Bebauungsplanverfahren XXIII-32c

Begründung

zur Festsetzung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Planungsstand: Juli 2009

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
Flächennutzungsplan 5
Bereichsentwicklungsplanung 6
LAPro 94 6
Naturhaushalt / Umweltschutz 6
Landschaftsbild 6
Biotop- und Artenschutz 6
Erholung und Freiraumnutzung 6
Landschaftsplan 7
Altlasten 7
Voruntersuchungen 8
II. PLANINHALT **8**
1. Entwicklung der Planungsidee 8
2. Planungsintention 9
3. Begründung der Festsetzungen 10
3.1. Art der baulichen Nutzung 10
3.1.1. Mischgebiet 10
3.1.2. Gewerbegebiet 11
3.1.3. Private Grünfläche 12
3.1.4.Öffentliche Straßenverkehrsflächen 12
3.2. Maß der baulichen Nutzung 13
3.2.1. Grundflächenzahl (GRZ) 13
3.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ) 14
3.2.3. Zahl der Vollgeschosse (Z) 14
3.3. Überbaubare Grundstücksflächen 15
3.4. Bauweise 15
3.5. Grünfestsetzungen 16
3.6. Gestaltungsfestsetzungen 17
III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES **19**
1. Eingriffsbetrachtung 19
2. Entwickelbarkeit aus dem FNP 19
3. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB 20
4. Altlasten 21
5. Denkmalpflege 21
6. Regenwasserbewirtschaftung 21
7. Finanzielle Auswirkungen 22
IV. VERFAHREN **23**
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3 a AGBauGB 23
Aufstellungsbeschluss 23
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 23
Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung 24
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 26
”Teil”-Bebauungspläne XXIII-32a, XXIII-32b, XXIII-32c, XXIII-32d 28
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 29
Auswertung der öffentlichen Auslegung 30
Verordnung zur Festsetzung 32
Erneutes Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 AGBauGB 32
Veröffentlichung 32
V. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄß § 10 ABS. 4 BAUGB **33**
VI. RECHTSGRUNDLAGEN **37**

I. Planungsgegenstand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-32c (Größe ca. 2,3 ha) war Teil des Bebauungsplanes XXIII-32, der für das Dorf Kaulsdorf eingeleitet wurde. Das Dorf Kaulsdorf befindet sich im Osten Berlins, im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, und ist ein Bereich, der in seiner Eigenart durch dörfliche bauliche Strukturen geprägt ist.
Das Dorf Kaulsdorf, ein Mitte des 13. Jahrhundert angelegtes Straßenangerdorf, findet erstmals 1347 urkundliche Erwähnung. Funde bei Ausgrabungen lassen jedoch auf eine schon frühere, slawische Besiedlung (etwa 11. Jh. und früher) schließen. Trotz wechselvoller Entwicklung über die Jahrhunderte, mehrerer Zäsuren durch Brände im 17. Jh., konnte Kaulsdorf durch heute noch vorhandene Bebauung überwiegend des späten 19. Jh. und der Jahrhundertwende seinen ursprünglichen städtebaulichen Charakter weitestgehend erhalten.

Das Dorf Kaulsdorf ist ein typisches märkisches Straßenangerdorf, das sich in seinem überlieferten Grundriss und mit seiner Bebauung (Kirche, Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie der Parzellenstruktur der Hof-, Garten- und Wiesenstücke) noch heute in einer seltenen städtebaulichen Geschlossenheit darstellt.

Die Dorfstraße bildet zusammen mit dem Angerbereich 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 Gebäude 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 Mitte bis Ende des 19. Jahrhunderts entstandenen Bebauung ergibt, muss heute wegen des auf diesem Dorf lastenden Veränderungsdrucks gewährleistet werden.

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Ausgehend vom öffentlichen Interesse an der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Wahrung der historisch gewachsenen städtebaulichen Struktur des Dorfes sind durch die Abteilung Ökologische Stadtentwicklung – Amt für Stadtplanung und Vermessung - im Bezirk Marzahn Hellersdorf von Berlin das Bebauungsplanverfahren XXIII-32 eingeleitet, die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Trägerbeteiligung durchgeführt worden.

Es wird davon ausgegangen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-32c ein im Zusammenhang bebautes Gebiet umfasst, dementsprechend sind Bauvorhaben bislang gem. § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 23. und 25. September 2008 (ABl. S. 2330) werden die Flächen des Planungsgebietes als Gemischte Baufläche M2 dargestellt. Entsprechend dazu sieht der überarbeitete Entwurf zur

Bereichsentwicklungsplanung Kaulsdorf/Mahlsdorf, Stand 1996, die Entwicklung einer gewerblichen Nutzung im Planungsgebiet vor.
Da Bauvorhaben bislang nach den Vorschriften des § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen sind, ist eine städtebauliche geordnete Entwicklung des Bereiches gemäß den Zielen der übergeordneten Planungen nicht in ausreichendem Maße gewährleistet und regelbar.
Mit BA-Beschluss Nr. 907/V vom 21. November 2000 wurde beschlossen, das Bebauungsplanverfahren XXIII-32 in „Teil"-Bebauungsplänen mit den Bezeichnungen XXIII-32a, XXIII-32b, XXIII-32c und XXIII-32d weiterzuführen.

Das Erfordernis eines verbindlichen Bebauungsplanverfahrens ergibt sich aus folgenden Planungszielen:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-32c liegt das Erfordernis in der Bestandssicherung, unter Berücksichtigung des Erhaltes der vorhandenen, historisch gewachsenen, baulichen Strukturen; im Gegensatz zu den angrenzenden B-Planverfahren XXIII-32a, b und d, deren Erfordernis in der Entwicklung von Potentialflächen lag.

- Ein anhaltender Nutzungsdruck auf den Grundstücken, insbesondere die gewerbliche Nutzung auf dem „Schilkin"-Gelände, erfordert ein Bebauungsplanverfahren zur Sicherung städtebaulicher Ordnungsprinzipien und zur Wahrung des Gebietscharakters.

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

2. Planungsgebiet

2.1. Geltungsbereich

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

für die Grundstücke Dorfstraße 45, 46, 47, 48 und 49 sowie Alt-Kaulsdorf 1A, 1B, 3, 7, 9 und 11 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf

2.2. Bestand

Zwischen der Wuhle und der Dorfstraße befindet sich entlang der B1/5 der ehemalige Gutshof Alt-Kaulsdorf.
Zur B 1/5 orientiert befindet sich das ehemalige im Jahre 1887 erbaute Herrenhaus mit seiner rechteckigen Grundrissform, ein zweigeschossiger, schlichter Putzbau unter Walmdach. Der in Ost-West-Richtung stehenden großen Scheune sind zwei in Nord-Süd-Richtung an der Dorfstraße stehende Stall- und Remisengebäude zugeordnet. Ein Verwaltungsgebäude befindet sich zwischen Herrenhaus und Scheune und schließt so den Hof an der Westseite zum Gutspark und zur Wuhle hin ab. Die Gliederung dieser Hauptgebäude um den Gutshof hat sich bis auf den

heutigen Tag erhalten. Eingriffe in die Bausubstanz sind zeitlich eindeutig einzuordnen.
In den Jahren 1952 bis 1980 wurde das Gelände der Schilkin GmbH & Co. KG neu strukturiert und der Bereich zwischen Herrenhaus und dem Verwaltungsgebäude mit einer zweigeschossigen Abfüllanlage und Versandhalle geschlossen. Den Bau eines zentralen Heizhauses, einer Lagerhalle und eines Verwaltungsgebäudes schlossen die Umstrukturierungen ab.
Die Errichtung eines Verbrauchermarktes an die nordwestliche Grundstücksgrenze erfolgte unter Berücksichtigung der Zielstellungen des Bebauungsplanes. Die Freihaltung bestimmter Flächen von Bebauung, die Anordnung eines Grünbereiches entlang der B1 in westlicher Verlängerung des ehemaligen Gutshauses sowie mischgebietstypische Nutzungen sind wesentliche Zielstellungen des Bebauungsplanes.

Der nördliche Bereich des Geltungsbereiches ist durch eine Wohnanlage für gesundheitliche Zwecke zur Betreuung psychisch kranker Kinder und Jugendlicher, in Form einer straßenbegleitenden Bebauung mit zwei Einzelbaukörper und im hinteren Grundstücksbereich ein langgestreckter Baukörper in Remisenform, geprägt.

2.3. Planerische Ausgangsposition

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsgrad des Gebietes nach § 34 BauGB wesentlich verändern. Insbesondere die Art der Nutzung (Gewerbe, Mischgebiet), das unterschiedliche Maß der zulässigen baulichen Nutzung sowie die Ausweisung einer privaten Grünfläche schränken die geltende Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB erheblich ein.

Der Bebauungsplan XXIII-32c dient der Nachverdichtung der Innenentwicklung sowie der Sicherung und Stabilisierung des Gewerbestandortes aus dem Bestand heraus. Dieser Bebauungsplan lässt eine Erweiterung innerhalb der vorhandenen baulichen Strukturen durch die geplanten Festsetzungen erwarten.

Flächennutzungsplan

Der FNP Berlin stellt die Bauflächen westlich der Dorfstraße als gemischte Baufläche M2 dar. Daran schließt sich der Bereich der Wuhleniederung im westlichen Anschluss an die gemischte Baufläche als Grünfläche/Parkanlage in einer durchschnittlichen Tiefe von ca. 150 m (nördlicher Geltungsbereich) bis ca. 70 m (entlang der B 1/5) an.

Für die gemischte Baufläche wird damit eine mittlere Nutzungsintensität und –dichte mit vorwiegend Mischgebietscharakter beabsichtigt, eine gewerbliche Bestandssicherung der Flächen des „Schilkin“-Geländes wird vorgenommen.

Die Darstellung des FNP orientiert sich an der ehemals vorhandenen dörflichen Siedlungsstruktur und der früheren dörflichen Nutzung.

Bereichsentwicklungsplanung

Grundlage für das Planverfahren ist der überarbeitete Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung Kaulsdorf/Mahlsdorf (Stand 1996) Der Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung des Bezirkes stellt den Bereich wie folgt dar:

- Mischgebiet entlang der Dorfstraße für die Grundstücke Dorfstraße 43A-44 innerhalb der dörflichen vorhandenen Bebauungsstrukturen,
- Gewerbegebiet innerhalb der Flächen des Schilkin-Geländes,
- private Grünflächen entlang der Wuhleniederung.

LAPro 94

Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 27. Juni 2006 (ABl. S. 2350) gliedert sich in vier aufeinander abgestimmte Teilprogramme.

Naturhaushalt / Umweltschutz
- Ausweitung der für den Naturhaushalt wirksamen Flächen,
- Kompensatorische Maßnahmen bei einer Verdichtung,
- Erhalt und Entwicklung aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit,
- Dezentrale Regenwasserversickerung.

Landschaftsbild
- Prägende oder gliedernde Grün- und Freiflächen,
- Berücksichtigung naturräumlicher Zusammenhänge,
- Erhalt und Entwicklung prägender Straßenbaumbestände und unbefestigter Straßenrandstreifen,
- Historischer Siedlungskern.

Maßnahmen Landschaftsbild:
- Erhalt und Entwicklung typischer Elemente des Landschaftsbildes und Beseitigung von Landschaftsbildschäden.

Biotop- und Artenschutz
überformte Niederung
- Berücksichtigung des naturräumlichen Zusammenhanges,
- Erhalt von Freiflächen in Niederungs- und Hangbereichen mit ihren typischen Vegetationsbeständen.

Erholung und Freiraumnutzung
- Bebaute Bereiche,
- Dringlichkeitsstufe IV zur Verbesserung der Freiraumversorgung,
- Sicherung vorhandener Freiräume,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

Landschaftsplan
Der Landschaftsraum der Wuhleniederung ist mit einem im Verfahren befindlichen Landschaftsplan XXIII-L-2 „Kaulsdorfer Wiesen“ belegt. Auf Grund des Defizits an wohnungsnahen, öffentlichen Grünflächen kommt der Wuhleniederung eine hohe Bedeutung als Freifläche und übergeordnete Grünverbindung zu.

- Ziel des L-Planes ist die Wuhlerenaturierung.

Die Festsetzungen des B-Planes sichern, dass die Ziele aus dem L-Plan umgesetzt werden können.
Der Entwurf des Landschaftsplanes schlägt auf Grund der reichhaltigen Grünstrukturen vor, den Bereich der Wuhleniederung als Geschützten Landschaftsbestandteil auszuweisen. Als Maßnahmen sind die Förderung der Biotopfunktion, der gewässerorientierten Biotopvernetzungen und die Renaturierung vorgesehen.
Durch die hohe Bedeutung des Landschaftsraumes Wuhletal als grünes Rückgrat des Bezirkes, soll ein zusammenhängend wirkender Landschaftsraum entwickelt werden. Der Gesamteindruck des Landschaftsschutzgebietes der Wuhleniederung soll erhalten bleiben.

Denkmalschutz
Vorhandene Grundstücke mit ihren baulichen Anlagen und die zur Dorflage gehörenden Freiflächen (Weichbild des Dorfes, hier das „Schilkinwäldchen“) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-32c sind Bestandteile des in der Berliner Denkmalliste vom 08.05.1995 ausgewiesenen Denkmalensembles Angerdorf Kaulsdorf und unterliegen somit den Kriterien des Gesetzes zum Schutz von Denkmalen in Berlin (DSchG Bln) vom 24.04.1995. Der Begriff „Flächendenkmal” ist zu DDR-Zeiten geprägt worden, kennzeichnet jedoch nicht den Denkmalstatus des gesamten Gebietes und ist somit auch nicht in die Ausweisung als Denkmalensemble eingegangen.

Folgende Denkmale sind zu benennen:

Einzeldenkmale:
- Gesamtanlage Alt-Kaulsdorf 1-11

In den angrenzenden B- Plänen sind ebenfalls Einzeldenkmale vorhanden. Das Angerdorf Kaulsdorf mit Dorfkirche und Freiflächen, Vorgärten mit Einfriedung die rückwärtigen Garten- und Hofanlagen sind als Denkmale benannt.

Von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz ist der Beschluss, eine Erhaltungsverordnung für das Gebiet Dorf Kaulsdorf zu erlassen, im Amtsblatt von Berlin, 43. Jahrgang, Nr. 27, vom 4. Juni 1993 bekannt gemacht worden.
Die Zielstellungen des B-Planes übernehmen die Grundsätze aus dem Entwurf und entsprechen somit den Inhalten der eingeleiteten Erhaltungsverordnung, wie zum Beispiel den Gestaltungskriterien.

Altlasten

Im Bodenbelastungskatalog ist mit Kat.-Nr. 8264 eine Grundstücksfläche der Schilkin GmbH auf dem Grundstück Alt Kaulsdorf 1-11 benannt.
Der Grund der Aufnahme im Bodenbelastungskataster ist die jahrhundertealte Produktionsfunktion dieses Grundstückes, konkrete Anhaltspunkte für schädliche

Bodenveränderungen - von der Versiegelung abgesehen - liegen nicht vor. Lediglich die lang anhaltende Nutzung der Fläche mit diversen Branchen führte zum Altlastenverdacht.

Voruntersuchungen

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

1. Ein Planungsbüro wurde 1991 beauftragt, für das Gebiet zwischen der Bahnlinie, der B 1/5, dem Flusslauf der Wuhle und dem städtischen Krankenhaus im OT Kaulsdorf in Form eines städtebaulichen Gutachtens und unter Einbeziehung landschafts- und verkehrsplanerischer Aspekte das funktionale und städtebauliche Entwicklungspotential des Gebietes darzustellen. Das Planungsbüro wurde einbezogen in die Betrachtung der stadt– bzw. der landschaftsräumlichen Situation, weiterhin in die Darstellung der vorhandenen Strukturen, wie z.B. der Gestaltung und der Dichte der Bebauung, und machte als ergänzendes Ergebnis der Untersuchungen Angaben zur Art und Verteilung der vorhandenen Nutzungen. Der zweite Teil dieses Gutachtens entwickelt Planungskonzeptionen, in denen Vorschläge für eine stadträumliche Gestaltung des Gebietes und die angestrebte Verteilung der Nutzungen aufgeführt wurden, verknüpft mit Aussagen zu einer gebietsverträglichen Verdichtung der Bebauung.

2. Für den südlichen Angerbereich des Dorfes in Kaulsdorf wurde ein städtebauliches Konzept in Varianten erarbeitet, indem die Nutzungsmöglichkeiten, allgemeine städtebauliche Ordnungsprinzipien und die räumliche Entwicklung unter besonderer Beachtung des historisch wertvollen Straßenangerdorfes Kaulsdorf dargestellt worden sind.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsidee

Die besondere Spezifik des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Standort des ehemaligen Gutshauses in unmittelbarer Nachbarschaft zu der historisch gewachsenen Bau- und Siedlungsstruktur als typisches 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. Im Zusammenspiel mit dem Vegetationsbestand der Niederung und dem so genannten Schilkin-Wäldchen zeigt die Westansicht der Dorflage ein nahezu intaktes bäuerlich-ländliches Weichbild. Neben den stadt- bzw. landschaftsräumlichen Qualitäten sind es die naturräumlichen Besonderheiten, die die Dorflage Kaulsdorf kennzeichnen.
Die dörfliche Bau- und Freiraumstruktur spiegelt bis heute die ursprünglich ländlich-bäuerliche Hierarchie mit ihrer funktional-gestalterischen Einheit von Kirche und Anger, Wohnhäusern, Wirtschaftsgebäuden und Hofflächen, Nutzgärten und angrenzendem Landschaftraum wider. Dieser Einheit entsprechende Nutzungen sind jedoch, wenn überhaupt, nur noch rudimentär erhalten.

Der ehemalige Gutshof ist in seiner ursprünglichen Nutzung im Grundsatz erhalten, wurde jedoch in seinem baulichen Bestand den heutigen Erfordernissen angepasst.

Im Gegensatz zu den angrenzenden B-Plänen XXIII-32a, b und d (Entwicklungspotentiale in Richtung Wohnnutzung) sollen hier die funktionellen und strukturellen Voraussetzungen für eine Sicherung des Bestandes innerhalb der vorhandenen Struktur und unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes geschaffen werden. Die städtebaulich prägenden, zusammenhängenden Freiflächen, hier insbesondere das „Schilkin-Wäldchen“ im Zusammenhang mit der Wuhleniederung sollen weitestgehend von Bebauung freigehalten werden.

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. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen zeigten, dass der Verlust der traditionellen Dorfnutzung mit landwirtschaftlichen Betrieben und der Rückgang von gewerblicher Nutzung neue Überlegungen zur Nutzungsstruktur des Dorfes erforderten. Auf Grund seiner Lage und seiner Verflechtung mit dem Landschaftsraum ist das Dorf Kaulsdorf ein Standort, an dem ein Wohngebiet mit hoher Wohnqualität unter Berücksichtigung einer gebietsverträglichen Entwicklung und bei 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. Die 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 können.

2. Planungsintention

Für den Geltungsbereich werden folgende Planungsziele gesetzt:

- Erhalt und verträgliche Entwicklung innerhalb der prägenden und die Eigenart des Dorfes bestimmenden räumlichen und baulichen Strukturen des Dorfes;
- Sicherung und Entwicklung eines Mischgebietes und eines Gewerbegebietes entlang der B 1/5 unter dem Aspekt der Erhaltung und der Entwicklung der vorhandenen, historisch gewachsenen städtebaulichen und funktionellen Strukturen,
- Erhalt und Ergänzung der ortsbildprägenden Grünflächen in Anlehnung an das Weichbild;
- Erhaltung und Aufnahme typischer, städtebaulich prägender Gestaltungs-, Standort- und Architekturmerkmale der Gebäude und Freiflächen.

In Umsetzung der Zielstellungen soll die Bestandssicherung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO innerhalb der Flächen des Schilkin-Geländes und in den übrigen Bereichen des Geltungsbereiches die Sicherung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO im Bestand erfolgen, unter Berücksichtigung einer eindeutigen räumlichen Begrenzung zum angrenzenden Wohnbereich und zum Landschaftsraum.

Im Gegensatz zu den bereits festgesetzten Bebauungsplänen XXIII-32a, b und d, die eine verträgliche Entwicklung der Wohnfunktion zum Inhalt haben, dient der B-Plan

XXIII-32c nach nochmaliger Prüfung nicht nur der Bestandssicherung der vorhandenen historisch geprägten Strukturen, sondern schränken die geltende Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB durch die detaillierten Festsetzungen in den Teilbereichen des B-Planes ein. Insbesondere die Art der Nutzung (Gewerbe, Mischgebiet), das unterschiedliche Maß der zulässigen baulichen Nutzung sowie die Ausweisung einer privaten Grünfläche schränken die geltende Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB erheblich ein.

Auf Grund des spezifischen städtebaulichen Charakters des Geltungsbereiches sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XXIII-32c 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 Straßenverkehrsflächen durch Straßenbegrenzungslinien,
- Grünfestsetzungen,
- Gestaltungsfestsetzungen.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1. Art der baulichen Nutzung

3.1.1. Mischgebiet

Die Festsetzungen der Mischgebiete MI 1 und MI 2 erfolgen unter Berücksichtigung des Nutzungsbestandes und der Lage der betreffenden Flächen an der überörtlichen Hauptverkehrsstraße B1/5, Alt-Kaulsdorf (MI 1) und entlang der Dorfstraße (MI 2) für die Grundstücke Dorfstraße 46ff. Hier sollen im Interesse der Versorgung der angrenzenden Wohngebiete neben dem Wohnen auch Läden und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, untergebracht werden. Somit dient die Anordnung des Mischgebietes einer städtebaulich verträglichen Strukturierung des Plangebiets und trägt zur Vermeidung von Nutzungs- und Erschließungskonflikten bei. Das MI 2 ist hervorragend als vermittelnder Bereich, auf Grund der städtebaulichen Struktur und der verkehrlichen Anbindung, zwischen der gewerblichen Nutzung der „Schilkin-Flächen“ und der Wohnbebauung entlang der Dorfstraße geeignet.

Um darüber hinaus Störungen des denkmalgeschützten Orts- und Straßenbildes zu vermeiden, werden im Mischgebiet MI 1 und MI 2, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen (s. textliche Festsetzung Nr. 1). 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.
Die Vergnügungsstätten könnten eine überregionale Bedeutung, insbesondere auf Grund der Lage an der B1/5, erfahren.
Darüber hinaus würden sich in den Mischgebieten angesiedelte Tankstellen auf Grund ihrer baulichen Struktur nicht in die vorhandenen historisch geprägten Strukturen einfügen und in erheblichem Umfang ortsfremden Verkehr und damit

erhebliche Störungen, auch in den Dorfangerbereich hineinziehen. Des Weiteren würde dieser Bereich eine Beeinträchtigung der Freiraumstruktur erhalten und damit ein charakteristisches Element der historisch gewachsenen Struktur zerstören.

Die Flächen mit der Festsetzung MI 1 sind durch ihre unmittelbare Lage an der B 1/5 hervorragend verkehrlich erschlossen und auf Grund der vorhandenen Lärmimissionen für Wohnzwecke nur bedingt nutzbar. Die Lärmimission der Straße Alt Kaulsdorf B 1/5 übersteigt das für Wohnnutzungen zulässige Maß.
Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von 25 m zur übergeordneten Straßenverkehrsfläche sowie ein ausreichender Spielraum innerhalb der Baufenster ermöglichen durch Anordnung der Baukörper und entsprechende Grundrisslösungen die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen. Innerhalb der MI-Flächen besteht die Möglichkeit das Wohnen zum angrenzenden Wuhleniederungsbereich dem freien Landschaftsraum, zu orientieren.
Außerdem sind die erforderlichen passiven bzw. aktiven Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen. Da diese im Wesentlichen von der Lage innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und von den zu realisierenden Baukörpern abhängen, soll auf eine Festsetzung hinsichtlich des Immissionsschutzes im Bebauungsplan verzichtet werden.
Ebenfalls werden die auf den ausgewiesenen Flächen möglichen Nutzungen keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen, die als Gewerbegebiet entlang der B1/5 und als Allgemeines Wohngebiet entlang der Dorfstraße festgesetzt worden sind, verursachen.

3.1.2. Gewerbegebiet

Das an der B 1/5 Alt-Kaulsdorf gelegene Betriebsgelände der alteingesessenen Likörfabrik Schilkin wird im Sinne der Bestands- und Entwicklungssicherung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, jedoch in eingeschränktem Nutzungsumfang, festgesetzt. Die Nutzung auf dem Grundstück selbst ist geprägt durch die gewerbliche Nutzung der alteingesessenen Likörfabrik Schilkin.
Innerhalb der Gewerbeflächen sollen Tankstellen generell unzulässig sein, da sie sich mit ihrem unvermeidbaren Erscheinungsbild nicht in das denkmalgeschützte Orts- und Straßenbild der Dorflage einfügen. Der Ausschluss gilt auch für Vergnügungsstätten, die insbesondere mit ihren beleuchteten Werbeanlagen empfindliche Störungen des dörflichen Erscheinungsbildes verursachen. Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Anlagen für sportliche Zwecke sollen nur ausnahmsweise zulässig sein, da sich derartige Anlagen nur bedingt in das dörflich-historische Orts- und Straßenbild einfügen lassen. Eine ausnahmsweise Zulassung dieser Betriebe und Anlagen ist dementsprechend danach zu beurteilen, ob und wie sie mit ihrem Erscheinungsbild den Anforderungen an die Gebäude- und Freiflächengestaltung genügen.

3.1.3. Private Grünfläche

Der Landschaftsraum der Wuhleniederung ist mit einem Landschaftsplan XXIII-2-L „Kaulsdorfer Wiesen“ belegt. Der Wuhleniederung kommt eine hohe Bedeutung als Freifläche und übergeordnete Grünverbindung zu.
Das Hauptziel besteht darin, die Wuhleniederung mit ihren Randbereichen als landschaftlich geprägten Raum mit Funktionen für die Erholungsnutzung, den Naturhaushalt und den Biotop- und Artenschutz zu sichern und zu entwickeln. Als wichtigste Veränderung im Planungsgebiet ist die naturnahe Umgestaltung der Wuhle vorgesehen.

Die vorhandenen Strukturen im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes XXIII-32d sind geprägt durch rückwärtige, von Bebauung im wesentlichen freigehaltene stark durchgrünte Flächen, die den Wirtschaftshöfen ehemals zugeordnete Obst- und Gemüsegärten und den sich anschließenden Wuhleniederungsbereich.
Im Bereich der rückwärtigen Gärten und Wiesen entwickelt sich entlang einer neu formulierten Dorfkante zur ehemaligen Feldflur ein Grünzug aus privaten Grün- und Freiflächen. Die als Nutzgarten und Streuobstwiese gestalteten Grün- und Freiflächen sichern das aus städtebaulich-denkmalpflegerischer Sicht erhaltenswerte Weichbild der Dorflage. Im Geltungsbereich des B- Planes XXIII-32c findet diese prägende Grünstruktur ihre Fortsetzung über die Relikte des ehemaligen Schilkin-Wäldchen bis zur B 1/5. Damit erfolgt im Sinne der Erhaltung der typischen Grünstrukturen in Weiterführung der Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-32d die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen privaten Grünfläche. Damit wird gleichzeitig ein Beitrag geleistet, den landschaftlich geprägten Raum der Wuhle entspr. den Zielen des Landschaftsplanes zu sichern.

Entschädigungsansprüche gem. § 40 BauGB sind nicht zu erwarten, da nicht erkennbar ist, dass dem Eigentümer durch die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Grünfläche Vermögensnachteile entstehen. Eine Bebauung dieser Fläche ist auf Grund der besonderen städtebaulichen Situation nach § 34 BauGB ausgeschlossen. Der gesamte östliche Wuhleniederungsbereich zwischen U-Bahn Trasse und B1/5 ist eine nach § 34 BauGB nicht überbaubare Grundstücksfläche, die durch die vorhandene Bebauung eindeutig definiert wird.
Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird für diese Fläche nicht die Art der Nutzung neu bestimmt. Diese Fläche stellt sich schon immer als eine mit Bäumen und Gehölzen bestandene Fläche dar. Damit sind keine wirtschaftlichen Beeinträchtigungen des Eigentümers mit Rücksicht auf die Festsetzung bzw. Durchführung des B- Planes zu erkennen.

3.1.4.Öffentliche Straßenverkehrsflächen

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 Wuhlebrücke gelegene Abschnitt der Bundesstraße B1/5 wird zu Lasten der nördlich angrenzenden Grundstücke, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes verbreitert. Es muss hier von dem Zurückversetzen der gegenwärtigen Begrenzungsmauer in Form einer Stützkonstruktion zum tiefer

liegende Grundstück ausgegangen werden. Die derzeit vorhandene nördliche Straßenbegrenzungslinie entlang der B1/5 lässt die Anlage den Vorschriften entsprechender Rad- und Gehwege entlang der stark befahrenen Straße zwischen Wuhlebrücke und Dorfstraße nicht zu. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die erforderlichen Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich zu sichern, ohne die Gestaltung des Straßenraumes selbst festzusetzen.
Die untere Böschungskante hinter der Zaunanlage des Schilkin-Geländes wird als neue Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Die Inanspruchnahme dieser Flächen ist erforderlich, um das langfristig zu erwartende Verkehrsaufkommen auf der B 1/5 (53.000 Kfz/Tag) und des hohen Lkw-Anteils von 8,5 % unter der Prämisse der Gewährleistung der Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer, hier die Trennung des Fahrradverkehrs vom Kfz-Verkehr, bewältigen zu können.
Die Bundesstraße B 1/5 ist eine Bundesfernstraße und gehört als großräumige Straßenverbindung (Verbindungsfunktionsstufe I) zum übergeordneten Straßennetz Berlins.

Entsprechend der gutachterlichen Stellungnahme der zuständigen Fachabteilung sind die bestehenden Ausbaubreiten der Straßenverkehrsflächen in der Dorfstraße nach den Ergebnissen einer vorliegenden Verkehrszählung in der Lage, das vorhandene Verkehrsaufkommen problemlos zu bewältigen. Die Zählung geht für die Brodauer Straße von ca. 2.400 Kfz/Tag und für die Dorfstraße von ca. 2.600 Kfz/Tag aus.

Die Einteilung des öffentlichen Straßenlandes ist nicht Gegenstand des B-Plans.
Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden durch Straßenbegrenzungslinien definiert, die sie gegenüber anderen Nutzungen abgrenzen.

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 werdender Entwicklung.

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

- Für die Mischgebietsfläche MI 1 entlang der B 1/5 wird unter Berücksichtigung der Entwicklung möglicher gewerblicher Strukturen, dem Erhalt der angrenzenden Grünstrukturen des „Schilkin-Wäldchens“ und der denkmalpflegerischen Belange eine GRZ von 0,3 festgesetzt.
- Für die Flächen des MI 2 wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Diese Festsetzung für die Grundstücke entlang der Dorfstraße ermöglicht den Erhalt der historisch

gewachsenen Strukturen und die Entwicklung der orttypischen Strukturen in unmittelbarer Zuordnung zum Dorfanger.
- Für die GE-Flächen wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet die Beibehaltung der vorhandenen baulichen Strukturen, um das an der B1/5 gelegene Betriebsgelände der alteingesessenen Likörfabrik Schilkin im Sinne der Betriebs- und Entwicklungssicherung zu sichern.

Diese Festsetzungen gewährleisten die Beibehaltung der vorhandenen baulichen und orttypischen Strukturen sowie die wirtschaftliche Verwertbarkeit der jeweiligen Grundstücke.

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. Damit kann auch den Forderungen (Versiegelung der Stellplätze), die sich aus der Lage des Geltungsbereiches in der weiteren Schutzzone III des Wasserwerkes Kaulsdorf ergeben, entsprochen werden.

3.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Mischgebietsflächen im Geltungsbereich des B-Planes XXIII-32c befinden sich in einem Bereich, für den der FNP eine gemischte Baufläche M 2 mit einer mittleren Nutzungsdichte mit vorwiegend Mischgebietscharakter ermöglicht. Die Festsetzung einer GFZ von 0,5 im MI und im GE von 0,8 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.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt die Festsetzung der zulässigen Geschossflächenzahl nach § 20 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauNVO. Die jeweils festgesetzte Geschossflächenzahl resultiert somit aus der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bei maximaler Ausschöpfung der zulässigen Grundflächenzahl.

Dabei wurde berücksichtigt, dass die Festsetzung einer GFZ von 0,5 im MI 1 zusammen mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 zu den Vollgeschossen die Errichtung von Gebäuden ermöglichen, die auf Grund dorftypischer großvolumiger Dachräume bauordnungsrechtlich dreigeschossig sind und deren städtebaulichen Entwicklungen den Zielen des Bebauungsplanes entsprechen.

3.2.3. Zahl der Vollgeschosse (Z)

Innerhalb der Flächen des MI-Gebietes berücksichtigt die zulässige Zahl der Vollgeschosse den vorhandenen zweigeschossigen Gebäudebestand. Angesichts einzelner dreigeschossiger Gebäude im Dorfbereich ist nach der textlichen Festsetzung Nr. 3 innerhalb der MI- Flächen ein drittes Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der nach landesrechtlichen Maßgaben als Vollgeschoss definiert ist. Mit dieser textlichen Festsetzung sollen über den Bestandsschutz hinaus auch Neubauten ermöglicht werden, die unter Berücksichtigung historischer Gebäudehöhen und -proportionen größere Dachräume beinhalten, 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.

Auf der Fläche des GE soll der Ausbau des Dachgeschosses zum Vollgeschoss nicht ermöglicht werden, da die vorhandenen historisch geprägten baulichen Strukturen mit dem Gutshaus als Dominante nur eine Zweigeschossigkeit aufweisen.

3.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der Baugrenzen beschränkt sich im Sinne der planerischen Zurückhaltung auf die wesentlichen Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb der gewachsenen stadträumlichen Strukturen.
Wesentlich bei der Festsetzung der Baugrenzen sind entsprechend den Zielstellungen des B-Planes der Erhalt und die Sicherung der vorhandenen dörflichen Strukturen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der MI- und der Gewerbeflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen entlang der Dorfstraße gewährleisten unter Berücksichtigung der Sicherung der bereits vorhandenen baulichen Nutzung eine ausreichende Formulierung des vorhandenen historischen Straßenraumes entsprechend den Zielstellungen des B-Planes.
Entlang der Bundesstraße B1/5 werden innerhalb der Gewerbeflächen die Baugrenze entlang der Gebäudekante des unter Denkmalschutz stehenden Gutshauses Kaulsdorf definiert und über die Flächen des Mischgebietes parallel zur B1/5 weitergeführt. Die Baugrenzen entlang der B1/5 gewährleisten, dass das unter Denkmalschutz stehende Gutshaus als Dominante erlebbar zum öffentlichen Raum bleibt.
Im Sinne des Erhalts von Sichtbeziehungen zur historischen Bebauung und gegenüber dem Landschaftsraum werden so als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen.

Im Mischgebiet markiert der Verlauf der rückwärtigen Baugrenzen den westlichen Rand der Dorflage. Die hinteren Baugrenzen halten im Zusammenhang mit den privaten Grünflächen entlang der Wuhleniederung einen erkennbaren Abstand.

Entsprechend der vorhandenen, städtebaulich prägenden dörflichen Strukturen verläuft die Baugrenze in der Dorfstraße unmittelbar entlang der Straßenbegrenzungslinie.

3.4. Bauweise

Innerhalb des Geltungsbereiches soll unter Berücksichtigung der hier beabsichtigten Nutzungsmöglichkeit auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet werden, um einen möglichst breiten städtebaulichen Spielraum sowie planerische Zurückhaltung für den Bauherrn zu ermöglichen. Die Festsetzung des B-Planes in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung gewährleisten ein Einfügen in die vorhandenen Strukturen.
Durch die textliche Festsetzung Nr. 4 wird für die benannten Grundstücke eine geschlossene Bauweise ermöglicht.

Die Bebauung ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, insbesondere innerhalb der MI-2-Flächen eindeutig durch die historischen baulichen Strukturen geprägt. Unter Berücksichtigung des städtebaulichen wie denkmalpflegerischen Belanges, dem Erhalt der Gebäude und Strukturen, ist eine eindeutige Bestimmung der prägenden, ortstypischen Grenzbebauung notwendig. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4, die eine geschlossene Bebauung ermöglicht, werden die seitlichen Grenzbebauungen zur Sicherung der historisch gewachsenen baulich-räumlichen Strukturen des Dorfes sichergestellt.

Eine Beschränkung der Baukörperlängen zur Umsetzung der städtebaulichen Zielstellung ist auf Grund der hier vorhandenen Grundstückszuschnitte und der vorhandenen Nutzung städtebaulich nicht erforderlich.
Die Bebauung längs der 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 offene als auch geschlossene Bauweise ein. Damit soll auch für zukünftige Nutzungen die Gestaltungsvielfalt in Bezug auf die Bauweise nicht eingeschränkt werden.

Die Bebauung ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eindeutig durch die historischen baulichen Strukturen geprägt. Eine Vielzahl der Gebäude sind Denkmäler. Jedoch ist eine eindeutige Bestimmung der prägenden, orttypischen Grenzbebauung im Gegensatz zu den angrenzenden Bebauungsplänen nicht notwendig. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ausreichend, um vorhandene städtebauliche wie denkmalpflegerische Strukturen auch hinsichtlich ihrer baulichen Nutzung langfristig zu sichern.
Weitere textliche Festsetzungen sind städtebaulich nicht erforderlich.

3.5. Grünfestsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Erinnerung an den alten Gutspark die Anlage einer mit Gehölzen bestandenen Freifläche als so genanntes „Schilkinwäldchen“ angestrebt.
Diese Prägung trägt einen erheblichen Anteil am städtebaulichen Charakter des Gebietes. Zielstellung des Bebauungsplanes sind die Entwicklung und der Erhalt dieser Struktur. In Umsetzung dieser Zielstellungen sind über die Festsetzung als private Grünfläche hinaus die textlichen Festsetzungen Nr. 5, 6 und 7 erforderlich, um die prägende Wirkung dieser Flächen zu sichern:

Innerhalb der privaten Grünfläche sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft die vorhandenen Gehölze, Gehölzgruppen und Wiesenflächen zu erhalten, landschaftsgerecht zu ergänzen und bei Abgang mit Arten der beigefügten Pflanzliste II nachzupflanzen. Gärtnerische Nutzungen und bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Wege und Einfriedungen sind unzulässig.

Die Flächen zum Anpflanzen entlang der B1/5 bilden gemeinsam mit dem Schilkin-Wäldchen und der Wuhleniederung zusammenhängende prägende Grünstrukturen.
Unter Berücksichtigung dieser historischen Grünstrukturen werden innerhalb der Flächen zum Anpflanzen nur niedrige Bodendecker gepflanzt, um historische

Sichtbezüge zum ehemaligen Gutshaus zu gewähren. Auf weitere Ausweisungen von Grünstrukturen soll im Sinne der beabsichtigten Nutzung verzichtet werden.
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unzulässig. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege.

3.6. Gestaltungsfestsetzungen

Wie bereits eingangs dargestellt, ist das Dorf Kaulsdorf ein in seinen Strukturen noch gut erhaltenes märkisches Straßenangerdorf, das eine städtebauliche Seltenheit innerhalb der Berliner Stadtstruktur darstellt. Auf Grund seiner städtebaulichen Besonderheit hebt es sich eindeutig von den angrenzenden Siedlungsgebieten ab, die in ihren Strukturen sehr heterogen sind. Diese besonderen städtebaulichen Strukturen und städtebaulichen Anpassungen auf neu zu bebauenden Grundstücken 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 unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange auf die städtebaulich relevanten Gestaltungsaspekte, die unmittelbar der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und der verträglichen Entwicklung des Angerdorfes dienen.

Ziele des Bebauungsplanes sind 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 dass auch die typischen, stadträumlich prägenden Architekturmerkmale der Gebäude gesichert werden.

Die baulichen Strukturen werden durch die typische Hofbebauung, die Bebauung mit Einzelhäusern entlang der Straßenbegrenzungslinie, die Geschossigkeit und die historischen Einfriedungen in Form von geschlossenen Mauern mit Hoftoren, aber auch sonstige orttypische, z.B. schmiedeeiserne Zaunanlage bestimmt. Die Rahmenbedingungen für diese Strukturen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinreichend bestimmt.

Die Flächen des MI 2 stehen in einem engen räumlichen und gestalterischen Zusammenhang zu den nördlich im Geltungsbereich angrenzenden städtebaulichen Strukturen.
Die erforderlichen Gestaltungsfestsetzungen sollen sichern, dass auf den Grundstücken Gebäude entstehen, die sich mit ihrer Gestaltung in das Gefüge der vorhandenen, historisch gewachsenen Struktur des Dorfes Kaulsdorf einfügen.
Die städtebauliche Eigenart des Gebietes wird im Wesentlichen durch folgende Gestaltungselemente der Einzelhäuser geprägt:

1. die Traufständigkeit der städtebaulich bestimmenden Wohngebäude entlang der Straßenbegrenzungslinie,
2. die überwiegend putzsichtig gestalteten Straßenfassaden,
3. die typischen Sattel- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von maximal 45°,

4. Dächer, die giebelseitig keine bzw. traufseitig nur geringe Dachüberstände aufweisen,
5. eine im wesentlichen geschlossene Dachlandschaft,
6. Dachdeckungen mit überwiegend rot bis rot-braunen Dachziegeln,
7. nicht vorhandene Gliederungen der Fassaden durch Loggien, Erker und Balkone.

Im Gegensatz dazu haben sich auf Grund der ursprünglichen Nutzung im Gewerbegebiet diese Struktur nicht entwickelt. Hier sollen nur Festsetzungen für die Gebäude entlang der Straßenbegrenzungslinie, im Sinne des Erhalts der vorhandenen, städtebaulich prägenden Strukturen getroffen werden.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper sollen sich im Sinne der planerischen Zurückhaltung darauf beschränken, 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 straßenständigen 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. 08 bis 15.
Mit diesen Festsetzungen wird eine städtebauliche Differenzierung zwischen den „alten Bauernhäusern” und ihren Nebenanlagen entsprechend den historisch gewachsenen Strukturen erreicht.

08. Innerhalb der Flächen MI 2 sind unmittelbar an den Baugrenzen entlang der Dorfstraße nur traufständige Gebäude zulässig.

09. Innerhalb der Flächen MI 2 sind unmittelbar an den Baugrenzen entlang der Dorfstraße liegende Gebäude als Putzfassade auszuführen.

10. Innerhalb der Flächen MI 2 sind die traufständig zu den Baugrenzen entlang der Dorfstraße stehenden Gebäude mit Satteldächern oder Krüppelwalmdächern einer maximalen Dachneigung von 45° zu errichten.

11. Innerhalb der Flächen MI 2 dürfen unmittelbar zu den Baugrenzen entlang der Dorfstraße stehenden Gebäude giebelseitig keine Dachüberstände und traufseitig Dachüberstände von maximal 20 cm zugelassen werden.

12. Innerhalb der Flächen MI 2 entlang der Dorfstraße sind Dacheinschnitte und Dachaufbauten, einschließlich technischer Aufbauten wie Solar- und Lüftungsanlagen, unzulässig. Ausnahmsweise können Gauben zugelassen werden, wenn sie nicht mehr als 1/3 der entsprechenden Gebäudelänge umfassen. Sonstige Dacheinschnitte und Aufbauten, einschließlich technischer Aufbauten wie Solar- und Lüftungsanlagen, sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Geschlossenheit und Maßstäblichkeit der Dachlandschaft erhalten bleibt und diese nicht in den öffentlichen Straßenraum wirken.

13. Innerhalb der Flächen MI 2 sind die straßenseitigen Gebäude mit Dachziegeln in rot bis rot-braunen Farben zu decken.

14. Innerhalb der Flächen MI 2 entlang der Dorfstraße sind Balkone und Erker unzulässig. Ausnahmsweise können Balkone und Erker an den rückwärtigen Fassaden der straßenseitigen Gebäude bis maximal zum 1. OG zugelassen werden.

15. Innerhalb der Flächen MI 2 entlang der Dorfstraße sind Loggien in der straßenseitigen Fassade der straßenbegleitenden Gebäude unzulässig.

Loggien werden an den straßenseitigen Fassaden der straßenbegleitenden Gebäude aus Gründen des Erhaltes des vorhandenen städtebaulichen Charakters ausgeschlossen.
Dabei wurden im Rahmen der Abwägung die privaten Belange hinsichtlich der Dachgeschossnutzung dahingehend berücksichtigt, dass Dacheinschnitte und –aufbauten mit Einschränkungen möglich sind, soweit die Geschlossenheit und Maßstäblichkeit der Dachlandschaft erhalten bleibt (textl. Festsetzung Nr. 14) und sie vom öffentlichen Straßenraum nicht erlebbar sind. Weiterhin sollen auf den straßenabgewandten Seiten der Gebäude Loggien und Balkone im 1. OG zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse und einer hohen Wohnqualität eingeschränkt möglich sein, sofern sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Außerdem sollen giebelseitig Dachüberstände bis zu 20 cm zugelassen werden. Damit wird den bautechnischen und physikalischen Anforderungen des Fassadenschutzes vor Regenwasser Genüge getan.
Die denkmalpflegerischen Belange werden damit nicht beeinträchtigt.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Eingriffsbetrachtung

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, in dem derzeit schon 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 heute zulässige Nutzungsmaß nach § 34 BauGB hinausgeht. Damit werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich.

2. Entwickelbarkeit aus dem FNP

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Bereich, für den der FNP Berlin eine gemischte Baufläche M2 und im Bereich der Wuhleniederung im westlichen Anschluss an die gemischte Baufläche eine Grünfläche/Parkanlage darstellt.

Unter Berücksichtigung der Grundsätze für die Entwicklung von B-Plänen aus den Vorgaben des FNP Berlin ist ein Gewerbegebiet kleiner 3 ha aus der gemischten Baufläche M2 entwickelbar, da Funktion und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen

Gefüge gewahrt bleiben. Davon ist auf Grund der beabsichtigten Festsetzungen und der Größe des Gebietes und der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung, auszugehen.

Die Flächen der privaten Grünfläche befinden sich in einem Bereich, den der FNP als Grünfläche ausweist und somit ist diese Fläche uneingeschränkt aus dem FNP entwickelbar.

Die Flächen des MI 1 stellt der FNP ebenfalls als Grünfläche dar. Entsprechend des Entwicklungsgrundsatzes 6 sind diese Flächen aus dem FNP entwickelbar, da es sich um eine planungsrechtliche Sicherung vorhandener Anlagen kleiner 3 ha mit örtlicher Bedeutung für die Versorgung handelt und diese Flächen von der Darstellungssystematik des FNP nicht erfasst werden. Die Funktion des rudimentär erhaltenen „Schilkin-Wäldchens“ im Zusammenhang mit der Wuhleniederung bleibt gewahrt.

Das MI 2 befindet sich innerhalb der Flächen die der FNP als M 2 - Flächen darstellt und ist somit uneingeschränkt aus dem FNP entwickelbar.

FAZIT:
Die Nutzungsinhalte des Bebauungsplanes sind damit aus dem FNP entwickelbar.

3. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsgradsmaßstab des Gebietes nach § 34 BauGB wesentlich verändern. Insbesondere die Art der Nutzung (Gewerbe), das unterschiedliche Maß der zulässigen baulichen Nutzung sowie die Ausweisung einer privaten Grünfläche schränken die geltende Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB erheblich ein.
Der Bebauungsplan XXIII-32c dient der Nachverdichtung der Innenentwicklung sowie der Sicherung und Stabilisierung des Gewerbestandortes aus dem Bestand heraus.
Geprüft wurde die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Gesamtfläche (MI 1= 6.380 m², MI 2 = 4.500 m², GE = 12.180 m² und die Private Grünfläche von ca. 25.450 m²). Unter Berücksichtigung einer möglichen GRZ von 0,3 im MI 1, von 0,25 im MI 2 und von 0,6 im GE ergibt sich eine mögliche Grundfläche von 10.350 m².

Bebauungspläne, die eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festsetzen, können im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn sie nicht in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden. Die festzusetzende Grundfläche ist damit kleiner als 20.000 m²
Es wird eingeschätzt, dass ein räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit den bereits festgesetzten B-Plänen XXIII-32a, b und d besteht, da ein gemeinsamer Einleitungsbeschluss zum B-Plan XXIII-32 gefasst wurde und das Verfahren bis zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange einschließlich der Auswertung geführt wurde. Jedoch ein enger sachlicher Zusammenhang ist nicht erkennbar, weil im Gegensatz zum B-Plan XXIII-32c, der die Festsetzung von MI- und GE-Flächen sichert, die angrenzenden B- Pläne der Sicherung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer hohen Wohnqualität unmittelbar am übergeordneten Grünzug angrenzend, dient und rechtfertigt so die Anwendung des § 13a BauGB.

Fazit:
Nach nochmaliger Prüfung wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB angewendet, da dieser Bebauungsplan eine Erweiterung innerhalb der vorhandenen baulichen Strukturen durch die geplanten Festsetzungen erwarten lässt.

4. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung folgende Fläche im Boden–Belastung–Katalog (BBK) benannt worden:

- Katalog -Nr. 8264, innerhalb der Flächen des Grundstückes Alt-Kaulsdorf 1-11

Auf Grund der ursprünglichen Nutzung weist das Grundstück Alt-Kaulsdorf eine bemerkenswerte gewerbliche Historie auf.
Der heute sogenannte Gutshof Kaulsdorf wurde von 1640 bis 1693 als ehemaliges "Freigut zu Caulsdorf" zum Brennen von Branntwein genutzt. Einer der bekanntesten Besitzer des alten Gutes war von 1782-1785 der Chemiker Achard. 1786 führte er auf dem Gut im Auftrag Friedrich Wilhelm III. Versuche zur Zuckergewinnung aus der Runkelrübe durch und nutzte ein Gebäude des Gutes bis zum Brand 1799 als Zuckerfabrik.
1945 übernahm die aus St. Petersburg stammende Unternehmerfamilie Schilkin das Gut zur Spirituosenherstellung.

Die beabsichtigte Gewerbenutzung sowie eine mischgebietstypische Nutzung werden durch die Bodenverunreinigungen nicht in Frage gestellt. Maßnahmen zur Beseitigung dieser Bodenverunreinigungen unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung werden für den/die Eigentümer/in als zumutbar durch die zuständige Fachabteilung eingeschätzt. Somit stehen die vorhandenen Bodenverunreinigungen den Zielstellungen des Bebauungsplanes nicht entgegen.
Im Rahmen von Baugenehmigungen sind konkrete Einzelmaßnahmen zu prüfen.

5. Denkmalpflege

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen:

- der Geltungsbereich des dem Denkmalschutz unterliegenden Bereichs der Dorflage, befindet sich innerhalb des Ensembles, das als Gesamtanlage "Dorf Kaulsdorf" dem Denkmalschutz unterliegt,
- die Gebäude und Einzelanlagen der Dorflage, die dem Denkmalschutz unterliegen.

6. Regenwasserbewirtschaftung

Die Berliner Wasserbetriebe stellen keine Forderungen an Regenrückhalteflächen. Entsprechend der Zielvorstellung des Landschaftsprogramms für Berlin wird zur

Sicherung des Naturhaushaltes hier von einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken selbst ausgegangen.

Das Gebiet des B-Planes liegt auf der weichselzeitlichen Grundmoränenplatte der Barnim-Hochfläche. Hier stehen mächtige, wasserstauende Geschiebelehm-/ Geschiebemergelsedimente von Mächtigkeiten über 10 m an, so dass ein guter Grundwasserschutz gegeben ist. Die Grundwasserfließrichtung ist in südliche Richtung (Spreetalung) zu erkennen. In dünnen Lagen sind wasserführende Sande und Kiese eingelagert, die nur lokale Bedeutung haben und hydraulisch meist nicht in Verbindung stehen. An der Oberfläche ist oft eine relativ dünne (0,5 – 2 m) Decksandbedeckung vorhanden.
Trotz der vorhandenen Bodenverhältnisse ist die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf den Grundstücken selbst technisch kein Problem.
Die angestrebte Grundflächenzahl und die zur Wuhleniederung von Bebauung freizuhaltenden Flächen ermöglichen die Umsetzung vielfältigster technischer Lösungen, auch unter Berücksichtigung der hohen Schichtenwasserstände.
Bei der Umsetzung der technischen Lösung zur Gewährleistung der Versickerung über die belegte Bodenzone in Abhängigkeit von den geplanten Baumaßnahmen der einzelnen privaten Bauherrn/innen und den speziellen Bodenverhältnissen auf den Grundstücken handelt es sich um Fragen der bautechnischen Ausgestaltung.

Entsprechend dem 9. Änderungsgesetz zum Berliner Wassergesetz besteht zwar mit § 36 a (3) die Möglichkeit zur Festsetzung von Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, diese Möglichkeit wird hier nicht genutzt. Den Eigentümern/innen verbleibt selbst auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ausreichender Spielraum zur Bewältigung der Problematik des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück, so dass Vernässungsschäden an der Vegetation und an Bauwerken oder Bodenbelastungen durch entsprechende Maßnahmen ausgeschlossen werden können. Deshalb soll auf die Festsetzung gesonderter Maßnahmen zur Versickerung verzichtet werden.

7. Finanzielle Auswirkungen

Entlang der B1/5 sind private Grundstücksflächen in Anspruch zunehmen, um regelgerechte Rad- und Gehwege im nördlichen Seitenbereich der stark befahrenen Straße zwischen Wuhlebrücke und Dorfstraße einordnen zu können. Diese Maßnahme ist in die Investitionsplanung von Sen Stadt aufgenommen.

IV. Verfahren

Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3 a 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 § 3 a AGBauGB zugesandt worden.
Es wurden keine Bedenken geäußert.

Die Hinweise wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt:

- das B-Planverfahren wird nach § 4 a BauGB durchgeführt, da es mit der Straße Alt-Kaulsdorf, die in der Verkehrsentwicklungsplanung für die Region Berlin als übergeordnete Straßenverbindung der Verbindungsfunktionsstufe I ausgewiesen ist und mit den Anlagen der Deutschen Bahn AG gem. Absatz 1 Nr. 2 Belange von gesamtstädtischer Bedeutung berührt,
- die Wuhle, ein Gewässer II. Ordnung grenzt den Geltungsbereich, die wiederhergestellten Uferstreifen entlang der Wuhle (Altlauf) sind zu erhalten,
- Berücksichtigung der Altlastverdachtsflächen und
- Berücksichtigung der verkehrsbedingten Immissionen.

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, bekannt gegeben.

Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 17.09.1998 über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-32 informiert.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 08.03.1999 bis einschließlich 09.04.1999 in den Räumen des Bezirksamtes Hellersdorf durchgeführt. Das Bezirksamt ist mit Informationsvorlage Nr. 263/V vom 09.02.1999 davon in Kenntnis gesetzt worden. Am 17. März fand mit den betroffenen Bürger/innen in den Räumen der Schilkin GmbH eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.

Um die geplante Weiterentwicklung der Dorflage zu einem attraktiven Wohngebiet von hoher Wohnqualität für die Bürger/innen anschaulich zu visualisieren, wurde ein Leitbild entwickelt. Der ehemalige Gutshof Alt-Kaulsdorf 1-11, wie auch die rückwärtigen Gartenbereiche Dorfstraße 2-4 und die ruderale Brachfläche Dorfstraße 21ff, zählen zu den wichtigen Teilbereichen, für die auf Grund ihrer besonderen städtebaulichen Bedeutung zusätzlich Alternativen dargestellt wurden.

Das städtebaulich-denkmalpflegerische Leitbild mit jeweils zwei Teilbereichs-Alternativen A und B wurde den Bürgern/innen in Form einer maßstabgerechten Darstellung der Dorflage vermittelt.

Das planerische Leitbild für die Dorflage Kaulsdorf geht von der Revitalisierung und Ergänzung der geschützten Bausubstanz aus. Die Hofanlagen, auch in der hier teilweise vorgefundenen rudimentären Form, werden durch die Anordnung hofbildender Gebäude vervollständigt. Die Typologie der geplanten Neubebauung orientiert sich an den dörflichen Grundkubaturen, wobei in Anlehnung an die den Dorfrand prägenden Wirtschaftsgebäuden auch großvolumige Baukörper ergänzt werden. Dabei stärkt die Stellung der geplanten Baukörper mit einheitlich traufständigen Gebäuden entlang der Dorfstraße und im Übergang zu den rückwärtigen Gartenbereichen den dörflichen Charakter.

Im Bereich der rückwärtigen Gärten und Wiesen entwickelt sich entlang einer neuformulierten Dorfkante zur ehemaligen Feldflur ein Grünzug aus privaten Grün- und Freiflächen. Die als Nutzgarten und Streuobstwiese gestalteten Grün- und Freiflächen sichern das aus städtebaulich-denkmalpflegerischer Sicht erhaltenswerte Weichbild der Dorflage. Im westlichen Dorfbereich erfährt der Grünzug aus Nutzgarten und Streuobstwiese eine Aufweitung durch die Wuhleniederung, die sogenannten Kaulsdorfer Wiesen. Der Verlauf der renaturierten Wuhle wird durch aufgelockerte Baumgruppen aus Weiden und Erlen verdeutlicht. Im Bereich des Gutshofs wird in Erinnerung an den alten Gutspark die Anlage einer mit Gehölzen bestandenen Freifläche als sogenanntes Schilkinwäldchen angestrebt. Im östlichen Dorfbereich bleibt der Grünzug aus privaten Grün- und Freiflächen als Zäsur zwischen dörflichen Hofanlagen und vorstädtischen Siedlungsbereichen erlebbar.

Das im Leitbild formulierte Bau- und Freiraumkonzept bewahrt den dörflichen Charakter und entwickelt ihn im Sinne veränderter Nutzungsanforderungen weiter. Geschützter und erhaltenswerter Gebäudebestand sowie die ortstypischen Vegetationselemente werden aufgenommen und integriert. Durch die naturnahe Umgestaltung wird die Wuhleniederung als Landschaftsraum von der Biesdorfer Höhe über die Kaulsdorfer Wiesen eindrucksvoll erlebbar.

Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Für den Bebauungsplan XXIII-32 wurde den Ergebnissen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung 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 auf Grund 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.

Nutzung der privaten Grün- und Freiflächen
Die in der Planung vorgeschlagene Nutzung der privaten Grün- und Freiflächen entspricht weitgehend der derzeitigen Bestandssituation. Ausnahmen stellen die Entwicklung dorftypischer Bebauungsstrukturen im Bereich südlich des Friedhofs (Dorfstraße 21 ff) und im Bereich des südlichen Abschnitts der Zernsdorfer Straße dar.

Die Bedenken und Anregungen „nur einseitigen Dorfstraßenbebauung“ zu erlassen, rechtfertigt eine Überprüfung des Vorschlags einer rein landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich gegenüber der Dorfstraße 21 ff. Im weiteren Verfahren wird geprüft, welche Nutzungen in diesem Bereich als dorfverträglich zu bewerten sind.

Natur- und Landschaftsschutz
Die aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes wünschenswerte Wiederherstellung des Gutsparks auf dem Gelände der Fa. Schilkin (Leitbild und Variante A) wird in Abwägung der privaten Belange mit den öffentlichen Belangen nicht weiterverfolgt. Priorität soll der private Belang, nämlich die wirtschaftliche Verwertbarkeit des privaten Grundstückes erhalten. Der öffentliche Belang, die Wiederherstellung des „Schilkin-Wäldchens“ in seinen historischen Grenzen, soll auf Grund fehlender Substanz und Unterlagen zurücktreten, die eine Wiederherstellung rechtfertigen würden. Dagegen spricht auch der Hinweis, dass der Betrieb als wesentlicher Bestandteil der alten Dorflage zu werten ist. Im weiteren Verfahren wird die Variante B zugrunde gelegt.

Die Zielstellung, das noch erhaltene und aus Gründen des Denkmal- und Naturschutzes zu erhaltende Weichbild der Dorflage zu schützen und zu sichern, wird aufrechterhalten. Die vorgebrachten Bedenken konnten nicht überzeugen, da bauliche Anlagen, insbesondere solche mit gewerblichen Nutzungen, dieser Zielsetzung entgegenstehen. Dabei kann nicht von enteignungsgleichen Eingriffen ausgegangen werden, da die Planung die derzeitige Bestandssituation berücksichtigt und auch zukünftig verträgliche Freiraumnutzungen im Bereich des dorftypischen Obstbaumgürtels zulässt.

Das noch erhaltene und aus Gründen des Denkmal- und Naturschutzes zu erhaltende Weichbild der Dorflage zu schützen und zu sichern wird aufrechterhalten. Im Übergang zu den nördlich und östlich angrenzenden Siedlungsstrukturen sind dorftypische Streuobstwiesen vorgesehen. Im Grundsatz sind auch die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen Bestandteil des schützenswerten Weichbilds. Im weiteren Verfahren wird jedoch die zukünftige Nutzung dieser Flächen erneut überprüft, da die bisherige Planung zwar die derzeitige Bestandssituation berücksichtigt, aber keine Entwicklung zulässt. Die in diesem Zusammenhang angeregte Sicherung eines „Standorts für einen Schulbauernhof” im Bereich der Dorflage wird im weiteren Verfahren überprüft.

Ebenso wird im weiteren Verfahren der hohen ökologischen Wertigkeit des „Schilkinwäldchens” entsprochen. Der im Leitbild und der Variante A zum Leitbild dargestellte vollständige Rückbau auf dem Gelände der Fa. Schilkin hingegen wird nicht weiterverfolgt. Im weiteren Verfahren wird der in Variante B dargestellte Ansatz, die Erinnerung an den ehemaligen Gutspark in Teilen wieder erlebbar zu machen, zugrunde gelegt.

Die Renaturierung der Wuhle als wesentliches Ziel der Landschaftsplanung wird von der überwiegenden Mehrheit der Bürger mitgetragen.

Bewältigung des Verkehrs

Die Planung sieht keine Veränderung der Straßenverkehrsflächen im Plangebiet vor. Nur entlang der B1/5 wird bezüglich der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer im nördlichen Seitenbereich zwischen Wuhle und Dorfstraße die Straßenbegrenzungslinie neu bestimmt. Somit wird die nördliche Straßenbegrenzungslinie der B1/5 im Bereich des Schilkingeländes innerhalb der Flächen des B-Planes XXIII-32c geringfügig um ein Maß von 1,50 m bis 2,30 m in Richtung Norden verschoben, so dass eine neue Gerade in südlicher Begrenzung der Trafostation und der östlich davon gelegenen Böschung gebildet wird. Hierdurch entsteht ein Seitenbereich von mindestens 4,20 m Breite einschließlich Stützmauer, der zukünftig einen gemeinsamen Rad- und Gehweg aufnehmen kann.
Nach Einschätzung des Tiefbauamts sind die bestehenden Ausbaubreiten der Straßenverkehrsflächen im Plangebiet in der Lage, das vorhandene Verkehrsaufkommen problemlos zu bewältigen. Diese Einschätzung wird durch eine Verkehrszählung gestützt, die für die Brodauer Straße von ca. 2.400 Kfz/Tag und für die Dorfstraße von ca. 2.600 Kfz/Tag in beiden Richtungen ausgeht. Da im Einzugsbereich der Verkehrsflächen keine überörtlichen Einrichtungen bzw. Betriebe vorhanden oder geplant sind, ist im weiteren Verfahren nur das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die zu erwartenden neuen Wohneinheiten zu berücksichtigen.

Die vorhandene, diagonal verlaufende Wegeverbindung von der Dorflage zum S- und U-Bahnhof Wuhletal liegt teilweise auf privaten, landwirtschaftlich genutzten Flächen. Bereits bei Anlegung wurde dieser Weg behindertengerecht ausgebaut. Mit dem Einigungsvertrag wurden eigentums-unabhängig sämtliche öffentlich genutzten Erschließungsflächen als „öffentliche Verkehrsfläche” gewidmet.

Priorität liegt im Erhalt des behindertengerechten Zugangs zum S- und U-Bahnhof Wuhletal, damit sollen vorhandene Wegeverbindungen erhalten bleiben. Dem privaten Belang des Eigentümers zur anderweitigen Nutzung der Fläche kann nicht gefolgt werden.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Das Bezirksamt hat mit BA-Beschluss Nr. 801/V vom 01.08.2000 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 08.08.2000 bis 11.09.2000 beteiligt worden.

Die Ergebnisse der Beteiligung der TÖB wurden durch das Bezirksamt Hellersdorf von Berlin in seiner Sitzung am 07.11.2000 mit BA-Beschluss Nr. 890/V beschlossen.

Die BVV wurde im Oktober 2000 über die Durchführung der TÖB informiert. Am 14.12.2000 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 Belange und Hinweise wurden keine Aufgabenbereiche eines Trägers öffentlicher Belange erstmalig oder stärker als bisher berührt und somit ist keine nochmalige Trägerbeteiligung durchzuführen.

Der Verlauf der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Bundesstraße B 1/5 Alt-Kaulsdorf zwischen der Dorfstraße und dem Wuhlebecken unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit war entsprechend dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen zu prüfen.
Die von der Senatsverwaltung geforderte Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche der B1/5 zwischen dem Einmündungsbereich der Dorfstraße und der Brücke über die Wuhle zugunsten der Anlegung eines ausreichend breiten Fuß- und Radwegs einschließlich Sicherheits- und Beleuchtungsstreifens erfordert eine Ausweitung um circa 1,10 m - 2,10 m zu Lasten des Schilkin- Geländes und macht ein Zurückversetzen der Begrenzungsmauer erforderlich.

Eine derartige Maßnahme stellt einen Eingriff in die vorhandene, denkmalgeschützte Bestandssituation dar und verstärkt die Barrierewirkung der Bundesstraße zu Lasten des dörflichen Straßen- und Ortsbildes. Die notwendig werdende Errichtung einer Stützmauer bedeutet einen nicht unerheblichen baulichen Aufwand und führt zu einer optischen Zurückdrängung des Schilkingeländes mit seinen denkmalgeschützten Anlagen.

Da jedoch die Belange eines reibungslosen und konfliktfreien Verkehrs auf dieser stark befahrenen Hauptverkehrsstraße von erheblicher Bedeutung sind, ist gemeinsam mit der zuständigen Senatsverwaltung und dem bezirklichen Tiefbauamt zu prüfen gewesen, inwieweit sich die Verkehrsbelange mit den städtebaulichen und denkmalpflegerischen Belangen in Einklang bringen lassen, unter der Prämisse der Gewährleistung der Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer in diesem Abschnitt der Bundesstraße.

Ebenfalls sind im Ergebnis der Prüfung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange für den Bebauungsplan XXIII-32 die Belange der Berliner Wasserbetriebe zur Sicherung von Regenrückhalteflächen im Angerbereich weiter zu verfolgen. Bei der Notwendigkeit einer Flächensicherung ist unter Berücksichtigung der Zielstellung des städtebaulichen Entwurfes in Verbindung mit den Zielstellungen des Landschaftsplanes Prämissen für eine eventuelle Einordnung zu erarbeiten. Die private Grünfläche in der Wuhleniederung sollte mit einer Option zur Regenwasserrückhaltung versehen werden, da das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet bislang unverzögert in den hochwassergefährdeten Vorfluter der Wuhle abgeleitet wird.
Entsprechend der Zielvorstellung des Landschaftsprogramms für Berlin wird zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion hier von einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken selbst ausgegangen. Es wird weiterhin angestrebt, dass das Regenwasser im Bereich der Wuhleniederung in die Wuhle abgeleitet wird. Bei der Umsetzung der technischen Lösung der Gewährleistung der Versickerung über die belebte Bodenzone in Abhängigkeit von den geplanten Baumaßnahmen der einzelnen privaten Bauherrn/innen und den speziellen Bodenverhältnissen auf den Grundstücken handelt es sich um Fragen der bautechnischen Ausgestaltung.
Bauherren müssen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den privaten Flächen die Problematik des dort anfallenden Regenwassers selbst bewältigen.

In der Weiterführung des Verfahrens wurde auf Grund der Ergebnisse zur Überrechnung der Wuhle, unter Berücksichtigung der Schließung der Kläranlage Falkenberg auf eine Regenwasserrückhaltung im Angerbereich verzichtet.

Die im Plangebiet liegenden Altlastenverdachtsflächen (Kat.-Nr. 8264) sind durch ihre Aufnahme in das Altlasten(verdachtsflächen)kataster ausreichend bestimmt. Eine Kennzeichnung dieser Flächen im Bebauungsplan wird als nicht erforderlich angesehen, zumal keine weiteren Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen vorliegen und die Belange des Bodenschutzes hier in ausreichender Form durch die Baugenehmigungsbehörde wahrgenommen werden können.

Die Sicherung des Schilkin-Geländes als eingeschränktes Gewerbegebiet wird begrüßt. Diese Einschränkung sollte jedoch keinen negativen Einfluss auf Bestand und Entwicklung des Unternehmens haben.

Die Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergibt keine Änderungen der Inhalte des Bebauungsplanes XXIII-32. Auf dieser Grundlage ist nunmehr der Entwurf zum Bebauungsplan zu erarbeiten.

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

Der Abschluss des gesamten Bebauungsplanverfahrens XXIII-32 erschien durch die Vielzahl der Zielstellungen und die 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 21.11.2000 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 08.12.2000 im Amtsblatt von Berlin, Nr. 57, Seite 4650, bekannt gegeben.
Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 14.12.2000 über die Aufteilung des B-Planes XXIII-32 in die ”Teil”-Bebauungspläne mit den Bezeichnungen XXIII-32a, XXIII-32b, XXIII-32c, XXIII-32d informiert.

Prüfung zur Weiterführung des Verfahrens

Ursprünglich war beabsichtigt das Verfahren nach § 13 BauGB dem Vereinfachten Verfahren durchzuführen, da fehlerhafter Weise davon ausgegangen wurde, dass Zulässigkeitstatbestände nicht wesentlich eingeschränkt werden.
Im Rahmen der Rechtsprüfung wurde beanstandet, dass die Voraussetzungen für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB fehlen.
Der Verstoß gegen § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB bleibt jedoch unbeanstandet da die Veröffentlichung zur öffentlichen Auslegung mit dem Hinweis „das Verfahren wird nach § 13a BauGB geführt“ und „dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird“. bekannt gemacht wurde.
Nach intensiver Auseinandersetzung und nochmaliger Prüfung wird nunmehr das Verfahren nach § 13a BauGB geführt.

Es wird eingeschätzt, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsgradsmaßstab des Gebietes nach § 34 BauGB wesentlich verändern wird. Insbesondere die Art der Nutzung (Gewerbe, Mischgebiet), das unterschiedliche Maß der zulässigen baulichen Nutzung sowie die Ausweisung einer privaten Grünfläche schränken die geltende Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB erheblich ein.

Der Bebauungsplan XXIII-32c dient der Nachverdichtung der Innenentwicklung sowie der Sicherung und Stabilisierung des Gewerbestandortes aus dem Bestand heraus.
Geprüft wurde die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Gesamtfläche (MI 1 = 6.380 m², MI 2= 4.500 m², GE = 12.180 m² und Private Grünfläche) von ca. 25.450 m². Unter Berücksichtigung einer möglichen GRZ von 0,3 im MI 1, von 0,25 im MI 2 und von 0,6 im GE ergibt sich eine mögliche Grundfläche von 10.350 m².

Bebauungspläne, die eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festsetzen, können im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn sie nicht in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden. Die festzusetzende Grundfläche ist damit kleiner als 20.000 m²
Es wird eingeschätzt, dass ein räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit den bereits festgesetzten B-Plänen XXIII-32a, b und d besteht, da ein gemeinsamer Einleitungsbeschluss zum B-Plan XXIII-32 gefasst wurde und das Verfahren bis zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange einschließlich der Auswertung geführt wurde. Jedoch ein enger sachlicher Zusammenhang ist nicht erkennbar, weil im Gegensatz zum B-Plan XXIII-32c, der die Festsetzung von MI- und GE-Flächen sichert, die angrenzenden B-Pläne der Sicherung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer hohen Wohnqualität unmittelbar am übergeordneten Grünzug angrenzend, dient und rechtfertigt so die Anwendung des § 13a BauGB.

Fazit:
Nach nochmaliger intensiver Prüfung wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB geführt, da dieser Bebauungsplan eine Erweiterung innerhalb der vorhandenen baulichen Strukturen durch die geplanten Festsetzungen erwarten lässt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 17.04.2007 mit BA-Beschluss 112/III beschlossen, der Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes XXIII-32c gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage der Begründung mit Planungsstand März 2007 und des Entwurfes zum Bebauungsplan zuzustimmen. Die öffentliche Auslegung des B-Planes XXIII-32c fand im Zeitraum vom 18. Juni bis einschließlich 19. Juli 2007 statt.
Die BVV wurde mit Drucksache 313/VI am 20.06.2007 über die Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert.
Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt von Berlin Nr. 24 vom 08.06.2007, S. 1515 bekannt gemacht. Weiterhin wurde in der Tagespresse in der Berliner Zeitung am 08.06.2007 die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung veröffentlicht. Bekannt gemacht wurde auch, dass das

Bebauungsplanverfahren XXIII-32c im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt wurde.
Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erging am 29.06.2007 eine Information an die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind.

Erneute Behördenbeteiligung gem. § 4a BauGB

Zeitgleich zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden mit Schreiben vom 29.06.2007, Postausgang am 30.06.2007 siehe 2. Ordner Bebauungsplanverfahren XXIII-32c, S. 51 ff, 102, 103 allen generell zu beteiligenden Trägern der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Planungsstand März 2007 zur Verfügung gestellt. Der Hinweis auf die Abgabe der Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde nicht gegeben.
Alle Träger wurden mit den übersandten Unterlagen (Entwurf mit seiner Begründung) über den aktuellen Planungsstand informiert. Insofern wurde dieser Planungsstand als erneute Behördenbeteiligung ins Verfahren eingestellt.
Mit dem nachweisbaren Versenden der Unterlagen und dem Erhalt der Antworten ist davon auszugehen, dass die Träger öffentlicher Belange von ihren Beteiligungsrechten Gebrauch gemacht haben und in ihren Rechten nicht beeinträchtigt sind.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden in die Abwägung eingestellt.

Auswertung der öffentlichen Auslegung

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 18.12.2007 mit BA-Beschluss Nr. 413/III der Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ein Vororttermin mit der Schilkin GmbH & Co. KG und Vertretern des Fachbereiches Stadtplanung sowie des Tiefbauamtes auf dem Betriebsgelände durchgeführt. Gegenstand des Gespräches war die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen der Schilkin GmbH & Co. KG des zwischen der Einmündung der Dorfstraße und der Wuhlebrücke gelegenen Abschnittes der Bundesstraße B1/5. Die Inanspruchnahme umfasst eine Größenordnung von ca. 250 m² Grundstücksfläche. Es muss hier von dem Zurückversetzen der gegenwärtigen Begrenzungsmauer in Form einer Stützkonstruktion zum tiefer liegenden Grundstück ausgegangen werden. Die derzeit vorhandene nördliche Straßenbegrenzungslinie entlang der B1/5 lässt die Anlage den Vorschriften entsprechender Rad- und Gehwege dieser stark befahrenen Straße zwischen Wuhlebrücke und Dorfstraße nicht zu. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die erforderlichen Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich zu sichern, ohne die Gestaltung des Straßenraumes selbst festzusetzen.
Die untere Böschungskante hinter der Zaunanlage des Schilkin-Geländes wird als neue Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.
Diese Informationen wurden dem Eigentümer erläutert.
In einem fachlich sehr konstruktiven Gespräch wurden die Informationen zur Kenntnis genommen und akzeptiert. Es wurde die Anregung gegeben entlang der

Dorfstraße Grundstücksgrenzkorrekturen mit dem Land Berlin vorzunehmen, da geringe private Grundstücksflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

Fazit:
Die aus der Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen stellen keine Änderungen oder Ergänzungen entspr. § 4 BauGB dar. Die Festsetzung des Bebauungsplanes entsprechend § 10 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 3 AGBauGB kann nunmehr erfolgen.

In seiner Sitzung am 18.12.2007 stimmte das Bezirksamt mit BA-Beschluss-Nr. 413/III dem Bebauungsplans XXIII-32c vom 17. April 2007 sowie der Begründung vom März 2007 und dem Entwurf der Rechtsverordnung zu seiner Festsetzung zu.
Am 28.02.2008 hat die BVV Marzahn-Hellersdorf von Berlin mit Drucksache 0738/VI beschlossen, der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-32c im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf, zuzustimmen.

Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 AGBauGB

Durch die zuständige Senatsverwaltung wurde mit Schreiben vom 30. April 2008 mitgeteilt, dass als Ergebnis des Anzeigeverfahrens der Bebauungsplan XXIII-32c, insbesondere wegen fehlender Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB und fehlender Ausführungen zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich des Mischgebietes an der Bundesstraße, zu beanstanden ist.
Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit war nicht erforderlich, da die Durchführung der Beteiligung nachgewiesen werden konnte.
Auch der Verstoß gegen § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB bleibt unbeanstandet, da die Veröffentlichung zur öffentlichen Auslegung mit dem Hinweis „das Verfahren wird nach § 13a BauGB geführt“ und „dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird“. bekannt gemacht wurde.

Der Bebauungsplan war nach Überarbeitung und entsprechender Beschlüsse erneut anzuzeigen.

Redaktionelle Änderungen

Redaktionelle Änderungen 1-5 wurden am 19.09.2008 eingearbeitet und im Originalplan gekennzeichnet.
Außerdem erfolgten redaktionelle Änderungen mit Datum vom 12.11.2008 in der Begründung zur Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-32c gem. § 9 Abs. 8 BauGB zur inhaltlichen Klarstellung.

Verordnung zur Festsetzung

In seiner Sitzung am 21.10.2008 stimmte das Bezirksamt mit BA-Beschluss Nr. 0646/III dem Entwurf des Bebauungsplanes XXIII-32c vom 17. April 2007 mit der Begründung (Stand September 2008) und dem Entwurf der Rechtsverordnung zu seiner Festsetzung zu.
Am 18.12.2008 hat die BVV Marzahn-Hellersdorf von Berlin erneut beschlossen, der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-32c vom 17.April 2007 für die Grundstücke Dorfstraße 45, 46, 47, 48 und 49 sowie Alt-Kaulsdorf 1A, 1B, 3, 7, 9 und 11 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf, mit Begründung zuzustimmen.

Gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) i.V.m. § 12 Abs. 2 Nr. 4 des Bezirksverwaltungsgesetzes (BezVG) ist der Entwurf des Bebauungsplanes und der Rechtsverordnung zu seiner Festsetzung der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt worden

Der Bebauungsplan lag im Plenum der Bezirksverordnetenversammlung vor.

Erneutes Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 AGBauGB

Mit Schreiben vom 12. März 2009 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit, dass die Beanstandungen ausgeräumt wurden und der Bebauungsplan nun gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB vom Bezirksamt festgesetzt werden kann.

Veröffentlichung

Vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf ist am 12.05.2009 mit Beschluss-Nr. 0782/III der nach § 6 Abs. 5 AGBauGB erforderliche, für die Wirksamkeit des Bebauungsplanes, konstitutive Beschluss über die Festsetzung des B-Planes XXIII-32c gefasst worden.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-32c im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf vom 30. Juni 2009 ist im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin, 65. Jahrgang, Nr. 17, Seite 317 am 14. Juli 2009 veröffentlicht worden.

V. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Das Bebauungsplanverfahren XXIII-32c wurde im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB geführt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsgrad des Gebietes nach § 34 BauGB wesentlich verändern. Insbesondere die Art der Nutzung (Gewerbe, Mischgebiet), das unterschiedliche Maß der zulässigen baulichen Nutzung sowie die Ausweisung einer privaten Grünfläche schränken die geltende Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB erheblich ein.
Der Bebauungsplan XXIII-32c dient der Nachverdichtung der Innenentwicklung sowie der Sicherung und Stabilisierung des Gewerbestandortes aus dem Bestand heraus.
Ein gesonderter Umweltbericht ist somit nicht erforderlich, jedoch sind alle Umweltbelange im Verfahren berücksichtigt. Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst.
Im Interesse der Versorgung der angrenzenden Wohngebiete sind neben dem Wohnen auch Läden und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, möglich. Somit dient die Anordnung des Mischgebietes entlang der B 1/5 einer städtebaulich verträglichen Strukturierung des Plangebiets und trägt zur Vermeidung von Nutzungs- und Erschließungskonflikten bei. Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von 25 m zur übergeordneten Straßenverkehrsfläche sowie ein ausreichender Spielraum innerhalb der Baufenster ermöglichen durch Anordnung der Baukörper und entsprechende Grundrisslösungen die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen.
Das Betriebsgelände der alteingesessenen Likörfabrik Schilkin wird im Sinne der Bestands- und Entwicklungssicherung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die besondere Spezifik des Bebauungsplanes XXIII-32c ergibt sich aus dem Standort des ehemaligen Gutshauses in unmittelbarer Nachbarschaft zu der historisch gewachsenen Bau- und Siedlungsstruktur als typisches 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. Im Zusammenspiel mit dem Vegetationsbestand der Wuhleniederung und dem so genannten „Schilkin-Wäldchen“ zeigt die Westansicht der Dorflage ein nahezu intaktes bäuerlich-ländliches Weichbild. Neben den stadt- bzw. landschaftsräumlichen Qualitäten sind es die naturräumlichen Besonderheiten, die die Dorflage Kaulsdorf kennzeichnen.
Die dörfliche Bau- und Freiraumstruktur spiegelt bis heute die ursprünglich ländlich-bäuerliche Hierarchie mit ihrer funktional-gestalterischen Einheit von Kirche und Anger, Wohnhäusern, Wirtschaftsgebäuden und Hofflächen, Nutzgärten und angrenzendem Landschaftraum wider.

Der Landschaftsraum der Wuhleniederung ist mit einem Landschaftsplan XXIII-2-L „Kaulsdorfer Wiesen“ belegt. Der Wuhleniederung kommt eine hohe Bedeutung als Freifläche und übergeordnete Grünverbindung zu.
Das Hauptziel besteht darin, die Wuhleniederung mit ihren Randbereichen als landschaftlich geprägten Raum mit Funktionen für die Erholungsnutzung, den Naturhaushalt und den Biotop- und Artenschutz zu sichern und zu entwickeln. Als

wichtigste Veränderung im Planungsgebiet ist die naturnahe Umgestaltung der Wuhle vorgesehen. Durch die Festsetzung einer Privaten Grünfläche wird diesem Ziel entsprochen.

Die vorhandenen Strukturen im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes XXIII-32d sind geprägt durch rückwärtige, von Bebauung im wesentlichen freigehaltene stark durchgrünte Flächen, die den Wirtschaftshöfen ehemals zugeordneten Obst- und Gemüsegärten und den sich anschließenden Wuhleniederungsbereich.
Im Bereich der rückwärtigen Gärten und Wiesen entwickelt sich entlang einer neu formulierten Dorfkante zur ehemaligen Feldflur ein Grünzug aus privaten Grün- und Freiflächen. Die als Nutzgarten und Streuobstwiese gestalteten Grün- und Freiflächen sichern das aus städtebaulich-denkmalpflegerischer Sicht erhaltenswerte Weichbild der Dorflage. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-32c findet diese prägende Grünstruktur ihre Fortsetzung über die Relikte des ehemaligen „Schilkin-Wäldchen“ bis zur B 1/5. Damit erfolgt im Sinne der Erhaltung der typischen Grünstrukturen in Weiterführung der Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-32d die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen privaten Grünfläche. Damit wird gleichzeitig ein Beitrag geleistet, den landschaftlich geprägten Raum der Wuhle entsprechend den Zielen des Landschaftsplanes zu sichern.
Darüber hinaus kann so, trotz der vorhandenen Bodenverhältnisse, die Versickerung des anfallenden Regenwassers entsprechend der Zielvorstellung des Landschaftsprogramms für Berlin zur Sicherung des Naturhaushaltes, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, von einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken selbst ausgegangen werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird für die Private Grünfläche nicht die Art der Nutzung neu bestimmt. Diese Fläche stellt sich schon immer als eine mit Bäumen und Gehölzen bestandene Fläche dar. Damit sind keine wirtschaftlichen Beeinträchtigungen des Eigentümers mit Rücksicht auf die Festsetzung bzw. Durchführung des Bebauungsplanes zu erkennen.

2. ÖFFENTLICHKEITS-UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Behördenbeteiligung

Der Verlauf der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Bundesstraße B 1/5 Alt-Kaulsdorf zwischen der Dorfstraße und dem Wuhlebecken unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit war entsprechend dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen zu prüfen.
Die von der Senatsverwaltung geforderte Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche der B 1/5 zwischen dem Einmündungsbereich der Dorfstraße und der Brücke über die Wuhle zugunsten der Anlegung eines ausreichend breiten Fuß- und Radwegs einschließlich Sicherheits- und Beleuchtungsstreifens erfordert eine Ausweitung um circa 1,10 m - 2,10 m zu Lasten des Schilkin-Geländes und macht ein Zurückversetzen der Begrenzungsmauer erforderlich.
Eine derartige Maßnahme stellt einen Eingriff in die vorhandene, denkmalgeschützte Bestandssituation dar und verstärkt die Barrierewirkung der Bundesstraße zu Lasten des dörflichen Straßen- und Ortsbildes. Die notwendig werdende Errichtung einer Stützmauer bedeutet einen nicht unerheblichen baulichen Aufwand und führt zu einer

optischen Zurückdrängung des Schilkin-Geländes mit seinen denkmalgeschützten Anlagen.
Da jedoch die Belange eines reibungslosen und konfliktfreien Verkehrs auf dieser stark befahrenen Hauptverkehrsstraße von erheblicher Bedeutung sind, ist gemeinsam mit der zuständigen Senatsverwaltung und dem bezirklichen Tiefbauamt zu prüfen gewesen, inwieweit sich die Verkehrsbelange mit den städtebaulichen und denkmalpflegerischen Belangen unter der Prämisse der Gewährleistung der Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer in diesem Abschnitt der Bundesstraße in Einklang bringen lassen.

Des Weiteren sollte die private Grünfläche in der Wuhleniederung mit einer Option zur Regenwasserrückhaltung versehen werden, da das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet bislang unverzögert in den hochwassergefährdeten Vorfluter der Wuhle abgeleitet wird. Diesem Belang wurde unter Berücksichtigung einer beabsichtigten dezentralen Regenwasserversickerung auf den privaten Grundstücken nicht gefolgt.
Bauherren müssen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den privaten Flächen die Problematik des dort anfallenden Regenwassers selbst bewältigen.
In der Weiterführung des Verfahrens wurde auf Grund der Ergebnisse zur Überrechnung der Wuhle, unter Berücksichtigung der Schließung der Kläranlage Falkenberg, auf eine Regenwasserrückhaltung im Angerbereich verzichtet.

Abwägung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

In Vorbereitung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde die Gartendenkmalpflege kontaktiert und insbesondere die Erhebungen und Bewertungen zur Bau- und Freiraumstruktur sowie die angestrebte Wiederherstellung des ehemaligen „Gutsparkes" zur Diskussion gestellt.
Die aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes wünschenswerte Wiederherstellung des Gutsparks auf dem Gelände der Firma Schilkin wird in Abwägung der privaten Belange mit den öffentlichen Belangen nicht weiterverfolgt. Priorität soll der private Belang, nämlich die wirtschaftliche Verwertbarkeit des privaten Grundstückes, erhalten. Der öffentliche Belang, die Wiederherstellung des „Schilkin-Wäldchens“ in seinen historischen Grenzen, soll auf Grund fehlender Substanz und Unterlagen, die eine Wiederherstellung rechtfertigen würden zurücktreten. Dagegen spricht auch der Hinweis, dass der Betrieb als wesentlicher Bestandteil der alten Dorflage zu werten ist.
Die Zielstellung, das noch vorhandene und aus Gründen des Denkmal- und Naturschutzes zu erhaltende Weichbild der Dorflage zu schützen und zu sichern, wird aufrechterhalten. Im weiteren Verfahren wird jedoch die zukünftige Nutzung dieser Flächen erneut überprüft, da die bisherige Planung zwar die derzeitige Bestandssituation berücksichtigt, aber keine Entwicklung zulässt.

Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ein Vororttermin mit der Schilkin GmbH & Co. KG und Vertretern des Fachbereiches Stadtplanung sowie des Tiefbauamtes auf dem Betriebsgelände durchgeführt. Gegenstand des Gespräches war die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen der Schilkin GmbH & Co. KG des zwischen der Einmündung der Dorfstraße und der Wuhlebrücke gelegenen Abschnittes der Bundesstraße B 1/5. Die Inanspruchnahme umfasst eine Größenordnung von ca. 250 m² Grundstücksfläche. Es muss hier von dem Zurückversetzen der gegenwärtigen Begrenzungsmauer in Form einer

Stützkonstruktion zum tiefer liegenden Grundstück ausgegangen werden. Die derzeit vorhandene nördliche Straßenbegrenzungslinie entlang der B 1/5 lässt die Anlage den Vorschriften entsprechender Rad- und Gehwege entlang dieser stark befahrenen Straße zwischen Wuhlebrücke und Dorfstraße nicht zu. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die erforderlichen Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich zu sichern, ohne die Gestaltung des Straßenraumes selbst festzusetzen.
Die untere Böschungskante hinter der Zaunanlage des Schilkin-Geländes wird als neue Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Die denkmalpflegerische Wiederherstellung des ehemaligen „Gutsparkes“ ist auf Grund fehlender Substanz und Unterlagen nicht möglich. Eine im Auftrag der Gartendenkmalpflege durchgeführte Untersuchung vom Dezember 1994 kennzeichnet nur eine auf der Marzahner Seite liegende Teilfläche als Naturdenkmal. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Erinnerung an den alten „Gutspark“ die Anlage einer mit Gehölzen bestandenen Freifläche als sogenanntes „Schilkin-Wäldchen“ angestrebt. Damit erfolgt im Sinne der Erhaltung der typischen Grünstrukturen in Weiterführung der Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-32d die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen privaten Grünfläche. Gleichzeitig wird damit ein Beitrag geleistet, den landschaftlich geprägten Raum der Wuhle entsprechend den Zielen des Landschaftsplanes zu sichern.

3. IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Alternativen zur Planung bestehen nicht. Bereits der Flächennutzungsplan Berlin weist diese Flächen als gemischte Baufläche und entlang der Wuhleniederung als Grünfläche/Parkanlage aus. Die Darstellung des FNP orientiert sich an der ehemals vorhandenen dörflichen Siedlungsstruktur und der früheren dörflichen Nutzung.
Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine Erweiterung innerhalb der vorhandenen baulichen Strukturen durch die geplanten Festsetzungen erwartet. Die Eigenart der näheren Umgebung ist wesentlich durch die städtebaulichen Strukturen des historischen Gutshofes geprägt. Vorhandene Grundstücke mit ihren baulichen Anlagen und die zur Dorflage gehörenden Freiflächen sind Bestandteile des in der Berliner Denkmalliste vom 08.05.1995 ausgewiesenen Denkmalensembles Angerdorf Kaulsdorf und unterliegen somit den Kriterien des Gesetzes zum Schutz von Denkmalen in Berlin (DSchG Bln) vom 24.04.1995.
Die geplanten Festsetzungen zur Art der Nutzung entsprechen bereits weitgehend dem vorhandenen Typus des Gebietes. Den Einschränkungen hinsichtlich der Art der Nutzung kommt vorrangig eine ordnende Funktion zu.
Der Bebauungsplan XXIII-32c dient der Nachverdichtung der Innenentwicklung sowie der Sicherung und Stabilisierung des Gewerbestandortes aus dem Bestand heraus.

VI. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) in Verbindung mit Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2873, 2008 S. 47), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz- NatSchGBln) in der Fassung vom 09. November 2006 (GVBl. S 1073), geändert durch Gesetz vom 17. Juli 2008 (GVBl. S. 212)

Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplans XXIII-32c im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf

Vom 30. Juni 2009

Auf Grund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018), in Verbindung mit § 6 Absatz 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XXIII-32c vom 17. April 2007 für die Grundstücke Dorfstraße 45, 46, 47, 48 und 49 sowie Alt-Kaulsdorf 1A, 1B, 3, 7, 9 und 11 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann beim Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abteilung Ökologische Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Vermessung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abteilung Ökologische Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung und Amt für Bauaufsicht, Wohnungsaufsicht und Denkmalschutz, kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Absatz 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

§ 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 und Absatz 2a Nummer 3 und 4 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
2. eine nach § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

in den Fällen der Nummern 1 bis 3 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nummer 4 innerhalb von zwei Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den 30. Juni 2009

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Dagmar P o h l e
Bezirksbürgermeisterin

Norbert L ü d t k e
Bezirksstadtrat für Ökologische Stadtentwicklung

Textliche Festsetzung
Bebauungsplan XXIII-32c

1. In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

2. In dem Gewerbegebiet GE sind Tankstellen unzulässig und Vergnügungsstätten als Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ausnahmsweise zulässig sind Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Anlagen für sportliche Zwecke.

3. In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres zulässig, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der ein Vollgeschoss ist und die zulässige GFZ nicht überschritten wird.

4. Bauliche Anlagen auf den Grundstücken Dorfstraße 45, 46, 47, 48 und 49 sind bis zur höchstzulässigen Vollgeschosszahl unmittelbar an den südlichen und nördlichen Grenzen zu den benachbarten Grundstücken zulässig.

5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Mischgebietes MI 1 sind innerhalb der Fläche zum Anpflanzen bodendeckende Stauden und Gehölze zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

6. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sind Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unzulässig. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Zufahrten.

7. Innerhalb der privaten Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die vorhandenen Gehölze, Gehölzgruppen und Wiesenflächen zu erhalten, landschaftsgerecht zu ergänzen und bei Abgang mit Arten der beigefügten Pflanzliste nachzupflanzen. Gärtnerische Nutzungen und bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Wege und Einfriedungen sind unzulässig.

8. Innerhalb der Flächen MI 2 sind unmittelbar an den Baugrenzen entlang der Dorfstraße nur traufständige Gebäude zulässig.

9. Innerhalb der Flächen MI 2 sind unmittelbar an den Baugrenzen entlang der Dorfstraße liegende Gebäude als Putzfassade auszuführen.

16. Innerhalb der Flächen MI 2 sind die traufständig zu den Baugrenzen entlang der Dorfstraße stehenden Gebäude mit Satteldächern oder Krüppelwalmdächern einer maximalen Dachneigung von 45° zu errichten.

17. Innerhalb der Flächen MI 2 dürfen für die unmittelbar an den Baugrenzen entlang der Dorfstraße stehende Gebäude giebelseitig keine Dachüberstände und traufseitig Dachüberstände von maximal 20 cm zugelassen werden.

18. Innerhalb der Flächen MI 2 entlang der Dorfstraße sind Dacheinschnitte und Dachaufbauten, einschließlich technischer Aufbauten wie Solar- und Lüftungsanlagen, unzulässig. Ausnahmsweise können Gauben zugelassen werden, wenn sie nicht mehr als 1/3 der entsprechenden Gebäudelänge

umfassen. Sonstige Dacheinschnitte und Aufbauten, einschließlich technischer Aufbauten wie Solar- und Lüftungsanlagen, sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Geschlossenheit und Maßstäblichkeit der Dachlandschaft erhalten bleibt und diese nicht in den öffentlichen Straßenraum wirken.

19. Innerhalb der Flächen MI 2 sind die straßenseitigen Gebäude mit Dachziegeln in rot bis rot-braunen Farben zu decken.

20. Innerhalb der Flächen MI 2 entlang der Dorfstraße sind Balkone und Erker unzulässig. Ausnahmsweise können Balkone und Erker an den rückwärtigen Fassaden der straßenseitigen Gebäude bis maximal zum 1. OG zugelassen werden.

21. Innerhalb der Flächen MI 2 entlang der Dorfstraße sind Loggien in der straßenseitigen Fassade der straßenbegleitenden Gebäude unzulässig.

22. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Hinweise und Erklärungen

Bei der Umsetzung der textlichen Festsetzungen Nr. 7 wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen.

Pflanzliste

Bäume

Bruchweide	Salix fragilis
gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
gewöhnliche Traubenkirsche	Padus avium alias Prunus padus
Flatterulme	Ulmus laevis
Stiel-Eiche	Quercus robur

Sträucher

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
schwarze Johannisbeere	Ribes nigra