Bebauungsplanverfahren XXIII-32a

Begründung zur Festsetzung

Planungsstand: 08. März 2001

Inhaltsverzeichnis

I. PLANUNGSGEGENSTAND 3

1. Veranlassung und Erforderlichkeit 3
2. Planungsgebiet 4
2.1. Geltungsbereich 4
2.2. Bestand 4
2.3. Planerische Ausgangsposition 5

II. PLANINHALT 7

1. Entwicklung der Planungsidee 7
2. Planungsintention 8
3. Begründung der Festsetzungen 8
3.1. Art der baulichen Nutzung 8
3.1.2. Mischgebiete 8
3.1.2. Allgemeine Wohngebiete 9
3.1.3. Flächen für den Gemeinbedarf 9
3.1.4. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung ”Eigentümergärten” 10
3.1.5. Öffentliche Straßenverkehrsflächen 11
3.2. Maß der baulichen Nutzung 11
3.2.1. Grundflächenzahl (GRZ) 11
3.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ) 12
3.2.3. Zahl der Vollgeschosse (Z) 13
3.3. Überbaubare Grundstücksflächen 13
3.4. Bauweise 14
3.5. Grünfestsetzungen 15
3.6. Gestaltungsfestsetzungen 16

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 18

1. Eingriffsbetrachtung 18
2. Entwickelbarkeit aus dem FNP 18
3. Altlasten 18
4. Denkmalpflege 19
5. Finanzielle Auswirkungen 19

IV. VERFAHREN 19

Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3a AGBauGB 19
Aufstellungsbeschluß 19
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 20
Auswertung der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung 20
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 21
”Teil”-Bebauungspläne XXIII-32a, XXIII-32b, XXIII-32c, XXIII-32d 21
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 22
Auswertung der Öffentlichen Auslegung 22
Betroffenenbeteiligung entsprechend § 13 Nr. 2 BauGB 23
Auswertung der Betroffenenbeteiligung 23
Verordnung zur Festsetzung 23

V. RECHTSGRUNDLAGEN 24

I. Planungsgegenstand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-32a (Größe 7,6 ha) ist Teil des Bebauungsplanes XXIII-32, der für das Dorf Kaulsdorf eingeleitet wurde. Das Dorf Kaulsdorf befindet sich im Nord-Osten Berlins im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, in einem Bereich der durch dörfliche bauliche Strukturen in seiner Eigenart geprägt ist.
Das Dorf Kaulsorf, ein Mitte des 13. Jahrhundert angelegtes Straßenangerdorf, findet erstmals 1347 urkundliche Erwähnung. Funde bei Ausgrabungen lassen jedoch auf eine schon frühere spätslawische Besiedlung (etwa 11 Jh.) schließen. Trotz wechselvoller Entwicklung über die Jahrhunderte, mehrerer Zäsuren durch Brände im 17. Jhd. konnte Kaulsdorf durch heute noch vorhandene Bebauung überwiegend des späten 19. Jhd. und der Jahrhundertwende seinen ursprünglich städtebaulichen Charakter weitestgehend erhalten.

Die Dorfstraße bildet den Kern des ehemaligen Dorfes, das in seinem allgemeinen Zustand gut erhalten ist und einen dörflich-ländlichen Eindruck vermittelt. Die Dorfkirche, ein im Kern spätromanisch-frühgotischer Bau, bildet den Mittelpunkt der Anlage. Auch von der Dorfsilhouette her gesehen ist hier der Mittelpunkt, da die Kirche auf einer leichten Anhöhe steht und von keinem der übrigen Bauten überragt wird.

Der Schutz der ortsbildprägenden Eigenart, die sich aus der Dorfform, dem Charakter der den Anger umschließenden Dorfstraße mit zum Teil platzartigen Erweiterungen, sowie der bereits beschriebenen, überwiegend um die Jahrhundertwende entstandenen Bebauung ergeben, muss heute wegen des auf diesem Dorf lastenden Veränderungsdrucks gewährleistet werden.

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Ausgehend vom öffentlichen Interesse der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Wahrung der historisch gewachsenen städtebaulichen Struktur des Dorfes ist durch die Abteilung Gesundheit und Ökologische Stadtentwicklung - Stadtplanungsamt - im Bezirk Hellersdorf von Berlin das Bebauungsplanverfahren XXIII-32 eingeleitet und die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt worden.

Anlaß des Verfahrens war der Bauantrag auf einem Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches, der eine Bebauung auf den privaten Grünflächen, die Bestandteil der prägenden Grünstrukturen sind, vorsieht. Entsprechend dem derzeitigen Planungsstand würde damit die Durchsetzung der Planungsziele zumindest erheblich erschwert werden.

Für das vom Veränderungssperrenbereich betroffene Grundstück ist entsprechend § 15 BauGB die Entscheidung zum Antrag für einen Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt worden. Entsprechend § 14 BauGB wurde die Veränderungssperre vorbereitet und die Rechtsverordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 22 vom 03. Juni 1999 veröffentlicht.

Die Erforderlichkeit eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens ergibt sich aus den folgenden Planungszielen:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-32 sind Entwicklungspotentiale unter Berücksichtigung der Erhaltung der vorhandenen baulichen Strukturen, die historisch gewachsen sind, in verträglichem Umfang zu sichern.

- Es soll eine gebietsverträgliche Entwicklung der Wohnfunktion unter Sicherung einer hohen Wohnqualität ermöglicht werden. Ihre wesentlichen Merkmale bestehen in der engen Beziehung und Wechselwirkung mit Grünräumen, die das Landschaftsbild und Weichbild des Dorfes prägen, sowie in der hervorragenden Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel.

- Vorhandene städtebauliche und funktionelle Qualitäten der ländlich geprägten Struktur des Dorfes, wie z.B.
  - die hofbildenden Gebäudekonstellationen im Angerbereich
  - die vorwiegend ein- und zweigeschossige straßenbegleitende Bebauung,
  - die freien Landschaftsräume,
  - das Weichbild bzw. die die Dorflage markierenden äußeren Baukanten,
  - die ortsbildprägende Vegetation in Landschaftsräume, im Straßenraum und auf den privaten Grundstücken

  sind zu erhalten.

- Auf Grund der hervorragend erschlossenen Grundstücke entlang der Bundesstraße sollen im Charakter unter Maßstäblichkeit der vorhandenen Baulichkeiten Flächen für eine gewerbliche Nutzung ausgewiesen werden.

Mit BA-Beschluss Nr. 907/V vom 21. November 2000 wurde das Bebauungsplanverfahren XXIII-32 in ”Teil”-Bebauungspläne mit den Bezeichnungen XXIII-32a, XXIII-32b, XXIII-32c und XXIII-32d weitergeführt.

2. Planungsgebiet

2.1. Geltungsbereich

Gemäß § 9 Abs.7 BauGB wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-32 wie folgt festgesetzt:

für das Gelände zwischen der Brodauer Straße, der Waplitzer Straße, der Adolfstraße, der Straße Alt-Kaulsdorf und der Dorfstraße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf

2.2. Bestand

Östlich entlang der Dorfstraße befinden sich die historisch gewachsenen, dörflich geprägten städtebaulichen Strukturen, die durch die Drei- und Vierseithöfe bestimmt sind. Typisch für diesen Bereich sind die massiv errichteten traufständigen, quergegliederten, ein- bis zweigeschossigen Wohnhäuser, durch die eine straßenbegleitende Bebauung erfolgt. Auf den Grundstücken befinden sich Einzelbäume, durch die eine starke Durchgrünung des Innenhofes erreicht wird und die in den öffentlichen Straßenraum als strukturierendes Element wirken.
Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen sind die charakteristischen, den ehemaligen Wirtschaftshöfen zugeordneten Grünflächen wie Obst- und Gemüsegärten fast ungestört erhalten. Innerhalb dieser zusammenhängenden Grünflächen befindet sich ein Sportplatz.
Im Bereich der Brodauer Straße hat sich in den 80iger Jahren eine Einzelhausbebauung bis an die dörfliche Struktur heranentwickelt und damit Teile des Weichbildes zerstört.
Westlich der Adolfstraße sind straßenbegleitend ein- und zweigeschossige Wohnhäuser entstanden, die nicht im Zusammenhang mit den dörflichen Strukturen stehen.

Ehemals gewerblich genutzte Flächen unterliegen einem gewissen Umnutzungs- bzw. Bebauungsdruck.

2.3. Planerische Ausgangsposition

Für den Planungsbereich wird auf die Aussagen des Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (ABl. S. 4376), zuletzt geändert am 8. Juni (Abl. S. 2265) zurückgegriffen. Entlang der Dorfstraße wird eine gemischte Baufläche M2 ausgewiesen. Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches weist der FNP Berlin eine Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) aus. Für die gemischte Baufläche ist damit eine mittlere Nutzungsintensität und -dichte mit vorwiegend Mischgebietscharakter beabsichtigt.

Grundlage für das Planverfahren ist der überarbeitete Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung Kaulsdorf/ Mahlsdorf (Stand 1996) im Bezirk Hellersdorf, erarbeitet durch die Freie Planungsgruppe Berlin GmbH, Büro Schreckenberg, Hauke & Partner. Die BEP des Bezirkes stellt den Bereich wie folgt da:

- Mischgebiet entlang der Dorfstraße innerhalb der dörflichen Strukturen und Alt-Kaulsdorf (alle bebauten Grundstücksflächen)
- Wohnbaufläche mit einer GRZ 0,25 östlich der Grundstücke an der Dorfstraße
- Erhalt des prägenden Großgrüns
- Sportplatz ”Waplitzer Straße” (entsprechend Bestand)
- Freihalten des Blockinnenbereiches (ehemaliges Weichbild des Dorfes) nördlich und südlich des Sportplatzes ”Waplitzer Straße” von jeglicher Bebauung
- Wohnbaufläche innerhalb der ansonsten für das Siedlungsgebiet typischen Struktur

LAPro 94

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen
- Kompensatorische Maßnahmen bei einer Verdichtung
- Vorranggebiet Bodenschutz
- Erhalt und Entwicklung aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit
- der Bereich befindet sich im Obstbaumsiedlungsbereich, damit sind die landschaftstypischen Freiflächen und charakteristische Grünstrukturen, wie sie die rückwärtigen Grundstücksteile darstellen, zu erhalten und weiterzuentwickeln. Der Obstbaumbestand ist zu erhalten und weiterzuentwickeln, dabei sind traditionelle Nutz- und Zierpflanzen zu verwenden.

Denkmalschutz

Vorhandene Grundstücke mit ihren baulichen Anlagen und die zur Dorflage gehörenden Freiflächen (Weichbild des Dorfes) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-32a sind Bestandteile des in der Berliner Denkmalliste vom 08.05.1995 ausgewiesenen Denkmalsensembles Angerdorf Kaulsdorf und sind somit den Kriterien des Gesetzes zum Schutz von Denkmalen in Berlin DSchG Bln vom 24.04.1995 unterstellt. Der Begriff ”Flächendenkmal” ist zu DDR-Zeiten geprägt worden, kennzeichnet jedoch nicht den

eigentlichen Denkmalstatus des gesamten Gebietes und ist somit auch nicht in die Ausweisung als Denkmalensemble eingegangen.

Folgende Denkmale sind zu benennen:
- Alt Kaulsdorf 13/23, Angerdorf Kaulsdorf mit Dorfkirche und Freiflächen, Vorgärten mit Einfriedung, rückwärtigen Garten- und Hofanlagen (D)
- Dorfstraße 2-8,
- Einzeldenkmale siehe Alt-Kaulsdorf 13; 21; 43; Dorfstraße; 2; 4; 5; 8
- Konstituierende Bestandteile des Ensembles:
- Freiflächen des Dorfangers
- Alt- Kaulsdorf 15, Kino ”Volkslichtspiele”, vermutl. ehem. Saal des Dorfkruges Alt-Kaulsdorf 13, um 1935
- Alt- Kaulsdorf 23, Dorfkrug um 1800, aufgestockt 1902, mit Wirtschaftsgebäuden, teilweise um 1900
- Dorfstraße 3, Wohnhaus mit Zaun und Altenteil um 1885
- Dorfstraße 4, Wirtschaftsgebäude um 1890
- Dorfstraße 6, Wohnhaus um 1890
- Dorfstraße 10, Büdnerhaus um 1870

Altlasten

Im Altlastverdachtskatalog ist aufgeführt:

- Altlast 8277 - Dorfstraße 7
- Altlast 8264 - Dorfstraße

Voruntersuchungen

Das Bezirksamt Hellersdorf von Berlin - Stadtplanungsamt - hat bis zur Planaufstellung folgende Standort- und städtebauliche Untersuchungen beauftragt:

Das Planungsbüro Numerich und Albrecht wurde 1991 für das Gebiet zwischen der Bahnlinie, der B 1/5, dem Flusslauf der Wuhle und dem städtischen Krankenhaus im OT Kaulsdorf beauftragt, in Form eines städtebaulichen Gutachtens und unter Einbeziehung landschaftsplanerischer und verkehrsplanerischer Aspekte das funktionale und städtebauliche Entwicklungspotential des Gebietes darzustellen. Es ist einbezogen worden die Betrachtung der stadträumlichen und landschafträumlichen Situation, die Darstellung der Strukturen, der Gestalt und die Dichte der Bebauung sowie Angaben zur Art und Verteilung der vorhandenen Nutzungen. Der 2. Teil dieses Gutachtens stellt Planungskonzeptionen dar, in denen Vorschläge für die zukünftige stadträumliche Gestalt des Gebietes und die angestrebte Verteilung der Nutzungen verknüpft mit Aussagen zu den Möglichkeiten für eine gebietsverträgliche Verdichtung der Bebauung dargestellt wurden.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsidee

Die besondere Spezifik der Dorflage Kaulsdorf, in der sich der Geltungsbereich befindet, ergibt sich aus seiner historisch gewachsenen Bau- und Siedlungsstruktur als typisch märkisches Straßenangerdorf. Es ist eines der wenigen Dörfer im Berliner Randgebiet, das seinen dörflichen Charakter, zumindest in Bezug auf die baulichen und landschaftlichen Gegebenheiten bewahren konnte. Dies sind:

- Dorfkirche und Küsterei im Angerzentrum
- Drei- und Vierseithöfe
- prägende straßenbegleitende Bebauung im Angerbereich, überwiegend traufständig zur Straße
- gärtnerisch genutzte Freiflächen in den rückwärtigen Bereichen der Höfe
- Landschaftsraum der Wuhleniederung

Seit etwa 1990 besteht auf den teilweise leerstehenden und nicht effektiv genutzten Grundstücken im Geltungsbereich ein hoher Umnutzungs- und Veränderungsdruck hauptsächlich in Richtung der allgemeinen Wohnnutzung. Um die funktionellen und strukturellen Voraussetzungen für eine verträgliche Entwicklung des Dorfes zu schaffen, sollen innerhalb der vorhandenen Struktur und unter Berücksichtigung der denkmalschützenden Belange Entwicklungspotentiale erschlossen werden, wobei die städtebaulich prägenden, zusammenhängenden Freiflächen weitestgehend von Bebauungen freigehalten werden sollten.

Mit Magistratsbeschluß 189/90 wurde im September 1990 der Beginn vorbereitender Untersuchungen gemäß § 28 BauZVO für den Bereich des Dorfes Kaulsdorf (westlich und östlich der Dorfstraße) beschlossen. Dieser Status wurde genutzt, um Untersuchungen hinsichtlich der Nutzungsstruktur durchzuführen, wobei Probleme am Bestand aufgezeigt wurden. Das Ergebnis dieser Untersuchungen zeigte, dass der Verlust der traditionellen Dorfnutzung mit landwirtschaftlichen Betrieben und der Rückgang von gewerblicher Nutzung neue Überlegungen zur Nutzungsstruktur des Dorfes erfordert. Auf Grund seiner Lage und seiner Verpflechtung mit dem Landschaftsraum ist das Dorf Kaulsdorf ein Standort, an dem ein Wohngebiet mit hoher Wohnqualität unter Berücksichtigung einer gebietsverträglichen Entwicklung und dem Erhalt des spezifischen Ortscharakters entstehen kann.

Der Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen entsprechend § 141 BauGB wurde durch die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen aufgehoben. Eine förmliche Festlegung als Sanierungsuntersuchungsgebiet wurde als nicht erforderlich angesehen. Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung von Sanierungsmaßnahmen sind nicht zwingend erforderlich, da sich die ermittelten Mißstände in erheblichem Umfang als Einzelmaßnahmen darstellen und mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens schrittweise behoben werden könnten.

2. Planungsintention

Für das Dorf Kaulsdorf werden folgende Planungsziele gesetzt:

- Erhalt und verträgliche Entwicklung innerhalb der prägenden und die Eigenart des Dorfes bestimmenden räumlichen und baulichen Struktur des Dorfes.
- Ermöglichung einer gebietsverträglichen Entwicklung der Wohnfunktion, unter Berücksichtigung einer hohen Wohnqualität in Form einer vorwiegend ein- und zweigeschossigen straßenbegleitenden bzw. hofbildenden Bebauung.
- Erhalt und Ergänzung der ortsbild- und landschaftsraumprägenden Grünflächen. Für die durch Bebauung stark beeinträchtigten Bereiche des Weichbildes östlich der Dorfstraße ist eine starke Durchgrünung zu sichern und eine weitere Verdichtung zu verhindern.
- Erhaltung und Aufnahme typischer, städtebauliche prägender Gestaltungs- und Konstellationsmerkmale der Gebäude und Freiflächen.

In Umsetzung der Zielstellungen soll die Entwicklung eines Mischgebietes entlang der B 1/5 gemäß § 6 BauNVO und in den übrigen Bereichen des Geltungsbereiches, die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO erfolgen, unter Berücksichtigung der im Blockinnenbereich liegenden Frei-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen.

Auf Grund des spezifischen städtebaulichen Charakters des Geltungsbereiches sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XXIII-32 städtebauliche Ordnungsprinzipien zu sichern, und zwar durch die Festsetzung

- von Art und Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ)
- der Bauweise
- der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen
- von privaten Grünflächen
- von Straßenverkehrsflächen durch Straßenbegrenzungslinien
- Grünfestsetzungen
- Gestaltungsfestsetzungen.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1. Art der baulichen Nutzung

3.1.2. Mischgebiete

Die Festsetzung der Mischgebiete MI 1 bis MI 2 erfolgt unter Berücksichtigung des Nutzungsbestandes und der Lage der betreffenden Flächen an der überörtlichen Hauptverkehrsstraße B1/5, Alt-Kaulsdorf, bzw. ihrem Einwirkungsbereich. Hier sollen im Interesse der Versorgung der festgesetzten Wohngebiete neben dem Wohnen auch Läden und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, untergebracht werden. Somit dient die Anordnung der Mischgebiete einer städtebaulich verträglichen Strukturierung des Plangebiets und trägt zur Vermeidung von Nutzungs- und Erschließungskonflikten bei.

Um darüber hinaus Störungen des denkmalgeschützten Orts- und Straßenbildes zu vermeiden, werden in den Mischgebieten MI 1 bis MI 2 Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen (s. textliche Festsetzung Nr. 2). Derartige Betriebe würden sich mit ihrem nutzungsgebundenen Erscheinungsbild (Gebäude- und Freiflächengestaltung, Werbeanlagen) nicht in die schützenswerten Strukturen und Gestaltungsmaßstäbe im Geltungsbereich des B-Planes einfügen lassen. Darüber hinaus würden in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 angesiedelte Tankstellen und Gartenbaubetriebe in erheblichem Umfang ortsfremden Verkehr und damit erhebliche Störungen in den Dorfangerbereich hineinziehen.

Die Flächen mit der Festsetzung MI sind durch ihre unmittelbare Lage an der B 1/5 hervorragend verkehrlich erschlossen und auf Grund der vorhandenen Lärmemissionen für Wohnzwecke nur bedingt nutzbar. Die Lärmemission der Straße Alt Mahlsdorf B 1/5 übersteigt das für Wohnnutzungen zulässige Maß. Dementsprechend sind in jedem Fall die erforderlichen passiven bzw. aktiven Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen. Da diese im wesentlichen von der Lage im Baufenster und von den zu realisierenden Baukörpern abhängen, soll auf eine Festsetzung hinsichtlich des Immissionsschutzes im Bebauungsplan verzichtet werden. Die auf den ausgewiesenen Flächen möglichen Nutzungen werden keine bzw. unerhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen, die gleichfalls als Mischgebiets- bzw. Gemeinbedarfsflächen festgesetzt werden sollen, verursachen.

3.1.2. Allgemeine Wohngebiete

Angesichts der weitgehenden Aufgabe der dörflich-landwirtschaftlichen Nutzung und deren fortschreitenden Ablösung durch eine allgemeine Wohnnutzung ist die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete für den Großteil der im Plangebiet liegenden Bauflächen am besten geeignet, die städtebaulichen Zielstellungen unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange langfristig zu sichern, und somit die verträgliche Entwicklung eines Wohngebiets hoher Standort- und Aufenthaltsqualität zu ermöglichen.

Dementsprechend werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 die gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen fügen sich in ihrem Erscheinungsbild und mit ihren Außendarstellungserfordernissen nicht in die städtebaulichen Strukturen des Orts- und Straßenbildes des Geltungsbereiches ein und würden zudem erhebliche Belastungen durch ortsfremden Kunden- und Lieferverkehr erzeugen.

3.1.3. Flächen für den Gemeinbedarf

Im Bebauungsplan wird der vorhandene, von der Waplitzer Straße aus erschlossene Sportplatz als Fläche für den Gemeinbedarf mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt. Dieser Sportplatz gehört zur gegenüberliegenden Franz-Carl-Achard-Grundschule in der Adolfstraße 19-21-23.

Die Festsetzung des im Innenbereich zwischen Waplitzer Straße, Adolfstraße und Dorfstraße gelegenen Sportplatzes der Franz-Carl-Achard-Grundschule als Gemeinbedarfsfläche für Schulsport ist erforderlich, um die rein schulische, und damit zeitlich beschränkte Nutzung dieser Sportfläche im Interesse der nachbarlichen

Konfliktminimierung sicherzustellen. Der Sportplatz ist in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauNVO eine zulässige Nutzung. Der damit entstehende Lärm ist einer im Allgemeinen Wohngebiet sozialadäquater Lärm und damit hinzunehmen. Da jedoch erhebliche Einschränkungen aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohnen und Sport zu erwarten waren, sind im Sinne der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse die Nutzungszeiten auf den Schulsport beschränkt. Freizeitsport ist entsprechend den Festsetzungen des B-Planes ausgeschlossen. Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes, wie eine Schallschutzwand bzw. ein Schallschutzwall konnten hier aufgrund der zu berücksichtigenden städtebaulichen und denkmalpflegerischen Belange, nämlich der Sicherung eines stark durchgrünten Blockinnenbereiches einschließlich der möglichen Blickbeziehungen, nicht eingeordnet werden.

3.1.4. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung ”Eigentümergärten”

Eine private Grünfläche wird im südlich an den Schulsportplatz angrenzenden Bereich festgesetzt. Mit ihrem dichten Baumbestand und ihrer gärtnerischen Nutzung ist diese ortsbildprägende Freifläche Bestandteil der dörflichen Grünstruktur und soll als solche langfristig gesichert werden. Um die gärtnerische Nutzung dieser privaten Grünfläche entsprechend der derzeitigen städtebaulichen Situation auch weiterhin zu ermöglichen, wird für sie die Zweckbestimmung 'Eigentümergärten' festgesetzt.

Ein Eigentümergarten ist ein Garten, der den Eigentümer oder einen seiner Familienangehörigen im Sinne des § 8 Abs. 1 des II. WoBauG zur nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dient. Mit dem Bebauungsplan soll die gärtnerische Nutzung dieser Flächen ausschließlich für die Eigentümer gesichert werden.
Mit der textlichen Festsetzung Nr. 10 sind im Sinne der Bestandssicherung und einer ortsbild-verträglichen Entwicklung Gartenlauben und Geräteschuppen bis zu einer Größe von insgesamt 24 m^2 pro Grundstück zulässig. Damit wird die Versiegelung dieser Flächen auf ein verträgliches Maß beschränkt, so dass die Wirksamkeit und der optische Eindruck der privaten Grünfläche geringfügig beeinträchtigt wird.

Im Verfahren wurde ebenfalls die Festsetzung als Dauerkleingartenanlage geprüft. Diese Zielstellung wurde jedoch verworfen, weil zum einen die Voraussetzungen nach dem Bundeskleingartengesetz nicht gegeben sind und zum anderen durch eine entsprechende Parzellierung eine erhebliche zusätzliche Belastung, sowohl verkehrlich als auch durch die zu erwartende Versiegelung, zu vermuten.
Weiterhin wurde die Festsetzung dieser Flächen als nichtüberbaubare Grundstücksfläche der dazugehörenden Baugrundstücke im Verfahren geprüft. Auch damit konnten die städtebaulichen Zielstellungen nicht gewährleistet werden.

Die dem Nutzungszweck der im Allgemeinen Wohngebiet liegenden Grundstücke dienenden Nebenanlagen entsprechend § 14 Abs. 1 BauNVO, die damit hier zulässig wären, würden im wesentlichen im Widerspruch zur bereits vorhandenen und auch zur geplanten gärtnerischen Nutzung stehen.
Dem gegenüber sollen gerade Anlagen, die der gärtnerischen Nutzung dienen, aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation möglich sein.

3.1.5. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Das der BEP zugrundeliegende Verkehrskonzept wurde auf die im Hinblick zu erwartende Verdichtung erarbeitet.
Sämtliche im Plangebiet liegenden Straßenverkehrsflächen sind im Bebauungsplan dem entsprechend in ihrem Bestand festgesetzt, d.h. in ihrem Verlauf und in den jeweils gegebenen Breiten als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Lediglich der zwischen den Einmündungen der Dorfstraße und der Adolfstraße gelegene Abschnitt der Bundesstraße B1/5 wird zu Lasten der nördlich angrenzenden Flurstücke, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes, verbreitert, ohne dabei jedoch den anliegenden Gebäudebestand zu gefährden.

Die Inanspruchnahme dieser Flächen ist erforderlich, um das langfristig zu erwartende Verkehrsaufkommen auf der B 1/5 unter der Prämisse der Gewährleistung der Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer bewältigen zu können.

Die Einteilung des öffentlichen Straßenlandes ist nicht Gegenstand des B-Plans.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung der Nutzungsmaße werden die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

3.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl als Obergrenze erfolgt für die einzelnen Baugebiete im Sinne der Bestandssicherung und einer verträglichen, der städtebaulichen Planungsintention gerecht werdenden Entwicklung.

- Im MI 1 soll eine GRZ von 0,5 festgesetzt werden, damit wird der städtebaulichen Zielstellung, dem Erhalt der historisch gewachsenen Strukturen und hier insbesondere in Bezug auf die Drei- und Vierseithöfe unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange Rechnung getragen.

- Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 innerhalb der MI-Fläche MI 2 soll die Entwicklung neuer gewerblicher Strukturen ermöglicht werden, wobei hier ein verträgliches Maß unter Berücksichtigung der nördlich angrenzenden Siedlungsstruktur vorgesehen wurde.

Diese Festsetzungen stehen in Übereinstimmung mit den Zielstellungen des Entwurfs der BEP.

- Für die Flächen des WA 1 wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet die Beibehaltung der vorhandenen Strukturen. Die hier vorhandene Bebauung unterscheidet sich von den städtebaulich prägenden Strukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang der Dorfstraße. Im Sinne der primären Zielstellung des B-Planes, dem Erhalt der städtebaulichen, wesentlich prägenden, baulich-räumlichen Strukturen des Geltungsbereiches, einschließlich der prägenden Grünräume soll hier, wie auch bisher, die zukünftige

Bebauung deutlich gegenüber den städtebaulichen Strukturen entlang der Dorfstraße zurücktreten.
Im Sinne der städtebaulichen Zielstellung werden damit die Ziele der Bereichsentwicklungsplanung nicht ausgeschöpft.

- Im WA 2 wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht den Erhalt und die Entwicklung der ortstypischen Strukturen und hier in unmittelbarer Zuordnung zum Dorfanger, insbesondere die Entwicklung von Drei- und Vierseithöfen.

- Die derzeit unbebauten Flächen des WA 3 werden im Sinne der Planungsintention in die angrenzenden städtebaulichen Strukturen des Siedlungsgebietes und prägender Grünstrukturen einbezogen. Die festzusetzende GRZ von 0,2 gewährleistet eine Entwicklung der Wohnfunktion in Anlehnung an die angrenzenden Strukturen.

- Im WA 4 erfolgt die Festsetzung einer GRZ von 0,2. Diese Ausweisung gewährleistet eine gebietsverträgliche Entwicklung der Wohnfunktion unter Beibehaltung ortstypischer Strukturen und gewährleistet die wirtschaftliche Nutzung. Die Zielstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung werden damit wiederum im Sinne der städtebaulichen Zielstellung nicht voll ausgeschöpft. Bei einer ortstypischen zweigeschossigen Bebauung entspricht die Festsetzung des Bebauungsplanes den Ausweisungen des FNP Berlin. Die hier beabsichtigte Festsetzung begrenzt lediglich die nach § 34 BauGB sich derzeitig vollziehenden Entwicklung auf ein gebietsverträgliches Maß der Verdichtung entsprechend den Zielen der Bereichsentwicklungsplanung.

Für alle Baugrundstücke gilt, dass die zulässige bzw. festgesetzte Grundflächenzahl um maximal 50% durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden darf. Da dies nach § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO grundsätzlich zulässig ist, bedarf es keiner weiteren Festsetzung im Bebauungsplan.

3.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Mischgebietsflächen im Geltungsbereich des B-Planes XXIII-32a befinden sich in einem Bereich, für den der FNP eine gemischte Baufläche M 1 mit einer mittleren Nutzungsdichte mit vorwiegend Mischgebietscharakter ermöglicht. Die Festsetzung einer GFZ von 1,0 im MI 1 bzw. im MI 2 von 0,7 gewährleistet eine Entwicklung dieser Flächen innerhalb der vorhandenen historisch gewachsenen städtebaulichen Strukturen bzw. die Entwicklung städtebaulicher Strukturen in Anlehnung an die historisch gewachsenen Strukturen unter Berücksichtigung der hier zu erwartenden Nutzungsstrukturen.

Dabei wurde berücksichtigt, dass die Festsetzung einer GFZ von 0,7 im MI 2 zusammen mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 zu den Vollgeschossen die Errichtung von Gebäuden ermöglichen, die aufgrund dorftypischer großvolumiger Dachräume bauordnungsrechtlich dreigeschossig sind und deren städtebauliche Entwicklungen den Zielen des Bebauungsplanes entspricht. Weiterhin kann diese Festsetzung die straßenraumbildende Anordnung von größeren Anlagen mit erdgeschossigen Läden oder Gewerbeeinrichtungen entlang der Hauptverkehrsstraße und von Wohngebäuden auf den rückwärtigen Grundstücksflächen erfolgen.

Die Festsetzung der GFZ von 0,6 im WA 2, der GFZ von 0,2 im WA 1 und der GFZ von 0,4 im WA 4 soll im Sinne der städtebauliche Zielstellung die Entwicklung innerhalb der gewachsenen Strukturen gewährleisten. Innerhalb der Fläche WA 3 erfolgt die Festsetzung einer GFZ von 0,4, um die Entwicklung von Strukturen entsprechend der angrenzenden Baugebiete zu ermöglichen.

3.2.3. Zahl der Vollgeschosse (Z)

Innerhalb der Flächen WA 2 und MI 1 berücksichtigt die zulässige Zahl der Vollgeschosse den vorhandenen zweigeschossigen Gebäudebestand. Angesichts einzelner dreigeschossiger Gebäude im Dorfbereich ist nach der textlichen Festsetzung Nr. 3 in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und im MI 1 ein drittes Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der nach landesrechtlichen Maßgaben als Vollgeschoss zu werten ist. Mit dieser textlichen Festsetzung sollen über den Bestandsschutz hinaus auch Neubauten ermöglicht werden, die im Rahmen der angestrebten Wiederherstellung von Drei- und Vierseithöfen bei Berücksichtigung historischer Gebäudehöhen und -proportionen größere Dachräume erfordern, die als Vollgeschoss anzurechnen sind. Da jedoch die festgesetzte Geschossflächenzahl grundsätzlich nicht überschritten werden darf, führt eine Dreigeschossigkeit zwangsläufig zu einer Verringerung der erreichbaren GRZ.

Die zukünftige Bebauung auf den Flächen WA 3, WA 4, und MI 2 soll sich in die historisch gewachsenen Strukturen einfügen, dementsprechend wird eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Abweichend von der Zahl der Vollgeschosse ist hier ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich dabei um einen Dachraum handelt und die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse nicht überschritten wird (textliche Festsetzung Nr. 3). Damit wird unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellung eine weitestgehend gestalterische Vielfalt und Anpassungsmöglichkeiten an die vorhandene Bebauung ermöglicht.

Auf den Flächen WA 3 soll dies nicht ermöglicht werden, um mit der hier zukünftigen Bebauung zwischen den beiden städtebaulichen Strukturen der angrenzenden Wohnbauflächen WA1 und WA4 zu vermitteln.

Auf der Fläche WA 1 soll abweichend von der üblichen zweigeschossigen Bebauung im Geltungsbereich nur eine Eingeschossigkeit festgesetzt werden, im Sinne der Bestandssicherung. Um dennoch durch eine lockere Bebauung den Eindruck einer starken Durchgrünung zu erhalten, soll eine Eingeschossigkeit festgesetzt werden, dadurch bleibt gleichzeitig die städtebauliche Dominanz der historischen gewachsenen Strukturen im Angerbereich bewahrt. Es wird durch die lockere Bebauung der Eindruck einer starken Durchgrünung erhalten, auch wenn die ortstypischen Grünstrukturen aufgrund der vorhandenen Bausubstanz erheblich eingeschränkt wurden.

3.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen gewährleisten unter Berücksichtigung der hier zu erwartenden baulichen Nutzung eine ausreichende Formulierung des Straßenraumes entsprechend den Zielstellungen des B-Planes.

Mit der Festsetzung der Baugrenzen wurde sich im Sinne der planerischen Zurückhaltung darauf beschränkt, die wesentlichen Rahmenbedingungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb der vorhandenen historisch gewachsenen Strukturen festzusetzen. Wesentlich bei der Festsetzung der Baugrenzen ist entsprechend den Zielstellungen des B-Planes der Erhalt zusammenhängender Freiflächen im Blockinnenbereich als typisches Gestaltungselement der dörflichen Strukturen. Gleichzeitig wird den Eigentümern ausreichend städtebaulicher Spielraum gegeben, so dass hier durchaus variantenreiche Entwürfe zu erwarten sind.
Abweichend davon soll auf den Flächen WA 1 eine engere Baufensterausweisung erfolgen, um die bereits stark eingeschränkten Bauflächen weitestgehend zu erhalten und ihre Wirkung in den öffentlichen Straßenraum des Dorfangers zu ermöglichen.

3.4. Bauweise

Auf den Flächen WA 1, WA 3 des Geltungsbereiches gilt im Sinne der Bestandssicherung und der Umsetzung der städtebaulichen Zielstellung die offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO.

Abweichend davon soll für die Fläche WA 4 die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Strukturen geregelt werden. Eine Beschränkung der Baukörperlängen wird aufgrund der hier vorhandenen Grundstückszuschnitte und der zu erwartenden Nutzung nicht für erforderlich angesehen.

In Umsetzung der planungsrechtlichen Zielstellung wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 für das WA 2 die Möglichkeit des Anbaus an die seitlichen Grenzen eröffnet.
Um die Bestimmtheit der textlichen Festsetzung zu gewährleisten, soll die textliche Festsetzung Nr. 4 wie folgt geändert werden:

”Bauliche Anlagen auf den Grundstücken Dorfstraße 3, 3A, 4, 5, 6, 7 und 8 sind bis zur höchstzulässigen Vollgeschoßzahl unmittelbar an den südlichen und nördlichen Grenzen zu den benachbarten Grundstücken zulässig.”

Die gleiche Problematik besteht im MI1-Gebiet. Hier ist die Bebauung jedoch viel eindeutiger durch die historischen baulichen Strukturen geprägt. Eine Vielzahl der Gebäude sind Denkmäler. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen und denkmalpflegerischen Belange, nämlich dem Erhalt der Strukturen, ist eine eindeutige Bestimmung der prägenden Grenzbebauung notwendig. Die textliche Festsetzung Nr. 5 soll wie folgt geändert werden:

”Bauliche Anlagen auf den Grundstücken Alt-Kaulsdorf 13, 15, 17, 19, 21, 21A und 23 sowie Dorfstraße 2 sind bis zur höchstzulässigen Vollgeschoßzahl unmittelbar an den Grenzen der benachbarten Grundstücke sowie die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung ”Eigentümergärten” zulässig.”

Auf den Flächen MI 2 soll unter Berücksichtigung der hier beabsichtigten Nutzungsmöglichkeit und einem möglichst breiten städtebaulichen Spielraum für den Bauherrn auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet werden. Die Festsetzung des B-Planes in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung gewährleisten ein Einfügen in die vorhandenen Strukturen.
Damit besteht die Möglichkeit, auf den Grundstücken des MI 2 in Abhängigkeit von den geplanten Nutzungen durch Baukörper größer 50 m entlang der Bundesstraße B 1/5,

beziehungsweise durch eine kleinteilige Bebauung, eine straßenbegleitende Bebauung vorzusehen.
Die B 1/5 ist bereits derzeit sowohl durch kleinteilige Wohn-, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, als auch durch hallenartige Bebauung geprägt. In die vorhandene Struktur, unter Berücksichtigung der sich hier vollziehenden Entwicklung fügt sich also sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise ein. Damit soll auch für zukünftige Nutzungen die Gestaltungsvielfalt in Bezug auf die Bauweise nicht eingeschränkt werden.

3.5. Grünfestsetzungen

Die vorhandenen Strukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind geprägt durch rückwärtig, von Bebauung im wesentlichen freigehaltenen stark durchgrünten Flächen, die den Wirtschaftshöfen ehemals zugeordneten Obst- und Gemüsegärten. Diese Prägung trägt einen erheblichen Anteil am städtebaulichen Charakter des Gebietes. Zielstellung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung und der Erhalt dieser Struktur. In Umsetzung dieser Zielstellung sind

a) auf den Flächen WA 1, WA 2 und WA 3 und der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung ”Eigentümergärten” pro 200 m² überbaubarer Grundstücksfläche und ein Obstbaum der Pflanzliste I auf den Flächen zum Anpflanzen zu pflanzen.
b) auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung ”Schulsport” sind auf den Flächen zum Anpflanzen hochgewachsene Bäume und Sträucher der Pflanzliste 2 dicht zu pflanzen (dabei wurde die Funktionsfähigkeit des Sportplatzes berücksichtigt).

Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Mit gleicher Zielstellung wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 10 die Bebaubarkeit der Flächen mit der Zweckbestimmung ”Eigentümergärten” geregelt werden. Ebenfalls im Sinne des Erhalts ortsbildprägender Flächen sollen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ausgeschlossen werden.

Im Gegensatz zur Bebauung entlang der Dorfstraße, die eher durch eine straßenbegleitende Bebauung geprägt ist, sind die angrenzenden Wohnbauflächen im WA 1, WA 3 und WA 4 wie das übrige Siedlungsgebiet durch einen ortstypischen Vorgärten entlang dem öffentlichen Straßenraum geprägt.
Die Festsetzung der Baugrenzen gewährleistet den Erhalt und die Entwicklung des ortstypischen Vorgartenbereiches. Unter Berücksichtigung dieser Zielstellungen sollen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ausgeschlosssen werden. Textliche Festsetzung Nr. 7
Auf den Grundstücken Dorfstr. 3 und 4 befinden sich innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche 5 Einzelbäume, die den öffentlichen städtebaulichen Raum stark prägen und eine typische Bepflanzung der ehemaligen Wirtschaftshöfe mit Einzelbäumen darstellen.

3.6. Gestaltungsfestsetzungen

Das Dorf Kaulsdorf ist ein in seinen Strukturen noch gut erhaltenes märkisches Straßenangerdorf, das eine städtebauliche Seltenheit innerhalb der Berliner Stadtstruktur darstellt. Aufgrund seiner städtebaulichen Besonderheit hebt es sich eindeutig von den angrenzenden Siedlungsgebieten ab, die eine sehr heterogene Struktur besitzen. Diese besonderen städtebaulichen Strukturen sollen mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.
Im Bebauungsplan werden für die im Denkmalbereich liegenden bzw. den historischen Dorfanger bildenden Baugebiete Gestaltungsanforderungen an Gebäuden festgesetzt. Diese Gestaltungsanforderungen beschränken sich auf die städtebaulich relevanten Gestaltungsaspekte, unter Berücksichtigung des öffentlichen Belanges der Denkmalpflege, die der unmittelbaren Erhaltung und verträglichen Entwicklung des Angerdorfes dienen.

In den Flächen WA 2 und MI 1 werden Gestaltungsanforderungen an Gebäuden festgesetzt.

Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt und die Weiterentwicklung der vorhandenen, historisch gewachsenen, baulichen Strukturen des Dorfes. Dies betrifft vorrangig die Bereiche entlang der Dorfstraße und des Angers. Dazu ist erforderlich, daß sowohl die Merkmale planungsrechtlich gesichert werden, die den historisch gewachsenen räumlichen Zusammenhang der Bebauungsstruktur entstehen lassen, als auch die Sicherung der typischen stadträumlich prägenden Gestaltungselemente der Gebäude selbst.

Die baulichen Strukturen werden durch die typische Hofbebauung (Dreiseit- und Vierseithöfe), die Bebauung mit Einzelhäusern entlang der Straßenbegrenzungslinie, die Geschossigkeit, und die historischen Einfriedungen in Form von geschlossenen Mauern und Hoftoren, bestimmt. Diese Strukturen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinreichend bestimmt.

Die erforderlichen Gestaltungsfestsetzungen sollen sichern, daß auf dem Grundstück Gebäude entstehen, die sich mit ihrer Gestaltung in das Gefüge der vorhandenen, historisch gewachsenen Struktur des Dorfes Kaulsdorf einordnen.
Die städtebauliche Eigenart des Gebietes wird im wesentlichen durch folgende Gestaltungselemente der Einzelhäuser geprägt:

1. Die Traufständigkeit der Gebäude entlang der Straßenbegrenzungslinie,
2. Die Prägung der Straßenfassaden durch Putzstrukturen,
3. Die typischen Sattel- und Krüppelwalmdächer mit maximalen Dachneigungen von 45°,
4. Dächer, die giebelseitig keine bzw. traufseitig nur geringe Dachüberstände aufweisen,
5. im wesentlichen geschlossene Dachlandschaften
6. Die Dacher sind im wesentlichen mit rot- braunen Dachziegeln gedeckt.
7. Die Fassaden weisen keine Gliederungen durch Gestaltungselemente wie Loggien, Erker und Balkone auf.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper sollen im Sinne der planerischen Zurückhaltung darauf beschränkt werden, die wesentlichen Rahmenbedingungen für den Erhalt der städtebaulichen Eigenart und eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Dorfes festzusetzen. So beziehen sich im Sinne der Erhaltung und verträglichen

Entwicklung des Orts- und Straßenbildes sämtliche Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplans ausschließlich auf die straßenseitigen Gebäude oder auf die von den Straßen aus einsehbaren Gebäudeteile. Weitergehende Anforderungen an die Gestaltung zur denkmalgerechten Erhaltung und Entwicklung der Dorflage werden im Rahmen des vorhandenen Denkmalschutzes wahrgenommen und sichergestellt.

Dem entsprechen die textlichen Festsetzungen Nr. 13 – 20.

13. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind unmittelbar an den Straßenbegrenzungslinien nur traufständige Gebäude zulässig.

14. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die Außenwände der unmittelbar an den Straßenbegrenzungslinien liegenden Gebäude als Putzfassade auszuführen.

Mit diesen Festsetzungen wird eine städtebauliche Differenzierung zwischen den ”alten Bauernhäusern” und ihren Nebenanlagen entsprechend den historisch gewachsenen Strukturen erreicht.

15. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und MI 1 sind die traufständig zur Straßenbegrenzungslinie stehenden Gebäude mit Satteldächern oder Krüppelwalmdächern einer maximalen Dachneigung von 45° zu errichten.

16. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und MI 1 dürfen an unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie stehenden Gebäuden giebelseitig keine Dachüberstände, traufseitig Dachüberstände von maximal 20 cm errichtet werden.

17. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und im Mischgebiet MI 1 sind Gauben nur zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/3 der entsprechenden Gebäudelänge umfassen. Dacheinschnitte und Aufbauten einschließlich technischer Aufbauten wie Solar- und Lüftungsanlagen sind nur zulässig, wenn die Geschlossenheit und Maßstäblichkeit der Dachlandschaft erhalten bleibt und diese nicht in den öffentlichen Straßenraum wirken.

18. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und MI 1 im Dorfangerbereich sind die straßenseitigen Gebäude mit Dachziegeln in rot-braunen Farben zu decken.

19. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und MI 1 sind Balkone und Erker an den rückwärtigen Fassaden der straßenseitigen Gebäude im 1. Vollgeschoss zulässig.

20. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und MI 1 sind Loggien in der straßenseitigen Fassade der straßenbegleitenden Gebäude unzulässig.

Dabei wurde im Rahmen der Abwägung hinsichtlich der Dachgeschoßnutzung berücksichtigt, daß Dacheinschnitte und –aufbauten mit Einschränkungen möglich sind, soweit die Geschlossenheit und Maßstäblichkeit der Dachlandschaft erhalten bleibt (textl. Festsetzung Nr. 17) und vom öffentlichen Straßenraum nicht erlebbar sind. Weiter sollen auf den straßenabgewandten Seiten der Gebäude Loggien und Balkone zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse und der Sicherung einer Wohnqualität eingeschränkt möglich sein, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind (textl. Festsetzung Nr. 19 und 20). Loggien werden an den straßenseitigen Fassaden der straßenbegleitenden Fassaden unter Berücksichtigung des Erhaltes des vorhandenen städtebaulichen Charakters ausgeschlossen. Außerdem sollen Dachüberstände bis zu 20 cm zugelassen werden. Damit ist gewährleistet, daß den bautechnischen und physikalischen Anforderungen des Fassadenschutzes vor Regenwasser Genüge getan wird.
Die denkmalpflegerischen Belange wurden berücksichtigt.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

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. Entwickelbarkeit aus dem FNP

Die Flächen MI 1 und MI 2 befinden sich in einem Bereich, für den der FNP Berlin eine gemischte Baufläche M 2 ausweist. Damit sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes als Mischgebiet aus dem FNP entwickelbar. Für die Flächen WA 2 und Teile des WA 1 sieht der FNP ebenfalls die Festsetzung M 2 (gemischte Baufläche) vor. Unter Berücksichtigung der Grundsätze für die Entwicklung von B-Plänen aus den Vorgaben des FNP ist ein Allgemeines Wohngebiet kleiner 3 ha aus der gemischten Baufläche möglich, wenn Funktion und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nachdem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Davon wird, aufgrund der beabsichtigten Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes und der Größe des Wohngebietes, ausgegangen.

Die Flächen WA 3 und WA 4 befinden sich in einem Bereich, für den der FNP eine Wohnbaufläche W 3 (GFZ bis 0,8) ausweist.
Sie orientiert sich an der vorhandenen Siedlungsstruktur und nicht an dem neu zu entwickelnden verdichteten Wohnungsbaustandort, welcher einen eigenen städtebaulichen Charakter erhalten soll.

Die verbleibenden Flächen mit der Festsetzung Gemeinbedarf ”Schulsport” und ”Private Grünfläche” - ”Eigentümergärten” können aufgrund ihrer lokalen Bedeutung jederzeit aus den Bauflächen des FNP entwickelt werden.

3. Altlasten

Das Grundstück Dorfstr. 7 ist aufgrund seiner bisherigen Nutzung als Lager- und Umschlagplatz für chemische Stoffe, insbesondere zum Bautenschutz (Teerprodukte) in das Altlastenverdachtsflächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aufgenommen worden. Bodenkontaminationen sind auf einer geringen Grundstücksfläche im Bereich des Weges zwischen Rampe und Teerlager vorhanden. Jedoch aufgrund der hohen Versiegelung dieser Fläche, wird davon ausgegangen, dass keine erheblichen schädliche Auswirkungen zu erwarten sind und es damit keiner Kennzeichnung im Bebauungsplanentwurf bedarf.

Die Verunreinigungen in Bezug auf die beabsichtigte Wohnnutzung wird als nicht erheblich eingeschätzt. Maßnahmen zur Beseitigung dieser Bodenverunreinigungen unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung werden für den Eigentümer als zumutbar

eingeschätzt. Somit stehen die vorhandenen Bodenverunreinigungen den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen.
Im Rahmen von Baugenehmigungen sind konkrete Einzelmaßnahmen zu prüfen.

4. Denkmalpflege

Gemäß § 9 Abs.6 BauGB werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen:
- der Geltungsbereich des dem Denkmalschutz unterliegenden Bereichs der Dorflage
- die Gebäude und Einzelanlagen der Dorflage, die dem Denkmalschutz unterliegen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Für die Sicherung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist der Ankauf von privaten Grundstücksflächen erforderlich. Dabei handelt es sich derzeit um Baulandflächen. Die Fläche wurde bestimmt und bewertet. Die Mittel zum Grundstücksankauf sind durch das Land Berlin einzuplanen.

Die Summe der haushaltsmäßig für den Grundstücksankauf einzuplanenden Mittel beträgt derzeitig ca. 235.000,- DM.
Es wird der Bodenrichtwert vom 01.01.2000 in Ansatz gebracht. Er beträgt in dieser Gegend 300,- DM je m². Die Bodenpreise weisen eine leicht fallende Tendenz auf. Der Bodenrichtwert vom 01.01.2001 wurde vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte noch nicht veröffentlicht. Der für die Anmeldung der haushaltsmäßigen Mittel angenommene Bodenrichtwert, wird für angemessen eingeschätzt, um eine finanzielle Reserve zu haben. Für die Anmeldung der Kosten zum Grunderwerb ist es üblich, die tatsächliche Nutzung in Ansatz zu bringen. Die Bodenqualität ist Bauland.

IV. Verfahren

Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3a AGBauGB

Mit Schreiben vom 25.05.1998 ist der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. II E, die Planungsabsicht zum Bebauungsplan XXIII-32 mit der Bitte um Stellungnahme entsprechend § 3a AGBauGB zugesandt worden.
Es wurden keine Bedenken geäußert.
Die Hinweise wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt.
1. Lage des Geltungsbereiches in der weiteren Schutzzone IIIA des Wasserwerkes Kaulsdorf
2. Altlastenflächen

Aufstellungsbeschluß

Das Bezirksamt Hellersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 16.06.1998 mit BA-Beschluß Nr. V/571/1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes XXIII-32 ”Dorf Kaulsdorf” beschlossen. Dieser Beschluß wurde am 10.07.98 im Amtsblatt für Berlin, Nr. 36 auf Seite 2658 bekanntgegeben.

Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 17.09.98 über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-32 informiert.

Veränderungssperre

Mit Bescheid 98/256 vom 25.08.98 hat das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt den Antrag zur Errichtung eines Saunahauses vom 10.03.98, Eingang 12.03.98, nach § 15 BauGB zurückgestellt.
Das Bezirksamt hat mit Beschluss Nr. 283/V vom 16.02.99 der Verordnung über die Veränderungssperre XXIII-32/7 zugestimmt.
Die BVV hat mit Beschluss Nr. 617 vom 22.4.99 die Rechtsverordnung über die Veränderungssperre beschlossen.
Diese wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 22 vom 03. Juni 99, S. 189 veröffentlicht.
Die Versagung der Baugenehmigung Nr. 98/256 vom 12.07.99 erfolgte.
Die Verkündung der Verordnung über die Verlängerung der Veränderungssperre erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 17 vom 31. Mai 2000.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 08.03. bis einschließlich 09.04.99 in den Räumen des Bezirksamtes von Hellersdorf durchgeführt. Das Bezirksamt ist mit Informationsvorlage Nr. 263/V vom 09.02.99 davon in Kenntnis gesetzt worden. Am 17. März fand mit den betroffenen Bürgern in den Räumen der Schilkin GmbH eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.

Auswertung der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Für den Bebauungsplan XXIII-32 wurde den Ergebnissen der frühzeitigen Bürgerbeteiigung vom Bezirksamt Hellersdorf in seiner Sitzung am 31.08.99 mit BA-Beschluß Nr. 556/V zugestimmt. Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 25.11.99 über die Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in Kenntnis gesetzt. Eine detaillierte Auswertung liegt dem Verfahrensordner bei.

Die Auswertung der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung aufgrund der Äußerungen im Rahmen der Erörterungsveranstaltung sowie der vorliegenden schriftlichen Stellungnahmen läßt im Wesentlichen drei Schwerpunkte erkennen:

1. Nutzung der privaten Grün- und Freiflächen
2. Natur- und Landschaftsschutz
3. Bewältigung des Verkehrs.

Die im Rahmen der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind in das Verfahren eingestellt worden.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Das Bezirksamt hat mit BA-Beschluß Nr. 801/V vom 01.08.00 die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage der Begründung und des Entwurfes zum B-Plan XXIII-32 mit dem Planungsstand Juni 2000 beschlossen. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 AGBauGB in einer Monatsfrist vom 08.08. bis 11.09.98 beteiligt worden.

Die Ergebnisse der Beteiligung der TÖB wurden durch das Bezirksamt Hellersdorf von Berlin in seiner Sitzung am 07.11.00 mit BA-Beschluß Nr. 890/V beschlossen.

Die BVV wurde im Oktober 2000 über die Durchführung der TÖB informiert. Am 14.12.00 hat die BVV die Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen des B-Planes XXIII-32 zur Kenntnis genommen.

Ausgehend von den im Rahmen der Trägerbeteiligung vorgebrachten Belangen und Hinweisen, wurden keine Aufgabenbereiche eines Trägers öffentlicher Belange erstmalig oder stärker als bisher berührt und somit ist keine nochmalige Trägerbeteiligung durchzuführen.

Im Ergebnis der Prüfung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind die Belange der Berliner Wasserbetriebe zur Sicherung von Regenrückhalteflächen im Angerbereich weiter zu verfolgen. Bei der Notwendigkeit einer Flächensicherung sind unter Berücksichtigung der Zielstellung des städtebaulichen Entwurfes in Verbindung mit den Zielstellungen des Landschaftsplanes Prämissen für die Einordnung zu erarbeiten.
Entsprechend der Zielvorstellung des Landschaftsprogrammes für Berlin wird zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion hier von einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken selbst ausgegangen. Bei der Umsetzung der technischen Lösung der Gewährleistung der Versickerung über die belebte Bodenzone in Abhängigkeit von den geplanten Baumaßnahmen der einzelnen privaten Bauherrn und den speziellen Bodenverhältnissen auf den Grundstücken handelt es sich um Fragen der bautechnischen Ausgestaltung.
Der Bauherr muß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den privaten Flächen die Problematik des dort anfallenden Regenwassers selbst bewältigen.

Des Weiteren ist der Verlauf der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Bundesstraße B 1/5 Alt-Kaulsdorf zwischen der Dorfstraße und dem Wuhlebecken unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit entsprechend dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen zu prüfen und festzulegen.

”Teil”-Bebauungspläne XXIII-32a, XXIII-32b, XXIII-32c, XXIII-32d

Der Abschluß des gesamten Bebauungsplanverfahrens XXIII-32 erschien durch die Vielzahl der Zielstellungen und der Vielfalt konkreter Probleme hinsichtlich der Nutzungs- und Bebauungsstruktur sowie der besonderen städtebaulichen Situation im historischen Dorfkern Kaulsdorf nicht möglich, so dass das Bezirksamt Hellersdorf in seiner Sitzung am 21.11.00 mit BA-Beschluss Nr. 907/V beschlossen hat, dass Bebauungsplanverfahren XXIII-32 in ”Teil”-Bebauungspläne XXIII-32a, XXIII-32b, XXIII-32c, XXIII-32d weiterzuführen.

Der Beschluss wurde am 08.12.00 im Amtsblatt von Berlin, Nr. 57, Seite 4650 bekanntgegeben.
Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 14.12.00 über die Aufteilung des B-Planes XXIII-32 in die ”Teil”-Bebauungspläne mit den Bezeichnungen XXIII-32a, XXIII-32b, XXIII-32c, XXIII-32d informiert.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 04.01.01 mit BA-Beschluss Nr. 9/I die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes XXIII-32a gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage der Begründung mit Planungsstand 12/00 und des Entwurfes zum Bebauungsplan XXIII-32a beschlossen. Das BA ist mit einer Vorlage zur Information Nr. 35/I über den Auslegungszeitraum vom 29.01. bis einschließlich 01.03.01 informiert worden.
Die BVV wurde im Januar 2001 über die Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert.

Auswertung der Öffentlichen Auslegung

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 06.03.2001 mit BA-Beschluss Nr. 109/I der Auswertung der öffentlichen Auslegung zugestimmt.
Aus der Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander ergeben sich für das weitere Verfahren folgende Änderung:

Es wurde festgestellt, dass die textlichen Festsetzungen, die für das Allgemeine Wohngebiet WA2 und der Mischgebietsfläche MI1 Möglichkeiten seitlicher Grenzbebauung eröffnen, nicht hinreichend rechtlich gesichert sind. In Umsetzung der planungsrechtlichen Zielstellung bleibt die Erforderlichkeit der Möglichkeit des Anbaus an die seitlichen Grenzen. Um Rechtssicherheit der textlichen Festsetzungen zu gewährleisten, wurden diese nochmals geändert.

Des Weiteren besteht auf den Flächen der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung ”Eigentümergärten” die Möglichkeit, hier Gartenlauben und Geräteschuppen zu errichten. Diese sind mit insgesamt einer maximalen Grundfläche von 24 m² zulässig. Damit wird gegenüber der öffentlichen Auslegung eindeutig Größe und Umfang der baulichen Anlagen auf den privaten Grünflächen bestimmt.

Eine Kennzeichnung der Altlastverdachtsflächen auf dem Grundstück Dorfstraße 7 entfällt, da keine erheblichen Bodenkontaminationen zu erwarten sind.

Die sich aus der Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregung ergebenden Änderungen sind in der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Grundzüge der Planung werden durch die erforderlichen Änderungen nicht berührt. Eine erneute Auslegung ist nach § 3 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Den betroffenen Bürgern ist unter Anwendung der Regelungen des § 13 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist zu geben. Träger öffentlicher Belange sind von den Änderungen nicht berührt.

Betroffenenbeteiligung entsprechend § 13 Nr. 2 BauGB

Den betroffenen Grundstückseigentümer ist in einer angemessenen Frist Gelegenheit gegeben worden, sich - ausschließlich zur Änderung der genannten Festsetzung - nochmals zu äußern.

Auswertung der Betroffenenbeteiligung

Es liegen keine schriftlichen Stellungnahmen vor. Die gegebenen Anregungen bezogen sich nicht auf den eingeschränkten Bezug.

Verordnung zur Festsetzung

In seiner Sitzung am 27.03.2001 stimmte das Bezirksamt mit BA-Beschluss Nr. 138/I der Auswertung der Betroffenenbeteiligung, dem Entwurf des Bebauungsplans XXIII-32a vom 04.01.2001 mit Deckblatt vom 08.03.2001 mit Begründung und dem Entwurf der Rechtsverordnung zu seiner Festsetzung zu.
Der Bebauungsplan XXIII-32a wurde durch Verordnung vom 3.Dezember 2001 (verkündet im Gesetz-und Verordnungsblatt für Berlin 57. Jahrgang Nr. 54 am 22.Dezember 2001 und somit am 23.Dezember 2001 in Kraft getreten) veröffentlicht.

V. Rechtsgrundlagen

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

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)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. April 1998 (BGBl. I S. 823)

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

FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (ABl. S. 4367), zuletzt geändert am 08. Juni 2000(ABl. S. 2265)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchG Bln) vom 30. Januar 1979 (GVBl. S. 183), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes vom 4. Juli 1997 (GVBl. S. 376)

Bauordnung für Berlin (BauOBln) in der Fassung vom 03. September 1997.

Aufgestellt: Berlin, den 27.03.2001

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abteilung Gesundheit und Ökologische Stadtentwicklung
Amt für Stadtplanung und Vermessung

.....	.....
Bezirksstadtrat	Amtsleiter Stadtplanung und Vermessung