

# **Bebauungsplan XXIII-37**

**Begründung zur Festsetzung**

Planungsstand: 10.06.2003

<b>I. Planungsgegenstand</b>	<b>3</b>
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	3
1.1. <i>Veranlassung</i>	3
1.2. <i>Erforderlichkeit</i>	3
2. Plangebiet	4
2.1. <i>Beschreibung des Plangebietes</i>	4
2.2. <i>Bestand</i>	4
2.2.1 Eigentumsverhältnisse	4
2.2.2. Realnutzung	4
2.3. <i>Funktion des Gebietes</i>	4
2.4. <i>Planerische Ausgangssituation</i>	4
<b>II. Planungsinhalt</b>	<b>5</b>
1. Entwicklung der Planungsüberlegung	5
2. Intention des Planes	5
3. Wesentlicher Planinhalt und Begründung der Festsetzungen	6
3.1. <i>Art der baulichen Nutzung</i>	6
3.1.1 Allgemeines Wohngebiet	6
3.1.2. Einrichtung für soziale und kulturelle Zwecke	6
3.2. <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	7
3.2.1. Geschossigkeit	7
3.3. <i>Überbaubare Grundstücksfläche</i>	8
3.4. <i>Grünfestsetzungen</i>	9
3.5. <i>Verkehrsflächen</i>	9
<b>III. Auswirkungen der Planung</b>	<b>10</b>
1. Entwicklungsgebot FNP	10
2. Eingriffsbetrachtung	10
3. Altlasten	11
4. Umweltverträglichkeit	11
5. Haushaltmäßige Auswirkungen	11
<b>IV. Verfahren</b>	<b>11</b>
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3 a AGBauGB	11
Aufstellungsbeschluss	11
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB	12
Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	12
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	13
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	14
Auswertung der öffentlichen Auslegung	14
Ergebnis des Anzeigeverfahrens gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB	15
Verordnung zur Festsetzung	15
Veröffentlichung	15
<b>V. Rechtsgrundlagen</b>	<b>16</b>

## **I. Planungsgegenstand**

### **1. Veranlassung und Erforderlichkeit**

#### **1.1. Veranlassung**

Der Planungsbereich befindet sich im Bezirk Marzahn- Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf in exponierter Lage am Hultschiner Damm, einer der wichtigsten nord- südlichen Entwicklungsachsen. Das Ortsteilzentrum von Mahlsdorf –Süd ist wenige Gehminuten vom Planungsbereich entfernt.

Das heutige Mahlsdorf wurde erstmals 1345 erwähnt. Die Entwicklung zum Berliner Vorort setzte 1895 nach dem Bau der Eisenbahn nach Berlin ein. Weiterhin wurde der „Verstädterungsprozeß“ Mahlsdorfs durch die Verlängerung einer Straßenbahnlinie (1906) von Köpenick zum Bahnhof Mahlsdorf verstärkt. Seit ca. 1913 wurden zahlreiche neue Villen, Land- und Mietshäuser gebaut, so dass Mahlsdorf bereits 1920 über 6000 Einwohner zählte. Entlang des Hultschiner Damms entwickelten sich in den Erdgeschossbereichen gewerbliche Nutzungen in Form von Handwerksbetrieben bzw. Einzelhandelsnutzungen.

Auf den Grundstücken Hultschiner Damm 140, 142 und 146 wurde Mitte der 30er Jahre ein Gebäude als Lichtspieltheater „Lichtburg“ errichtet und stellte in dieser Zeit ein kulturelles Zentrum des sich entwickelnden Siedlungsgebietes dar. Durch einen Erweiterungsbau zu DDR-Zeiten war hier unter anderem etwa 20 Jahre bis zum 1.2.1994 die Produktionsstätte des „Sandmännchens“ des DDR-Fernsehens bzw. des „Ostdeutschen Rundfunks Brandenburg“ (ORB) angesiedelt. Seit dem 1.2.1994 standen die Gebäude leer und wurden aufgrund der veränderten wirtschaftlichen Verhältnisse nicht mehr genutzt. Der bauliche Zustand war desolat und führte in der Vergangenheit zu Beschwerden der Anwohner. Die Grundstücke unterlagen dementsprechend einem starken Veränderungsdruck. In der Vergangenheit wurden durch die NLG als Grundstücksverwalter bereits mehrfach Anfragen bzw. Anträge zur Nutzung der Grundstücksfläche für Einzelhandel gestellt, die jedoch aus verschiedenen Gründen nicht realisiert wurden. Die durch die Eigentümer zum damaligen Zeitpunkt bereits abgeschlossenen bzw. angestrebten Optionsverträge zum Verkauf und zur Bebauung der Grundstücke widersprachen dabei teilweise den städtebaulichen Zielen des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf.

#### **1.2. Erforderlichkeit**

Gemäß § 1 Abs.3 BauGB ist die Aufstellung von Bauleitplänen erforderlich, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung notwendig ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes XXIII-37 ist notwendig, um auf diesem Wege eine öffentliche Nutzung auf Teilen des Grundstücks zu sichern. Durch den Eigentümer wurde angezeigt, die Grundstücke an einen Bauträger zu veräußern, der die Absicht hat, auf den das Planungsgebiet umfassenden Grundstücken einen Einzelhandelsmarkt mit ca. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als alleinige Nutzung zu errichten. Damit ist zur Sicherung der notwendigen öffentlichen Nutzung unter Berücksichtigung der Nutzungsinteressen des Eigentümers geboten, die entsprechenden städtebaurechtlichen Regelungen zur baulichen und sonstigen Nutzung im Planungsbereich zu treffen.

## **2. Plangebiet**

### **2.1. Beschreibung des Plangebietes**

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB wird der räumliche Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Mittellinie der Paul-Wegener-Straße,
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Grundstücke Paul-Wegener-Straße 8, 12, 14,
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Grundstücke Bausdorfstraße 1, 2 und Hultschiner Damm 138 und
- im Westen durch die Mittellinie des Hultschiner Dammes.

### **2.2. Bestand**

#### 2.2.1 Eigentumsverhältnisse

Bei den Grundstücken handelt es sich um privates Eigentum. Die Grundstücke befinden sich insgesamt in der Hand eines Eigentümers.

#### 2.2.2. Realnutzung

Das Objekt, bestehend aus dem ehemaligen Kino „Lichtburg“ und der durch den Deutschen Fernsehfunk erfolgten baulichen Erweiterung, steht seit 1994 ungenutzt leer. Die Grundstücksfläche ist fast vollständig versiegelt und weist deshalb lediglich entlang der Paul-Wegener-Straße und des Hultschiner Damms einen den Straßenraum prägenden alten Pappelbestand auf. Des Weiteren befinden sich entlang der Grenze zum Grundstück Hultschiner Damm 138 Ahorn- und Kiefernbestände.

### **2.3. Funktion des Gebietes**

Der Planungsbereich ist Bestandteil des überwiegend von Wohnen geprägten Siedlungsgebietes. Durch seine Lage an der Hauptverkehrsstraße Hultschiner Damm ist er sowohl für den privaten Nahverkehr als auch durch die Straßenbahn für den öffentlichen Personennahverkehr sehr günstig erschlossen. Innerhalb des Siedlungsgebietes Mahlsdorf-Süd stellt das Plangebiet hinsichtlich Größe und Erreichbarkeit eine Potentialfläche für öffentliche Funktionen dar.

### **2.4. Planerische Ausgangssituation**

Der Flächennutzungsplan von Berlin ((FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (ABl. S. 4367), zuletzt geändert am 28. Juni 2001 (ABl. S. 3115)) stellt den Planbereich als Wohnbaufläche W4, teilweise mit landschaftlicher Prägung, dar. Die Bereichsentwicklungsplanung weist den Bereich als Gemeinbedarfsfläche –„Kulturelle Einrichtung“ - aus. Entlang des Hultschiner

Damms ist der Erhalt des alleinartigen Baumbestandes sowie eine überörtliche Grünverbindung entlang der Paul-Wegener-Straße zwischen Kaulsdorfer Seen und Waldesruh als städtebauliches Ziel vorgesehen. Im Landschaftsprogramm wird der Planungsbereich als Waldbaumsiedlungsbereich dargestellt. Hiermit wird u.a. die Sicherung und Entwicklung besonderer Siedlungszusammenhänge und ihrer charakteristischen Gestaltelemente, der Erhalt und die Ergänzung des Waldbaumbestandes in Gärten und Siedlungsfreiräumen sowie der Erhalt und die Entwicklung von gebietstypischen Strukturelementen und Vegetationsbeständen vorgesehen.

## **II. Planungsinhalt**

### **1. Entwicklung der Planungsüberlegung**

Aufgrund des Leerstandes und dem Interesse der Eigentümer, das Grundstück einer wirtschaftlichen Verwertung zuzuführen, besteht ein entsprechender Nutzungsdruck. Durch die zentrale Lage im Siedlungsgebiet, die gute Erschließung durch IPNV und ÖPNV und die Größe des Grundstückes eignet es sich besonders für die Einordnung dringend erforderlicher öffentlicher Nutzungen. Andere vergleichbar geeignete Grundstücke im öffentlichen Besitz stehen für eine öffentliche Nutzung nicht zur Verfügung.

### **2. Intention des Planes**

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Jugendfreizeiteinrichtung in einer Größe von ca. 400 m<sup>2</sup> Nutzfläche zu schaffen. Die Grundlage dafür bildet der Bezirksamtsbeschluss Nr. 803/V vom 01.08.2000 zur Sicherung einer Jugendfreizeiteinrichtung im Sozialraum 18. Hiermit soll die gravierende Unterversorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen, die nicht nur für Jugendfreizeiteinrichtungen, sondern auch für kulturelle Einrichtungen (Kulturzentrum, Bibliothek) sowie soziale Einrichtungen (Senioren- bzw. Bürgertreffpunkte) in Mahlsdorf-Süd besteht, abgebaut werden. Um der bereits stattfindenden Bevölkerungsentwicklung und dem damit verbundenen Anstieg der Zahl der Jugendlichen gerecht zu werden, liegt die Priorität des Bezirksamtes bei der Sicherung eines Jugendtreffpunktes. Dabei ist bemerkenswert, dass bereits gegenwärtig Jugendliche der Zielgruppe von 14-18 Jahren die Ruine des „Sandmännchenstudios“ zu ihrem Treffpunkt und Aufenthaltsort gemacht haben.

Auf den verbleibenden Grundstücksteilen ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Um den bereits vorhandenen baulichen Strukturen am Hultschiner Damm gerecht zu werden, ist von einer zum Hultschiner Damm orientierten zweigeschossigen Bebauung auszugehen. Dabei wird die vom Bauträger vorgelegte Planung zur Errichtung einer wohngebietsverträglichen Einzelhandelsnutzung beachtet.

Zur Realisierung des in der BEP geplanten überörtlichen Grünzuges entlang der Paul-Wegener-Straße sind entsprechende Festsetzungen zu Pflanzbindungen im Sinne des Landschaftsprogrammes vorgesehen.

### **3. Wesentlicher Planinhalt und Begründung der Festsetzungen**

#### **3.1. Art der baulichen Nutzung**

##### 3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Ausgehend von der Struktur des angrenzenden Siedlungsgebietes, das in seiner Nutzung überwiegend durch Wohnen geprägt ist, wird der Planungsbereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hiermit soll eine behutsame Entwicklung im Rahmen der tradierten Strukturen unter Berücksichtigung einer funktionellen Vervollständigung und Aufwertung des Innenbereiches erreicht werden. Damit sind das Wohnen, die dem Wohnen dienenden versorgenden sowie die sozialen und kulturellen Einrichtungen im Sinne des § 4 Abs.1, 2 und 3 BauNVO möglich. Hiermit sollen gesunde Wohnverhältnisse, die Deckung der kulturellen und sozialen Bedürfnisse sowie gewerbliche Nutzungen gewährleistet werden. Auf Grund der Vorprägung des Hultschiner Dammes durch die historisch gewachsenen Nutzungsstrukturen ist eine Einschränkung der gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht geboten.

##### 3.1.2. Einrichtung für soziale und kulturelle Zwecke

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauNVO wird gemäß textlicher Festsetzung 1 geregelt, dass im zweiten Vollgeschoss des festgesetzten Baukörpers nur Anlagen für soziale und kulturelle Einrichtungen zulässig sind.

Die städtebaulichen Gründe zur Gliederung der zulässigen Nutzungen im Baugebiet liegen in der Notwendigkeit der Bedarfssicherung der öffentlichen Einrichtung im Planungsbereich. Der Planungsbereich eignet sich durch seine Größe und Lage an der für den Bezirk bedeutenden Verkehrsachse Hultschiner Damm und der damit verbundenen guten Erreichbarkeit mit öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln sowie seiner zentralen Lage im südlichen Siedlungsgebiet von Mahlsdorf in besonderer Weise für eine öffentliche Nutzung. Andere öffentliche Grundstücke in einer vergleichbaren Lage und Größe stehen nicht zur Verfügung. Gleichzeitig ist durch die Gliederung die vollständige Inanspruchnahme der Grundstücksfläche vermeidbar. Mit dieser Festsetzung ist eine Berücksichtigung der öffentlichen und auch der privaten Interessen, die in der wirtschaftlichen Nutzung des Grundstückes bestehen, gegeben und die differenzierte Gliederung gerechtfertigt.

Die Notwendigkeit zur Sicherung einer sozialen Einrichtung in Form einer Jugendfreizeiteinrichtung ergibt sich aus der starken Unterversorgung des Siedlungsgebietes mit Jugendeinrichtungen, die aus der nachstehenden Bedarfsermittlung resultiert.

Per 31.12.99 lebten 3.460 6- bis unter 25jährige im Sozialraum 18 (Mahlsdorf-Süd). In Anwendung der Planungsrichtwerte für die Versorgung mit Plätzen in Jugendfreizeiteinrichtungen (JFE) ergibt sich ein quantitativer Bedarf von 402 Plätzen in JFE.

Dieser Bedarfswert wird sich mittelfristig voraussichtlich noch erhöhen, abhängig davon, ob weiterhin ein verstärkter Zuzug von Familien mit Kindern erfolgt (In Anwendung der üblichen groben Prognosemethoden errechnet sich ein gleichbleibender Bedarf an Plätzen. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass die

Rechnungen von einer gleichmäßigen Bevölkerungsstruktur ausgehen, welche im Sozialraum 18 mit einem deutlichen „Kinderberg“ derzeit nicht gegeben ist.).

Bisher ist für den betreffenden Sozialraum 18 der „Freizeitkiez Hultschi“ als Mietobjekt auf einem Treuhandgrundstück im Bestand. Hier werden 182 Plätze angeboten. Damit verbleibt nach bisheriger Rechnung im Sozialraum ein Bedarf von 220 Plätzen.

Die Einrichtung „Freizeitkiez Hultschi“ stellt sich gegenwärtig als einziges Freizeitangebot im gesamten südlichen Siedlungsgebiet dar.

Der Eigentümer beabsichtigt nunmehr auf diesem Grundstück kurzfristig eine neue Bebauung zu realisieren. Dabei zeigte er an, dass die vorhandene Bebauung abgerissen werden soll. Somit entfällt auch diese letzte Freizeiteinrichtung im Siedlungsgebiet. Grundsätzlich wäre der Eigentümer bereit, auf dem Grundstück eine Freizeiteinrichtung mit einzuordnen. Die Nutzung wäre jedoch nur analog zum "Sandmännchen" über einen Mietvertrag oder Kauf möglich.

Entsprechend der Grundlagen zur Bereichsentwicklungsplanung ist es planerische Absicht, im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens XXIII-10 an der Elsenstraße Flächen für eine „Jugendfreizeiteinrichtung“ zu sichern. Auf einer Fläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> sollen hier künftig 120 Plätze realisiert werden. Unter Berücksichtigung dieser Planung und dem Verlust der 182 Plätze verbleibt ein planerischer Bedarf von mindestens 282 Plätzen im Sozialraum.

Dieser verbleibende Bedarf begründet die Notwendigkeit der Sicherung eines weiteren Standortes der Kinder- und Jugendarbeit im Sozialraum 18. Die Abteilung Jugend und Familie meldete im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XXIII-37 Bedarf bezüglich einer Jugendfreizeiteinrichtung innerhalb dessen Geltungsbereiches an.

Durch die Realisierung einer Jugendfreizeiteinrichtung mit ca. 100 Plätzen (ca. 380 m<sup>2</sup>) kann eine Teilbedarfsdeckung im Sozialraum 18 erreicht werden, ungeachtet des zusätzlichen Bedarfes im benachbarten Sozialraum 17, Kaulsdorf Süd, in dem keine Jugendfreizeiteinrichtung im Bestand vorhanden ist und für den eine Bedarfssicherung auch langfristig aufgrund fehlender Standorte sehr problematisch ist.

Mit dem Wegfall der 182 Plätze auf dem Treuhandgrundstück hat sich die Situation nochmals verschärft und die Bedarfsdeckung im Sozialraum 18 ist nicht gesichert. Umso dringlicher sind die 100 Plätze erforderlich, die kurzfristig realisierbar sind.

## **3.2. Maß der baulichen Nutzung**

### **3.2.1. Geschossigkeit**

Entsprechend der ortstypischen Bebauung wurden für den Bereich des Baukörpers, die zum Hultschiner Damm orientiert ist, zwei Vollgeschosse festgesetzt. Damit wird eine Betonung des Straßenraumes entsprechend seiner städtebaulichen und stadträumlichen Bedeutung ermöglicht und auf die in der näheren Umgebung entlang des Hultschiner Dammes bereits prägende Geschossigkeit Bezug genommen. Um eine Beeinträchtigung der angrenzenden Siedlungsbebauung zu vermeiden, wurde für den angrenzenden Baukörper eine Eingeschossigkeit festgesetzt, da aufgrund der zu erwartenden Funktion des Baukörpers andere Geschosshöhen zu erwarten sind. Durch die damit verbundene Abstufung der Geschossflächen wird der

harmonische Übergang vom Planungsgebiet zu dem westlich angrenzenden Siedlungsgebiet ermöglicht, das überwiegend von eingeschossigen Wohngebäuden in offener Bauweise geprägt ist. Hinsichtlich der Höhenentwicklung bleibt somit der ortstypische Rahmen gewahrt.

### **3.3. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in Form einer Baukörperausweisung definiert. Mit dieser Festsetzung wird auch Bezug auf die Vorhabenplanung des Investors genommen, die innerhalb dieser überbaubaren Flächen sowohl die von ihm angestrebte Einzelhandelsnutzung als auch die notwendige soziale Einrichtung vorsieht. Die Lage des Baukörpers und damit die Orientierung zur benachbarten Wohnbebauung wurden in dieser Form aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes gewählt.

Die mit dem Vorhaben verbundene Nutzung erzeugt erfahrungsgemäß ein höheres Verkehrsaufkommen mit der Folge, dass die angrenzenden Wohngrundstücke entsprechenden Verkehrsimmissionen ausgesetzt sind. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass der Hultschiner Damm durch das derzeitige Verkehrsaufkommen bereits gegenwärtig eine starke Belastung darstellt. Um den Schutz der angrenzenden Wohngrundstücke zu gewährleisten, sind durch die konzeptionell so gewählte Lage des Baukörpers die zu erwartenden Störungen durch den Verkehr (Geräusche, Abgase) im Planungsbereich zum Hultschiner Damm bzw. zur Paul-Wegener-Straße hin orientiert. Die bauliche Anlage bietet in dieser Form eine entsprechende Abschirmfunktion für die vorhandene Wohnbebauung gegenüber der künftigen Nutzung auf dem Grundstück und gegen die bereits gegenwärtig vorhandene Verkehrsbelastung durch den Hultschiner Damm. Die für die Einzelhandelsnutzung notwendigen Stellplatzflächen sind zum öffentlichen Straßenland hin orientiert und verhindern damit eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung.

Aufgrund der Festsetzung der zulässigen Grundfläche in Form der Baukörperausweisung wird das Nutzungsmaß hinreichend bestimmt. Mit der Baukörperfestsetzung werden eine GRZ von 0,39 und eine GFZ von 0,5 erreicht. Die in § 17 Abs.2 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten angegebenen Obergrenzen für die Grundflächenzahl von maximal 0,4 und die Geschossflächenzahl von maximal 1,2 werden nicht überschritten.

Die damit mögliche Bebauung ist einerseits aufgrund der Vorwirkung des Bestandes der ehemaligen Studioanlagen und der damit verbundenen hohen Versiegelung der Grundstücksflächen gerechtfertigt. Andererseits ist damit die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung der naturgemäß größeren baulichen Anlagen der planerisch angestrebten sozialen Einrichtung in Verbindung mit der versorgenden Einrichtung gegeben. Die hiermit verbundene höhere Baudichte ist gleichermaßen ein im Verlauf des Hultschiner Dammes als bedeutende Nord-Süd-Achse des Bezirkes bereits historisch ablesbares typisches städtebauliches Element. Der Hultschiner Damm übernimmt schon gegenwärtig eine versorgende Funktion für das östlich und westlich angrenzende Siedlungsgebiet. Dies widerspiegelt sich punktuell in den relativ kompakten, z.T. mehrgeschossigen Wohn- und Gewerbebauten.

### 3.4. Grünfestsetzungen

Die Lage des Planungsgebietes im Waldbaumsiedlungsbereich erfordert entsprechend des Landschaftsprogrammes den Erhalt und die Entwicklung von gebiets- und landschaftstypischen Vegetationsbeständen, die sich hier als Straßenbaumpflanzungen darstellen. Gerade diese Elemente machen die besondere Qualität der Siedlungsbereiche Mahlsdorf- und Kaulsdorf-Süd aus. Entsprechend der Vorgaben der Bereichsentwicklungsplanung ist in diesem Zusammenhang innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Paul-Wegener-Straße eine überörtliche Grünvernetzung vorzusehen. Um diesen Planungsansatz zu stärken, ist entlang der Paul-Wegener-Straße und des Hultschiner Dammes in Anlehnung an den vorhandenen Pappelbestand eine flächenmäßige Festsetzung für das Anpflanzen vorgesehen. Nach Sichtung des vorhandenen Pappelbestandes durch die untere Naturschutzbehörde wurde eine spätere Fällung befürwortet und die entsprechenden Ersatzpflanzungen in Form eines Pflanzstreifens mit einheimischen Gehölzen in Säulenform für erforderlich gehalten. Zur Erreichung dieses Zieles reichen die Vorschriften der Baumschutzverordnung allein nicht aus, da bei einer Fällung sowohl Ersatzpflanzungen aber auch Ausgleichszahlungen möglich wären. Mit der flächenmäßigen Festsetzung zum Anpflanzen von 11 Bäumen gemäß textlicher Festsetzung 2 ist das für den öffentlichen Raum städtebaulich besonders prägende Element des Vegetationsbestandes erhalten, so dass den Entwicklungszielen des Landschaftsprogramms zum Erhalt und zum Aufbau der typischen Waldbaumsiedlung entsprochen werden kann. Gleichzeitig wird dieser Ort, der bereits in der Vergangenheit für öffentliche Funktionen stand, auch durch die städtebaulich beabsichtigte Signalwirkung der säulenförmigen Gehölze der besonderen Funktion "Gemeinbedarfsfläche für soziale und kulturelle Zwecke" für das Ortsbild des Siedlungsgebietes von Mahlsdorf-Süd gerecht. Die säulenförmige Struktur hebt sich von den typischen Waldbaumstrukturen der Umgebung ab und markiert die öffentliche Funktion im städtebaulichen Raum wahrnehmbar. Auf die konkrete Festsetzung von Unterpflanzungen wird verzichtet, da durch die Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen die städtebaulich prägenden Grünstrukturen ausreichend gesichert sind.

### 3.5. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Planungsbereiches erfolgt sowohl über den Hultschiner Damm als auch über die Paul-Wegener-Straße, die beide als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt sind. Dabei stellt sich der Hultschiner Damm als Hauptverkehrsstraße und als wichtigste sowie leistungsfähigste Nord-Süd-Verbindung im Bezirk dar. Die Paul-Wegener-Straße übernimmt die Funktion einer Anliegerstraße. Durch diese günstige Erschließungssituation wird die angestrebte Nutzung ermöglicht. Gemäß textlicher Festsetzung 3 ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

### **III. Auswirkungen der Planung**

#### **1. Entwicklungsgebot FNP**

Im Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet eine Wohnbaufläche, teilweise entlang der Paul-Wegener-Straße mit landschaftlicher Prägung, und einer Geschossflächenzahl bis 0,4 dargestellt.

Mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird bei einer maximalen Ausnutzung eine Geschossflächenzahl von 0,5 erreicht.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Struktur des Plangebietes durch dessen Lage an der Hauptverkehrsstraße Hultschiner Damm und der damit straßenbegleitenden Bebauung ist die Überschreitung des GFZ- Höchstmaßes gerechtfertigt. Ansonsten wird in dem Bereich in dem sich der Bebauungsplan befindet, aufgrund der übrigen kleinteiligen Bebauung das zugeordnete Nutzungsmaß insgesamt gewahrt.

Ausgehend von der historisch gewachsenen Struktur der Siedlungsfläche Mahlsdorf-Süd hat sich entlang der Verkehrsachse eine entsprechend dichtere Bebauung entwickelt, in der sich die dem Wohnen klassisch nachgeordneten Nutzungen etablierten. Davon zeugt auch die historische Nutzung der betreffenden Grundstücksflächen im Planungsbereich mit dem Kino „Lichtburg“. Heute wird der Hultschiner Damm durch eine rege Bautätigkeit in den vergangenen 10 Jahren von eingeschossigen Einfamilienhäusern und auch von mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern geprägt.

Sowohl hinsichtlich der bereits ortstypischen Bebauung entlang des Hultschiner Damms, als auch aufgrund der planerisch angestrebten Nutzungsmöglichkeiten mit sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie Versorgungseinrichtungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist unter dem Aspekt der Konkretisierung der zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes die Überschreitung vertretbar. Dem Anspruch der landschaftlichen Prägung wird der Bebauungsplan durch eine flächenhafte Pflanzbindung entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche als Bestandteil des das Siedlungsbild prägenden Vegetationsbestandes gerecht.

#### **2. Eingriffsbetrachtung**

Bei dem Planungsbereich handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, in dem Bauvorhaben nach § 34 BauGB bereits zulässig sind. Entsprechend der Festsetzungen des B-Planes geht die planerisch beabsichtigte Nutzung nicht über das bereits zulässige Nutzungsmaß nach § 34 BauGB hinaus. Es ist gleichfalls von Bedeutung, dass der Planungsbereich bereits gegenwärtig zu ca. zwei Dritteln mit kompakten baulichen Anlagen im Bestand überbaut und versiegelt ist. Durch die vorliegende Planung wird somit kein Eingriff im Sinne des § 8 BNatSchG vorbereitet. Damit sind keine Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen im B-Plan vorgesehen. Auch unter dem Aspekt der Vermeidung kann der Bebauungsplan zu keinem anderen Ergebnis kommen.

### **3. Altlasten**

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-37 sind keine Eintragungen im Altlastenkataster enthalten.

### **4. Umweltverträglichkeit**

Die nach Maßgabe des Bebauungsplanes möglichen Vorhaben sind keine Vorhaben für die entsprechend der Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 Satz 1 UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Damit wird keine UVP durchgeführt.

### **5. Haushaltsmäßige Auswirkungen**

Zur Umsetzung der Festsetzung der „Gemeinbedarfsfläche“ in Zusammenhang mit der Realisierung der ca. 380 m<sup>2</sup> Nutzfläche für die Jugendfreizeiteinrichtung sind entsprechende Mittel zur Anmietung in den Bezirkshaushalt eingestellt

## **IV. Verfahren**

### *Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3 a AGBauGB*

Mit Schreiben vom 10.12.1999 ist der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. II E, die Planungsabsicht zum Bebauungsplan XXIII-37 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
3. Grünverbindung

### *Aufstellungsbeschluss*

Das Bezirksamt Hellersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 21.12.1999 mit BA-Beschluss Nr. 661/V/1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes XXIII-37 beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 04.02.2000 im Amtsblatt für Berlin, Nr. 5 auf Seite 335 bekannt gegeben.

Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 20.01.2000 über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens informiert.

### *Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 08.05.2000 bis einschließlich 09.06.2000 in den Räumen des Bezirksamtes von Hellersdorf durchgeführt. Das Bezirksamt ist mit Informationsvorlage Nr. 740/V vom 09.05.2000 davon in Kenntnis gesetzt worden.

Die BVV wurde mit Drucksache Nr. H/IV/553 vom 18.05.2000 in Kenntnis gesetzt.

### *Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung*

Für den Bebauungsplan XXIII-37 wurde den Ergebnissen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf in seiner Sitzung am 10.04.2001 mit BA-Beschluss Nr. 146/I zugestimmt. Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 31.05.2001 über die Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in Kenntnis gesetzt.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden keine schriftlichen Anregungen vorgebracht, jedoch äußerten sich ein in unmittelbarer Nachbarschaft wohnender Bürger und der Eigentümer.

Die Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung aufgrund folgender Äußerungen lässt im Wesentlichen 2 Schwerpunkte erkennen:

1. Der in unmittelbarer Nachbarschaft wohnende Bürger befürwortete die bauliche Nutzung des Grundstückes. Störungen durch den ruhenden Verkehr und die Jugendfreizeiteinrichtung sollten jedoch ausgeschlossen werden.
2. Der Eigentümer brachte vor, dass eine konkrete Begründung für die mit dem Bebauungsplan angestrebte (teilweise) öffentliche Nutzung, die eine Einschränkung der Eigentumsrechte darstelle, nicht erkennbar sei.

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

Im Bezirksamt wurden die Inhalte für die Gemeinbedarfsfläche entsprechend, den auf der Grundlage der prognostischen Einwohnerentwicklung bestehenden Bedarfe definiert. Damit soll auf den Flächen eine Jugendfreizeiteinrichtung planungsrechtlich gesichert werden.

*Informationsvorlage Nr. 803/V durch die Abteilung Jugend und Familie zur Bedarfsicherung einer Jugendfreizeiteinrichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-37*

Die Notwendigkeit der Errichtung und Nutzung einer Jugendfreizeiteinrichtung im Geltungsbereich des B-Planes XXIII-37 wurde anhand der Bedarfsermittlung konkretisiert und mit dem Stadtplanungsamt abgestimmt.

Das Bezirksamt Hellersdorf von Berlin hat auf seiner Sitzung am 01.08.2000 mit BA-Beschluss- Nr. 803/V beschlossen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-37 eine Jugendfreizeiteinrichtung mit einer Fläche von 400 m<sup>2</sup> als Gemeinbedarfsfläche zu sichern.

### *Beteiligung der Träger öffentlicher Belange*

Im Anschluss an die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte auf der Grundlage der Begründung zum B-Plan XXIII-37 mit Planungsstand 12.06.2001 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 AGBauGB in einer Monatsfrist mit Anschreiben vom 21.06.2001 beteiligt worden.

Die Ergebnisse der Auswertung der TÖB wurden durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin in seiner Sitzung am 25.09.2001 mit BA-Beschluss Nr. 387 / I beschlossen.

Am 30.01.2002 hat die BVV die Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Drs.Nr. 580/IV im Rahmen des B-Planes XXIII-37 zur Kenntnis genommen.

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

Insgesamt wird die Zielstellung des B-Planverfahrens, die neben der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes auch die Sicherung einer Fläche für soziale und kulturelle Zwecke beinhaltet, beibehalten.

- Lediglich die ursprünglich vorgesehene Pflanzbindung zum Erhalt der vorhandenen städtebaulich prägenden Pappeln entlang der Paul-Wegener-Straße und des Hultschiner Damms wurden durch eine flächenhafte Pflanzbindung ersetzt. In Form eines Pflanzstreifens werden die Ersatzpflanzungen für die abgängigen Pappeln mit entsprechenden Unterpflanzungen vorgesehen, so dass den Entwicklungszielen des Landschaftsprogramms zum Erhalt und zum Aufbau der typischen Waldbaumsiedlung entsprochen werden kann.
- 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 Bauherrn und den speziellen Bodenverhältnissen auf den Grundstücken handelt es sich um Fragen der bautechnischen Ausgestaltung. Der Bauherr muß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den privaten Flächen die Problematik des dort anfallenden Regenwassers selbst bewältigen. Für die Abwasserentsorgung gilt auch hier, dass der Bauherr im Rahmen seiner Vorhabensplanung technische Lösungsmöglichkeiten finden muss. Nach

Auskunft der Berliner Wasserbetriebe ist im Jahr 2003 mit den entsprechenden Erschließungsmaßnahmen zu rechnen.

Durch die Abt. Jugend und Soziale werden die entsprechenden Finanzmittel zur Anmietung der Räume für die Jugendfreizeiteinrichtung in den bezirklichen Haushalt eingestellt. Ein entsprechender Mietvertrag wurde am 18.12.2001 geschlossen.

### *Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 11.12.2001 mit BA-Beschluss Nr. 490 / I die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes XXIII-37 gemäß §3 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage des Entwurfs des Bebauungsplanes XXIII-37 vom 10.12.2001 und seiner Begründung beschlossen.

Der Auslegungszeitraum vom 7.01.2002 bis einschl. 8.02.2002 wurde im ABl. Nr. 70 vom 21.12.2001 S. 5644, sowie in der Berliner Zeitung, der Berliner Morgenpost und dem Tagesspiegel veröffentlicht.

Die TÖB sind mit Datum vom 17.12.2001 über den Auslegungszeitraum informiert worden.

Die BVV wurde am 11.12.2001 über die Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert und am 28.02.2002 wurde die Vorlage mit Drs.Nr. 35/V durch die BVV zur Kenntnis genommen.

### *Auswertung der öffentlichen Auslegung*

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 26.02.2002 mit BA-Beschluss Nr. 70/II der Auswertung der öffentlichen Auslegung zugestimmt.

Durch die BVV wurde die Vorlage mit Drs.Nr. 163/V vom 21.03.2002 zur Kenntnis genommen.

Es wurden insgesamt 5 Belange eingebracht. Diese fanden im Verfahren ihre Berücksichtigung. Es ist anzumerken, dass es sich bei 3 Belangen nicht um eine der Regelung durch den Bebauungsplan zugängliche städtebauliche Aufgabe handelt.

Aus der Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander ergeben sich für das weitere Verfahren keine Änderungen, die die Umsetzung der Planungsziele und der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erschweren oder unmöglich machen.

Es ist davon auszugehen, dass die in der Sicherung einer Einrichtung für kulturelle und soziale Zwecke und eines allgemeinen Wohngebietes bestehende Zielstellung des Bebauungsplanes umgesetzt werden kann. Mit dessen Festsetzungen kann sowohl den öffentlichen als auch den privaten Interessen Rechnung getragen werden.

Die vorgetragenen Anregungen hinsichtlich einer möglichen Lärmbelastung der angrenzenden Grundstücke durch die planerisch beabsichtigte Nutzung fanden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen Berücksichtigung.

### *Ergebnis des Anzeigeverfahrens gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB*

Durch die zuständige Senatsverwaltung wurde mit Schreiben vom 29.12.2003 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan beanstandungsfrei ist und durch das Bezirksamt festgesetzt werden kann.

### *Verordnung zur Festsetzung*

In seiner Sitzung am 12.08.2003 stimmte das Bezirksamt mit BA-Beschluss Nr. 717/II dem Bebauungsplan XXIII-37 vom 10. Dezember 2001 sowie der Begründung vom 10. Juni 2003 und dem Entwurf der Rechtsverordnung zu seiner Festsetzung zu. Am 25.09.2003 hat die BVV Marzahn-Hellersdorf von Berlin mit Drucksache 985/V beschlossen, der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-37 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf, zuzustimmen.

### *Veröffentlichung*

Vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf ist mit Beschluss - Nr. 911/II vom 30.03.2004 der nach § 6 Abs. 5 AGBauGB erforderliche, für die Wirksamkeit des Bebauungsplanes konstitutive Beschluss über die Festsetzung des B-Planes XXIII-37 gefasst worden.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-37 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf vom 10. Mai 2004 ist im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 60. Jahrgang, Nr. 25, Seite 240 am 18. Juni 2004 veröffentlicht worden.

## V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852)

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

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

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

FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (ABl. S. 4367), zuletzt geändert am 21. März 2002 (ABl. S. 1260)

Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz- NatSchGBln) in der Fassung vom 10. Juli 1999 (GVBl. S 390)

Bauordnung für Berlin (BauOBln) in der Fassung vom 03. September 1997 (GVBl. S. 421, 512), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 14. Juni 2001 (GVBl. S. 185).