

Bebauungsplanverfahren XXIII-32d

Begründung zur Festsetzung

Planungsstand: Februar 2005

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
<i>Flächennutzungsplan</i>	5
<i>Bereichsentwicklungsplanung</i>	6
<i>LAPro 94</i>	6
Landschaftsbild	6
Biotop- und Artenschutz.....	7
Erholung und Freiraumnutzung	7
Denkmalschutz	7
<i>Altlasten</i>	7
<i>Voruntersuchungen</i>	8
II. Planinhalt	8
1. Entwicklung der Planungsidee.....	8
2. Planungsintention	9
3. Begründung der Festsetzungen	10
3.1. <i>Art der baulichen Nutzung</i>	10
3.1.1. Allgemeines Wohngebiet	10
3.1.2. Flächen für den Gemeinbedarf	11
3.1.3. Private Grünfläche	11
3.1.4. Öffentliche Grünfläche	13
3.1.5. Öffentliche Straßenverkehrsflächen.....	13
3.1.6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	13
3.2. <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	14
3.2.1. Grundflächenzahl (GRZ).....	14
3.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)	15
3.2.3. Zahl der Vollgeschosse (Z).....	15
3.3. <i>Überbaubare Grundstücksflächen</i>	15
3.4. <i>Bauweise</i>	16
3.5. <i>Grünfestsetzungen</i>	17
3.6. <i>Gestaltungsfestsetzungen</i>	18
III. Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	20
1. Eingriffsbetrachtung.....	20
2. Altlasten	21
3. Denkmalpflege.....	22
4. Finanzielle Auswirkungen.....	22
IV. Verfahren.....	22
<i>Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3 a AGBauGB</i>	22
<i>Aufstellungsbeschluss</i>	22
<i>Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB</i>	22
<i>Auswertung der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung</i>	23
<i>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</i>	24
<i>"Teil"-Bebauungspläne XXIII-32a, XXIII-32b, XXIII-32c, XXIII-32d</i>	25
<i>Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</i>	25
<i>Auswertung der öffentlichen Auslegung</i>	25
<i>Betroffenenbeteiligung entsprechend § 13 Nr. 2 BauGB</i>	26
<i>Verordnung zur Festsetzung</i>	27
<i>Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 AGBauGB</i>	27
<i>Veröffentlichung</i>	27
V. Rechtsgrundlagen.....	28

I. Planungsgegenstand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-32d (Größe 9,5 ha) war Teil des Bebauungsplanes XXIII-32, der für das Dorf Kaulsdorf eingeleitet wurde. Das Dorf Kaulsdorf befindet sich im Nord-Osten Berlins, im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, in einem Bereich, der durch dörfliche bauliche Strukturen in seiner Eigenart geprägt ist.

Das Dorf Kaulsdorf, ein Mitte des 13. Jahrhundert angelegtes Straßenangerdorf, findet erstmals 1347 urkundliche Erwähnung. Funde bei Ausgrabungen lassen jedoch auf eine schon frühere spätslawische Besiedlung (etwa 11 Jh.) schließen. Trotz wechselvoller Entwicklung über die Jahrhunderte, mehrerer Zäsuren durch Brände im 17. Jhd. konnte Kaulsdorf durch heute noch vorhandene Bebauung überwiegend des späten 19. Jhd. und der Jahrhundertwende seinen ursprünglich städtebaulichen Charakter weitestgehend erhalten.

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

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

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

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

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

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

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

- Ein anhaltender Nutzungsdruck der Grundstücke, insbesondere hier die Nutzung des Freiraumes, erfordert ein Bebauungsplanverfahren zur Sicherung städtebaulicher Ordnungsprinzipien und zur Wahrung des Gebietscharakters.
- Es soll eine gebietsverträgliche Entwicklung der Wohnfunktion unter Sicherung einer hohen Wohnqualität ermöglicht werden. Ihre wesentlichen Merkmale bestehen in der engen Beziehung und Wechselwirkung mit Grünräumen, die das Landschaftsbild und Weichbild des Dorfes prägen, sowie in der hervorragenden Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel.
- Vorhandene städtebauliche und funktionelle Qualitäten der ländlich geprägten Struktur des Dorfes, wie z.B.
 - die hofbildenden Gebäudekonstellationen im Angerbereich,
 - die vorwiegend ein- und zweigeschossige straßenbegleitende Bebauung,
 - die freien Landschaftsräume,
 - die das Weichbild bzw. die Dorflage markierenden äußeren Baukanten,
 - die ortsbildprägende Vegetation in Landschaftsräumen, im Straßenraum und auf den privaten Grundstücken
 sind zu erhalten.

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

Mit zunehmender und damit verbundener Weiterentwicklung der Wohnnutzung ist zu befürchten, dass auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen Nebenanlagen errichtet werden, die ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes – das Wuhletal als städtebaulich prägendes Element im Sinne des Erhalts des freien Landschaftsraumes von Bebauung freizuhalten – in Frage stellen.

2. Planungsgebiet

2.1. Geltungsbereich

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

Für das Gelände zwischen den Anlagen der Deutschen Bahn AG, dem Friedhof Kaulsdorf, der Dorfstraße, den Grundstücken Dorfstraße 43A und 43B sowie Alt-Kaulsdorf 1, 7, 9 und 11 und der Ortsteilgrenze, einschließlich des Dorfangers Kaulsdorf, im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf.

2.2. Bestand

Westlich, entlang der Dorfstraße befinden sich die historisch gewachsenen, dörflich geprägten, städtebaulichen Strukturen, die durch die Drei- und Vierseithöfe bestimmt sind. Typisch für diesen Bereich sind die massiv errichteten traufständigen, quergegliederten, ein- bis zweigeschossigen Wohnhäuser, durch die eine straßenbegleitende Bebauung erfolgt.

Neben diesen, das öffentliche Straßenbild prägenden Gebäuden bilden die baulichen Anlagen der rückwärtigen Gebäude (die Standorte ehemaliger Stall- und Scheunengebäude) den westlichen Dorfrand entlang der Wuhleniederung. Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen sind die charakteristischen, den ehemaligen Wirtschaftshöfen zugeordneten Grünflächen wie Obst- und Gemüsegärten fast ungestört erhalten. Sie begrenzen eindeutig das Weichbild, die prägenden Grünstrukturen des Dorfes.

2.3. Planerische Ausgangsposition

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), FNP Berlin, stellt die Bauflächen des Dorfangers (beidseitig der Dorfstraße) und die Flächen WA 1 und WA 2 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als M 2 (gemischte Baufläche) dar. Der Bereich der Wuhleniederung ist im südwestlichen Anschluss an die gemischte Baufläche als Grünfläche / Parkanlage in einer durchschnittlichen Tiefe von ca. 150 m bis 160 m dargestellt.

Die Darstellung des FNP Berlin orientiert sich an der ehemals vorhandenen Siedlungsstruktur und der früheren dörflichen Nutzung und nicht an dem neu zu entwickelnden verdichteten Wohnungsbaustandort, welcher einen eigenen städtebaulichen Charakter erhalten soll.

Entwickelbarkeit aus dem FNP Berlin

Untersuchungen hinsichtlich der Nutzungsstruktur zeigen Probleme am Bestand auf. Der Verlust der traditionellen Dorfnutzung mit landwirtschaftlichen Betrieben und der Rückgang von gewerblicher Nutzung erfordern neue Überlegungen zur Nutzungsstruktur des Dorfes. 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 des Erhaltes des spezifischen Ortscharakters entstanden ist.

Damit entwickelt sich das Dorf Kaulsdorf, entgegen ursprünglichen Visionen einer gewerblichen Nutzung, zum Wohnungsbaustandort.

Fazit

Unter Berücksichtigung der Grundsätze für die Entwicklung von B-Plänen aus den Vorgaben des FNP Berlin ist ein Allgemeines Wohngebiet kleiner 3 ha aus der gemischten Baufläche möglich, wenn Funktion und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Entsprechend den Entwicklungsgrundsätzen zum FNP Berlin kann im Zuge der konkretisierenden Planung eine untergeordnete Grenzkorrektur zwischen Grünfläche und der für die bauliche Nutzung vorgesehenen Fläche (Arrondierungsfläche des Flurstückes 6155 der Flur 175) erfolgen.

Davon wird, aufgrund der beabsichtigten Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes und der Größe des Wohngebietes von 28.257 m² im Konsens mit dem Mischgebiet entlang der B1/5, ausgegangen.

Aus der im FNP Berlin dargestellten Grünfläche kann, entspr. Entwicklungsgrundsatz 6, das beabsichtigte Allgemeine Wohngebiet entwickelt werden, da es sich um eine funktionale Ergänzungsnutzung der vorhandenen baulichen Nutzung in Form der hier geplanten nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gärtnerisch zu nutzen sind und auf denen Nebenanlagen ausgeschlossen sind, handelt.

Die Ausweisung sichert eine angemessene gärtnerische Nutzung im Verhältnis zu den baulichen Anlagen. Die Funktion des Landschaftsraumes Wuhletal bleibt gewahrt.

Die private Grünfläche und auch die Gemeinbedarfsfläche auf dem Dorfanger sind uneingeschränkt entwickelbar aus den Darstellungen des FNP Berlin.

Bereichsentwicklungsplanung

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

- Mischgebiet entlang der Dorfstraße innerhalb der dörflichen vorhandenen Bebauungsstrukturen und den sich anschließenden Flächen zum Erhalt der Gartenstrukturen; eine GRZ bis 0,4;
- private Grünflächen zwischen der Wuhle und den Gehöften an der Dorfstraße (historisches Weichbild), des der Wuhle zugewandten Dorfrandes mit seinen hinter den Hofanlagen liegenden Obst- und Nutzgärten;
- Landschaftsraum der Wuhleniederung mit seiner schützenswerten Flora und Fauna;
- Kitastandort auf der Dorfstraße 40 (abgebranntes Objekt) plus Spielplatz, der Neubau dieser Kita erfolgt nicht, da Rückübertragungsansprüche geltend gemacht wurden;
- ein Kitaneubau erfolgt im angrenzenden B-Plan XXIII-32b, in der Brodauer Straße, durch die evangelische Kirchengemeinde. Dieser Standort ist durch die Abteilung Jugend und Familie als zur Bedarfsdeckung erforderlicher Kitastandort angeordnet.

LAPro 94

Das Landschaftsprogramm (LAPro), Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 29. Juli 1991, einschließlich Artenschutzprogramm, gliedert sich in vier aufeinander abgestimmte Teilprogramme.

Naturhaushalt / Umweltschutz

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen
- Kompensatorische Maßnahmen bei einer Verdichtung
- Vorranggebiet Bodenschutz
- Erhalt und Entwicklung aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit

Landschaftsbild

- Prägende oder gliedernde Grün- und Freiflächen
- Berücksichtigung naturräumlicher Zusammenhänge
- Erhalt von Freiflächen in Niederungs- und Hangbereichen und ihrer typischen Vegetationsbestände
- Erhalt und Entwicklung von Blickbeziehungen auf die Gewässer

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
 - Anlage von gewässerbegleitenden Grün- und Freiflächen, vor allem für feuchteliebende Arten
- Artenreservoirie
 - vorrangige Entwicklung von Arten feuchter und nasser Standorte (Feucht- und Nasswiesen, Bruchwälder, Gräben und Landseen)
- Sicherung, Entwicklung Renaturierung von sonstigen Einzelbiotopen

Erholung und Freiraumnutzung

- Grünflächen
 - Entwicklung und Neuanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen, Verbesserung der Aufenthaltsqualität

Denkmalschutz

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

Folgende Denkmale sind zu benennen:

- Angerdorf Kaulsdorf mit Dorfkirche und Freiflächen, Vorgärten mit Einfriedung, rückwärtigen Garten- und Hofanlagen (D);
- Dorfstraße 29-44;
- Einzeldenkmale siehe Dorfstraße 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36-37, 39, 41; Dorfkirche;
- Konstituierende Bestandteile des Ensembles:
 - Freiflächen des Dorfangers,
 - Dorfstraße 10, Büdnerhaus um 1870,
 - Dorfstraße 13, Kita,
 - Dorfstraße 31, Wohnhaus mit Zaun um 1910,
 - Dorfstraße 38, Wohnhaus mit Nebengebäude und Zaun um 1900.

Altlasten

Im Bodenbelastungskatalog sind aufgeführt:

- Nr.: 8273 - Dorfstraße 40,
- Nr.: 8274 - Dorfstraße 43.

Voruntersuchungen

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

1. Das Planungsbüro Numerich und Albrecht wurde 1991 für das Gebiet zwischen der Bahnlinie, der B 1/5, dem Flusslauf der Wuhle und dem städtischen Krankenhaus im OT Kaulsdorf beauftragt, in Form eines städtebaulichen Gutachtens und unter Einbeziehung landschaftsplanerischer und verkehrsplanerischer Aspekte das funktionale und städtebauliche Entwicklungspotential des Gebietes darzustellen. Es ist einbezogen worden die Betrachtung der stadträumlichen und landschaftsräumlichen Situation, die Darstellung der Strukturen, die Gestalt und die Dichte der Bebauung sowie Angaben zur Art und Verteilung der vorhandenen Nutzungen. Der 2. Teil dieses Gutachtens stellt Planungskonzeptionen dar, in denen Vorschläge für die zukünftige stadträumliche Gestalt des Gebietes und die angestrebte Verteilung der Nutzungen, verknüpft mit Aussagen zu den Möglichkeiten für eine gebietsverträgliche Verdichtung der Bebauung, dargestellt wurden.
2. Für den südlichen Angerbereich des Dorfes in Kaulsdorf wurde die Thalen Consult GmbH beauftragt, ein städtebauliches Konzept in Varianten zu erarbeiten, indem die Nutzungsmöglichkeiten, allgemeine städtebauliche Ordnungsprinzipien und die räumliche Entwicklung unter besonderer Beachtung des historisch wertvollen Straßenangerdorfes Kaulsdorf dargestellt wurden.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsidee

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

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

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

städtebaulich prägenden, zusammenhängenden Freiflächen weitestgehend von Bebauungen freigehalten werden sollten.

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

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

2. Planungsintention

Für das Dorf Kaulsdorf werden folgende Planungsziele gesetzt:

- Erhalt und verträgliche Entwicklung innerhalb der prägenden und die Eigenart des Dorfes bestimmenden räumlichen und baulichen Struktur des Dorfes,
- Ermöglichung einer gebietsverträglichen Entwicklung der Wohnfunktion, unter Berücksichtigung einer hohen Wohnqualität in Form einer vorwiegend ein- und zweigeschossigen straßenbegleitenden bzw. hofbildenden Bebauung,
- Erhalt und Ergänzung der ortsbild- und landschaftsraumprägenden Grünflächen,
- Erhaltung und Aufnahme typischer, städtebaulich prägender Gestaltungs- und Konstellationsmerkmale der Gebäude und Freiflächen,
- Arrondierung des Dorfrandes durch Ausweisung bebaubarer Grundstücksflächen.

In Umsetzung der Zielstellungen soll die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO erfolgen, unter Berücksichtigung einer eindeutig räumlichen Begrenzung des Dorfes zum freien Landschaftsraum. Der Landschaftsraum der Wuhleniederung mit seiner schützenswerten Flora und Fauna soll planungsrechtlich gesichert werden.

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

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

- von öffentlichen Grünflächen,
- von Straßenverkehrsflächen durch Straßenbegrenzungslinien,
- Grünfestsetzungen,
- Gestaltungsfestsetzungen und
- eines öffentlichen Rad- und Fußweges.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1. Art der baulichen Nutzung

Dem Erhalt der historisch überlieferten städtebaulichen Strukturen eines der letzten Straßenangerdörfer in Berlin, das in seiner überlieferten Grundrissform, mit seiner überlieferten Bebauung, bestehend aus Kirche, Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie der überlieferten Parzellenstruktur der Hof-, Garten- und Wiesenstücke in seiner seltenen Geschlossenheit eine mehr als 750-jährige agrarisch geprägte Siedlungskontinuität dokumentiert, ist bei allen Festsetzungen ein wesentlicher öffentlicher Belang.

Der weitgehend auf Einzelgebäude ausgerichtete Denkmalschutz reicht nicht aus, um den historisch wertvollen und stadtbildprägenden Charakter der Dorflage langfristig und umfassend zu erhalten.

3.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Angesichts der weitgehenden Aufgabe der dörflich-landwirtschaftlichen Nutzung und deren fortschreitender Ablösung durch eine allgemeine Wohnnutzung ist die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete für den Großteil der im Plangebiet liegenden Bauflächen am besten geeignet, die städtebaulichen Zielstellungen unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange langfristig zu sichern, und somit die verträgliche Entwicklung eines Wohngebiets hoher Standort- und Aufenthaltsqualität zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung der sich vollziehenden Entwicklung des Dorfes Kaulsdorf wird damit von den Zielen der Bereichsentwicklungsplanung abgewichen.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet dienen vorwiegend dem Wohnen und den dem Wohnen dienenden Funktionen.

Mit der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes WA 2 werden im Sinne der Zielstellung des Bebauungsplanes die bislang unbebauten Flächen der Dorfrandlage zum Teil in die reguläre Bebaubarkeit einbezogen. So wird die nördlich des Grundstücks Dorfstraße 29 gelegene Teilfläche des Flurstücks 6155, die bislang Außenbereich nach § 35 BauGB war, in einer ortstypischen Parzellenbreite von 45 m als allgemeines Wohngebiet WA 2 festgesetzt. Hiermit wird unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verwertbarkeit des Grundstückes, einem in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgetragenen privaten Belang, Rechnung getragen

Eine Bebauung dieser Fläche mit einer Vierseithofanlage, entsprechend Planungsintention und denkmalpflegerischer Gestaltungsanforderungen, wird dem städtebaulichen Ziel der behutsamen Schaffung neuer Wohnbauflächen hoher Standort- und Aufenthaltsqualität und der standortgerechten Ergänzung des Dorfrandes gegenüber dem freien Landschaftsraum der Wuhleniederung gerecht. Die behutsame Arrondierung der Dorfstrukturen wird so angelegt, dass sie auch weiterhin Einblicke in den Landschaftsraum

gewährleistet und diese nicht beeinträchtigt wird. Die mit der Festsetzung sowohl zu Art und Maß als auch zu den Gestaltungskriterien mögliche Bebauung ist so definiert, dass sie sich in den typischen Charakter des Dorfes einfügt und die Ablesbarkeit der historischen Dorflage weiterhin erkennbar ist.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXIII-32d ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen fügen sich in ihrem Erscheinungsbild und mit ihren Außendarstellungserfordernissen nicht in die städtebaulichen Strukturen des Orts- und Straßenbildes des Geltungsbereiches ein und würden zudem erhebliche Belastungen durch ortsfremden Kunden- und Lieferverkehr erzeugen sowie durch den zu erwartenden Verkehr erzeugten Lärm- und Abgasimmissionen nachbarschaftliche Beeinträchtigungen hervorrufen. Diese letztlich genannten Beeinträchtigungen beziehen sich insbesondere auf die vorhandenen Grünstrukturen und die ortsbildprägenden Vierseithofanlagen als städtebauliches Gestaltungselement des Dorfes und ihre besondere Bedeutung im Bezug auf die Sicherung einer hohen Wohnqualität.

3.1.2. Flächen für den Gemeinbedarf

Im Bebauungsplan wird das auf dem Dorfanger gelegene Grundstück der Evangelischen Kirchengemeinde mit der historischen Dorfkirche und dem Pfarrhaus als Fläche für den Gemeinbedarf mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche "Kirche" im zentralen Dorfanger dient der Bestandssicherung der historischen, denkmalgeschützten Dorfkirche und ihrer kirchlichen Zubehöreinrichtungen und -nutzungen.

3.1.3. Private Grünfläche

Der Landschaftsraum der Wuhleniederung ist mit einem Landschaftsplan „Kaulsdorfer Wiesen“ belegt. Aufgrund des Defizits an wohnungsnahen, öffentlichen Grünflächen kommt der Wuhleniederung 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.

Der ortsbildprägende Charakter und die Ensemblewirkung des Dorfkerns Kaulsdorf sind neben den baulichen Anlagen wesentlich durch die vorhandenen historischen Freiflächen und hier insbesondere durch die großen, den ehemaligen Hofanlagen zugeordneten, Grün- und Gartenflächen geprägt.

Die planungsrechtliche Sicherung einer ausgedehnten, naturbelassenen Grünfläche entlang der alten Wuhle ist daher zur Sicherung dieser prägenden Grünstruktur erforderlich.

1. Auf den Grundstücken Dorfstraße 43 – 29, der Arrondierungsfläche (Teilfläche des Flurstückes 6155 der Flur 175) und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang der Wuhle bis an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird mit der Festsetzung „Private Grünfläche“ sichergestellt. Der Niederungsbereich der alten Wuhle wird als - auch landwirtschaftlich - ungenutzter Naturraum mit seiner standorttypischen Vegetation und Struktur langfristig erhalten bleiben und entsprechend der Planungsintention unter besonderer Berücksichtigung der Denkmal- und Landschaftspflege in seinen gestörten Bereichen standortgerecht renaturiert. Außerdem wird diese Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, innerhalb derer die vorhandenen Gehölze, Gehölzgruppen und Wiesenflächen zu erhalten, landschaftsgerecht zu ergänzen und bei Verlust zu ersetzen sind (s. textliche Festsetzung Nr. 16), festgesetzt. Der Verlauf der renaturierten Wuhle wird durch aufgelockerte Baumgruppen aus Weiden und Erlen geprägt. Da sich der Niederungsbereich der alten Wuhle über die rückwärtigen Bereiche der privaten Grundstücke des westlichen Dorfrandes erstreckt, wird diese Grünfläche als private Grünfläche festgesetzt und verbleibt im Eigentum und in der Obhut der jeweiligen Parzelleneigentümer/innen. Diese Fläche stellt sich in ihrem Bestand schon immer als naturbelassene und unbebaute Fläche dar. Wegen der weiterbestehenden privaten Besitzverhältnisse ist im Sinne des geschützten Landschaftsbildes und der erforderlichen Planklarheit die zusätzliche Maßgabe erforderlich, wonach gärtnerische Nutzungen und bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Wege und Einfriedungen innerhalb der privaten Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft unzulässig sind (s. textl. Festsetzung Nr. 16).
2. Demgegenüber werden die Flächen zwischen Dorfstraße und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang der Wuhle im nördlichen Bereich des Plangebiets liegenden Brach- und landwirtschaftlichen Nutzflächen als private Grünflächen ohne weitere Maßgaben zur Bepflanzung, zur gärtnerischen Nutzung oder hinsichtlich der Anlegung von Wegen und Einfriedungen festgesetzt, da hierfür die Voraussetzungen fehlen. Die Festsetzung dieser nördlichen Flächen als private Grünflächen reicht aus, um die Freihaltung des nördlichen Dorfrandes und den Erhalt des dörflichen Weichbildes zu garantieren. Damit kann gleichzeitig den Belangen des Landschaftsschutzes, nämlich der Erhalt und die Entwicklung von Blickbeziehungen auf die Gewässer, ermöglicht werden.

Die Festlegung zur Tiefe der privaten Grünfläche im Niederungsbereich der alten Wuhle entspricht weitgehend der landschaftlichen Bestandssituation und berücksichtigt die nutzgärtnerischen Bestände in den rückwärtigen Bereichen der an der Dorfstraße gelegenen Grundstücke.

Auf Teilflächen innerhalb der Flurstücke 6151, 6152 und 6153 befindet sich eine planungsrechtlich zu sichernde Leitung DN 600 der Berliner Wasserbetriebe.

Bei dieser Leitung handelt es sich um eine Entleerungsleitung für die beiden Trinkwasserhauptleitungen (Zuführungsleitungen) DN 1200 vom Wasserwerk Friedrichshagen zum Zwischenpumpwerk Lichtenberg, die über den Münsterberger Weg verlaufen und für die Versorgung weiter Teile der Innenstadt von übergeordneter Bedeutung sind.

Eine Umlegung ist aufgrund des zu erwartenden hohen Aufwandes, insbesondere unter Berücksichtigung der technischen Möglichkeiten, nicht gerechtfertigt.

Die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Leitung schränkt die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte private Nutzung nicht ein. Innerhalb der privaten Grünfläche ist eine im Entwurf ausgewiesene Fläche EFGHE mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

3.1.4. Öffentliche Grünfläche

Der an das Dorfkirchengrundstück südlich anschließende zentrale Dorfangerbereich wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' festgesetzt und damit als historischer Angerbereich mit seiner orts- und straßenbildprägenden Bepflanzung und gärtnerischen Gestaltung gesichert. Weitergehende Maßgaben zu Art und Umfang der Bepflanzung und Gestaltung dieser Parkanlage sind nicht erforderlich, da sie öffentliches Eigentum darstellt und im denkmalgeschützten Bereich der Dorflage liegt. Die Sicherung der öffentlichen Grünfläche dient dem Erhalt vorhandener städtebaulicher Strukturen.

3.1.5. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Gegensatz zu dem der BEP und dem FNP Berlin zugrunde liegenden Mischgebiet wird ein äquivalentes Verkehrsaufkommen erzeugt. Damit hat das der BEP zugrundeliegende Verkehrskonzept mit Hinblick auf die zu erwartende Verdichtung weiterhin Bestand.

Sämtliche im Plangebiet liegenden Straßenverkehrsflächen sind im Bebauungsplan dementsprechend in ihrem Bestand festgesetzt, d.h. in ihrem Verlauf und in den jeweils gegebenen Breiten als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt und grenzt sie gegenüber anderen Nutzungen durch Straßenbegrenzungslinien ab.

Lediglich im Bereich östlich des Dorfangers (Brodauer Straße/Ecke Dorfstraße) wird die Straßenbegrenzungslinie neu formuliert, da eine geringfügige Flächeninanspruchnahme erforderlich ist, um einen Gehweg in erforderlicher Breite zu errichten.

Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche ist ausreichend, um das Verkehrsaufkommen zu bewältigen.

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

3.1.6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der im nördlichen Teil des Plangebiets vorhandene diagonal verlaufende Rad- und Fußweg zwischen der Dorfstraße und der S- und U-Bahntrasse dient der Erschließung der Dorflage Kaulsdorf an den ÖPNV und wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Rad- und Fußweg - festgesetzt.

Der bisherige, im Bereich der Dorfstraße nach Süden abzweigende Verbindungsweg, wird unter Berücksichtigung privater Belange jedoch aufgegeben und dadurch Bestandteil der privaten Grünfläche. Durch den Wegfall dieses Verbindungsweges ist allerdings die Anlegung einer Fahrradrampe im Bereich der Treppenanlage an der Dorfstraße erforderlich, um der Zweckbestimmung als Radweg gerecht zu werden.

Diese öffentlich genutzten Erschließungsflächen liegen auf privaten, landwirtschaftlich genutzten Flächen und werden bereits seit 1990 (mit Einigungsvertrag) als „öffentliche

Verkehrsflächen“ genutzt und sollen so planungsrechtlich gesichert werden. Diese Wegeverbindung mit der Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ soll in einer Breite von 5 m festgesetzt werden.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

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

3.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

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

Eine Besonderheit bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl stellen die Baugrundstücke der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 dar. Sämtliche Flurstücke reichen hier von der Dorfstraße bis zum ehemaligen Lauf der alten Wuhle und haben eine Tiefe zwischen 170 m und 190 m. Unter Berücksichtigung der planerischen Zielsetzungen ist das historische Weichbild des der Wuhle zugewandten Dorfrandes mit seinen hinter den Hofanlagen liegenden Obst- und Nutzgärten zu erhalten, der Landschaftsraum der Wuhleniederung mit seiner schützenswerten Flora und Fauna durch die Festsetzung als private Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft planungsrechtlich zu sichern sowie die Wiederherstellung der hier gelegenen historischen Vierseithöfe zu ermöglichen, wurde die Tiefe der baulich nutzbaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2, am Bestand orientiert, festgesetzt.

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

Die unterschiedliche Grundflächenzahl innerhalb der WA-1- und WA-2-Flächen sind auf die unterschiedliche Größe der Grundstücke und die städtebaulichen, wesentlich prägenden, baulich-räumlichen Strukturen der vorhandenen Bebauung überhaupt zurückzuführen.

Für die Flächen des WA 1 wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet den Erhalt und die Entwicklung der vorhandenen ortstypischen Strukturen.

Ebenso erfolgt im WA 2 eine Festsetzung der GRZ von 0,2.

Diese Ausweisung gewährleistet eine gebietsverträgliche Entwicklung der Wohnfunktion unter Beibehaltung ortstypischer Strukturen und gewährleistet eine gewisse notwendige 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.

3.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)

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 mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 zu den Vollgeschossen die Errichtung von Gebäuden ermöglicht wird, die aufgrund dorftypischer großvolumiger Dachräume bauordnungsrechtlich dreigeschossig sind und deren städtebauliche Entwicklung den Zielen des Bebauungsplanes entspricht.

Die Festsetzung der GFZ von 0,5 im WA 2 und der GFZ von 0,4 im WA 2 gewährleistet im Sinne der städtebauliche Zielstellung die Entwicklung innerhalb der gewachsenen Strukturen gewährleisten

3.2.3. Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

3.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der WA-Flächen werden durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen gewährleisten unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen und der hier zu erwartenden baulichen Nutzung eine ausreichende Formulierung des vorhandenen, historischen Straßenraumes entsprechend den Zielstellungen des B-Planes.

Die Baugrenze entlang des öffentlichen Straßenraumes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes orientiert sich eindeutig am Bestand. So sind die vorhandenen straßenseitigen Baukörperkanten gleichzeitig Baugrenze. Die straßenbegleitende Bebauung ist geprägt durch die massiv errichteten traufständigen quergegliederten ein- und zweigeschossigen Wohnhäuser.

Die straßenseitigen Baugrenzen des Angerbereichs folgen weitgehend den historischen Parzellengrenzen mit ihren orts- und straßenbildprägenden Vor- und Rücksprüngen und sollen den Weiterbestand des für den Dorfbereich charakteristischen Straßenraumes mit seinen unregelmäßigen Kanten sicherstellen.

Die Anordnung und der Verlauf der hinteren Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 markieren den historischen, von rückwärtigen Stall- und Scheunengebäuden gebildeten westlichen Dorfrand entlang der Wuhleniederung und stellen den Erhalt des Weichbildes der Dorflage durch Freihaltung der dörflichen Nutzgärten von jeglicher Bebauung sicher. Das durch die hintere Baugrenze geprägte Ortsbild stellt eine eindeutige räumliche Begrenzung des Dorfes zum freien Landschaftsraum dar. Die aus dem Bestand klar ablesbare, die dörfliche Bebauung abschließende Baugrenze zu den prägenden Grünstrukturen des Dorfes verläuft in kleinen Sprüngen und lässt eine Staffelung der hinteren Grundstücksbebauung in Abhängigkeit von den Grundstücksgrößen und deren Zuschnitten erkennen.

Innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen wird dem/r Eigentümer/in ausreichend Spielraum gegeben, Varianten zu entwickeln, die die historisch gewachsenen dörflich geprägten städtebaulichen Strukturen aufnehmen.

Mit der Festsetzung der Baugrenzen wird sich im Sinne der planerischen Zurückhaltung darauf beschränkt, die wesentlichen Rahmenbedingungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb der vorhandenen historisch gewachsenen baulich-räumlichen Strukturen festzusetzen.

Der Angerbereich als Zentrum der historischen Dorfstruktur mit der Kirche wird durch die straßenbegleitende Bebauung entlang des historisch gewachsenen Straßenraumes eindeutig definiert.

Für das Kirchengrundstück wird eine Baukörperfestsetzung vorgenommen, da die bestehende Gebäudekonstellation der denkmalgeschützten historischen Dorfkirche und der konstituierenden kirchlichen Nebengebäude auch langfristig erhalten und gesichert werden soll.

3.4. Bauweise

Auf den Flächen WA 1 und WA 2 innerhalb des Geltungsbereiches gilt im Sinne der Bestandssicherung und der Umsetzung der städtebaulichen Zielstellung die von der offenen Bauweise abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

Eine Beschränkung der Baukörperlängen ist aufgrund der hier vorhandenen Grundstückszuschnitte und der zu erwartenden Nutzung im Sinne der Umsetzung der städtebaulichen Zielstellung nicht erforderlich.

Die Bebauung ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eindeutig durch die historischen baulichen Strukturen geprägt. Eine Vielzahl der Gebäude sind Denkmäler. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen und denkmalpflegerischen Belange, nämlich dem Erhalt der Strukturen, ist eine eindeutige Bestimmung der prägenden, ortstypischen Grenzbebauung notwendig. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3:

„Bauliche Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bis zur höchstzulässigen Vollgeschosszahl unmittelbar an den südlichen und nördlichen Grenzen zu den benachbarten Grundstücken zulässig. Dies gilt nicht für bauliche Anlagen in einem Abstand von 15 m zur hinteren Baugrenze. Diese sind bis zur höchstzulässigen Vollgeschosszahl nur an den südlichen Grundstücksgrenzen zu den benachbarten Grundstücken zulässig.“

werden die seitlichen Grenzbebauungen zur Sicherung der historisch gewachsenen baulich-räumlichen Strukturen des Dorfes in Form der Drei- und Vierseithöfe sichergestellt.

Für die baulichen Anlagen, die sich in einem Abstand von 15 m zur hinteren Baugrenze befinden und an die südliche Grundstücksgrenze herangebaut werden müssen, sind auf der nördlichen Grundstücksgrenze eindeutige Durchlässe und Blickbeziehungen zum freien Landschaftsraum als prägendes Gestaltungselement notwendig (siehe textliche Festsetzung Nr. 3).

Merkmal der Vierseithöfe in diesem westlichen Dorfbereich sind die in der Regel an die südliche seitliche Grundstücksgrenze herangebauten Remisen und die hinteren Stall- oder Scheunengebäude, deren eine Giebelseite ebenso an die südlich gelegene seitliche Grundstücksgrenze herangebaut sind. In Einzelfällen sind aber auch Remisen- oder Stallgebäude an die nördlich gelegene seitliche Grundstücksgrenze herangebaut.

3.5. Grünfestsetzungen

Die vorhandenen Strukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 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, im angrenzenden Bebauungsplan XXIII-32c, wird in Erinnerung an den alten Gutspark die Anlage einer mit Gehölzen bestandenen Freifläche als sogenanntes „Schilkinwäldchen“ angestrebt.

Diese Prägung trägt einen erheblichen Anteil am städtebaulichen Charakter des Gebietes. Zielstellung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung und der Erhalt dieser Struktur. In Umsetzung dieser Zielstellungen sind über die Festsetzung als private Grünfläche bzw. nicht überbaubare Grundstücksfläche hinaus die textlichen Festsetzungen Nr. 4, 5 und 6 erforderlich, um die prägende Wirkung dieser Flächen zu sichern:

4. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sind Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unzulässig.
5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind innerhalb der Fläche zum Anpflanzen pro 200 m² überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum der Pflanzliste I zu pflanzen und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandene Bäume und Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
6. Die im Bebauungsplan eingetragenen ortsbildprägenden Bäume sind zu erhalten und bei Abgang mit der gleichen Art nachzupflanzen. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 18/20 cm.

Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Auf den Grundstücken Dorfstraße 32 und 43 befinden sich innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche 2 Einzelbäume, die den öffentlichen städtebaulichen Raum stark prägen und eine typische Bepflanzung der ehemaligen Wirtschaftshöfe mit Einzelbäumen darstellen. Um dieses städtebaulich prägende Element zu sichern, ist der Erhalt der Bäume erforderlich.

3.6. Gestaltungsfestsetzungen

Das Dorf Kaulsdorf ist ein in seinen Strukturen noch gut erhaltenes märkisches Straßenangerdorf, das eine städtebauliche Seltenheit innerhalb der Berliner Stadtstruktur darstellt. Aufgrund seiner städtebaulichen Besonderheit hebt es sich eindeutig von den angrenzenden Siedlungsgebieten ab, die eine sehr heterogene Struktur besitzen. Diese besonderen städtebaulichen Strukturen sollen mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Im Bebauungsplan werden für die im Denkmalsbereich liegenden bzw. den historischen Dorfkern bildenden Baugebiete Gestaltungsanforderungen an Gebäuden festgesetzt. Diese Gestaltungsanforderungen beschränken sich auf die städtebaulich relevanten Gestaltungsaspekte, unter Berücksichtigung des öffentlichen Belanges der Denkmalpflege, die der unmittelbaren Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und der verträglichen Entwicklung des Angerdorfes dienen.

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

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

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

Die erforderlichen Gestaltungsfestsetzungen sollen sichern, dass auf dem Grundstück Gebäude entstehen, die sich mit ihrer Gestaltung in das Gefüge der vorhandenen, historisch gewachsenen Struktur des Dorfes Kaulsdorf einordnen.

Die städtebauliche Eigenart des Gebietes wird im wesentlichen durch folgende Gestaltungselemente der Einzelhäuser geprägt:

1. die Traufständigkeit der ursprünglich städtebaulich prägenden Wohngebäude entlang der Straßenbegrenzungslinie,
2. die Prägung der Straßenfassaden durch Putzstrukturen,
3. die typischen Sattel- und Krüppelwalmdächer mit maximalen Dachneigungen von 45°,
4. Dächer, die giebelseitig keine bzw. traufseitig nur geringe Dachüberstände aufweisen,

5. im wesentlichen geschlossene Dachlandschaften,
6. Dachdeckungen im wesentlichen mit rot-braunen Dachziegeln,
7. keine Gliederungen der Fassaden durch Gestaltungselemente wie Loggien, Erker und Balkone.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper sollen im Sinne der planerischen Zurückhaltung darauf beschränkt werden, die wesentlichen Rahmenbedingungen für den Erhalt der städtebaulichen Eigenart und eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Dorfes festzusetzen. So beziehen sich im Sinne der Erhaltung und verträglichen Entwicklung des Orts- und Straßenbildes sämtliche Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplans ausschließlich auf die straßenseitigen Gebäude oder auf die von den Straßen aus einsehbaren Gebäudeteile. Weitergehende Anforderungen an die Gestaltung zur denkmalgerechten Erhaltung und Entwicklung der Dorflage werden im Rahmen des vorhandenen Denkmalschutzes wahrgenommen und sichergestellt.

Dem entsprechen die textlichen Festsetzungen Nr. 9 bis 15:

9. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Außenwände der unmittelbar an den Straßenbegrenzungslinien liegenden Gebäude als Putzfassade auszuführen.

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

10. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die traufständig zur Straßenbegrenzungslinie stehenden Gebäude mit Satteldächern oder Krüppelwalmdächern einer maximalen Dachneigung von 45° zu errichten.
11. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen an unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie stehenden Gebäuden giebelseitig keine Dachüberstände, traufseitig Dachüberstände von maximal 20 cm errichtet werden.
12. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Gauben nur zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/3 der entsprechenden Gebäudelänge umfassen. Dacheinschnitte und Aufbauten, einschließlich technischer Aufbauten wie Solar- und Lüftungsanlagen, sind nur zulässig, wenn die Geschlossenheit und Maßstäblichkeit der Dachlandschaft erhalten bleiben und diese nicht in den öffentlichen Straßenraum wirken.
13. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und im Dorfangerbereich sind die straßenseitigen Gebäude mit Dachziegeln in rot-braunen Farben zu decken.
14. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und im Mischgebiet MI 1 sind Balkone und Erker an den rückwärtigen Fassaden der straßenseitigen Gebäude im 1. Vollgeschoss zulässig.
15. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Loggien in der straßenseitigen Fassade der straßenbegleitenden Gebäude unzulässig.

Loggien werden an den straßenseitigen Fassaden der straßenbegleitenden Fassaden unter Berücksichtigung des Erhaltes des vorhandenen städtebaulichen Charakters ausgeschlossen.

Dabei wurde im Rahmen der Abwägung unter Berücksichtigung der privaten Belange hinsichtlich der Dachgeschossnutzung berücksichtigt, dass Dacheinschnitte und

-aufbauten mit Einschränkungen möglich sind, soweit die Geschlossenheit und Maßstäblichkeit der Dachlandschaft erhalten bleiben (textl. Festsetzung Nr. 12) und vom öffentlichen Straßenraum nicht erlebbar sind. Weiter sollen auf den straßenabgewandten Seiten der Gebäude Loggien und Balkone zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse und der Sicherung einer hohen Wohnqualität eingeschränkt möglich sein, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Außerdem sollen Dachüberstände bis zu 20 cm zugelassen werden. Damit ist gewährleistet, dass den bautechnischen und physikalischen Anforderungen des Fassadenschutzes vor Regenwasser Genüge getan wird.

Die denkmalpflegerischen Belange werden damit nicht wesentlich beeinträchtigt.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Eingriffsbetrachtung

Bei dem Planungsgebiet, außer der Arrondierungsfläche des Flurstückes 6155 der Flur 165, handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, in dem bereits derzeitig Bauvorhaben nach § 34 BauGB zulässig sind. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht das Ziel der Planung in der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb der vorhandenen Strukturen, die nicht über das bereits derzeitig zulässige Nutzungsmaß nach § 34 BauGB hinausgeht. Damit werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich.

Durch die Einbeziehung eines Teils des bisher vollständig im Außenbereich liegenden und gemäß § 35 BauGB nicht bebaubaren Flurstücks 6155 der Flur 165 in die bebaubare Fläche des allgemeinen Wohngebiets WA 2 wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Beabsichtigt ist hier eine Arrondierung des Dorfes in Weiterführung der vorhandenen Struktur.

Zur Feststellung des zu erwartenden Eingriffs wurde durch das zuständige bezirkliche Naturschutz- und Grünflächenamt ein Eingriffsgutachten erstellt, dessen Ergebnis in die Abwägung der einzelnen Belange und zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.

Gemäß Eingriffsgutachten ist eine ca. 2.000 m² große, vollständig unversiegelte Wiesenfläche vom Eingriff betroffen. Angesichts der gemäß Bebauungsplan zulässigen Grundflächenzahl und deren 50%-iger Überschreitungsmöglichkeit durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen ist mit einer Bodenversiegelung von ca. 800 m² zu rechnen. Die Bodenversiegelung dieser Größenordnung führt zu Beeinträchtigungen der Regenwasserversickerung und -reinigung, der Grundwasserneubildung, des Bodengefüges durch Verdichtung, der lokalen Kleinklimafunktion sowie der vorhandenen Flora und Fauna. In Übereinstimmung der privaten und öffentlichen Belangen einer behutsamen Entwicklung der Dorflage als Wohngebiet hoher Standort-, Aufenthalts- und Erholungsqualität und angesichts der Standortmerkmale der verkehrlich erschlossenen Eingriffsfläche ist der geplante Eingriff in Natur und Landschaft hinzunehmen, wenn die mit den textlichen Festsetzungen Nr. 16 und 17 geforderten Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden.

So sollen innerhalb der zum Eingriffsgrundstück gehörenden privaten Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mindestens 8 heimische, standortgerechte Bäume als Baumgruppe gepflanzt und erhalten werden. Diese Ausgleichsmaßnahme führt zu einer ökologischen und

landschaftsgerechten Aufwertung der Wuhleniederung im Sinne des Leitbilds und der denkmalpflegerischen Anforderungen an den Erhalt und Schutz der Dorflage und ihres Weichbildes.

Als weitere Ausgleichsmaßnahme für den geplanten Eingriff wird die Anordnung von Nisthilfen und von Sommerquartieren für Fledermäuse an bzw. in den Gebäudefassaden gefordert. Ausgehend von der Festsetzung, dass pro 100 m² bebaubarer Fläche je eine Nisthilfe und ein Sommerquartier für Fledermäuse eingerichtet werden soll, und dass bei der hier zulässigen GRZ von 0,2 ca. 800 m² Grundfläche regulär bebaut werden können, ist bei einer künftigen Bebauung mit der Einrichtung von je 8 Nisthilfen und Fledermaus-Sommerquartieren zu rechnen.

Im Rahmen der Abwägung wurde nach vermessungstechnischer Präzisierung festgestellt, dass die Flächen des Eingriffs (2.005 m²) tatsächlich kleiner sind, als zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung (2.600 m²) angenommen.

Auf die Reduzierung der Ausgleichsmaßnahmen wurde jedoch verzichtet, da die Verhältnismäßigkeit aller Maßnahmen gewährleistet werden konnte und damit das bestehende Kompensationsdefizit reduziert werden konnte. Auf einen 100%-igen Ausgleich soll dennoch verzichtet werden, unter Berücksichtigung der privaten Belange und den öffentlichen Belang der behutsamen Entwicklung der Dorflage zu einem attraktiven Wohngebiet.

2. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung folgende Flächen im Boden-Belastungs-Kataster (BBK) benannt worden:

1. Nr.: 8273 für das Grundstück Dorfstraße 40 (mechanische Werkstatt),
2. Nr.: 8274 für das Grundstück Dorfstraße 43 (Schrottplatz).

Es wird davon ausgegangen, dass keine erheblichen schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind und es damit keiner Kennzeichnung im Bebauungsplanentwurf bedarf.

Für das Grundstück Dorfstr. 40 haben Recherchen des Umweltamtes eine wahrscheinlich geringe bis mittlere Belastung durch die Vornutzung konstatiert.

Dies ergibt sich aus folgender Nutzungshistorie:

- 1850-1952 Wohnhaus, Bauernhof und Ackerfläche,
- 1940-1952 Lebensmittelfabrik, Honig- und Sirupproduktion,
- 1953-1972 Mechanische Werkstatt, Metallverarbeitung, Oberflächenveredlung, Härtung,
- 1972-1990 VEB Berliner Baubeschläge, Stahlverformung, Oberflächenveredlung, Härtung.

Die beabsichtigte Wohnnutzung wird 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.

3. Denkmalpflege

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

- der Geltungsbereich des dem Denkmalschutz unterliegenden Bereichs der Dorflage,
- die Gebäude und Einzelanlagen der Dorflage, die dem Denkmalschutz unterliegen.

4. Finanzielle Auswirkungen

keine

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:

1. Lage des Geltungsbereiches in der weiteren Schutzzone IIIA des Wasserwerkes Kaulsdorf,
2. Altlastenflächen.

Aufstellungsbeschluss

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

Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 17.09.1998 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. bis einschließlich 09.04.99 in den Räumen des Bezirksamtes Hellersdorf durchgeführt. Das Bezirksamt ist mit Informationsvorlage Nr. 263/V vom 09.02.99 davon in Kenntnis gesetzt worden. Am 17. März fand mit den betroffenen Bürgern/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 ruderalen Brachfläche Dorfstraße 21ff zählen zu den wichtigen Teilbereichen, für die aufgrund 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 aufgrund der Äußerungen im Rahmen der Erörterungsveranstaltung sowie der vorliegenden schriftlichen Stellungnahmen lässt im Wesentlichen drei Schwerpunkte erkennen:

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

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

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

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

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

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

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

Im Ergebnis der Prüfung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange für den Bebauungsplan XXIII-32d waren die Belange der Berliner Wasserbetriebe zur Sicherung von Regenrückhalteflächen im Angerbereich weiter zu verfolgen. Bei der Notwendigkeit einer Flächensicherung sind unter Berücksichtigung der Zielstellung des städtebaulichen Entwurfes in Verbindung mit den Zielstellungen des Landschaftsplanes Prämissen für die Einordnung zu erarbeiten.

Entsprechend der Zielvorstellung des Landschaftsprogramms für Berlin wird zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion hier von einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken selbst ausgegangen. Bei der Umsetzung der technischen Lösung der Gewährleistung der Versickerung über die belebte Bodenzone in Abhängigkeit von den geplanten Baumaßnahmen der einzelnen privaten Bauherr/innen und den speziellen Bodenverhältnissen auf den Grundstücken handelt es sich um Fragen der bautechnischen Ausgestaltung.

Der/Die Bauherr/in muss im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den privaten Flächen die Problematik des dort anfallenden Regenwassers selbst bewältigen.

„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 21.11.00 mit BA-Beschluss Nr. 907/V beschlossen hat, dass Bebauungsplanverfahren XXIII-32 in „Teil“-Bebauungspläne XXIII-32a, XXIII-32b, XXIII-32c, XXIII-32d weiterzuführen.

Der Beschluss wurde am 08.12.00 im Amtsblatt von Berlin, Nr. 57, Seite 4650, bekannt gegeben.

Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 14.12.00 über die Aufteilung des B-Planes XXIII-32 in die „Teil“-Bebauungspläne mit den Bezeichnungen XXIII-32a, XXIII-32b, XXIII-32c, XXIII-32d informiert.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 16. Dezember 2003 mit BA-Beschluss Nr. 838/II beschlossen, der Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes XXIII-32d gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage der Begründung mit Planungsstand November 2003 und des Entwurfes zum Bebauungsplan zuzustimmen. Die öffentliche Auslegung des B-Planes XXIII-32d fand im Zeitraum vom 04. Februar bis einschließlich 04. März 2004 statt.

Die BVV wurde am 21.01.2004 über die Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert.

Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt Nr. 3 vom 23.01.2004, auf S. 194, bekannt gegeben.

Auswertung der öffentlichen Auslegung

Das BA hat in seiner Sitzung am 11.01.2005 mit BA-Beschluss Nr. 1185/II der Auswertung der öffentlichen Auslegung zugestimmt.

Im Ergebnis der Prüfung der Anregungen, die während der öffentlichen Auslegung vorgebracht wurden,

1. erfolgt eine Flächenerweiterung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang der Wuhleniederung in nördlicher Richtung.

Begründung:

- Ziel des B-Planes ist es, für diese Fläche die vorhandene Grünflächensituation mit den vorhandenen Bäumen zu schützen und zu erhalten.
- Ziel des L-Planes ist die Wuhlerenaturierung.

Die Flächenausweisung des B-Planes sichert, dass dieses Ziel aus dem L-Plan umgesetzt werden kann.

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.

2. erfolgt eine Flächenausweisung für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen des Eingriffs. Hier die Pflanzung von 8 heimischen, standortgerechten Bäumen.

Begründung:

Durch die Einbeziehung eines Teils des bisher vollständig im Außenbereich liegenden und gemäß § 35 BauGB nicht bebaubaren Flurstücks 6155 der Flur 165 in die bebaubare Fläche des allgemeinen Wohngebiets WA 2 wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

In Anlehnung an die Bewertung des fachgutachterlichen Beitrages der zuständigen Fachabteilung im Rahmen des Bebauungsplanes wurden die Ausgleichsmaßnahmen in die Abwägung eingestellt.

Die Grundzüge der Planung wurden durch die erforderlichen Änderungen nicht berührt, weil das städtebauliche Leitbild erhalten bleibt. Eine erneute Auslegung ist nach § 3 Abs. 3 BauGB damit nicht erforderlich.

Damit ist im Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung eine Betroffenenbeteiligung durchzuführen.

Betroffenenbeteiligung entsprechend § 13 Nr. 2 BauGB

Den betroffenen Grundstückseigentümern/innen ist in einer angemessenen Frist Gelegenheit gegeben worden, sich - ausschließlich zur Änderung der genannten Festsetzungen - nochmals zu äußern.

Es ist ein Deckblatt erarbeitet worden.

Auf Teilflächen innerhalb der Flurstücke 6151, 6152 und 6153 befindet sich eine planungsrechtlich zu sichernde Leitung DN 600 der Berliner Wasserbetriebe.

Bei dieser Leitung handelt es sich um eine Entleerungsleitung für die beiden Trinkwasserhauptleitungen (Zuführungsleitungen) DN 1200 vom Wasserwerk Friedrichshagen zum Zwischenpumpwerk Lichtenberg, die über den Münsterberger Weg verlaufen und für die Versorgung weiter Teile der Innenstadt von übergeordneter Bedeutung sind.

Eine Umlegung ist aufgrund des zu erwartenden hohen Aufwandes, insbesondere unter Berücksichtigung der technischen Möglichkeiten, nicht gerechtfertigt.

Die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Leitung schränkt die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte private Nutzung nicht ein.

Innerhalb der privaten Grünfläche ist eine im Entwurf ausgewiesene Fläche EFGHE mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Mit BA-Beschluss Nr. 1328/II vom 10. Mai 2005 stimmt das Bezirksamt dem Ergebnis der Betroffenenbeteiligung zu.

Das Bebauungsplanverfahren hat nunmehr einen Stand erreicht, der die Vorlage des Entwurfs in der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung ermöglicht.

Verordnung zur Festsetzung

In seiner Sitzung am 10.05.2005 stimmte das Bezirksamt mit BA-Beschluss Nr. 1328/II dem Bebauungsplans XXIII-32d vom 14. Dezember 2003 mit Deckblatt vom 11. Januar 2005 sowie der Begründung vom März 2005 und dem Entwurf der Rechtsverordnung zu seiner Festsetzung zu.

Am 23.06.2005 hat die BVV Marzahn-Hellersdorf von Berlin mit Drucksache 1979/V beschlossen, der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-32d im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf, zuzustimmen.

Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 AGBauGB

Mit Schreiben vom 27.02.2006 teilte uns die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit, dass im Ergebnis des Anzeigeverfahrens der B-Plan XXIII-32d nicht zu beanstanden ist und der Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

Veröffentlichung

Vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf ist mit Beschluss- Nr. 1680/II vom 25.06.2006 der nach § 6 Abs. 5 AGBauGB erforderliche, für die Wirksamkeit des Bebauungsplanes, konstitutive Beschluss über die Festsetzung des B-Planes XXIII-32d gefasst worden.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-32d im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf vom 12. Mai 2006 ist im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin, 62. Jahrgang, Nr. 19, Seite 469 am 3. Juni 2006 veröffentlicht worden.

V. Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

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

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