholung o.g. Flurstücks aus dem Liegenschaftsfond veranlasst.

Einschränkung der Entwicklung von gewerblichen Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes

Die auf Grund der bestehenden städtebaulichen Situation geplante Festsetzung von Flächen mit der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet und für den überwiegenden Bereich des Planungsgebietes Reines Wohngebiet stellt langfristig eine Einschränkung der Entwicklung gewerblicher Nutzungen zugunsten der Bewahrung des Gebietscharakters und der hohen Wohnqualität innerhalb des Siedlungsgebietes dar. Eine Entwicklung ist nur im gem. §3 und §4 BauNVO vorgegebenen Rahmen möglich, d.h. es steht die Wohnnutzung im Mittelpunkt der Entwicklung, unmittelbar damit im Zusammenhang stehende Nutzungen dürfen nicht störenden Einfluss auf diese Nutzung ausüben.

Mit der Festsetzung der Nutzungsart Reines Wohngebiet soll in dem ausschließlich von internen erschließenden Verkehrswegen durchzogenen Bereich des Planungsgebietes die Fortsetzung der vorhandenen Nutzungsstruktur erfolgen. Diese Nutzungsart (WR) wird dem vorhandenen Gebietscharakter am Grünzug der Wuhle und der insgesamt starken Durchgrünung dieser Wohnbauflächen gerecht und gewährleistet eine hohe Wohnqualität verbunden mit dem Anspruch der besonderen Wohnruhe. Dieses Planungsziel ist für diesen Bereich des Planungsgebiets möglich, aufgrund der bereits

vorhandenen dem reinen Wohngebiet adäquaten Nutzung und da hier auch weiterhin ausschließlich die Wohnnutzung und die für die Versorgung des Wohnens notwendigen Bedarfe gesichert werden sollen. Der Aspekt der gesicherten Störungsfreiheit dieses Gebietes gegenüber angrenzenden Bereichen ist durch die Formulierung der gleichen Zielstellungen für ähnlich strukturierte Bereiche in den angrenzenden Bebauungsplanverfahren (XXIII-30a und XXIII-30c) berücksichtigt. (s. auch Pkt. 3.1.1 der Begründung)

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

Das Bezirksamt beschloss am 21.10.2003 mit BA-Beschluss Nr.795/II die Durchführung der öffentlichen Auslegung zum Verfahren. Die Kenntnisnahme durch die BVV ist im Rahmen der geschäftlichen Mitteilung vom 10.12.2003 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 30.03.2004 mit BA-Beschluss Nr. 915/II dem Ergebnis der Prüfung der Anregungen zuzustimmen, die BVV erhielt gem. Geschäftlicher Mitteilung vom 12.05.2004 von der Vorlage Kenntnis.

Das Ergebnis der Abwägung führte zu Ergänzungen der Begründung zum Bebauungsplan in folgenden Punkten:

Niederschlagsentwässerung

Die vorgebrachten, zu prüfenden Äußerungen betrafen vor allem die Funktion der Wuhle im System der Niederschlagsentwässerung sowie den Umgang mit dem Regenwasser unter Berücksichtigung der geplanten Nachverdichtung im Planungsgebiet. Die Ausführungen zu den Auswirkungen des Bebauungsplanverfahrens Pkt. 3 im Begründungstext werden ergänzt um die im Rahmen fachlicher Stellungnahmen getroffenen Aussagen zur Regenwasserbewirtschaftung.

Darüber hinaus erfolgt in Auswertung der öffentlichen Auslegung eine Überarbeitung der Aussagen des LAPRO im Begründungstext unter Punkt 2.2 „Planerische Ausgangssituation“ in Bezug auf das Planungsgebiet unter Berücksichtigung des Entwicklungsziels dieses übergeordneten Grünzuges im Berliner Freiraumsystem.

Nutzungsart „Reines Wohngebiet“

Das Planungsziel des B-Plans XXIII-30b geht nach Abwägung aller Belange weiterhin davon aus, dass für den überwiegenden Bereich des Planungsgebietes die Nutzungsart Reines Wohngebiet festzusetzen ist, um dem privaten Belang der Erhaltung der vorhandenen hohen Wohnqualität unter Berücksichtigung des damit verbundenen Anspruchs an Schutz vor Störungen im Sinne der Wohnruhe gerecht zu werden. Unter Pkt. 3.1.1 der Begründung wurden nach Auswertung der öffentlichen Auslegung Ergänzungen vorgenommen, die das planungsrechtliche Erfordernis dieser Festsetzung verdeutlichen.

Der Pkt. 1. Planungsüberlegung der Begründung wurde um Ausführungen zum Bedarf an hochwertigem Wohnraum im Siedlungsgebiet ergänzt.

Änderung der Nutzungsart Flurstück 54/1 (verlängerte Ulmenstr.)

Im Rahmen der Abwägung erfolgt eine Änderung des Planungsziels für das Grundstück Ulmenstraße, Flurstück 54/1 von Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ in Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferwanderweg“.

Die Festsetzung der Nutzungsart Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferwanderweg stellt keine inhaltliche Änderung des Planungsziels dar. Mit dieser Änderung erfolgte eine Anpassung an eine einheitliche Darstellung aller Zuwegungen zum übergeordneten Grünzug des Wuhletals, die Gegenstand weiterer bereits laufender Bebauungsplanverfahren sind. Das Planungsziel steht in Übereinstimmung mit den Aussagen des LAPRO den landschaftlich geprägten Raum der Wuhle in seiner Aufenthaltsqualität zu verbessern.

Das Ergebnis der Abwägung führt zu keiner wesentlichen Änderung des Planungsinhaltes. Die Grundzüge der Planung werden durch die vorgenommene Änderung der Nutzungsart in „öffentlicher Uferwanderweg“ auf betreffendem Grundstück (Flurstück 45/1) nicht berührt, da der Leitgedanke des städtebaulichen Grundkonzeptes erhalten bleibt. Auf die im Zusammenhang mit einer Durchwegbarkeit für die Allgemeinheit zu erwartenden Auswirkungen wurde bereits im Verfahren hingewiesen wurde. Eine erneute Auslegung war nach § 3 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Den betroffenen Bürgern wurde mit Schreiben vom 19.04.2004 unter Anwendung der Regelungen des § 13 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme im Zeitraum bis einschließlich 06. Mai 2004 gegeben. Träger öffentlicher Belange waren von den Änderungen nicht berührt.

Auswertung der Betroffenenbeteiligung gem. § 3 Abs. 3 BauGB

Die fachlichen Stellungnahmen der betroffenen bezirklichen Ämter stimmen mit der Zielstellung des Bebauungsplanes überein.

Die Anregungen im Rahmen der Betroffenenbeteiligung betrafen im Wesentlichen befürchtete Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch die Nutzung der öffentlichen Grünfläche vor allem in den Abendstunden. Als Anregung wurde eine Verlegung der Zuwegung in das Wuhletal auf Flächen innerhalb der Fläche An der Wuhle 39-42, die gem. Planungsziel als „Öffentliche Parkanlage“ festzusetzen ist, geäußert.

Grundsätzlich sind mit der Änderung des Planungsziels neue zusätzlich entstehende Auswirkungen gegenüber der ursprünglichen Zielstellung, das Grundstück als

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ festzusetzen, nicht zu erwarten. Die im Zusammenhang mit der Sicherung als fußläufige Verbindung auftretenden Beeinträchtigungen sind mit der angrenzenden Nutzungsart Wohnen vereinbar und als zumutbar hinzunehmen. Unzumutbare Beeinträchtigungen sind auf Grund der geplanten Vielzahl von Erschließungsmöglichkeiten entlang des Wuhlegrünzuges nicht zu erwarten. Im Abwägungsprozess wird diesem öffentlichen Belang durch die Aufrechterhaltung des Planungsziels der Sicherung einer öffentlichen Gründurchwegung als eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialadäquate Nutzungsart im Zusammenhang mit der Bedeutung des Wuhletals als öffentlicher Grünzug der Vorrang gegeben.

Es ist das Ziel über die Nutzung dieses landeseigenen Grundstücks einen „grünen Einstieg“ in den Landschaftsraum des Wuhletals zu sichern, der eine geradlinige Wegeführung aus den Grünflächen der Dammheide über Kohlisstraße und Ulmenstraße ermöglicht und langfristig die planerischen Voraussetzungen für eine Fuß- und Radwegeverbindung der Ortsteile Mahlsdorf, Kaulsdorf und Biesdorf schafft.

Bei Verlegung der geplanten Zuwegung in den Bereich der Öffentlichen Parkanlage wäre dieser Anspruch an eine durchgängige Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer nicht umsetzbar, der öffentliche Belang der Steigerung der Aufenthaltsqualität im Sinne der Verbesserung der Nutzbarkeit für die Allgemeinheit und somit eine gesicherte Umsetzung der Erholungsfunktion des Wuhletals wären nicht berücksichtigt. Im Rahmen der Abwägung wird zugunsten der Sicherung dieses öffentlichen Belangs gegenüber dem privaten Belang die Zielstellung der Festsetzung dieses landeseigenen Grundstücks als öffentliche Grünfläche beibehalten.

Beschluss der BVV über die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-30b

Nachdem das BA Marzahn-Hellersdorf in der Sitzung am 29.06.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes XXIII-30b vom 21. Oktober 2003 mit dem Deckblatt vom 30. März 2004 sowie dem Entwurf der Verordnung über die Festsetzung zugestimmt hat, wurde am 26.08.2004 von der BVV Marzahn-Hellersdorf der Bebauungsplan XXIII-30b beschlossen und über die Verordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes entschieden.

Rechtsprüfung

Der Bebauungsplan XXIII-30b wurde zur Überprüfung im Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung im Zeitraum 03.09.2004 bis 04.11.2004 übersandt.

Entsprechend Mitteilung vom 04.11.2004 war der Bebauungsplan XXIII-30b im Rahmen der Rechtskontrolle nicht zu beanstanden und das Bezirksamt kann nunmehr den Bebauungsplan gemäß § 6 Abs.5 AG BauGB als Rechtsverordnung festsetzen.

Im Begründungstext wurden auf Grund von Hinweisen, die im Rahmen der Rechtskontrolle seitens der prüfenden Behörde gegeben wurden, in folgenden Punkten Ergänzungen vorgenommen:

Pkt. 2.1 Eine Aussage in Bezug auf die öffentlich rechtliche Erschließung privater Wohnbauflächen bei Bebauung im hinteren Grundstücksbereich präzisiert das Erfordernis bei gesonderter Grundstücksbildung über die Eintragung einer Baulast zur Gewährung des Geh-, Fahr-, und Leitungsrechtes die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen zu sichern.

Pkt. 3.1.3 Zum besseren Verständnis wurde zur Begründung des geöffneten Baufensters auf dem Grundstück An der Wuhle 30 der Bezug zum unmittelbar angrenzenden Planungsgebiet des Bebauungsplanes XXIII-30a dargelegt.

Pkt. 3.1.4 Ergänzt wird die Begründung zur Grünfestsetzung um den Hinweis, dass ggf. auf Grund konkreter Grundstückssituationen, die eine Baumpflanzung im Einzelfall nicht zulassen, das städtebauliche Entwicklungsziel insgesamt nicht beeinträchtigt ist.

Für das Bebauungsplanverfahren XXIII-30b wurde von den Überleitungsvorschriften des § 244 Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht.

Festsetzung des Bebauungsplans

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf beschließt die Festsetzung des Bebauungsplans XXIII-30b in seiner Sitzung am 30.11.2004 mit BA- Beschluss Nr. 1150/II. Die Rechtsverordnung wurde als Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XXIII-30b vom 9. Dezember 2004 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 22. Dezember 2004 auf Seite 511 verkündet.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)

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)

Gesetzes 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)

FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S.95)

Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz- NatSchGBln) in der Fassung vom 10. Juli 1999 (GVBl. S 390), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2003 (GVBl. S 254)