

# Begründung zum Bebauungsplan XXIII-6b

zur Festsetzung  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

# Inhaltsverzeichnis

<b>Teil I - Begründung</b> .....	<b>4</b>
<b>I. Planungsgegenstand</b> .....	<b>4</b>
1. Veranlassung und Erforderlichkeit .....	5
2. Planungsgebiet.....	5
2.1. <i>Beschreibung des Plangebietes</i> .....	5
2.2. <i>Planerische Ausgangsposition</i> .....	6
<b>II. Planinhalt</b> .....	<b>8</b>
1. Entwicklung der Planungsidee .....	8
2. Planungsintention.....	10
3. Wesentlicher Planinhalt.....	10
4. Begründung der Festsetzungen .....	10
4.1. <i>Art der baulichen Nutzung</i> .....	10
Allgemeines Wohngebiet.....	10
Reines Wohngebiet .....	11
4.2. <i>Maß der baulichen Nutzung</i> .....	13
Grundflächenzahl .....	13
Geschossflächenzahl .....	14
Überbaubare Grundstücksflächen.....	15
Geschossigkeit .....	16
Höhe der baulichen Anlagen .....	17
4.3. <i>Bauweise</i> .....	17
4.4. <i>Gestaltungskriterien</i> .....	18
4.5. <i>Grünfestsetzungen zu gartenstadtypischen Bepflanzungen</i> .....	19
<b>III. Auswirkungen des Bebauungsplanes XXIII-6b</b> .....	<b>19</b>
1. Entwickelbarkeit aus dem FNP .....	19
2. Finanzielle Auswirkungen.....	20
<b>Teil II - Umweltbericht</b> .....	<b>20</b>
1. Einleitung.....	20
1.a. <i>Kurzdarstellung des Inhalts und die wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes</i> .....	20
1.b. <i>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes</i> .....	20
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	23
2.a. <i>Bestandsaufnahme</i> .....	23
2.a.1 Schutzgut Mensch.....	24
2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	26
2.a.3 Schutzgut Wasser .....	28
2.a.4 Schutzgut Klima.....	31
2.a.5 Schutzgut Boden .....	31
2.a.6 Schutzgut Natur und Landschaft .....	32
2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	33
2.a.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes .....	34
2.b. <i>Prognose des Umweltzustandes</i> .....	35
2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	35
2.b.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	35
2.c. <i>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen</i> .....	36
2.d. <i>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</i> .....	36
3. Zusätzliche Angaben .....	37
3.a. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren ...	37
3.b. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen....	38
3.c. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	38

<b>IV. Verfahren .....</b>	<b>39</b>
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3 a AGBauGB .....	39
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB .....	39
Auswertung frühzeitige Bürgerbeteiligung.....	40
Mitteilung der Planungsabsicht .....	41
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden .....	41
Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden .....	41
Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) .....	43
Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) .....	44
Verordnung zur Festsetzung .....	45
Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 AGBauGB .....	45
Prüfung und weiterer Umgang mit den Beanstandungen .....	45
Erneute öffentliche Auslegung .....	47
Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegung und TÖB .....	47
<b>Fazit .....</b>	<b>50</b>
Verordnung zur Festsetzung .....	50
Erneutes Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 AGBauGB .....	50
Veröffentlichung .....	51
<b>V. Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>51</b>
<b>Zusammenfassende Erklärung .....</b>	<b>52</b>

## Teil I - Begründung

### I. Planungsgegenstand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Norden des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf, unmittelbar an der Berliner Stadtgrenze, an der die Bebauung der Gemeinde Hönow im Land Brandenburg übergangslos anschließt. Der westliche Teil des Gebietes wird in Nord-Süd-Richtung von der Hauptverkehrsstraße der Hönower Straße durchzogen, die den südlich gelegenen Bezirk Treptow-Köpenick mit den Mahlsdorfer Siedlungsgebieten und der Großsiedlung Hellersdorf verbindet. In Richtung Norden ist die Hönower Straße gleichzeitig Träger des Zubringerverkehrs zum Berliner Autobahnring.

In Mahlsdorf gründete sich 1920 die „Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft Lichtenberger Gartenheim gGmbH (LIGA). Der Genossenschaft war von der damals noch unabhängigen Stadtgemeinde Lichtenberg Siedlungsgelände nahe der Ortschaft Mahlsdorf zur Verfügung gestellt worden, um „Lichtenberger Bürgern“ die Möglichkeit zu geben, „sich auf eigener Scholle ein eigenes Heim zu schaffen“.

Der Architekt Bruno Taut hat ein städtebauliches und architektonisches Konzept für den Siedlungsteil in Mahlsdorf-Nord erarbeitet. Dieses, in den 20er – 30er Jahren des 20. Jahrhunderts umgesetzt, konnte sich bis heute weitgehend seinen städtebaulichen Charakter als Gartenstadtsiedlung bewahren.

Die Besonderheit, mit der sich die Bruno-Taut-Siedlung vom übrigen Siedlungsgebiet abhebt, liegt in ihrer spezifischen baulich-räumlichen Qualität. Sie ist maßgeblich geprägt durch einen hohen Anteil an Doppel- und Einzelhäusern, die als Typenprojekte von Bruno Taut entwickelt wurden und streng an Baufluchtlinien errichtet sind. Stark durchgrünte Bereiche, die gartenstadttypische Bepflanzungen aufweisen, prägen noch heute den Bereich. Die schwungvolle Führung der Straßen und Wege bildet eine charakteristische Raumqualität. Die quadratisch angelegten Plätze innerhalb der gesamten Siedlung schaffen notwendige Freiräume.

Ein Teil der nach 1945 errichteten Wohngebäude hat sich jedoch nicht am Bestand orientiert. Das betrifft Baufluchtlinien, Fassadenproportionen, Dachformen und Baumaterialien. Zudem wirken vielfach unproportionierte Anbauten, zahllose Nebengebäude in beliebiger Form und schlechtem Erhaltungszustand auf das Erscheinungsbild der Siedlung beeinträchtigend. Der städtebauliche Gesamtcharakter der Siedlung wird dabei allerdings nicht gestört.

Die Bruno-Taut-Siedlung in Mahlsdorf-Nord ist Teil des flächenmäßig größten zusammenhängenden Siedlungsgebietes in Berlin. In der Mehrzahl kleinere Wohngebäude auf großen Grundstücken und ein nicht unerheblicher Anteil an möglichen überbaubaren Grundstücksflächen bedingen noch vorhandene Wohnbauflächenpotentiale.

Die Ziele des Flächennutzungsplans Berlin (FNP Berlin) in der Fassung der Neubeschreibung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666) unterstützen ausdrücklich die bauliche Innenentwicklung des bestehenden Siedlungsbereiches im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Durch die Weiterentwicklung der Stadt mit flächensparenden Bauformen im Innenbereich soll zukünftig der Zugriff auf wertvolle Landschaftsbereiche am Stadtrand sowie außerhalb der Stadtgrenzen vermieden werden. In diesem Zusammenhang besitzt die Siedlung aufgrund ihrer bisher eher geringen Dichte erhebliche Entwicklungspotentiale, insbesondere für den Bau von Einfamilienhäusern.

## 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Ausgehend vom öffentlichen Interesse, der Sicherung der städtebaulichen Ordnung, der Erhaltung typischer baulich-räumlicher Strukturen und der Wahrung der historisch gewachsenen Identität der Siedlung, ist mit BA-Beschluss Nr. V/470/1998 vom 20.01.1998 das Bebauungsplanverfahren XXIII-6b eingeleitet worden.

Damit einhergehend wurde dieser Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 6,6 ha vom Bebauungsplan XXIII-6, welcher eine Größe von ca. 90 ha umfasste, abgegliedert und selbstständig. Dies war erforderlich, um eine nunmehr bessere Handhabung städtebaulicher Belange unter Berücksichtigung der Vielfalt der konkreten Probleme hinsichtlich der Nutzungs- und Bebauungsstruktur sowie der besonderen städtebaulichen Situation zu gewährleisten.

In diesem Siedlungsbereich erfolgt seit 1990 eine anhaltende Verdichtung.

Diese Entwicklungstendenz wird durch eine hohe Anzahl von Grundstücksteilungen und der verstärkten Bebauung ehemaliger Gartengrundstücke belegt.

Im Flächennutzungsplan Berlin werden die Flächen des Plangebietes als Wohnbauflächen ausgewiesen. Parallel dazu stellt der Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung, Stand Januar 1994, die Entwicklung einer GRZ bis 0,20 bei einer eingeschossigen Bebauung im Planungsgebiet dar.

Eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Bereiches gemäß den Zielen der übergeordneten Planungen ist durch das geltende Planungsrecht nach § 34 Abs. 1 BauGB nicht gewährleistet.

Die Erforderlichkeit und Notwendigkeit des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 1 (3) BauGB liegt weiterhin in der kontinuierlichen Weiterführung des Verfahrens zur Sicherung einer gebietsverträglichen Entwicklung entsprechend FNP Berlin und ist durch folgende Planungsziele begründet:

- Sicherung der Siedlung in ihrem funktionellen und räumlich gestalterischen Zusammenhang durch den Erhalt spezifischer räumlicher Qualitäten unter Berücksichtigung der fast ausschließlichen Wohnfunktion der Siedlung;
- Entwicklung gebietsverträglicher Verdichtungspotentiale unter der Voraussetzung des Erhalts des Siedlungscharakters entsprechend den Entwürfen Bruno Tauts zur Lichtenberger Gartenstadt.

## 2. Planungsgebiet

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6b wie folgt festgesetzt:

- Grundstücke Hönower Straße 225/279, Am Rosenhag 22–27 und Briesener Weg 157–190 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteile Mahlsdorf und Kaulsdorf.

### 2.1. Beschreibung des Plangebietes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich fast ausschließlich Grundstücke, die zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Bebauung ist hauptsächlich geprägt durch Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldächern und ausgebautem Dachgeschoss.

Entlang der Straße Am Rosenhag, des Briesener Weges und der Hönower Straße prägen eine Vielzahl der ursprünglich konzipierten Taut-Häuser das Straßenbild. Die

Baufuchtlinien des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes von Bruno Taut im Sinne einer Baulinie sind hier eindeutig erkennbar.

Unter Berücksichtigung der zu ihrer Entstehungszeit bestehenden wirtschaftlichen Zwänge wurde durch Taut hier ein Baukörper typ geplant, der die meist schwierigen Grundwasserverhältnisse berücksichtigt. Durch den eingebauten Kniestock wurde eine bessere Verwertung des Dachraumes geschaffen und eine geeignete Ausnutzung der Bodenräume konnte ermöglicht werden. Dies spiegelt sich in der einheitlichen Gestaltung der Trauf- und Firsthöhen sowie Dachneigungen wider.

Neben der vorhandenen ortstypischen Bebauung wird das Planungsgebiet durch die stark durchgrünten Blockinnenbereiche geprägt. Durch die sich heute vollziehende Bebauung in zwei Baureihen werden die ursprünglich 1.000 - 1.400 m<sup>2</sup> großen Grundstücke geteilt und damit die gärtnerisch genutzten Flächen erheblich reduziert.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich der „Rosenhagteich“, früher auch „Teufelspfuhl“ genannt. Er ist ein Gewässer 2. Ordnung in Zuständigkeit des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf mit der Gewässer Nummer 58279443. Die Wasserfläche beträgt 941 m<sup>2</sup>. Als Biotopfläche sind die Randbereiche zur Wasserfläche (Böschung) mit einer Größe von 110 m<sup>2</sup> dargestellt (siehe Umweltbericht unter 2.a.6 Schutzgut Natur und Landschaft)

Das Gewässer „Rosenhagteich“ wird in der Planzeichnung gemäß Planzeichenverordnung nachrichtlich übernommen.

Der Planbereich grenzt unmittelbar an den Hellersdorfer Windschutzstreifen an, der im FNP Berlin als öffentliche Grünfläche dargestellt ist. Diesem Grünzug kommt eine große Bedeutung aufgrund seiner verbindenden Funktion zu. Die Hellersdorfer Parktrilogie verbindet als Grünanlage den Windschutzstreifen im Süden den Grünzug Hellersdorfer Graben mit dem nördlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet Hönowener Weiherkette. Sie bildet einen wichtigen Baustein des bezirklichen Grünflächensystems. Möglichkeiten der aktiven Betätigung wechseln sich ab mit Orten der Beschaulichkeit und Ruhe sowie Rückzugsmöglichkeiten für die Tier- und Pflanzenwelt. Der Grünzug unterbricht an der Riesaer Straße mit den Flächen der Straßenbahnkehre, der unmittelbar nördlich am Geltungsbereich grenzt.

#### Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden von privaten Eigentümer/-innen zu Wohnzwecken genutzt.

## 2.2. Planerische Ausgangsposition

Die Planung ist entwickelt aus den Zielen des FNP Berlin (Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 9. Juni 2011 (ABl. S. 2343)), dem Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung, *Stand Januar 1994*, sowie dem Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm [LaPro] in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 1994 [ABl. S. 2331] zuletzt geändert am 27. Juni 2006 [ABl. S. 2350])

Es kann davon ausgegangen werden, dass es sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6b um ein im Zusammenhang bebautes Gebiet handelt, dementsprechend beurteilen sich derzeitige Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB. Der Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung sieht die Entwicklung einer GRZ bis 0,20 bei einer eingeschossigen Bebauung im Planungsgebiet vor.

#### Raumordnung, Raumordnungsgesetz (ROG)

Um die Bedingungen, Aufgaben und Leitvorstellungen einer nachhaltigen Raumordnung zu erfüllen, gibt das Raumordnungsgesetz bundes- sowie

rahmenrechtliche Vorgaben zur Einhaltung vor. Der Bebauungsplanentwurf ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die Planungsziele des Bebauungsplanes entsprechen den Grundsätzen des Raumordnungsgesetzes, eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur zu entwickeln und setzen insbesondere den Anspruch an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden in der Planung um.

#### Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. S. 182) hat die bisher geltenden Regelungen aus dem Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV) abgelöst. Aus der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg geht der gemeinschaftliche Landesentwicklungsplan beider Länder, die die Hauptstadtregion bilden, hervor. Dabei soll der LEP B-B Aussagen zu wesentlichen und bedeutenden Planungen und Absichten treffen, wenn Raum beansprucht und die räumliche Entwicklung oder Gebietsfunktion beeinflusst wird.

Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung, dieser räumt den Bezirken zur Binnendifferenzierung große Spielräume ein. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen soll gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Ziff. 2 LEP B-B auf diesen Raum gelenkt werden. Der Vorrang der Innenentwicklung gemäß Grundsatz der Raumordnung aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007 wird durch den Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

#### FNP

Der Flächennutzungsplan Berlin stellt den Planungsbereich als Wohnbaufläche W4 mit einer GFZ bis 0,4 als Obergrenze dar. Der Planbereich grenzt unmittelbar an den Hellersdorfer Windschutzstreifen an, der im FNP Berlin als öffentliche Grünfläche dargestellt ist. Die Hönowener und die Riesaer Straße werden im FNP Berlin als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Gemäß den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang und Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplanes Berlin (AV-FNP) ist entsprechend den Grundsätzen für die Entwicklung von Bebauungsplänen unter Punkt 1 ausgeführt, dass aus den Bauflächen des Flächennutzungsplanes die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden können.

Mit der Zuordnung des Reinen Wohngebietes entlang der Straßen Briesener Weg und Am Rosenhag gemäß § 3 BauNVO und des Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO entlang der Hönowener Straße ist dies erfolgt.

Die Wohnbaufläche W4 stellt mit der GFZ-Angabe von 0,4 die Obergrenze dar. Diese wird nicht durch den Bestand und auch nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes überschritten. Im Planbereich wird die Geschossflächenzahl im Reinen Wohngebiet von 0,2 und im Allgemeinen Wohngebiet von 0,3 festgesetzt, somit werden die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO nicht überschritten.

Der Ableitungsgrundsatz des Flächennutzungsplanes wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingehalten.

Die gebietsverträgliche Entwicklung der Wohnbebauung im Planbereich ist in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan und dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B). Dieser nutzt die vorhandenen Flächenressourcen zur Schaffung innovativen, umweltgerechten, kleinteiligen gartenbezogenen Wohnens unter Berücksichtigung eigentumsbildender Maßnahmen der Bevölkerung.

Der Bebauungsplan wurde somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## BEP

Der Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung unterstützt ausdrücklich die Bebauung von Einzel- und Doppelhäusern des Blockrandes und die gebietsverträgliche Verdichtung der Wohnfunktion im Blockinnenbereich unter Berücksichtigung ökologischer Belange. Diese behutsame Verdichtung soll unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen Gartenstrukturen stattfinden.

### Landschaftsprogramm (LaPro)

Das LaPro, einschließlich Artenschutzprogramm, gliedert sich in vier aufeinander abgestimmte Teilprogramme Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild sowie Erholung und Freiraumnutzung.

Die Teilpläne Biotop und Artenschutz sowie Landschaftsbild weisen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Obstbaumsiedlungsgebiet aus mit dem Ziel, ortstypische Grünstrukturen zu erhalten.

Die gebietstypischen Vegetationsbestände und artenschutzrelevanten Strukturelemente sollen erhalten bleiben.

Der Teilplan Naturhaushalt und Umweltschutz weist das Planungsgebiet als zum Teil kanalisiertes Siedlungsgebiet mit der Notwendigkeit der Kanalisierung des Schmutzwassers und der Versickerung des Regenwassers aus. Bis 2012 soll der größte Teil von Mahlsdorf-Nord an das Abwassernetz angeschlossen werden.

Der Teilplan Erholung und Freiraumnutzung sieht insbesondere die Notwendigkeit der Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume durch die Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualitäten, die Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum sowie die Verbesserung der Aufenthaltsqualität vor.

Das LaPro weist auf die zentrale Lage mehrerer Kleingewässer hin. Der Rosenhagteich als Gewässer 2. Ordnung und die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden, naturnahen Pfuhe haben aufgrund des Vorkommens spezifischer, seltener und gefährdeter Arten eine wertvolle Bedeutung für den Biotopschutz.

Außerdem befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unmittelbar am Windschutzstreifen. Diesem Grünzug kommt eine große Bedeutung aufgrund seiner verbindenden Funktion von Freiflächen unterschiedlicher Qualität zu.

## II. Planinhalt

### 1. Entwicklung der Planungsidee

Das Bezirksamt Hellersdorf von Berlin - Stadtplanungsamt – beauftragte das Architekturbüro Effenberger mit der Erarbeitung von städtebaulichen Konzepten und Varianten unter Berücksichtigung der Zielstellung des FNP Berlin und des Entwurfs zur Bereichsentwicklungsplanung. Im Februar 1992 wurde durch das Architekturbüro Effenberger ein Entwicklungskonzept am Beispiel eines Blockes im Bebauungsplan für mögliche Entwicklungsstrukturen in der Siedlung vorgelegt. Dabei ging der Architekt von dem besonderen städtebaulichen Wert der Siedlung aus (siehe I. Planungsgegenstand S. 3).

Im Ergebnis der Untersuchungen wurde neben einer Vervollständigung der Blockrandbebauung eine Entwicklung im Blockinnenbereich dargestellt, die neue, innere Erschließungssysteme und Baukörperformen vorsah. In seinem Konzept hoben sich in einer neuen Qualität modernere Baukörperformen ab.



Mit Aufstellungsbeschluss BA-Vorlage Nr. 232/92 vom 23.06.92 wurde für den gesamten Planungsbereich der Bruno-Taut-Siedlung das Bebauungsplanverfahren XXIII-6 eingeleitet. Die Zielstellung besteht in der Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen Struktur mit der charakteristischen Einzelhausbebauung, kleinen Plätzen, schmalen Gassen und kurvig geführten Straßen. Gleichzeitig wird eine gebietsverträgliche Entwicklung der Wohnfunktion berücksichtigt und die abgeschlossene städtebauliche Einheit der Siedlung sowie deren eigenständige Identität bewahrt.

Die Bedarfe der sozialen Infrastruktur sind im Entwurf zu den Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung des Bezirkes anhand von Prognosen hinsichtlich des Einwohnerzuwachses geprüft und nachgewiesen. Über das in der Bereichsentwicklungsplanung ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung hinaus findet im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Entwicklung statt.

Für das statistische Gebiet östlich der Hönower Straße werden die Bedarfe der sozialen Infrastruktur (Jugendfreizeiteinrichtung und Grundschulen) auf den Flächen des Bebauungsplanes XXIII-15 gesichert.

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6, einschließlich des XXIII-6b, keine Flächen vorhanden, die die Bedarfe der sozialen Infrastruktur abdecken können, da

- die Grundstücke vorwiegend in privater Hand und für Wohnzwecke bebaut sind und
- vorhandene, landeseigene Grundstücke nicht groß genug (Grundstücksgrößen von ca. 800 - 1.200 m<sup>2</sup>) und der Lage nach nicht geeignet sind, Bedarfe der sozialen Infrastruktur abzudecken.

#### Gutachten im Rahmen der Planaufstellung

1. Es wurde eine faunistische und gehölkundliche Untersuchung in der Bruno-Taut-Siedlung zur Klärung der Bedenken bezüglich einer Gefährdung der Fauna und Flora beauftragt. Das Erstellen eines Baumkatasters nach der Baumschutzverordnung sowie das Erfassen der Amphibien, Vögel, Kleinsäuger und Fledermäuse im Gebiet waren weiterhin Bestandteil des Gutachtens. Die Bewertung des Bestandes erfolgte unter dem Aspekt der Bebauungsverdichtung. Entsprechend den Aussagen dieser Untersuchung stellt sich das Untersuchungsgebiet aus faunistischer Sicht als eine Siedlung mit hohem Grünflächenanteil dar. Die nachgewiesenen oder zu vermutenden Arten sind typisch für Gartenstadtbereiche. Die Ausstattung der Gärten mit alten Obstbäumen, Koniferen und Gemüsebeeten, verbunden mit z.T. intensiver Gartenpflege sowie die enge Verzahnung mit älterer Bausubstanz, prägen die Artenzusammensetzung. In den zu verdichtenden Quartieren sollte das Ausmaß der Zersplitterung der stark durchgrünter Freiflächen im Blockinnenbereich auf ein Minimum reduziert werden.

(Quelle: Faunistische und gehölkundliche Untersuchung in der Bruno-Taut-Siedlung  
Entwurfsverfasser: Natur & Text GmbH, Friedensallee 21 in 15834 Rangsdorf)

Die Ergebnisse der Gutachten, die mit der Einleitung des Bebauungsplanes XXIII-6 erarbeitet wurden, bilden weiterhin eine wichtige fachliche Grundlage.

## 2. Planungsintention

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6b werden folgende städtebauliche Hauptziele gesetzt:

- Erhalt und Sicherung spezifischer prägender und die Eigenart bestimmender baulicher und räumlicher Qualitäten;
- Ermöglichung einer gebietsverträglichen Verdichtung der Wohnfunktion unter Berücksichtigung einer hohen Wohnqualität;
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen und landschaftlichen Entwicklung unter Wahrung des Gebietscharakters;
- Erhalt der ortstypischen Vorgärten als prägendes Strukturelement der gesamten Siedlung entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, außer der Hönower Straße;
- Entwicklung und Erhalt der prägenden ökologisch wertvollen Flächen im Blockinnenbereich.

## 3. Wesentlicher Planinhalt

1. Im Plangebiet werden folgende Nutzungen festgesetzt:
  - Reines Wohngebiet,
  - Allgemeines Wohngebiet,
  - Verkehrsflächen.
2. Zur Sicherung der gebietsverträglichen Verdichtung ist hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung die Festsetzung von GRZ, GFZ und der Geschossigkeit vorzusehen.
3. Aufgrund der stadträumlichen Besonderheiten des Planungsgebietes sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XXIII-6b städtebauliche Ordnungsprinzipien durch die Festsetzung von
  - Straßenbegrenzungslinien,
  - Baulinien,
  - Baugrenzen,
  - Bauweise,
  - Gestaltungsmerkmalen und
  - Grünfestsetzungen zu gartenstadtypischen Bepflanzungen zu sichern.

## 4. Begründung der Festsetzungen

### 4.1. Art der baulichen Nutzung

#### *Allgemeines Wohngebiet*

Die mit der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet belegten Flächen entlang der Hönower Straße sollen vorwiegend dem Wohnen und der dem Wohnen dienenden versorgenden Funktionen vorbehalten sein.

Entlang der Hönower Straße wird entsprechend der sich bereits vollziehenden Tendenz eine zunehmende Entwicklung von gewerblichen Nutzungen angestrebt. Dies spiegelt sich in der derzeitigen Nutzung, in den Belastungen aufgrund des Durchgangsverkehrs sowie in der Konzentration der Bebauung entlang des Straßenraums wider. Zur Sicherung des angestrebten Gebietscharakters ist die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet am besten geeignet. Jedoch beeinträchtigen die bereits bestehenden kleinteiligen Gewerbebetriebe diese Wohnfunktion kaum.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sollen durch die textliche Festsetzung Nr. 1 ausgeschlossen werden.

Aufgrund der zu erwartenden Struktur ihrer baulichen Anlagen ist eine ortsuntypische, stark beeinträchtigende Wirkung auf die stark durchgrünten Blockinnenbereiche als städtebauliches Gestaltungselement zu erwarten. Dem städtebaulichen Ziel der Schaffung eines harmonischen, dem Gebietscharakter entsprechenden kleinteiligen Ortsbildes und der Sicherung der gewachsenen städtebaulichen Struktur der Bruno-Taut-Siedlung steht die Einordnung von Tankstellen und großflächigen Anlagen für Gartenbaubetriebe entgegen.

Außerdem lassen sich aufgrund der ortsuntypischen, stark beeinträchtigenden Wirkung durch Lärm und Abgasimmissionen der Tankstellen nachbarschaftliche Belästigungen, insbesondere zu den unmittelbar westlich angrenzenden Nutzungen im Reinen Wohngebiet, vermuten. Tankstellen sind in der Regel 24 Stunden geöffnet. In Verbindung mit Nahversorgungsangeboten und der daraus ableitbaren Frequentierung durch überörtliche Kundenströme erfolgt eine Störung der Wohnruhe. Dem Schutz der Wohnruhe wird hier ein städtebaulicher Vorrang gegeben.

### *Reines Wohngebiet*

Die verbleibenden Wohnbauflächen im Plangebiet sollen als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt werden.

Die gewählte Art der Nutzung entsprechend § 3 BauNVO ist für den Planungsbereich städtebaulich aufgrund der bereits vorhandenen, dem Reinen Wohngebiet adäquaten Nutzung erforderlich. Hier sollen ergänzend zum Wohnen auch weiterhin ausschließlich Läden, Betriebe und Einrichtungen gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner/-innen des Gebietes zulässig sein. Aufgrund des städtebaulich eigenständigen Charakters, der spezifisch-räumlichen Qualität, der starken Durchgrünung der Siedlung sowie der unmittelbaren Lage an der Parktrilogie und der Stadtrandsiedlung Hellersdorf konnte sich eine ungestörte Wohnnutzung entwickeln, die im Sinne der Wahrung einer hohen Wohnqualität mit dem Anspruch der besonderen Wohnruhe planungsrechtlich zu sichern ist.

Die mit der Nutzungsart Reines Wohngebiet verbundene dominierende Stellung der Wohnfunktion erfordert einen höchsten Anspruch an Schutz vor Störungen. Dabei sind die üblicherweise mit einer Wohnnutzung verbundenen, nicht vermeidbaren Störungen wie An- und Abfahrten durch die (eigenen) Kfz, Kinderlärm sowie Gartenarbeiten (zu bestimmten Tageszeiten) hinzunehmen.

Die bestehende Nutzungsstruktur, die fast ausschließlich durch Wohnen geprägt wird und nur im Einzelfall kleinere, in die Wohnhäuser integrierte, nicht störende gewerbliche Einrichtungen beinhaltet, entspricht diesem Gebietscharakter bereits weitestgehend. Die vorhandenen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind weiterhin im

Geltungsbereich zulässig, da der Ausschluss dieser ausnahmsweise zulässigen Nutzung nicht beabsichtigt wird.

Die hier vorhandene breite Palette von Nutzungsarten lässt sich städtebaulich sinnvoll und prinzipiell störungsfrei in reine Wohngebiete integrieren.

Im reinen Wohngebiet soll zur Sicherung des Bestandes und um mögliche unzumutbare Beeinträchtigungen ausschließen zu können (wie z.B. das damit verbundene Verkehrsaufkommen) die Anzahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt werden.

Mit einer zunehmenden Entwicklung der Wohnfunktion nehmen die Verkehrsbelastungen zu. Die im öffentlichen Raum vorhandenen Parkflächen stehen nur im begrenzten Maße zur Verfügung, so dass von einem Parken auf den Grundstücken ausgegangen werden muss. Das Parken ist eine Funktion, die dem Wohnen zugehörig und damit generell zulässig ist.

Verkehrsbelastungen werden im Briesener Weg nur durch die Anlieger/-innen selbst erzeugt. Mit der Entwicklung der Wohnfunktion wird das Verkehrsaufkommen in der Siedlung steigen. Da jedoch die aufeinandertreffende Nutzung im vorliegenden Fall gleichartig ist, d.h. eine Wohnnutzung neben eine andere Wohnnutzung tritt, ist davon auszugehen, dass unzumutbare Belastungen nicht abgeleitet werden können.

## Verkehrsflächen

Die Haupteerschließung des Planungsbereiches erfolgt über die Hönower Straße. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6b ist die Straße Briesener Weg entsprechend der Straßenkategorie als Anliegerstraßen definiert. Die Straße Am Rosenhag hat die Funktion einer Sammelstraße. Diese Straßen sichern die Anbindung des Gebietes an die Hauptverkehrsstraßen (übergeordnete Straßenverbindung) Hönower Straße und Riesaer Straße. Es ist erforderlich, die Verkehrsflächen in ihrer derzeitigen Größe und im Verlauf zu sichern, da die Straßenführung ein wesentlich städtebaulich prägendes Merkmal der Taut-Siedlung ist.

Die Riesaer Straße grenzt unmittelbar an die nördliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Hönower Straße 279, diese ist gleichzeitig die nördliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes. Die öffentliche Erschließung des Grundstückes Hönower Straße 279 ist von der Hönower Straße gesichert.

Die dargestellten Verkehrsflächen gewährleisten die Unterbringung der erforderlichen Funktionen unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit sowie des zukünftig zu realisierenden Verkehrsaufkommens entsprechend der fortgeschriebenen Prognose zur Bevölkerungsentwicklung gemäß Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung.

Die öffentlich-rechtliche Erschließung der Bebauung der rückwärtigen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches muss gewährleistet sein. Eine Prüfung der jeweiligen Erschließungssituation erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Die Eintragung von Baulasten zur Gewährung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist zur Sicherung der Erschließung bei Realteilung der Grundstücke für eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche erforderlich.

Ohne Realteilung ist davon auszugehen, dass bei einer Bebauung in zwei Baureihen auf einem Grundstück die Erschließung durch die unmittelbare Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend gegeben ist. Eventuell zu treffende privatrechtliche Regelungen auf ideell geteilten Grundstücksflächen sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Die Erschließung des Blockinnenbereiches erfolgt ausschließlich über private Erschließungswege, bei denen das privatrechtliche Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden muss.

Die Entscheidung, auf welcher Grundstücksseite die Erschließung des jeweils hinteren Baugrundstückes erfolgt, liegt bei den Eigentümern.

Auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die mit Doppelhäusern bebaut sind bzw. beplant werden sollen, bleibt jeweils nur eine Grundstücksgrenze zur Erschließung offen. Bei einer beabsichtigten Einzelhausbebauung müssen die Abstandsflächenregelungen der Berliner Bauordnung Berücksichtigung finden. Eine Befreiung von den Abstandsflächenregelungen trifft der Bebauungsplan mit seinen textlichen Festsetzungen nicht.

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist gemäß der Festsetzung Nr. 14 nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

#### 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung lässt sich aus dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6 ableiten und gewährleistet in seiner Gesamtheit ein einheitliches städtebauliches Bild.

So wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von

- GRZ (Grundflächenzahl),
- GFZ (Geschossflächenzahl) und
- Geschossigkeit

geregelt.

##### *Grundflächenzahl*

##### *Allgemeines Wohngebiet*

Für die Wohnbauflächen, die mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ entlang der Hönower Straße belegt werden, wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Entlang der Hönower Straße, im FNP als Hauptverkehrsstraße ausgewiesen, ist eine Konzentration von Handels- und Dienstleistungsbetrieben zur Versorgung der angrenzenden Wohngebiete möglich. Aufgrund der Planungsziele entspricht das Nutzungsmaß von 0,3 den absehbaren Verdichtungstendenzen im Siedlungsgebiet und stellt eine Mindestgröße dar, um den Funktionen von Handels- und Dienstleistungsbetrieben und gleichzeitig dem Wohnen gerecht zu werden.

Die Priorität liegt weiterhin in der Einhaltung der ausgewiesenen bebaubaren Flächen (Baufenster) zur Sicherung eines von Bebauung freigehaltenen, stark durchgrüntem Blockinnenbereiches. Diese Festsetzung gewährleistet eine gebietsverträgliche Verdichtung der Wohnfunktion unter Berücksichtigung der Beibehaltung ortstypischer Strukturen, die entsprechend den Grundstücksgrößen ein verträgliches und effektives Nutzungsmaß sichern.

### *Reines Wohngebiet*

In Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des FNP Berlin und der Bereichsentwicklungsplanung wird im Unterschied zur Hönower Straße auf den Flächen, die mit der Festsetzung „Reines Wohngebiet“ belegt werden sollen, eine maximale GRZ von 0,2 pro Grundstück festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht eine gebietsverträgliche Entwicklung der Wohnfunktion unter Berücksichtigung der Beibehaltung ortstypischer Strukturen und eines effektiven Nutzungsmaßes. Beabsichtigt wird hier eine Verdichtung der Bebauung innerhalb des Stadtgebietes und damit die Nutzung vorhandener Flächenressourcen zur behutsamen Schaffung neuer Wohnbauflächen mit hoher Standort- und Aufenthaltsqualität.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf innerhalb der WA- und der WR-Flächen gemäß § 19 (4) BauNVO die zulässige Grundfläche des Hauptbaukörpers durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Diese Regelung ermöglicht eine angemessene Nutzung der zu erwartenden erheblichen Zahl kleinerer Teilungsgrundstücke, auf denen die Obergrenze der GRZ schon durch die Überbauung mit den Wohngebäuden in Anspruch genommen wird. Die Nebenanlagen wie Terrassen, Zufahrten und Geräteschuppen sowie Garagen und Stellplätze werden somit nur in einem geringen Umfang entsprechend der gesetzlichen Regelung entstehen können. Eine weitere Einschränkung soll aus Gründen der planerischen Zurückhaltung nicht erfolgen und würde außerdem die Funktionalität der Grundstücke über das bereits geregelte Maß einschränken.

### *Geschossflächenzahl*

Im Allgemeinen Wohngebiet entlang der Hönower Straße wird mit der Festsetzung der Geschossflächenzahl von 0,4 dem Planungsziel entsprochen, in der Hönower Straße Wohn- und Geschäftshäuser zu entwickeln. Damit wird die Absicht verfolgt, die Hönower Straße auch durch eine entsprechende Baumasse und Baufassung städtebaulich in Bezug auf ihre Funktion als Hauptverkehrsstraße zu betonen. Gleichzeitig entspricht dieses Nutzungsmaß den Darstellungen des FNP Berlin mit einer GFZ bis 0,4.

Für die Fläche des Reinen Wohngebietes wird mit der Festsetzung der Geschossflächenzahl von 0,2 auf die vorhandene Bebauung Bezug genommen, die den Rahmen für eine zukünftige Entwicklung bilden soll. Der Erhalt der Ortstypik und das Einfügen zukünftiger Bebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur finden Berücksichtigung und gewährleisten damit den Erhalt der gestalterischen Einheit der gesamten Siedlung.

### *Beschränkung der Anzahl von Wohneinheiten*

Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten innerhalb der WA 2 -Fläche auf zwei Wohnungen je Wohngebäude können unzumutbare Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Diese Festsetzung dient der Sicherung des Bestandes und der Wahrung der städtebaulichen Eigenart der Siedlung sowie der Reduzierung möglicher Beeinträchtigungen, wie z.B. die daraus resultierende Beschränkung des grundstücksbezogenen Verkehrs. Darüber hinaus wird durch die Beschränkung der

Anzahl der Wohnungen eine maßvolle Verdichtung im Blockinnenbereich ermöglicht, ohne das Maß der baulichen Nutzung einzuschränken.

### *Überbaubare Grundstücksflächen*

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baulinien und Baugrenzen definiert. Baulinien wurden überall dort festgelegt, wo eine klare Definition des Straßenraumes aus städtebaulichen Gründen zur Sicherung der ursprünglich historisch prägenden Struktur notwendig. Die straßenbegleitende Bebauung im Bebauungsplan XXIII-6b ist in der Hönowener Straße, im Briesener Weg und Am Rosenhag prägend.

Klar ablesbar und bewusst verengte Straßenräume sowie platzartige Erweiterungen sollen die ursprüngliche Bruno-Taut-Siedlung in ihrem funktionellen und räumlich gestalterischen Zusammenhang durch den Erhalt spezifischer räumlicher Qualitäten sichern. Gerade dieses Gestaltungsprinzip ist noch klar erkennbar und macht die besondere städtebauliche Qualität aus.

Baugrenzen werden überall dort vorgesehen, wo im Sinne der planerischen Zurückhaltung auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet werden kann und man sich darauf beschränkt, die wesentlichen Rahmenbedingungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung festzusetzen.

Für die Grundstücke Hönowener Straße 225/251 und 271/279 wird aufgrund der Grundstücksgröße und des Zuschnittes nur eine zusammenhängende bebaubare Grundstücksfläche (Baufenster) ausgewiesen.

Rückwärtig festgesetzte bebaubare Grundstücksflächen (zweite Baureihe) werden für die Grundstücke Hönowener Straße 253/269 aufgrund der sehr tiefen Grundstücke von 70 bis 100 m ermöglicht.

Der Erhalt prägend ortstypischer Gartenstrukturen als wesentliches Gestaltungselement der Siedlung wird angestrebt. Zusammenhängende, begrünte unbebaute Bereiche, die charakteristisch für die Gartenstadt sind und in Übereinstimmung mit den Zielen des LAPro Berlin stehen, werden weitestgehend planungsrechtlich gesichert und leisten einen Beitrag zum Klimaschutz.

Im Sinne der erforderlichen planungsrechtlichen Sicherung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den rückwärtig festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 4 ausgeschlossen.

Zur Erhöhung der Rechtssicherheit und zur Verbesserung der Umsetzbarkeit der getroffenen Festsetzung erfolgte nach dem Anzeigeverfahren eine Überarbeitung der Bezeichnung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen. Diese Flächen werden einheitlich mit a bezeichnet.

Aus dieser Festsetzung resultiert, dass der grundstücksbezogene Verkehr auf die vorderen Grundstücksbereiche beschränkt wird.

Den Bauherren verbleiben auf seinen Grundstücksflächen dennoch ausreichend Möglichkeit, um Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen einzuordnen. Somit bleibt die Funktionalität der Grundstücke erhalten und die Wohnqualität gesichert.

Zur Sicherung der Funktionalität der Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen wird entlang der Hönowener Straße auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO die Anordnung von Stellplätzen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ermöglicht. Ein Ausschluss von Garagen und Nebenanlagen erfolgt, um den ortsbildprägenden Vorgartenbereich in der typischen Siedlungsstruktur, ohne baulich sichtbare Anlagen, planungsrechtlich zu sichern.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist der Hinweis gegeben worden, dass die Nutzung der Vorgartenbereiche als Stellplätze an der Hönowener

Straße als sehr ungünstig betrachtet wird, da besonders Fußgänger/-innen und Radfahrer/-innen durch häufiges Überfahren der Rad- und Gehwege gefährdet seien. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Lagebegünstigung der Hönower Straße soll hier jedoch die Versorgung der Bevölkerung mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen ausdrücklich ermöglicht werden. Daher ist die Einordnung von Stellplätzen unter Berücksichtigung verkehrstechnisch machbarer und verkehrssicherer Lösungen notwendig.

Somit gilt entlang der Hönower Straße, wo auch Büro- und gebietsversorgende Handelsnutzungen zulässig sind, die einen gegenüber der Wohnnutzung erhöhten Stellplatzbedarf haben, die Beschränkungen nur für Garagen und Nebenanlagen, so dass Kundenparkplätze im Vorgarten gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 möglich bleiben. Entlang der Hönower Straße sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Nebenanlagen unzulässig.

Die Anordnung der Stellplätze in den Vorgartenbereichen entlang der Hönower Straße erfolgt auch zugunsten der Freihaltung der Blockinnenbereiche, um die Belastung durch eigene PKW's auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen zu reduzieren.

Weiterhin sind aus städtebaulicher Sicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO entlang der Straße Briesener Weg in einer Grundstückstiefe von 4,00 m und entlang der Straße Am Rosenhag in einer Grundstückstiefe von 5,00 m, jeweils gerechnet ab Straßenbegrenzungslinie, unzulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 6).

Diese Flächen sind gärtnerisch anzulegen und von Bebauung frei zu halten, um auch langfristig städtebaulich prägende Vorgartenbereiche als typisches Gestaltungselement der Siedlung zu sichern und zu erhalten.

### *Geschossigkeit*

Für die Wohnbaufläche WA 1 werden zwei Vollgeschosse festgesetzt, da die Hönower Straße eine Betonung des Straßenraumes entsprechend ihrer Funktion erleben soll. Eine Konzentration von entsprechend § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO planungsrechtlich zulässigen Handels- und Dienstleistungsbetrieben wird angestrebt. Im Reinen Wohngebiet und im WA 2 wird die Anzahl der Geschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt, um eine Abstufung der Nutzungsmaße entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Struktur planungsrechtlich zu sichern.

Die Geschossigkeit entspricht den in der Umgebung vorhandenen Strukturen und leistet einen Beitrag zur Wahrung des Gartenstadtcharakters entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes.

Es war beabsichtigt, abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zuzulassen, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der ein Vollgeschoss ist und wenn die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden. In der Rechtsprüfung wurde dies beanstandet, da § 16 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 BauNVO für Vollgeschosse allein die Festsetzung ihrer Zahl erlaubt. Weitere planerische Festsetzungen sind in diesem Zusammenhang weder vorgesehen noch angesichts der bundesrechtlich abschließenden Regelung möglich. Das Herausnehmen dieser Festsetzung ist unschädlich, da die angestrebten Planungsziele bereits durch die Festsetzung von Vollgeschossen sowie von First- und Traufhöhen erreicht wird.



## *Höhe der baulichen Anlagen*

### Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen ausschließlich über die Anzahl der Geschosse festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt zwei Vollgeschosse für das WA 1 und ein Vollgeschoss für die WA 2 Flächen fest. Die vorhandene städtebauliche Besonderheit des Gebietes bedingt durch historisch gewachsene Strukturen wird durch diese Festsetzung gewahrt.

### Reines Wohngebiet

Im Reinen Wohngebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen, neben der Festsetzung von einem Vollgeschoss, auch durch die Höhe des Firstes von max. 9,00 m und einer Höhe der Traufe von max. 5,00 m über Oberkante Gelände planungsrechtlich gesichert. Die Begrenzung der Firsthöhe soll als klare städtebauliche Zäsur verhindern, dass sehr hohe Dachkonstruktionen mit „versteckten“ Geschossen und ortsuntypischen Dachausbauten sowie Dachhöhen entstehen können. Technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

Die Festsetzung zur Begrenzung von Trauf- und Firsthöhen ist neben der Festsetzung von Baulinien entlang der öffentlichen Straßenräume erforderlich, um die wertvollen stadträumlichen Strukturen mit den vielfältigen Raumfolgen, die von gleich hohen Baukörpern straßenbegleitend bebaut sind, planungsrechtlich zu sichern und sichert das Einfügen in die historisch gewachsenen Strukturen.

## 4.3. Bauweise

Die vorhandene kleinteilige Bebauung im Plangebiet soll langfristig planungsrechtlich über die Festsetzung der Bauweise gesichert werden. Da Gebäudelängen bis 50 m, wie sie die offene Bauweise zulässt, dem Gebietscharakter widersprechen, wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Sicherung des Planungszieles wird eine Baukörperbegrenzung bei Einzelhäusern von 15 m und bei Doppelhäusern von 20 m Gebäudelänge vorgesehen (textliche Festsetzung Nr. 2).

Darüber hinaus soll in Abhängigkeit von der Lage der Bebauung im Quartier eine Differenzierung nach Einzel- und Doppelhäusern erfolgen. Dementsprechend wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und auf den rückwärtigen bebaubaren Grundstücksflächen im Reinen Wohngebiet eine Doppelhausbebauung ausgeschlossen, um somit die Anzahl der innerhalb der Baufenster unterzubringenden Wohnungen und der damit im Zusammenhang möglichen Nebenanlagen auf den Grundstücken zu begrenzen.

Mit textlicher Festsetzung Nr. 3 wird am Blockrand entlang des öffentlichen Straßenraumes des Briesener Weges und der Straße Am Rosenhag in den entsprechend dargestellten Flächen eine Doppelhausbebauung ermöglicht. Diese Festsetzung gewährleistet ein harmonisches Einfügen neuer Baukörper in die vorhandene, kleinteilige Siedlungsstruktur.

#### 4.4. Gestaltungskriterien

Zwischen 1924 und 1931 sind in Mahlsdorf ca. 250 Grundstücke mit Typenhäusern von Taut bebaut worden. Neben einem Einzelhaustyp kam der von Taut favorisierte Typ des Doppelhauses zur Ausführung. Es wurden durchweg eingeschossige Häuser mit Sockelgeschoss und ausbaufähigem Satteldach errichtet.

Trotzdem, dass es vor Einleitung des Bebauungsplanes und während der Plan-aufstellung bauliche Überformungen abweichend von den Gestaltungsfestsetzungen gab, ist der städtebaulich prägende Gesamteindruck der Siedlung nicht zerstört und auch nicht beeinträchtigt. Die Streusiedlung hebt sich noch heute eindeutig durch ihre eigene räumliche Struktur, die historisch wertvollen Bauten in ihrer Gliederung und durch Farben und Materialien der Häuser vom angrenzenden Siedlungsgebiet ab.

Die Verwendung von in der Siedlung ursprünglich vorgesehenen und benutzten Materialien, die die horizontalen und vertikalen Gliederungen sowie die kleinteilige Gestaltung der Einzel- und Doppelhäuser gewährleisten, soll durch die Festsetzung im Bebauungsplan gesichert und damit verhindert werden, dass durch geplante Vorhaben das Erscheinungsbild der Gartenstadtsiedlung durch eine ortsuntypische Erweiterung oder Gestaltung zerstört wird.

Zu den Gestaltungsmerkmalen, die die Siedlung insbesondere prägen, gehören die Kratzputzfassaden, Klinkerfaschen an Fenstern und Eingangsbereichen sowie der Klinkersockel. Die textliche Festsetzung Nr. 10 legt fest, dass eine Vollverklinkerung der Fassade unzulässig ist, da sie den Gestaltungskriterien der Siedlung widerspricht und Klinker nur als Gestaltungselemente Anwendung finden dürfen. Auch wenn im Bestand einige Häuser eine Verklinkerung erfahren haben, wird die städtebauliche Prägung hierdurch nicht gestört.

Die Festsetzungen

*7. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen.*

*9. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen Gauben eine Breite von 50 v.H. der dazugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.*

sind Gestaltungsfestsetzungen und beziehen sich auf die Dachform und auf die Ausführung von Gauben.

Die textliche Festsetzung Nr. 8: „Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss die Traufhöhe mindestens 40 % der Firsthöhe über Oberkante Gelände betragen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen.“ gewährleistet, dass die Proportionen der Gebäude in Bezug auf das Verhältnis von First- zu Traufhöhe so realisiert werden, dass sie sich in die ortsbildprägende Maßstäblichkeit der Gebäude, die nach Taut entworfen wurden, einfügen.

Die mindestens zu erreichende Traufhöhe eines Baukörpers berechnet sich aus der Firsthöhe über der tatsächlichen Geländehöhe von 40 %. Bei einem Baukörper von 9,00 m Firsthöhe, gerechnet ab Oberkante Gelände, muss die Traufhöhe mindestens 3,60 m betragen, analog bei geringeren Firsthöhen.

Tauf- und Firsthöhen werden festgesetzt, um auszuschließen, dass Baukörper mit ortsuntypischen Dachausbauten und Dachhöhen entstehen können. Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weist sehr unterschiedliche Geländehöhen auf. Dementsprechend wurden in den Quartieren Flächen festgesetzt, für die eine einheitliche First- und Traufhöhe festgelegt wird. Als unterer Bezugspunkt wird mittlere Höhe des Meeresspiegels (...m über NHN) der Verkehrsfläche über Oberkante Fußweg angenommen. Als oberer Bezugspunkt werden die Firsthöhe von max. 9,00 m und eine Traufhöhe von 5,00 m festgesetzt. Technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

#### 4.5. Grünfestsetzungen zu gartenstadttypischen Bepflanzungen

Der gesamte Bereich der Gartenstadtsiedlung ist durch eine starke Durchgrünung mit einheimischen Gehölzen geprägt. Diese Prägung trägt einen erheblichen Anteil am städtebaulichen Charakter der Siedlung. Der Erhalt dieser prägenden Strukturen und die Weiterentwicklung des Gartenstadtcharakters sind elementare Zielstellungen des Bebauungsplanes.

In Umsetzung dieser Zielstellungen ist es erforderlich, die vorhandenen Bäume weitestgehend zu erhalten und Pflanzungen vorzunehmen, um den Bestand an Bäumen entsprechend der für die Gartenstadt typischen Pflanzungen zu entwickeln (textliche Festsetzung Nr. 11).

Dementsprechend wurde die textliche Festsetzung Nr. 12 in den Bebauungsplan XXIII-6b aufgenommen, die eine Bepflanzung für jedes Grundstück je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit einem für die Gartenstadt typischen Baum vorsieht. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume werden die vorhandenen, für die Gartenstadtsiedlung typischen Bäume angerechnet. Damit soll gewährleistet werden, dass sich die Anzahl der zu pflanzenden Bäume in einem für die Eigentümer/-innen zumutbaren Rahmen bewegt. Zur textlichen Festsetzung Nr. 12 wird als Empfehlung eine Pflanzliste mit für die Gartenstadtsiedlung typischen Bäumen gegeben. Im Sinne der gebietstypischen Gestaltung des Gartenstadtgebietes soll entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 13 ebenfalls geregelt werden, dass eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist.

#### **Pflanzliste:**

Birke (*Betula pendula*, *Betula cembra*)  
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
 Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*)  
 Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*)  
 Rotdorn (*Crateagus laevigata* "Pauls Scarlett")  
 Stiel-Eiche (*Quercus robur*)  
 Walnuss (*Juglans regia*)  
 Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
 Winter-Linde (*Tilia cordata*)

### **III. Auswirkungen des Bebauungsplanes XXIII-6b**

#### **1. Entwickelbarkeit aus dem FNP**

Im FNP Berlin ist der Planbereich, wie bereits ausgeführt, als Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) dargestellt.

Gemäß den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplanes Berlin (AV-FNP) ist entsprechend den Grundsätzen für die Entwicklung von Bebauungsplänen unter Punkt 1 ausgeführt, dass aus den Bauflächen des Flächennutzungsplanes die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden können.

Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar.

## **2. Finanzielle Auswirkungen**

Durch die Sicherung der vorhandenen Strukturen und die planungsrechtliche Festsetzung von Baulinien, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sind keine Planungsschäden nach § 42 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu erwarten. Auch durch die Widmung der Grundstücke mit entsprechenden Nutzungsarten nach BauNVO sind keine Planungsschäden nach § 42 Abs. 1 Nr.1 BauGB zu erwarten, da hier keine Kenntnis von der Vorbereitung bzw. Durchführung von Nutzungsmöglichkeiten im Vertrauen auf die Zulässigkeit eines Bauvorhabens nach § 34 des BauGB bei Wirksamwerden des Beitritts besteht.

## **Teil II - Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### 1.a. Kurzdarstellung des Inhalts und die wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Entsprechend § 2 (4) BauGB ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sind und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche und landschaftliche Entwicklung unter Wahrung des Gebietscharakters ermöglicht. Damit wird eine gebietsverträgliche Verdichtung der Wohnfunktion unter Berücksichtigung einer hohen Wohnqualität gesichert.

Die geplanten Festsetzungen für eine kleinteilige, gebietsverträgliche Verdichtung der Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes erfolgen unter Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes. Eine Versickerung des Regenwassers muss auf den Grundstücken selbst erfolgen. Der Bebauungsplan setzt die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke im Plangebiet verbindlich fest. Mit der planerisch angestrebten GRZ 0,2 bis 0,3 wird ausreichend Versickerungsfläche auf den Grundstücken gesichert.

Die Sicherung von prägenden Grünstrukturen in den Quartieren ist ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes.

Im Übrigen wird auf die Begründung im Teil I verwiesen.

#### 1.b. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

##### *Fachgesetze*

##### *Baugesetzbuch (BauGB)*

Mit dem novellierten und seit dem 20.07.2004 gültigen Baugesetzbuch wurden die Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in das deutsche Bauplanungsrecht umgesetzt.

Dies führt im Ergebnis zu inhaltlichen und insbesondere zu verfahrensmäßigen Vorgaben zur Berücksichtigung von Umweltbelangen in der Abwägung. Die zu betrachtenden Schutzgüter sind in §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführt.

Im Planbereich wird mit der Festsetzung eines Reinen Wohngebietes und eines Allgemeinen Wohngebietes innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Anforderung des Baugesetzbuches in § 1a Abs. 2 Satz 1 entsprochen,

insbesondere wird der Anspruch an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden in der Planung umgesetzt. Weiterhin besteht die Forderung in der Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen. Im Bebauungsplan wird durch das künftige Maß der baulichen Nutzung der Rahmen des derzeitigen Maßes der baulichen Nutzung nicht überschritten.

#### *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln)*

Im § 1 BNatSchG sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Deutschland dargestellt. Danach sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Der Bebauungsplan verursacht keinen Eingriff in Natur und Landschaft, der die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild voraussichtlich erheblich beeinträchtigen. Folglich findet gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG kein Eingriff in Natur und Umwelt statt, der auszugleichen wäre.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich der Rosenhagteich als Gewässer 2. Ordnung. Die gemäß § 30 Abs. 1 und 2 BNatSchG in Verbindung mit § 26 a Abs. 1 NatSchGBln vorhandene geschützte Biotopfläche, das ist der Uferbereich des Rosenhagteiches von 110 m<sup>2</sup>, wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zerstört und auch nicht erheblich beeinträchtigt. Für diese Fläche erfolgt die nachrichtliche Übernahme und wird in der Planzeichnung als „Wasserfläche“ gemäß Planzeichenverordnung dargestellt.

Als Ziele des Umweltschutzes werden zur Sicherung typischer Grünstrukturen zusammenhängende, nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Hierdurch wird der Boden in der Leistungsfähigkeit seiner natürlichen Funktionen und Nutzungen geschützt und gesichert. Damit wird auch ein Grundsatz des Bodenschutzgesetzes erfüllt.

#### *Baumschutzverordnung (BaumSchVO)*

In der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin sind die Bedingungen zum Schutz der Bäume geregelt.

Die auf Taut zurückgehende Gartenstadt ist im Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm als Obstbaumsiedlungsbereich dargestellt. Jedoch für den Bereich der Bruno-Taut-Siedlung sind Obstbäume kein städtebaulich prägendes Element. Gebietstypisch, städtebaulich prägend und vorrangig vorhanden sind Großbäume, wie Kiefer, Birke, Walnuss und andere (siehe empfohlene Pflanzliste).

Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind entsprechend textlicher Festsetzung zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Die Bepflanzung mit einem für die Gartenstadt typischen Obst- bzw. Laubbaum gewährleistet je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche die Funktionalität und den Erhalt der prägenden Strukturen der Grundstücke.

*Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)/Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung*

Gemäß §1 BBodSchG sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Für die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXIII-6b sind keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster von Berlin enthalten.

*Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)*

Das Gesetz schützt alle Schutzgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und beugt dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vor. Auf Grund der unmittelbar auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen aus dem Straßenverkehr der Hönower Straße und der Riesaer Straße ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Im Zusammenhang mit Schallimmissionen sind die in der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und in der DIN 18005 zu berücksichtigende, schalltechnische Immissions- und Orientierungswerte enthalten. Maßnahmen werden erforderlich, wenn in einem Gebiet die darin festgelegten Immissionsgrenzwerte überschritten werden.

Der Schutz vor Lärmimmissionen ist eine vorrangige Aufgabe zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen.

Das Wohnen im Planungsbereich wird von Immissionen aus dem Straßenverkehr entlang der Hönower Straße in einer Grundstückstiefe von ca. 5-8 m und für die Grundstücke Hönower Straße 277 und 279 vorrangig mit Werten von 65-70 dB (A) erheblich belastet. Mit zunehmender Grundstückstiefe sind Werte von 55-60 dB (A) mit Hilfe der im Umweltatlas erhobenen Werte der Strategischen Lärmkarte (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) Summe Verkehr 2005/2006 ermittelt. Unzumutbare Beeinträchtigungen können durch entsprechende Maßnahmen (architektonische Selbsthilfe) auf den Grundstücken selbst kompensiert werden.

*EU-Wasserrahmenrichtlinie/Berliner Wassergesetz/Wasserhaushaltsgesetz*

Das Wasserhaushaltsgesetz des Bundes und das Berliner Wassergesetz regeln den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser.

Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Im Planbereich werden für die Regenentwässerung der öffentlichen Flächen keine Forderungen von Rückhalteflächen gestellt. Die Erschließung mit öffentlichen Schmutzwasserkanälen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits gegeben.

In Übereinstimmung mit den Zielstellungen des Landschaftsprogramms für Berlin und dem Wasserhaushaltsgesetz geht der Bebauungsplan zur Sicherung der Naturhaushaltfunktionen prinzipiell für die privaten Grundstücke von einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken selbst aus.

*BEP*

Der Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung unterstützt ausdrücklich die Bebauung von Einzel- und Doppelhäusern des Blockrandes und die gebietsverträgliche Verdichtung der Wohnfunktion einer zweiten Baureihe unter Berücksichtigung ökologischer Belange. Diese behutsame Verdichtung soll unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen Gartenstrukturen stattfinden.

*Schutzgebiete*

Richtlinie 92/43/EWG ist eine Naturschutz-Richtlinie der Europäischen Union.

Für das Gebiet des B-Planes ergeben sich keine Einschränkungen hinsichtlich gemeldeter Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiet) und eventueller Vogelschutzgebiete nach europäischen Richtlinien (SPA).

Auch in den umliegenden Gebieten sind keine Schutzgebiete zu verorten.

Dementsprechend werden durch den Bebauungsplan nachweislich keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete, die von gemeinschaftlicher Bedeutung sind, berührt.

*Stadtentwicklungsplan Klima*

Der Stadtentwicklungsplan Klima stellt dar, wie urbane Lebensqualität im Klimawandel zu sichern ist. Es geht darum die Stadt an den Klimawandel anzupassen, d.h. vor allem die bebaute Stadt mit der grünen Stadt in Einklang zu bringen. Besondere Festsetzungen des Bebauungsplanes sind für den Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel besonders relevant. Dazu gehören z.B. Festlegungen zu überbaubaren Grundstücksflächen, Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, Festsetzungen zu Schaffung oder Erhalt von Grün-, Frei- und Wasserflächen, Festsetzungen von Flächenanteilen für nicht bauliche Nutzungen für Kalt- und Frischluftschneisen u.a.

**2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen****2.a. Bestandsaufnahme**

Die Bebauung der Bruno-Taut-Siedlung, in der sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6b befindet, begann bereits 1923 und wurde weitestgehend bis 1931 realisiert. Die Besonderheit der Siedlung liegt in ihrer spezifischen baulich-räumlichen Qualität, maßgeblich geprägt durch einen hohen Anteil an Doppel- und Einzelhäusern mit Satteldächern und ausgebautem Dachgeschoss. Diese wurden als Typenprojekte von Bruno Taut entwickelt, sind streng an Baufluchtlinien errichtet und in Verbindung mit stark durchgrüntem Grundstücksbereichen charakterisiert.

Fast ausschließlich werden die Grundstücke zu Wohnzwecken genutzt.

Ein Teil der nach 1945 errichteten Wohngebäude hat sich nicht am Bestand orientiert. Das betrifft Baufluchtlinien, Fassadenproportionen, Dachformen und Baumaterialien. Zudem wirken vielfach unproportionierte Anbauten, zahllose Nebengebäude in beliebiger Form und schlechtem Erhaltungszustand beeinträchtigend auf das Erscheinungsbild der Siedlung. Der städtebauliche Gesamtcharakter wird hiermit jedoch nicht zerstört.

Das Quartier des Geltungsbereiches stellt sich als eine überwiegend homogene Gartenstadt dar.

### *2.a.1 Schutzgut Mensch*

Innerhalb des Geltungsbereiches werden die Voraussetzungen für eine gebietsverträgliche Entwicklung der Wohnbaufläche mit einer hohen Wohnqualität, unter Berücksichtigung der für die Gartenstadt städtebaulich prägenden, kleinteiligen Bebauung mit vorwiegend ein- und zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern, geschaffen. Damit werden die vorhandenen Flächenressourcen zur Schaffung hochwertigen Wohnraums für breite Kreise der Bevölkerung genutzt.

Aufgrund der vorhandenen, kleinteiligen Strukturen, hier insbesondere durch ihre starke Durchgrünung, besitzt der Planbereich sehr hohen Wohn- und Erholungswert für den Menschen. Entsprechend FNP Berlin entwickelt sich ein Wohngebiet mit hoher Wohnqualität.

#### *Lärm*

Die Betrachtung des Schutzes des Menschen vor Lärm ist in der Bauleitplanung von besonderer Bedeutung. Der Schutz vor Lärmimmissionen ist eine vorrangige Aufgabe im Rahmen der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen.

Entsprechend der Verkehrslärmschutzverordnung (16. VO zum BImSchG) werden Maßnahmen erforderlich, wenn in Allgemeinem und Reinem Wohngebiet die Grenzwerte von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) überschritten werden. Im überwiegenden Teil des Plangebietes sind diese Werte eingehalten. So wurden für die Grundstücke entlang des Briesener Weges und der Straße Am Rosenhag entsprechend der strategischen Lärmkarte Lärmwerte von < 50 bis > 50-55 dB(A) eingehalten. Beispielhaft für das Grundstück Briesener Weg 188 sind Fassadenpegel tags von 57 dB(A) ermittelt worden. Für den Briesener Weg 189 sind für die nächtliche Lärmbelastung Fassadenpegel von 51 dB(A) festzustellen.

Im Gegensatz dazu werden entsprechend der strategischen Lärmkarte entlang der Hönower Straße diese Grenzwerte erheblich überschritten. Die Hönower Straße selbst erreicht einen Lärmindex von 70 dB(A). Für die Hönower Straße werden an Hand der aktuellen Lärmkarte beispielhaft für das Grundstück Hönower Straße 225 Werte von bis zu 60 dB(A) in der Nacht und für die Grundstücke 270, 272 und 290 Werte von bis zu 70 dB(A) tagsüber und von bis zu 62 dB(A) in der Nacht ermittelt. Das Eckgrundstück Hönower Straße 279 ist durch den Verkehrslärm der Hönower Straße als auch der Riesaer Straße enorm belastet. Werte von 65-75 dB (A) sind ermittelt. Damit werden hier die Schwellenwerte der Stufe 1 und Stufe 2 des Lärmaktionsplans 2008 für den Tag erreicht und für die Nacht erreicht bzw. überschritten. Entsprechend sollen hier vorrangig und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden.

Verkehrszählungen zwischen 1993 und 2009 zeigen, dass der Verkehr auch trotz des Einwohnerzuwachses konstant geblieben ist. Bei Auswertung von Einwohnerdaten ist erkennbar, dass trotz eines Einwohnerzuwachses von 1993 (1.597 Einwohner/-innen) auf 2.567 Einwohner/-innen im Jahr 2009 sogar ein Rückgang der Anzahl KFZ/Tag von 16.800 auf 15.400 KFZ/Tag zu verzeichnen ist.



Jahr	KFZ/Tag	LKW/Tag	Einwohner/-innen
1993	H: 16.800		1597
1998	H: 16.100 R: 13.100	H: 740 R: 520	2534
2005	H: 15.600 R: 12.900	H: 610 R: 390	2948
2009	H: 15.400 R: 12.100 K: 15.000	H: 500 (3,1%) R: 300 (2,5%) K: 400 (2,7%)	2567

H: Hönower Straße, R: Riesaer Straße, K: Kreuzung Hönower Straße/Riesaer Straße

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind keine Grenzwerte. Im Rahmen der Abwägung sind sie jedoch zu berücksichtigen und zu prüfen, ob unter Berücksichtigung der vorhandenen Rahmenbedingungen auch bei Überschreitung der Orientierungswerte unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgeschlossen werden können.

### Bewertung

Die Hönower Straße stellt eine wichtige Nord-Süd-Verbindung zum überregionalen Hauptverkehrsnetz dar. Die Hönower Straße ist zur Erreichung der Autobahn (Anschluss Marzahn) und für die Verbindung der Ortsteile Hönow-Mahlsdorf-Köpenick für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf von besonderer Bedeutung, auch wenn das Verkehrsaufkommen entsprechend vorliegenden Gutachten nicht vorrangig aus dem Durchgangsverkehr, sondern aus dem Siedlungsgebiet selbst resultiert.

Im Rahmen der Erneuerung des Straßenbelages in der Hönower Straße konnte eine Verringerung der verkehrsbedingten Immissionen erreicht werden, was zu einer Aufhebung der Begrenzung der Geschwindigkeit führte. Weitere Einschränkungen werden nach Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung derzeit nicht in Betracht gezogen, um den Verkehrsfluss im Zusammenhang mit der Funktion der Hönower Straße zu gewährleisten. Damit können derzeit mittelfristige Maßnahmen zur weiteren Lärminderung, wie die Beschränkung auf 30 km/h in der Nacht, nicht in der Abwägung berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Abwägung wurde weiter geprüft, ob eine Mischgebietsausweisung entlang der Hönower Straße sinnvoll wäre. Davon wurde aufgrund der hier insbesondere im Bestand vorhandenen, prägenden Wohnnutzung abgesehen. Aufgrund der vorhandenen Grundstücksstrukturen könnte die Mischgebietsausweisung Nutzungskonflikte innerhalb des Baugebietes auslösen, die zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnnutzung führen würden.

Für die Grundstücke entlang der Hönower Straße ist dennoch davon auszugehen, dass für die Bauherren auf den Grundstücken selbst ausreichend Spielraum zur Bewältigung der Lärmproblematik besteht.

So können zum Beispiel durch ausgewählte Grundrisslösungen (durchgesteckte Wohnungen), die die sensiblen Nutzungen (Schlafräume, Aufenthaltsräume) auf der straßenabgewandten westlichen Gebäudeseite vorsehen, und durch den Einbau von Schallschutzfenstern die entsprechenden Immissionswerte innerhalb der Wohngebäude gewährleistet werden. Bei Bestandsgebäuden besteht die Möglichkeit, durch Nachrüsten von Schallschutzfenstern bzw. durch andere geeignete bauliche Maßnahmen, den Lärm zu reduzieren. Diese „architektonische Selbsthilfe“ ist eine geeignete Maßnahme, um die allgemeinen Anforderungen an

gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten sowie unzumutbare Beeinträchtigungen auszuschließen.

Mit zunehmender Grundstückstiefe reduziert sich der Lärm auf die für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Werte von 55-60 dB(A), so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen auch für den Freiraum gegeben sind. Die Tiefe der Grundstücke von 40 m bis 45 m gewährleistet dies.

Die genannten Maßnahmen können im Rahmen der Erarbeitung der Bauantragsunterlagen umgesetzt werden. Das heißt, der Entwurfsverfasser hat die Notwendigkeit für Vorkehrungen wie den Einbau von Schallschutzfenstern oder die Grundrissausbildung zu prüfen und so weit nötig vorzusehen bzw. nachzuweisen. In gleicher Art und Weise können die durch die Straßenbahn erzeugten Immissionen bewältigt werden.

Die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet bewirkt keine Verstärkung der Lärmbelastung gegenüber der Bestandssituation.

Das Grundstück Hönower Straße 279 ist durch den Kreuzungsbereich Riesaer Straße am intensivsten aller Grundstücke des Geltungsbereiches durch Lärmimmissionen belastet. Auch für dieses Grundstück wird davon ausgegangen, dass in den Aufenthaltsräumen des Gebäudes durch passiven Lärmschutz Schallbelastungen auf ein zumutbares Maß zu senken sind. Die Außenwohnbereiche, die bei der festgesetzten kleinteiligen Bebauung regelmäßig mit zu betrachten sind, können durch genannte planerische Maßnahmen genutzt werden ohne unzumutbare Beeinträchtigungen, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen durch die Umsetzung passiver Maßnahmen auch hier erfüllt sind.

Abschließend wird festgestellt, dass durch Immissionen aus dem Straßenverkehr keine unzumutbaren Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch erzeugt werden.

#### Luftimmissionen

Die Immissionsbelastungen der Luft, die durch den Verkehr erzeugt werden, sind für Berlin im Bereich von Feinstaub- und Stickstoffdioxidbelastungen weiterhin ein ernstes Problem. Besonders im innerstädtischen Bereich zeigt der mehrjährige Trend kaum nach unten, wie die Auswertung der Messstationen belegen. Die Überschreitungen bei Feinstaub können in Abhängigkeit vom Wetter stark schwanken. Dagegen sind die gesundheitlich besonders schädlichen Rußkonzentrationen in den letzten Jahren um fast 40% zurückgegangen als Resultat der technisch verbesserten Fahrzeuge, wie z.B. den Einbau von Rußfiltern bei BVG-Bussen.

Im Bebauungsplangebiet gibt es keine Messstation. Der nächste Meßpunkt befindet sich an der B 1/5. Hier wurde zu keiner Zeit eine Überschreitung des Schwellenwertes von 50 µg gemessen. Daraus schlussfolgernd sind im Bebauungsplangebiet aufgrund der geringeren Verkehrskonzentration als an der B1/5 auch keine Überschreitungen des Schwellenwertes zu vermuten.

#### *2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen*

Bei dem Planungsbereich „Tautsiedlung“ handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, in dem Bauvorhaben nach § 34 BauGB zulässig sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb historisch gewachsener Siedlungsstrukturen, die nicht über das vorhandene Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB hinausgeht. Somit wird durch die hier vorliegende Planung kein Eingriff im Sinne des § 18 BNatSchG vorbereitet, der auszugleichen wäre. Entsprechend werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich.

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Die Bruno-Taut-Siedlung stellt sich aus faunistischer Sicht als eine Siedlung mit hohem Grünflächenanteil dar. Die nachgewiesenen oder zu vermutenden Arten sind typisch für Gartenstadtbereiche.

Grundlage der Betrachtungen sind die faunistischen und gehölkundlichen Untersuchungen in der Bruno-Taut-Siedlung aus dem Jahr 1992.

Das Erstellen eines Baumkatasters nach der Baumschutzverordnung sowie das Erfassen durch Zählung der Amphibien, Vögel, Kleinsäuger und Fledermäuse im Gebiet waren weiterhin Bestandteil des Gutachtens. Die Bewertung des Bestandes erfolgte unter dem Aspekt der Bebauungsverdichtung.

Dieses Gutachten ist auch noch heute anwendbar, da im Gebiet erkennbar ist, dass durch die Bebauung nach § 34 BauGB und durch Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes die Lebensräume von Flora und Fauna im Gebiet keine grundlegenden Veränderungen erfahren haben.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich auf zwei privaten Grundstücken der Rosenhagteich als Gewässer 2. Ordnung. Es erfolgte an diesem, im Plangebiet einzigem Laichgewässer, eine Erfassung der Amphibien. Am Rosenhagteich konnten fünf Arten nachgewiesen werden. Von diesen fünf Arten (Teichmolch, Teichfrosch, Moorfrosch, Knoblauchkröte und Erdkröte) gelten nach der Berliner Roten Liste drei Arten als gefährdet. Moorfrosch und Knoblauchkröte sind streng zu schützende Arten gemäß Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG.

Der Rosenhagteich und die nähere Umgebung werden ebenfalls von Fledermäusen als Jagdgebiet genutzt.

Potentielle Quartiere für Fledermäuse sind Baumhöhlen in Obstbäumen, die Pappeln entlang des Sportplatzes, Alleebäume, aber auch Spaltenquartiere an Häusern. Fledermausquartiere konnten jedoch nicht festgestellt werden.

Die im Gutachten aufgeführten Arten (festgestellte Gattungen) sind streng zu schützende Arten gemäß Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG.

Die Hönower Straße hat mit ihrem hohen Verkehrsaufkommen bereits vor Festsetzung des Bebauungsplanes für die Amphibien eine separierende Wirkung zwischen westlichen und östlichen Populationen (eine bereits bestehende Barrierewirkung). Laichwanderungen in östlicher Richtung über die Hönower Straße konnten daher nicht beobachtet werden. Ebenfalls konnten weder von den Gutachter/-innen noch vom Fachbereich Naturschutz Laichwanderungen in nördlicher/westlicher Richtung eindeutig bestimmt werden.

Die Ausstattung der Gärten mit alten Obstbäumen, Koniferen und Gemüsebeeten, verbunden mit zum Teil intensiver Gartenpflege sowie die enge Verzahnung mit älterer Bausubstanz, prägen die Artenzusammensetzung. Der Lebensraum der baumhöhlenbewohnenden Arten ist besonders durch das Abholzen der Altbäume auf den Grundstücken betroffen.

Von angrenzenden Flächen, wie das Lupinenfeld und der Kleingartenanlage „Wacholderheide“, können Arten in das Gebiet einwandern oder als Gäste erscheinen.

## Bewertung

Nach derzeitigem fachlichen Kenntnisstand und in Auswertung der Ergebnisse des Gutachtens zu faunistischen und gehölkundlichen Untersuchungen in der Bruno-Taut-Siedlung sind durch ein erhöhtes Maß an Verdichtung und Versiegelung Beeinträchtigungen der Lebensräume von Tieren sowie Verluste in die Pflanzenwelt zu erwarten. Diese Verluste sind jedoch nicht als erheblich zu bewerten, da durch planungsrechtliche Festsetzungen, wie die Ausweisung überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksflächen, ein geringes Maß an Bebauung sowie durch Pflanzungen von einheimischen Bäumen mit der empfohlenen Pflanzliste langfristig ausreichend Flächen für den Erhalt der Lebensräume gesichert werden.

Für die Grundstücke, auf denen sich der Rosenhagteich befindet, sieht der Bebauungsplan vor, weiträumig Flächen von Bebauung freizuhalten, um somit die Funktionsfähigkeit dieses Gewässers 2. Ordnung und den Lebensraum der Amphibien planungsrechtlich zu sichern.

Durch die angestrebte gebietsverträgliche Verdichtung gehen Teile der Flächen als Lebensraum für die Tiere verloren, jedoch können die verbleibenden Grünflächen durch eine ökologisch sinnvolle Gestaltung aufgewertet werden, so dass keine Beeinträchtigung der Population erfolgt. Eine der wichtigsten Maßnahmen besteht in der richtigen Auswahl der Gartenpflanzen. In der Pflanzliste werden genau die Bäume empfohlen, die gute Lebensräume für Fledermäuse, insektenfressende Vögel und andere mehr schaffen, d.h. einheimische Laubbäume und Obstbäume jeder Art. Der Bestand an Bäumen auf den Grundstücken innerhalb der Gartenstadt und die von Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen dienen gerade für Fledermäuse als Nahrungsbiotop, aber auch als Leitlinie zur Orientierung.

Durch den Bebauungsplan werden darüber hinaus Maßnahmen vorgesehen, die die durch die geplante Siedlungsverdichtung verursachten Beeinträchtigungen für Fauna und Flora im Rahmen des planerisch möglichen minimieren und einen Beitrag zum Klimaschutz leisten, u. a. durch:

- ✚ Erhalt der offenen Siedlungsstruktur durch Festlegung der Bauweise „Einzelhäuser“ und „Einzel- und Doppelhäuser“ und Begrenzung der Gebäudelänge,
- ✚ Ausweisung überbaubarer und nichtüberbaubarer Grundstücksflächen,
- ✚ Begrenzung der Bodenversiegelung durch die Festlegung der GRZ,
- ✚ Festsetzung von Baumpflanzungen.

Aus fachlicher Sicht wird eingeschätzt, dass durch die Planung keine direkten Zugriffe auf geschützte Arten und ihre Lebensstätten vorbereitet werden. Mit dem Bebauungsplan werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen erzeugt.

### 2.a.3 Schutzgut Wasser

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser sind Einflüsse der Planung auf die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser von Bedeutung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt auf der weichselzeitlichen Grundmoränenplatte der Barnim-Hochfläche. Hier stehen mächtige, wasserstauende Geschiebelehm-/Geschiebemergelsedimente von Mächtigkeiten zwischen 15 - 30 m an. In dünnen Lagen sind wasserführende Sande und Kiese eingelagert, die nur lokale Bedeutung haben und hydrologisch meist nicht in Verbindung stehen. An der Oberfläche ist oft eine relativ dünne (0,5 – 2 m) Decksandbedeckung vorhanden.

Der Pfuhl „Rosenhagteich“ ist ein Gewässer 2. Ordnung und befindet sich im hinteren Grundstücksbereich der privaten Grundstücke Briesener Weg 164 und Am Rosenhag 26. Für die Barnim-Hochfläche ist dieser Pfuhl ein typisches, ausdauerndes Kleingewässer mit einer Größe < 1 ha. Dabei handelt es sich gemäß der Biotoptypenliste Berlin um ein Perennierendes Kleingewässer (Biotoptyp 02120)

#### Schichtenwasser

Schwebendes Grundwasser ist in Abhängigkeit von Niederschlägen in Grundmoränengebieten, in denen sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6b befindet, immer vorhanden. Es lässt sich zurückverfolgen, dass die Vernässung von Grundstücken nicht erst durch eine Bebauung aus neuerer Zeit verursacht wird, sondern generell Folge der Bebauung auch bereits aus den 20er Jahren ist.

Die Bewältigung der Grund- und Schichtenwasserproblematik betrifft Aspekte der bautechnischen Ausgestaltung, der Standsicherheit sowie der jeweiligen Gründungstiefe.

Diese Fragen sind dem Bauordnungsrecht zugeordnet. Die Problematik des Schichtenwassers wird im Baugenehmigungsverfahren dahingehend berücksichtigt, dass durch den Fachbereich Bauaufsicht, Wohnungsaufsicht und Denkmalschutz auf die Möglichkeit des Vorhandenseins von Schichtenwasser hingewiesen wird.

Der/Die Architekt/-in als ein/e im Bauwesen und Baurecht erfahrene/r Berater/-in und Treuhänder/-in des/r Bauherr/-in, so der Bundesgerichtshof, muss die Planung so durchführen, dass dem/r Bauherr/in kein Schaden entsteht und dass alle Belange, die aus dem Schichtenwasser resultieren, berücksichtigt werden. Die Verantwortung unter zivilrechtlich vertraglichen Bindungen liegt dann bei den Vorlageberechtigten.

#### Regenwasser

In Übereinstimmung mit den Zielstellungen des Landschaftsprogramms für Berlin und des Wasserhaushaltsgesetzes geht der Bebauungsplan zur Sicherung der Naturhaushaltfunktionen prinzipiell für die privaten Grundstücke von einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken selbst aus.

Der Umweltatlas von Berlin (Stand 2005) weist die Bebauungsplanflächen als Grundmoränenhochfläche aus Geschiebemergel aus. Die Böden des Plangebietes besitzen ein mittleres bis hohes Speichervermögen für Wasser.

Es stehen mächtige, wasserstauende Geschiebelehm-/Geschiebemergelsedimente von Mächtigkeiten zwischen 15 - 30 m an. Eine durchschnittliche Wasserversickerung von ca. 150 - 200 mm/a wird angegeben, so dass, wenn auch eingeschränkt, dennoch eine ausreichende Durchlässigkeit des anstehenden Bodens gegeben ist.

Damit besteht unter Berücksichtigung der beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes prinzipiell die Möglichkeit der Versickerung auf den Grundstücken selbst.

§ 36a (3) Berliner Wassergesetz (BWG) ermöglicht im Bebauungsplan die Festsetzung von Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen. Diese Möglichkeit wird hier nicht genutzt. Den Eigentümer/-innen verbleibt aufgrund von Festsetzungen des Bebauungsplanes ausreichender Spielraum zur Bewältigung der Problematik des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken selbst. Ebenfalls gewährleisten bautechnische Lösungen die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone in Abhängigkeit von den geplanten Baumaßnahmen der einzelnen privaten Bauherren und den speziellen Bodenverhältnissen auf den Grundstücken. Die Versickerung ist auch unter Berücksichtigung der vorhandenen bindigen Böden (wasserstauende Geschiebelehm-/Geschiebemergelsedimente) eingeschränkt möglich. Die Bebauung in den letzten Jahren vor Ort zeigt, dass wirtschaftlich zumutbare Maßnahmen zur

Bewältigung des Regenwassers (Drainagerohre, Bau kleinerer Mulden, Zisterne u.a.) über diese schwer versickerbaren Böden möglich sind.

Die Berliner Wasserbetriebe stellen für die Regenentwässerung der öffentlichen Flächen keine Forderungen hinsichtlich von Rückhalteflächen.

Gemäß Rahmenvertrag zur Straßenentwässerung obliegen den Berliner Wasserbetrieben die Planung, der Bau und die Unterhaltung der Straßenentwässerung in den öffentlichen Straßen.

Die Hönower Straße ist in den 90er Jahren ausgebaut worden, so dass die Straßenentwässerung i.S. des § 123 BauGB gesichert ist. Nach Aussagen der Berliner Wasserbetriebe stehen die vorhandenen Leitungen im Rahmen der Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

Bei der Beseitigung des Regenwassers der übrigen öffentlichen Straßenräume soll auf die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen aus städtebaulichen und eigentumsrechtlichen Gründen verzichtet werden, da

- typische Vorgartenbereiche langfristig als prägendes Gestaltungselement der Bruno-Taut-Siedlung erhalten werden,
- unter Berücksichtigung städtebaulicher Planungsziele nach Taut`schem Konzept schmale Straßen und geschwungene Straßenzüge eine charakteristische Raumqualität in der Siedlung bilden, diese gilt es langfristig zu sichern und eine Aufweitung der Straßenräume wird nicht vollzogen.
- in Anlehnung an Artikel 14 des Grundgesetzes der Schutz des Eigentums Vorrang vor Inanspruchnahme hat.

Die Erschließung mit öffentlichen Schmutzwasserkanälen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits gegeben.

## Bewertung

Die festgesetzten Nutzungsmaße, die überwiegend unter den Obergrenzen derartiger Gebiete nach Baunutzungsverordnung liegen, stehen in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des FNP Berlin und des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg.

Im Bebauungsplan wird im Allgemeinen Wohngebiet durch eine Grundflächenzahl von 0,3 und im Reinen Wohngebiet durch eine Grundflächenzahl von 0,2 eine weitere bauliche Verdichtung ermöglicht, da die im Bestand vorhandenen Grundstücke eine weitaus geringere Grundflächenzahl auslasten.

Grundsätzlich werden mit der Versiegelung des Bodens Veränderungen im Wasserhaushalt durch die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes auftreten, da weniger Versickerungsflächen für Niederschläge zur Verfügung stehen.

Es verbleiben aber dennoch ausreichend Flächen auf den Grundstücken, so dass die Regenwasserversickerung weiter gewährleistet ist.

Das künftige Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan wird den derzeitigen Rahmen der baulichen Nutzung nicht überschreiten.

Die geringfügige Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung aufgrund der möglichen Versiegelung ist auch unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse als unerhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen.

Es ist nicht zu erwarten, dass die Bewältigung der Regen- und Schichtenwasserproblematik einen unverhältnismäßig hohen Aufwand zur Umsetzung der technischen Lösung erfordert.

Die gebietsverträgliche Verdichtung der Wohnfunktion wird langfristig eine Versickerung von Regenwasser nicht wesentlich einschränken.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erzeugt werden.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Regenwasserversickerung durch den Bebauungsplan ist nicht zu erwarten.

#### *2.a.4 Schutzgut Klima*

Sowohl das LaPro als auch der Umweltatlas Berlin messen dem Planungsgebiet eine große Bedeutung für den Klimaschutz bei. Die Lage am Stadtrand weist für den Geltungsbereich relativ günstige klimatische Bedingungen auf. Der bodennahe Frischlufttransport ermöglicht die Verbesserung der Belüftung der Vegetation und somit die Vermeidung von Austauschbarrieren und Schadstoffemissionen. Hierzu lässt der Bebauungsplan insbesondere im Bereich der durchgrünten Blockinnenbereiche ausreichend Spielraum.

#### *Bewertung*

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch die beabsichtigte Entwicklung aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsimmissionen sind aufgrund der Begrenzung der baulichen Dichte und der Bestandssicherung nicht zu erwarten. So werden negative Auswirkungen auf die Frischluftzufuhr für die Innenstadtbereiche vermieden. Durch die Festsetzung einer GFZ von 0,2 bzw. 0,5 entlang der Hönower Straße wird keine Barrierewirkung entwickelt, die die Kalt- und Frischluftproduktion und deren Austausch beeinträchtigt. Die vorhandenen Pflanzungen auf den Grundstücken sowie die beabsichtigten Pflanzungen können helfen, Staub zu binden und das Kleinklima positiv zu beeinflussen.

#### *2.a.5 Schutzgut Boden*

Der Umweltatlas von Berlin (Stand 2005) weist die Bebauungsplanflächen als Grundmoränenhochfläche aus Geschiebemergel aus.

Somit liegt der Bebauungsplan auf der weichselzeitlichen Grundmoränenplatte der Barnim-Hochfläche. Hier stehen mächtige, wasserstauende Geschiebelehm-/Geschiebemergelsedimente von Mächtigkeiten zwischen 15 - 30 m an. In dünnen Lagen sind wasserführende Sande und Kiese eingelagert, die nur lokale Bedeutung haben und hydrologisch meist nicht in Verbindung stehen. An der Oberfläche ist oft eine relativ dünne (0,5 – 2 m) Decksandbedeckung vorhanden.

Für die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXIII-6b sind keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster von Berlin enthalten.

#### *Bewertung*

Die Oberflächenwasserversickerung über die belebte Bodenschicht und damit die Versorgung des Bodens mit Wasser und Sauerstoff ist durch die zu erwartende Verdichtung auf den Grundstücken eingeschränkt.

Jedoch sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, da der Erhalt wesentlicher Bodenfunktionen gegeben ist und durch die beabsichtigte Nutzung keine zusätzliche Beeinträchtigung erzeugt wird. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Möglichkeiten der Versickerung des Oberflächen-Regenwassers durch das angestrebte Maß der baulichen Verdichtung gegeben. Zusammenhängende, von Bebauung freizuhalten Grundstücksflächen, die als Versickerungsflächen dienen, werden festgesetzt.

Durch die mit den geplanten Festsetzungen angestrebte Entwicklung der Wohnbebauung wird keine Versiegelung ermöglicht, die nicht bereits durch die Beurteilung bzw. Genehmigungsfähigkeit nach § 34 (1) BauGB zulässig wäre. Nachhaltig wird mit der Beschränkung der GRZ von einer geringeren Versiegelung auszugehen sein.

Das Schutzgut Boden wird somit nicht erheblich durch die Planung beeinträchtigt.

### *2.a.6 Schutzgut Natur und Landschaft*

Bei der Betrachtung der Landschaft als Schutzgut stehen das Landschaftsbild bzw. die optischen Eindrücke der Landschaft im Vordergrund, welche durch ihre Vielfalt und Eigenart gewonnen werden.

Primäres Ziel der Planung ist die gebietsverträgliche Entwicklung der Wohnfunktion mit einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und der Landesplanung sowie deren Abstimmung untereinander.

Im Landschaftsprogramm Biotop- und Artenschutz wird der Geltungsbereich als siedlungsgeprägter Raum – Obstbaumsiedlungsgebiet - dargestellt. Ziel ist es, ortstypische Grünstrukturen zu erhalten. Die zusammenhängenden Freiflächen zwischen den Einzel- und Doppelhäusern bilden ein zusammenhängendes Landschaftsbild.

Mit den künftigen Festsetzungen Reines und Allgemeines Wohngebiet ist eine weitere bauliche Verdichtung und damit eine Einschränkung der Landschaft verbunden. Jedoch verbleiben aufgrund der maßvollen Verdichtung sowie durch die Begrenzung der Gebäudelänge im Bebauungsplan der optische, landschaftsbildnerische Gesamteindruck sowie die ökologische Wirksamkeit der Landschaft gewahrt.

Auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Grundstücke Am Rosenhag 26 und Briesener Weg 164 befindet sich der „Rosenhagteich“, früher auch „Teufelspfuhl“ genannt, als ein Gewässer 2. Ordnung.

Dieses Kleingewässer entstand mit der letzten Inlandvereisung (Weichselkaltzeit), als sich die abschmelzenden Eismassen langsam zurückzogen und auf den Grundmoränenplatten zahlreiche kleinere, meist wassergefüllte Geländevertiefungen (sog. Toteis-Hohlformen) zurückblieben.

Für die Barnim-Hochfläche sind diese Sölle bzw. Pfuhe typische, ausdauernde Kleingewässer (Größe < 1 ha). Sie zeichnen sich durch eine meist geringe Tiefe und unterschiedliche Trophie aus. Je nach Art und Intensität der Nutzung der angrenzenden Flächen haben sich oft wertvolle Biotope mit typischen Arten entwickelt. Da die Entfernung zu anderen Pfuhlen, wie hier der Schleipfuhl und der Kreppfuhl für verschiedene Artengruppen oft unüberwindbar ist (sog. Insel-Biotope), ist ein Austausch zwischen diesen Kleinbiotopen hier nur bedingt möglich.

Gemäß § 30 Abs. 1 und 2 BNatSchG in Verbindung mit § 26 a Abs. 1 NatSchGBIn sind „natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen



Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche“ gesetzlich geschützte Biotop, deren Zerstörung oder sonstige erhebliche Beeinträchtigung verboten ist.

#### Bewertung

Nach Festsetzung des Bebauungsplanes werden Vorhaben, die das derzeitige, ortsübliche Maß der baulichen Nutzung nach § 34 (1) BauGB sprengen, nicht zulässig sein.

Damit verursacht der Bebauungsplan entsprechend dem derzeitigen Kenntnisstand keinen Eingriff in Natur und Landschaft, der die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild voraussichtlich erheblich beeinträchtigt. Folglich findet gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG kein Eingriff in Natur und Landschaft statt, der auszugleichen wäre.

Auch die gemäß § 30 Abs. 1 und 2 BNatSchG in Verbindung mit § 26 a Abs. 1 NatSchGBln vorhandene geschützte Biotopfläche, das ist der Uferrandbereich des Rosenhageteiches von 1.100 m<sup>2</sup>, wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zerstört und auch nicht erheblich beeinträchtigt. Für diese Fläche erfolgt die nachrichtliche Übernahme und wird in der Planzeichnung gemäß Planzeichenverordnung dargestellt.

Durch geplante Festsetzungen sind der Erhalt und die Sicherung spezifisch prägender und die Eigenart bestimmender baulicher und räumlicher Qualitäten unter Wahrung des Gebietscharakters und der Erhalt der ökologisch wertvollen und geschützten Biotopfläche gesichert.

Bei einer möglichen Bebauung der Grundstücke wird durch den Bebauungsplan eine Bepflanzung mit einem für die Gartenstadt typischen Obst- bzw. Laubbaum je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgesetzt, um die Funktionalität und den Erhalt der prägenden Strukturen der Grundstücke zu gewährleisten. Eine Bepflanzung darüber hinaus würde eine erhebliche Einschränkung der Funktionalität der hier unter Berücksichtigung der ermöglichten Verdichtung zu erwartenden Grundstücksgröße zur Folge haben.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Natur und Landschaft werden daher als unerheblich bewertet.

#### *2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6b, der einen Teil der gesamten Taut-Siedlung umfasst, befinden sich keine ausgewiesenen Denkmale sowie Kultur- und Sachgüter.

Nach einheitlichen Plänen des Architekten Bruno Taut entstand die Gartenstadtsiedlung in Mahlsdorf-Nord in den 20er Jahren.

Der Deutsche Werkbund Berlin e.V. schreibt über Bruno Taut:

„Er war Architekt, Stadtplaner, Designer, Humanist, Idealist, Utopist, Sozialreformer und vor allem Künstler. Intellekt und Gefühl spiegeln sich in seinen Siedlungsbauten der 20er Jahre in Berlin und verleihen ihnen einen einzigartigen Charakter. Mit sparsamen Mitteln, sorgfältig ausgearbeiteten Details unter Einbeziehung von Außenwohnräumen hat Bruno Taut die Wohn-Lebensräume reformiert.“

Die Tautsiedlung in Mahlsdorf-Nord hebt sich eindeutig durch die eigene räumliche Struktur, die historisch wertvollen Bauten in ihrer Gliederung, durch die Farben und Materialien der Häuser von den angrenzenden Siedlungen ab.

Ein Teil der nach 1945 errichteten Wohngebäude hat sich nicht am Bestand orientiert. Das betrifft Baufluchtlinien, Fassadenproportionen, Dachformen und Baumaterialien. Zudem wirken vielfach unproportionierte Anbauten sowie zahllose Nebengebäude in beliebiger Form und schlechtem Erhaltungszustand beeinträchtigend auf das Erscheinungsbild der Siedlung, jedoch ohne den städtebaulichen Gesamtcharakter der Siedlung zu zerstören.

### Bewertung

Ein Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt ortsbildprägender, erlebbarer städtebaulicher Strukturen des Gebietes. Dementsprechend wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Beeinträchtigung der Siedlung in Bezug auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ausgeschlossen.

Die Verwendung von in der Siedlung ursprünglich vorgesehenen und benutzten Materialien, die die horizontalen und vertikalen Gliederungen sowie die kleinteilige Gestaltung der Einzelhäuser gewährleisten, soll durch die Festsetzung im Bebauungsplan gesichert und damit verhindert werden, dass durch geplante Vorhaben das Erscheinungsbild der Gartenstadtsiedlung durch eine ortsuntypische Erweiterung oder Gestaltung zerstört wird.

Die städtebaulich-gestalterische Dominanz dieser Siedlung, die einen gesteigerten Zeugniswert für eine bestimmte geschichtliche Entwicklung und städtebauliche Gegebenheit Mahlsdorfs darstellt, bleibt durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan auch weiterhin gewährleistet.

#### *2.a.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes*

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sind in dem annähernd zur Hälfte baulich genutzten Blockinnenbereich nicht zu erwarten.

Tabelle 1: Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Immissionsbelastung der Anwohner/-innen WA-Gebiet durch Verkehrsbelastung , insbesondere Verkehrslärm	++
Tiere und Pflanzen	Verlust von Teillebensräumen	+
Landschaft	kein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG	-
Boden	Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion	+
Wasser	Oberflächenwasserversickerung	+
Klima	klimatische Funktion des Gebietes	-
Kultur- und Sachgüter	Zeugniswert der Geschichte	-
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	-

+++ sehr erheblich/ ++ erheblich/ + wenig erheblich/ - nicht erheblich

## 2.b. Prognose des Umweltzustandes

### 2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kann die bestehende Situation von Natur und Landschaft im Wesentlichen erhalten werden. Langfristig ist durch das Bebauungsplanverfahren sogar eine Verbesserung gegenüber der zurzeit gängigen Praxis der Anwendung des § 34 (1) BauGB zu erwarten. Durch die Festsetzungen wird eine geordnete gebietsverträgliche Entwicklung des Bereiches ermöglicht.

Innerhalb des Planungsgebietes werden zusammenhängende, von Bebauung freizuhalten Grundstücksbereiche ausgewiesen, die hier insbesondere zu einer Erhöhung der Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie des Erholungswertes führen. Sie stellen eine Aufwertung für das Schutzgut Mensch dar.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Möglichkeiten der Versickerung des Oberflächen-/Regenwassers durch das angestrebte Maß der baulichen Verdichtung gegeben. Zusammenhängende, von Bebauung freizuhalten Grundstücksflächen, die als Versickerungsflächen dienen und darüber hinaus die Kalt- und Frischluftproduktion ermöglichen, werden festgesetzt.

### 2.b.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtzustandekommen der Planung würde die Zulässigkeit der Bebauung auf den Grundstücken weiterhin im Rahmen des § 34 BauGB geprüft und entschieden werden. Eine Steuerung im Sinne einer verträglichen Verdichtung unter Wahrung der besonderen städtebaulichen Situation des Gebietes wäre nur eingeschränkt möglich und langfristig wäre aufgrund der dann zu erwartenden Versiegelung mit stark beeinträchtigenden Umweltauswirkungen zu rechnen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden keine gestalterischen Vorgaben, die Bezug auf die nach Taut entwickelten Gestaltungskriterien nehmen, umgesetzt werden können.

## 2.c. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen keine Anforderungen, da zurzeit keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Landschaft, Wasser, Boden, Klima und Kultur- und Sachgüter erkennbar sind.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen eine gebietsverträgliche Entwicklung der Wohnfunktion, die nicht über das vorhandene Maß hinausgeht.

Damit erfolgt im Bebauungsplan kein Eingriff in Natur und Landschaft, der die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild voraussichtlich erheblich beeinträchtigt. Es werden auch keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die genannten Schutzgüter erzeugt, so dass gemäß § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auch keine Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen sind.

Zur Vermeidung negativer Umweltauswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- weiträumiges Freihalten von Bebauung angrenzender Flächen des Rosenhagteiches, um somit die Funktionsfähigkeit des Gewässers 2. Ordnung zu sichern;
- erforderliche Sicherung typischer Grünstrukturen durch die Ausweisung überbaubarer, nicht überbaubarer Grundstücksflächen sowie die Beschränkung der GRZ.

Mit der textlichen Festsetzung 4 werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb der Fläche a unzulässig. Mit der eindeutigen Flächenzuordnung bleiben keine Teilflächen überbaubare Grundstücksflächen.

## 2.d. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan wurde aus dem FNP Berlin entwickelt. Damit wurden auch bereits die im FNP Berlin eingeflossenen Aufgaben und Grundsätze der Bauleitplanung zur baulichen Nutzung sowie zum Schutz der Umwelt und der Natur beachtet.

Durch die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die im Bestand vorhandenen Flächenpotentiale gebietsverträglich entwickelt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Wohnbebauung ermöglicht. Die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung ermöglicht, dass zusammenhängende Freiflächen für den Erhalt der Landschaft gesichert und somit eine über den Bestand hinausgehende Entwicklung verhindert wird.

Im Bebauungsplan wird auf eine flächenmäßige Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen gegenüber der Festsetzung von begrenzt bebaubaren Flächen verzichtet. Somit wird der Rahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung strenger vorgegeben, um die prägenden baulich-räumlichen Strukturen langfristig zu sichern. Es verbleibt aber dennoch ausreichend Entwicklungs- und Gestaltungsspielraum für nachfolgende Baumaßnahmen. Darüber hinaus werden zusammenhängend nicht überbaubare Flächen gesichert, die wertvolle Freiflächen für den Erhalt der Landschaft darstellen.

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurden Varianten zur Bebaubarkeit und Ausweisung überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksflächen innerhalb der Flächen des Bebauungsplanes untersucht.

Planungsalternativen wurden hinsichtlich der Erschließung der Blockinnenbereiche entwickelt: Die vorgeschlagene innenliegende Sammelerschließung für die zweite Baureihe, die aus städtebaulicher Sicht Vorteile in sich birgt, wurde verworfen, da sie ein einheitliches und gemeinschaftliches Vorgehen aller Anwohner/-innen voraussetzt.

Durch die Entwicklung des Plangebietes der Stadtrandsiedlung in Mahlsdorf-Nord wird eine Baufläche im bereits bebauten und besiedelten Bereich geplant und somit der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der Baugebiete entgegengewirkt.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### *3.a. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren*

Der Umweltbericht wurde auf der Grundlage der Analyse und Auswertung folgender Unterlagen erstellt:

- des Umweltatlases,
- der fachgutachterlichen Stellungnahmen der Fachabteilungen des Bezirkes,
- des Altlastenkatasters,
- der strategischen Lärmkarte Berlins (Straßenverkehr),
- Lärmmessungen mit Gutachten,
- Verkehrsgutachten mit Verkehrszählungen und -erhebungen, Knotenstromzählung (1992, 1995 und 2005).

Das Gutachten zu faunistischen und gehölkundlichen Untersuchungen in der Bruno-Taut-Siedlung, erarbeitet von Natur & Text GmbH in 15834 Rangsdorf, bildete ebenfalls eine wichtige Grundlage. Dabei kamen folgende Methoden und Materialien zum Einsatz:

- Für die Bestandsaufnahme auf den Grundstücken wurde eine Umfrageaktion im Gebiet durchgeführt.
- Für das Baumkataster wurden alle sichtbaren Bäume in ihrer Art und mit geschätztem Stammumfang aufgenommen. Nicht sichtbare Stämme wurden nach Kronenvolumen geschätzt. Vorhandene Luftbilder wurden verwendet.
- Die Bestandsermittlung von in der Siedlung lebenden Vögeln erfolgte durch akustische und visuelle Nachweisführung.
- Die Erfassung der Amphibien erfolgte im Frühjahr 1993 am Rosenhagteich. Als Nachweismethoden dienten der Kescherfang, das Hören von rufenden Männchen der Froschlurche und der direkte Sichtnachweis von Laich, Larven und metamorphisierten Tieren.
- Für die Sichtung der Fledermäuse wurden drei Begehungen zwischen 21.30 Uhr und 23.30 Uhr durchgeführt. Ergebnisse beruhen auf Flugbeobachtungen von Fledermäusen in der Dämmerung oder akustischer Wahrnehmung mittels eines Bat-Detektors.

### *3.b. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen*

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Planung, die der Sicherung einer städtebaulichen Ordnung dient. Er steuert die bauliche und nutzungsstrukturelle Entwicklung im Plangebiet. Es soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

Durch den Bebauungsplan werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter erzeugt. Mit erheblichen Auswirkungen durch die Planung ist bei Einhaltung der Festsetzungen nicht zu rechnen. Damit sind auch keine Maßnahmen zur Überwachung von Auswirkungen erforderlich.

### *3.c. Allgemein verständliche Zusammenfassung*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Teil des größten zusammenhängenden Einfamilienhausgebietes Berlin.

Primäres Ziel der Planung war die gebietsverträgliche Entwicklung der Wohnfunktion mit einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und der Landesplanung sowie deren Abstimmung untereinander.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird unter Berücksichtigung der für die Gartenstadt städtebaulich prägenden, kleinteiligen Bebauung mit vorwiegend ein- und zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern die wohngebietstypische Nutzung planungsrechtlich gesichert.

Damit werden die vorhandenen Flächenressourcen zur Schaffung hochwertigen Wohnraums für breite Kreise der Bevölkerung genutzt.

Aufgrund der vorhandenen, kleinteiligen Strukturen, hier insbesondere durch ihre starke Durchgrünung, besitzt der Planbereich sehr hohen Wohn- und Erholungswert für den Menschen. Für die Siedlung unverträgliche bauliche Nutzungen werden durch die Festsetzungen ausgeschlossen. Art und Maß der baulichen Nutzung werden grundsätzlich den städtebaulichen Rahmen, der durch den Bestand gebildet wird, nicht überschreiten. Damit erfolgt mit dem Bebauungsplan auch kein Eingriff in Natur und Landschaft, der die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt und entsprechend BauGB auszugleichen wäre.

Die städtebaulich-gestalterische Dominanz dieser Siedlung, die einen gesteigerten Zeugniswert für eine bestimmte geschichtliche Entwicklung und eine städtebauliche Gegebenheit Mahlsdorfs darstellt, bleibt erhalten. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ausgeschlossen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine gebietsverträgliche Bebauung ermöglicht, die zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB führt.

## IV. Verfahren

Am 23.06.1992 wurde mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 232/92 für den nach Plänen von Bruno Taut entwickelten Siedlungsbereich in Mahlsdorf-Nord zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung seiner charakteristischen Eigenart das Bebauungsplanverfahren XXIII-6 eingeleitet. Die Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt für Berlin, 42. Jahrgang, Nr. 37, am 10. Juli 1992.

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

Zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanes im Juli 1992 war das AGBauGB vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) gültig. Die Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3 a AGBauGB ist erst durch Gesetz vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 241) erforderlich geworden. Mit Schreiben vom 28.08.92 ist der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Abt. IV und HA3, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie sowie der Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe der Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplan XXIII-6 mit der Bitte um Stellungnahme entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB zugesandt worden. Es wurden keine Einwände geäußert.

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

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6 im Zeitraum vom 17. August 1992 bis einschließlich 14. September 1992 statt. Dabei wurden die Bürger/-innen über Inhalte und Ziele der beabsichtigten Planung in Varianten informiert. Da dies eine der ersten frühzeitigen Bürgerbeteiligungen nach dem Baugesetzbuch im Bezirk war, stand ein großer Teil der Anwohner/-innen den Zielen und dem Verfahrensablauf des Bebauungsplanes sehr ablehnend gegenüber. Daraufhin wurden gesonderte Beratungen mit den Anwohner/-innen jedes Quartiers geführt. Unklarheiten konnten durch zusätzliche Informationen zum Verfahren des Bebauungsplanes und durch die nochmalige Erläuterung der Planungsabsicht ausgeräumt werden.

Es bestand bei den Eigentümer/-innen ein überaus großes Interesse an der weiteren städtebaulichen Entwicklung ihrer Grundstücke.

Es wurden Varianten zur Bebaubarkeit, zur Ausweisung überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksflächen und zu Grundstücksteilungen innerhalb der Flächen des Bebauungsplanes untersucht.

Planungsalternativen wurden hinsichtlich der Erschließung der Blockinnenbereiche entwickelt: Die vorgeschlagene innenliegende Sammelerschließung für die zweite Baureihe, die aus städtebaulicher Sicht Vorteile in sich birgt, wie

- Rücksichtnahme auf das Quartiersbild,
- private Grünflächen werden nicht durch befahrene und versiegelte Wege zerschnitten,
- Sicherung des für die Siedlung typischen Zusammenhangs zwischen Bebauung und dem Grün der privaten Gärten am Quartiersrand.

Diese Erschließungsform wurde verworfen, weil sie ein einheitliches und gemeinschaftliches Vorgehen aller Anwohner/-innen voraussetzt.

### *Auswertung frühzeitige Bürgerbeteiligung*

Am 23. August 1993 fand eine Abendveranstaltung für den Bereich des Bebauungsplanes statt.

Alle Bürger/-innen wurden mit Postwurfsendung zu dieser Veranstaltung eingeladen. Den Bürger/-innen wurde nochmals der Ablauf des Bebauungsplanverfahrens erläutert und anschließend erste Planungsideen für den Block vorgestellt.

Es wurde damit einem Anliegen aus der Bürgerbeteiligung und gleichzeitig dem Grundsatz des Gesetzgebers zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung entsprochen.

Die Möglichkeit einer gebietsverträglichen Entwicklung der Wohnfunktion wurde von einer Vielzahl von Bürger/-innen begrüßt. Besonders in solchen Fällen, in denen auf den Grundstücken für Familienangehörige Wohnraum geschaffen werden sollte bzw. aus wirtschaftlichen oder familiären Bedingungen eine Bewirtschaftung des gesamten Grundstückes nicht gewährleistet werden kann. Mehrere Bürger/-innen sprachen sich gegen eine Verdichtung aus, da sie eine erzwungene Teilung gegen den Willen der Eigentümer/-innen vermuteten und aus ihrer Sicht eine Verdichtung im Bestand dem Gutdünken jedes/r einzelnen Eigentümers/-in überlassen werden sollte. Dies würde jedoch, wie von zwei Bürger/-innen vermutet, die Zerstörung wertvoller Biotop- und Freiflächen zur Folge haben, die Wahrung vorhandener Siedlungsstrukturen verhindern und gegenseitige nachbarschaftliche Beeinträchtigungen hervorrufen. Die Angst der Bürger/-innen vor „Zwangsteilung“ und geplanter Enteignung konnte in den Informationsveranstaltungen weitestgehend ausgeräumt werden.

Weitere Punkte, die im Rahmen der Bürgerbeteiligung angesprochen wurden, waren die fehlende Kanalisation in der Siedlung, der mangelhafte Ausbau der Straßen bei einem zu vermuteten zusätzlichen Verkehrsaufkommen, bedingt durch die mögliche Verdichtung der Wohnfunktion. Aber auch Fragen, die im Zusammenhang mit einer Teilung von Grundstücke stehen, wurden diskutiert. Die ortsübliche Erschließung ist für alle Grundstücke gesichert.

Die Mehrzahl der Bürger/-innen äußerte sich negativ über die Planungsvariante, die eine gemeinsame innere Erschließung voraussetzte. Daher wurde im Entwurf des Bebauungsplanes auf eine innere Erschließung verzichtet. Die typische offene Bauweise in der das Siedlungsgebiet prägenden Maßstäblichkeit mit Einzel- und Doppelhäusern wurde begrüßt. Die Anwohner/-innen folgten der Auffassung, dass durch die Ausweisung zusammenhängend von Bebauung freizuhaltender Grundstücksflächen Naturräume zur Entwicklung einer breit gefächerten Tier- und Pflanzenwelt erhalten werden können.

Die Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit BA-Beschluss Nr. V/271/1997 beschlossen. Die BVV wurde in ihrer 23. Sitzung am 19.06.1997 über die Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung informiert.

Die Bearbeitung des ca. 90 ha großen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXIII-6 in Teilbebauungsplänen ist aufgrund der besseren Handhabung, der Vielfalt der konkreten Probleme hinsichtlich der Nutzungs- und Bebauungsstruktur sowie der besonderen städtebaulichen Situation erforderlich.

Mit BA-Beschluss Nr. V/470/1998 vom 20. Januar 1998 hat das Bezirksamt Hellersdorf die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-6 in 12 (Teil)-Bebauungsplänen mit den Bezeichnungen XXIII-6a, XXIII-6b, XXIII-6e, XXIII-6f, XXIII-6g, XXIII-6h, XXIII-6i, XXIII-6k, XXIII-6l, XXIII-6m, XXIII-6o und XXIII-6p beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin, Nr. 36, vom 10.07.1998, auf S. 2658, bekannt gegeben.



### *Mitteilung der Planungsabsicht*

Mit Schreiben vom 03. September 1998 ist der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr der BA-Beschluss vom 20. Januar 1998 mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt worden. Es bestehen keine Bedenken, den Bebauungsplan XXIII-6 in eigenständige Bebauungspläne zu gliedern. Das Bebauungsplanverfahren XXIII-6b wird nach § 4 a AGBauGB durchgeführt, da es mit der Hönowe Straße als übergeordnete Straßenverbindung der Verbindungsfunktionsstufe II gemäß Absatz 1 Nr. 2 Belange von gesamtstädtischer Bedeutung sind.

### *Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden*

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden für das Bebauungsplanverfahren XXIII-6b die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, schriftlich über Ziele und Zwecke der Planung informiert und aufgefordert, sich auch zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. 20 Behörden und Träger wurden beteiligt. Mit Datum vom 17.03.2009 wurde der Entwurf zur Begründung mit Planungsstand Februar 2009 den Behörden zur Verfügung gestellt. Um Äußerung wurde bis zum 14. April 2009 gebeten.

Entsprechend § 2 (4) BauGB ist im Rahmen des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sind und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche und landschaftliche Entwicklung unter Wahrung des Gebietscharakters ermöglicht. Damit wird eine gebietsverträgliche Verdichtung der Wohnfunktion unter Berücksichtigung einer hohen Wohnqualität gesichert.

### *Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden*

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist den Zielen der Raumordnung angepasst und steht im Einklang mit dem Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007, demzufolge die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben soll. Die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen haben Priorität.

Die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Referat II D, hat auf die schwierigen Entwässerungsbedingungen für das Plangebiet hingewiesen. Das Planmaterial lässt nach Ansicht der Senatsverwaltung nirgends erkennen, wie konzeptionell für das Plangebiet oder auf Grundstücksebene durch den Weg der "Selbstbewältigung" die Entwässerung sowohl für die Privatgrundstücke als auch für das öffentliche Straßenland gesichert werden kann.

Die Berliner Wasserbetriebe erarbeiteten für die naturnahe Regenbewirtschaftung der öffentlichen Flächen ein Konzept. Daraus ergibt sich, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Regenrückhalteflächen zu sichern sind.

Nach Aussage der Berliner Wasserbetriebe ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit öffentlichen Regenwasserkanälen derzeit nur in der Hönowe Straße ausgestattet. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Die Erweiterung des öffentlichen Regenwassernetzes wird nur im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen, die durch das Tiefbauamt Marzahn-

Hellersdorf veranlasst werden, bei entsprechender Mittelbereitstellung durchgeführt. Planungen hierüber liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

In Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des FNP Berlin und der Bereichsentwicklungsplanung, soll das Maß der baulichen Nutzung entlang der Hönower Straße innerhalb der WA-Flächen mit einer GRZ von 0,3 und auf den Flächen des Reinen Wohngebietes entlang des Briesener Weges mit einer GRZ von 0,2 je Grundstück festgesetzt werden. Wege und Zufahrten müssen in wasserdurchlässigem Aufbau errichtet und zusammenhängende begrünte Blockrandbereiche von Bebauung freigehalten werden. Diese Festsetzungen ermöglichen, dass ausreichend Flächen auf den Grundstücken gesichert werden, die eine Versickerung ermöglichen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss das Problem des dort anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken selbst bewältigt werden. In Übereinstimmung mit der Zielvorstellung des Landschaftsprogramms für Berlin wird zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion hier von einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken selbst ausgegangen. Die angestrebte Grundflächenzahl ermöglicht dies. Bei der Umsetzung technischer Lösungen der Gewährleistung zur Versickerung über die belebte Bodenzone in Abhängigkeit von den geplanten Baumaßnahmen und den speziellen Bodenverhältnissen auf den Grundstücken handelt es sich um Fragen der bautechnischen Ausgestaltung.

Das 9. Änderungsgesetz zum Berliner Wassergesetz ermöglicht mit § 36a (3) im Bebauungsplan die Festsetzung von Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Grundstücken. Diese Möglichkeit soll hier nicht genutzt werden, da den Eigentümer/-innen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ausreichender Spielraum zur Bewältigung der Problematik des anfallenden Regenwassers auf den Grundstück selbst verbleibt, so dass Vernässungsschäden an der Vegetation und an Bauwerken oder Bodenbelastungen durch entsprechende Maßnahmen ausgeschlossen werden können. Somit kann auf die Festsetzung gesonderter Maßnahmen zur Versickerung verzichtet werden.

Die Fachämter Natur und Umwelt sowie Schule, Sport und Finanzen des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf sind zeitgleich zur frühen Behördenbeteiligung über den Stand des Umweltberichtes informiert worden.

Ergänzende Hinweise aus vorhandenen Gutachten und fachlichen Stellungnahmen wurden im Umweltbericht aufgenommen. Es sind keine weiteren fachlichen Gutachten als erforderlich anzusehen. Erstellte Gutachten sind auch noch heute anwendbar, da das Plangebiet keine grundlegende Veränderung hinsichtlich der Schutzgüter erfahren hat.

Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes entsprechen den Anforderungen des § 2 Abs. 4 BauGB.

Es werden keine Bedenken aus landschaftsplanerischer und stadtgestalterischer Sicht mitgeteilt.

Der gesamte Bereich der Gartenstadtsiedlung ist durch eine starke Durchgrünung mit einheimischen Gehölzen geprägt, die einen erheblichen Anteil am städtebaulichen Charakter der Siedlung beiträgt. Der Erhalt dieser prägenden Strukturen und die Weiterentwicklung des Gartenstadtcharakters sind eine elementare Zielstellung des Bebauungsplanes.

In Auswertung der Ergebnisse des beauftragten Gutachtens zu faunistischen und gehölkundlichen Untersuchungen in der Bruno-Taut-Siedlung sind durch ein erhöhtes Maß an Verdichtung und Versiegelung Beeinträchtigungen der Lebensräume von Tieren sowie Eingriffe in die Pflanzenwelt zu erwarten.

Diese Eingriffe sind jedoch nicht als erheblich zu bewerten, da durch planungsrechtliche Festsetzungen, wie die Ausweisung überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksflächen, ein geringes Maß an Bebauung (WA eine GRZ von 0,3 und im WR eine GRZ von 0,2) sowie durch Pflanzungen von einheimischen Bäumen mit einer empfohlenen Pflanzliste, langfristig ausreichend Flächen für den Erhalt der Lebensräume gesichert werden.

Für die Grundstücke, auf denen sich der Rosenhagteich befindet, sieht der Bebauungsplan vor, weiträumig Flächen von Bebauung freizuhalten, um somit die Funktionsfähigkeit des Gewässers 2. Ordnung und den Lebensraum der Amphibien planungsrechtlich zu sichern.

Unter Berücksichtigung der Zielstellung des LaPro werden weder die Wanderungskorridore noch die Lebensräume der Amphibien wesentlich beeinträchtigt, insbesondere unter Berücksichtigung der hier bereits derzeit nach § 34 BauGB möglichen Bebauung.

#### **FAZIT:**

Das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB vorgebrachten Äußerungen führte nicht zu Änderungen der Planungsziele des Bebauungsplanes XXIII-6b. Die Hinweise der Träger öffentlicher Belange wurden in die Begründung aufgenommen. Auf der Grundlage der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet, die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB wurden durchgeführt.

#### *Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)*

In der Zeit vom 23. November 2009 bis einschließlich 23. Dezember 2009 lag der Bebauungsplan XXIII-6b im Rathaus Helene-Weigel-Platz 8, im Foyer der 4. Etage des Fachbereiches Stadtplanung, öffentlich aus.

Den Bürger/-innen wurde damit die Möglichkeit gegeben, Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf vorzubringen. Die vorgebrachten Stellungnahmen waren zu prüfen und sind in die anschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einbezogen worden.

Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt von Berlin Nr. 52 vom 13.11.2009 bekannt gemacht. Weiterhin wurde in der Tagespresse der Berliner Zeitung am 13. November 2009 die Möglichkeit zur Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung veröffentlicht. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ging keine schriftliche Stellungnahme ein.

Darüber hinaus wurde während der Auslegungsfrist 130-mal über das Internet auf den Entwurf zum Bebauungsplan XXIII-6b mit der Begründung und dem Umweltbericht mit seinen umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zurückgegriffen. Es liegen faunistische und gehölkundliche Untersuchungen für die Bruno-Taut-Siedlung sowie Verkehrszählungen und ein Verkehrsgutachten vor.

Die Benachrichtigung über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23. November 2009. Als Frist zur Rückäußerung wurde ein Monat festgesetzt. Es wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ungültig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die von dem

Antragsteller/-in im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

*Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)*

Von den Trägern gingen folgende Anregungen ein:

- **SenGesUmV**, die Wasserbehörde sieht keine dauerhafte Sicherstellung der Beseitigung des Niederschlagswassers im Plangebiet. Erst auf der Grundlage eines Niederschlagsbewirtschaftungskonzeptes lassen sich geeignete Maßnahmen für das Plangebiet formulieren.

In Übereinstimmung mit der Zielvorstellung des Landschaftsprogramms für Berlin wird zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion hier von einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken selbst ausgegangen. Hierdurch ist auch die Grundwasserneubildung möglich.

Die Erforderlichkeit zur Sicherung öffentlicher Regenrückhalteflächen ist im Plangebiet nicht gegeben.

In der Hönower Straße ist die Regenwasserbeseitigung über öffentliche Kanäle gewährleistet. Die Beseitigung des Regenwassers der übrigen öffentlichen Straßen im Plangebiet könnte zum Beispiel über Mulden oder Regenwasserkanäle erfolgen. Der Bau von Mulden würde die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen erfordern, auf die aus städtebaulichen und eigentumsrechtlichen Gründen verzichtet werden soll.

Die Erarbeitung eines Niederschlagsbewirtschaftungskonzeptes wurde empfohlen, um auf dieser Grundlage geeignete Maßnahmen für das Plangebiet zu formulieren, die ggf. auch zur Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 oder § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB führen.

§ 36a (3) Berliner Wassergesetz (BWG) ermöglicht in Bebauungsplänen zwar die Festsetzung von Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, jedoch soll diese Möglichkeit hier nicht genutzt werden. Den Eigentümer/-innen verbleibt aufgrund von Festsetzungen des Bebauungsplanes ausreichender Spielraum zur Bewältigung der Problematik des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken selbst. Ebenfalls gewährleisten bautechnische Lösungen die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone in Abhängigkeit von den geplanten Baumaßnahmen der einzelnen privaten Bauherren und den speziellen Bodenverhältnissen auf den Grundstücken. Die Versickerung ist auch unter Berücksichtigung der vorhandenen bindigen Böden (wasserstauende Geschiebelehm-/Geschiebemergelsedimente) eingeschränkt möglich. Die Bebauung in den letzten Jahren vor Ort zeigt, dass wirtschaftlich zumutbare Maßnahmen zur Bewältigung des Regenwassers (Drainagerohre, Bau kleinerer Mulden, Zisterne u.a.) über diese schwer versickerbaren Böden möglich sind.

**Fazit:**

Ausgehend von denen im Rahmen der TÖB vorgebrachten Belange und Hinweise erfolgte keine Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes und führte nicht zu Änderungen der Planungsziele des Bebauungsplanes XXIII-6b. Die Hinweise der Träger öffentlicher Belange waren in die Begründung aufzunehmen.

Die aus der Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen stellten keine Änderungen oder Ergänzungen entsprechend § 4 BauGB dar.

Die Voraussetzungen zur Festsetzung des Bebauungsplanes entsprechend § 10 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 3 AGBauGB waren nunmehr gegeben.

### *Verordnung zur Festsetzung*

In seiner Sitzung am 23.11.2010 stimmte das Bezirksamt mit BA-Beschluss Nr. 1211/III dem Bebauungsplan XXIII-6b vom 8. September 2009 sowie der Begründung vom Oktober 2010 und dem Entwurf der Rechtsverordnung zu seiner Festsetzung zu.

Die BVV Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat mit der Drucksache Nr. 2001/VI vom 27.01.2011 beschlossen der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-6b im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf, zuzustimmen.

### *Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 AGBauGB*

Mit Schreiben vom 26. Mai 2011 beanstandete die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Sinne von § 6 Abs. 4 AGBauGB den Bebauungsplan XXIII-6b. Gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB konnte er somit noch nicht als Rechtsverordnung festgesetzt werden. Der Bebauungsplan ist nach dem Verfahren gemäß § 4a Abs.3 BauGB zum BVV- Beschluss erneut anzuzeigen. Auf Grund der daraus resultierenden Änderungen war eine erneute öffentliche Auslegung durchzuführen.

### *Prüfung und weiterer Umgang mit den Beanstandungen*

#### Korrigierte Beschreibung des Geltungsbereiches

Die Geltungsbereichsbeschreibung entsprach nicht der Plandarstellung. Es fehlten im Titel der einbezogene Abschnitt der Riesaer Straße sowie die Ortsteilbezeichnung in der Planunterlage bzw. im Übersichtsplan.

Der im Originalplan dargestellte Abschnitt der Riesaer Straße entfällt nunmehr, da keine planungsrechtlichen Gründe zur Sicherung der Fläche vorlagen. Die neue Geltungsbereichsgrenze ist die nördliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Hönowe Straße 279. Die öffentliche Erschließung des Grundstückes ist ausschließlich über die Hönowe Straße gesichert. Da im Titel des Bebauungsplanes genau die Grundstücke des Geltungsbereiches benannt waren, musste keine Korrektur des Titels erfolgen. Aufgrund der nicht korrekten zeichnerischen Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der damit fehlenden Anstoßwirkung war jedoch eine erneute öffentliche Auslegung geboten.

Auf dem Deckblatt vom 7. September 2011 wurde die Übersichtskarte mit dem korrigierten Geltungsbereich und den Ortsteilgrenzen neu dargestellt.

#### Wegfall der textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 5

Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 5 war beabsichtigt, abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zuzulassen, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der ein Vollgeschoss ist und wenn die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden. Da § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allein die Festsetzung ihrer Zahl erlaubt und damit die rechtliche Grundlage für die Festsetzung fehlt, wurden diese Festsetzungen gestrichen. Der Verzicht auf das weitere Vollgeschoss ist unschädlich, da die ein- bis zweigeschossige Wirkungsweise der Häuser in der Siedlung bestehen und die Funktionalität erhalten

bleibt. Die angestrebten Planungsziele werden bereits durch die Festsetzung von Vollgeschossen sowie von First- und Traufhöhen erreicht. Weitere planerische Festsetzungen waren in diesem Zusammenhang weder vorgesehen noch angesichts der bundesrechtlich abschließenden Regelung möglich.

#### Fehlende Bestimmtheit der textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7

Den textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7 fehlte es zum Teil an der rechtlichen Umsetzbarkeit aufgrund der gewählten Bezugsbegriffe.

- a. Der Begriff „zweite Baureihe“ ist insofern unbestimmt, da es im Planbereich Grundstücke gibt, die bereits in der straßenseitigen überbaubaren Grundstücksfläche zwei Baureihen aufweisen.
- b. Die als Bezugsgrößen verwendeten Grundstücksgrenzen sind als Festsetzungskriterien unbeachtlich, weil diese durch Grundstücksänderungen, -teilungen und -vereinigungen aufgehoben, verschoben bzw. so verändert werden könnten, dass die textliche Bestimmung wegen der veränderten Bezugslage nicht mehr sinnvoll anwendbar wäre.

Zur rechtssicheren Umsetzbarkeit der vorgesehenen Zielstellung erfolgte somit die Bezeichnung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen mit dem Buchstaben a. Gleichzeitig ersetzt die textliche Festsetzung Nr. 4, in der geregelt wird, dass Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO innerhalb der Flächen a unzulässig sind, die textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7.

#### Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche

Die vorgesehene Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen bis an die Grundstücksgrenze der Grundstücke Am Rosenhag 26 und Briesener Weg 159, 160, 187 und 189 bewirkte eine Ungleichbehandlung zu angrenzenden Grundstücken. Im Entwurf des Bebauungsplanes erfolgt für diese Grundstücke eine Korrektur, so dass auch die Baugrenzen zu o.g. Grundstücken im Abstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen dargestellt und somit die städtebaulichen Strukturen auf allen Grundstücken gleichermaßen gewürdigt werden.

#### Darstellung „Rosenhagteich“ gemäß Planzeichenverordnung

Auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Grundstücke Am Rosenhag 26 und Briesener Weg 164 befindet sich der „Rosenhagteich“ als ein Gewässer 2. Ordnung. In der Planzeichnung erfolgte eine nachrichtliche Übernahme der „Wasserfläche“ in der Darstellung gemäß Planzeichenverordnung.

Darüber hinaus wurden im Sinne der erforderlichen planungsrechtlichen Sicherung auf den rückwärtig nicht überbaubaren Grundstücksflächen o.g. Grundstücke Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 4 ausgeschlossen.

#### Abwägung der Verkehrslärmproblematik

Die Immissionsbelastungen der Riesaer Straße und die durch die geplanten Festsetzungen zu erwartenden verkehrlichen Veränderungen und deren Auswirkungen wurden im Umweltbericht Punkt 2.a.1 in die Abwägung eingestellt. Ausführungen bezüglich etwaiger Lärmauswirkungen der dem Planbereich benachbarter Straßenbahnkehre wurden ergänzt.

#### Ergänzung des Umweltberichtes

Gemäß Anlage 1 (§ 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) BauGB ist festgelegt, woraus der Umweltbericht besteht, u.a. (Nr. 1b) aus einer „Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die

Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden“. Diese Darstellung konnte in der bisherigen Begründung nicht vollständig nachvollzogen werden. Aufgrund der vorliegenden Planung waren Ausführungen unter anderem zum BNatSchG/NatSchGBln einschließlich der BaumschutzVO, zum BlmschG einschließlich TA Lärm, zum Berliner Wassergesetz und zum LaPro zu ergänzen. Im Umweltbericht wurde daraufhin eine ergänzende Darstellung der Fachgesetze und Fachplanungen vorgenommen, in denen die festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen waren (siehe Umweltbericht Pkt. 1b der Begründung).

#### Hinweise zu redaktionellen Änderungen

Aufgrund der erteilten Hinweise der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, II C, erfolgten zur Erhöhung der Rechtssicherheit, zur Verbesserung der Umsetzbarkeit der getroffenen Festsetzungen sowie zum Verständnis der Planung und Nachvollziehbarkeit der Abwägung eine Überarbeitung des Bebauungsplanes und die Ergänzung der Begründung. Die aufgeführten Rechtsgrundlagen wurden der aktuellen Zitierung angepasst.

Die oben beschriebenen Änderungen und Ergänzungen waren für die erneute öffentliche Auslegung auf dem Deckblatt vom 7. September 2011 dargestellt und in der Begründung ergänzt worden.

#### *Erneute öffentliche Auslegung*

In der Zeit vom 28. September 2011 bis einschließlich 14. Oktober 2011 lag der Entwurf des Bebauungsplanes XXIII-6b vom 8. September 2011 mit Deckblatt vom 7. September 2011 und der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im Rathaus Helene-Weigel-Platz 8 im Foyer der 4. Etage des Fachbereiches Stadtplanung erneut öffentlich aus.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt von Berlin Nr. 40 vom 16.09.2011, S. 2159 und in der Tagespresse der Berliner Zeitung vom 17. September 2011 bekannt gemacht.

Da der Entwurf des Bebauungsplanes nach dem Verfahren entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB geändert und ergänzt wurde, waren die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der entsprechenden Begründung war den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 19.09.2011 gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Verfügung gestellt und um ihre fachbezogene Stellungnahme gebeten worden. Der Bebauungsplanentwurf mit der Begründung konnte im Internet eingesehen werden.

Auf die Frist gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde hingewiesen und des Weiteren darauf, dass nur zu den geänderten und ergänzten Teilen nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen abgegeben werden können.

#### *Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegung und TÖB*

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen in das Verfahren eingebracht. Es wurde während der Auslegungsfrist 88-mal über das Internet auf den Entwurf zum Bebauungsplan XXIII-6b mit der Begründung und dem Umweltbericht mit seinen umweltbezogenen Informationen zugegriffen.

Die Träger öffentlicher Belange hatten zu den geänderten und ergänzten Teilen nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB insgesamt fünf Stellungnahmen abgegeben.

Die Hinweise von vier Trägern wurden zur Kenntnis genommen, die Sachverhalte waren bereits ins Verfahren eingestellt. Auch nach nochmaliger Betrachtung war kein anderes Ergebnis erkennbar.

Die Anregungen der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, III D, beinhalteten, dass der Entwurf nicht genügend auf die Immissionsbelastungen hinsichtlich des verkehrsbedingten Lärms eingegangen ist. In die Abwägungen einzustellen waren die Immissionsbelastungen der Bestandsituation und die durch die geplanten Festsetzungen zu erwartenden verkehrlichen Veränderungen und deren Auswirkungen. Diese waren gegebenenfalls durch entsprechende aktuelle Fachgutachten zu unterlegen.

Die Betrachtung des Schutzes des Menschen vor Lärm ist in der Bauleitplanung von besonderer Bedeutung. Der Schutz vor Lärmimmissionen ist eine vorrangige Aufgabe im Rahmen der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen.

Entsprechend der Verkehrslärmschutzverordnung (16. VO zum BImSchG) werden Maßnahmen erforderlich, wenn in Allgemeinem und Reinem Wohngebiet die Grenzwerte von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) überschritten werden. Im überwiegenden Teil des Plangebietes sind diese Werte eingehalten. So wurden für die Grundstücke entlang des Briesener Weges und der Straße Am Rosenhag entsprechend der strategischen Lärmkarte Lärmwerte von < 50 bis > 50-55 dB(A) eingehalten. Beispielhaft für das Grundstück Briesener Weg 188 sind Fassadenpegel tags von 57 dB(A) ermittelt worden. Für den Briesener Weg 189 sind für die nächtliche Lärmbelastung Fassadenpegel von 51 dB(A) festzustellen.

Im Gegensatz dazu werden entsprechend der strategischen Lärmkarte entlang der Hönower Straße diese Grenzwerte erheblich überschritten. Die Hönower Straße selbst erreicht einen Lärmindex von 70 dB(A). Für die Hönower Straße werden an Hand der aktuellen Lärmkarte beispielhaft für das Grundstück Hönower Straße 225 Werte von bis zu 60 dB(A) in der Nacht und für die Grundstücke 270, 272 und 290 Werte von bis zu 70 dB(A) tagsüber und von bis zu 62 dB(A) in der Nacht ermittelt. Damit werden hier die Schwellenwerte der Stufe 1 und Stufe 2 des Lärmaktionsplans 2008 für den Tag erreicht und für die Nacht erreicht bzw. überschritten. Entsprechend sollen hier vorrangig und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden.

Verkehrszählungen zwischen 1993 und 2009 zeigen, dass der Verkehr auch trotz des Einwohnerzuwachses konstant geblieben ist. Bei Auswertung von Einwohnerdaten ist erkennbar, dass trotz eines Einwohnerzuwachses von 1993 (1.597 Einwohner/-innen) auf 2.567 Einwohner/-innen im Jahr 2009 sogar ein Rückgang der Anzahl KFZ/Tag von 16.800 auf 15.400 KFZ/Tag zu verzeichnen ist.

Jahr	KFZ/Tag	LKW/Tag	Einwohner/-innen
1993	H: 16.800		1597
1998	H: 16.100 R: 13.100	H: 740 R: 520	2534
2005	H: 15.600 R: 12.900	H: 610 R: 390	2948



2009	H: 15.400 R: 12.100 K: 15.000	H: 500 (3,1%) R: 300 (2,5%) K: 400 (2,7%)	2567
------	-------------------------------------	---	------

H: Höninger Straße, R: Riesaer Straße, K: Kreuzung Höninger Straße/Riesaer Straße

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind keine Grenzwerte. Im Rahmen der Abwägung sind sie jedoch zu berücksichtigen und zu prüfen, ob unter Berücksichtigung der vorhandenen Rahmenbedingungen auch bei Überschreitung der Orientierungswerte unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgeschlossen werden können.

Die Höninger Straße stellt eine wichtige Nord-Süd-Verbindung zum überregionalen Hauptverkehrsnetz dar. Die Höninger Straße ist zur Erreichung der Autobahn (Anschluss Marzahn) und für die Verbindung der Ortsteile Höning-Mahlsdorf-Köpenick für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf von besonderer Bedeutung, auch wenn das Verkehrsaufkommen entsprechend vorliegenden Gutachten nicht vorrangig aus dem Durchgangsverkehr, sondern aus dem Ziel- und Quellverkehr des Siedlungsgebietes selbst resultiert.

Im Rahmen der Erneuerung des Straßenbelages in der Höninger Straße konnte eine Verringerung der verkehrsbedingten Immissionen erreicht werden, was zu einer Aufhebung der Begrenzung der Geschwindigkeit führte. Weitere Einschränkungen werden nach Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung derzeit nicht in Betracht gezogen, um den Verkehrsfluss im Zusammenhang mit der Funktion der Höninger Straße zu gewährleisten. Damit können derzeit Maßnahmen zur weiteren Lärminderung, wie die Beschränkung auf 30 km/h in der Nacht, mittelfristig nicht in der Abwägung berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Abwägung wurde weiter geprüft, ob eine Mischgebietsausweisung entlang der Höninger Straße sinnvoll wäre. Davon wurde aufgrund der hier insbesondere im Bestand vorhandenen, prägenden Wohnnutzung abgesehen. Aufgrund der vorhandenen Grundstücksstrukturen könnte die Mischgebietsausweisung Nutzungskonflikte innerhalb des Baugebietes auslösen, die zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnnutzung führen würden.

Für die Grundstücke entlang der Höninger Straße ist dennoch davon auszugehen, dass für die Bauherren auf den Grundstücken selbst ausreichend Spielraum zur Bewältigung der Lärmproblematik besteht.

So können zum Beispiel durch ausgewählte Grundrisslösungen (durchgesteckte Wohnungen), die die sensiblen Nutzungen (Schlafräume, Aufenthaltsräume) auf der straßenabgewandten westlichen Gebäudeseite vorsehen, und durch den Einbau von Schallschutzfenstern die entsprechenden Immissionswerte innerhalb der Wohngebäude gewährleistet werden. Bei Bestandsgebäuden besteht die Möglichkeit, durch Nachrüsten von Schallschutzfenstern bzw. durch andere geeignete bauliche Maßnahmen, den Lärm zu reduzieren. Diese „architektonische Selbsthilfe“ ist eine geeignete Maßnahme, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten sowie unzumutbare Beeinträchtigungen auszuschließen.

Mit zunehmender Grundstückstiefe reduziert sich der Lärm auf die für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Werte von 55-60 dB(A), so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen auch für den Freiraum gegeben sind. Die Tiefe der Grundstücke von 40 m bis 45 m gewährleistet dies.

Weiterhin sollte entsprechend der vorgetragenen Anregung der Senatsverwaltung darauf eingegangen werden, dass die innerstädtische Erholungsfläche „Hönowe Weiherkette“, die an der Hönowe Straße vorbeiführt, durch die prognostizierte Verkehrszunahme eine erhöhte Lärmbelastung zu erwarten hat.

Der vorgetragenen Anregung der Senatsverwaltung, dass für die Hönowe Weiherkette durch die Verkehrszunahme eine erhöhte Lärmbelastung zu erwarten ist, ist entgegenzuhalten, dass auf Grund der Entfernung zur Hönowe Weiherkette kein unmittelbarer Zusammenhang zwischen dem Plangebiet und der Hönowe Weiherkette besteht. Damit ist eine Betrachtung der Hönowe Weiherkette nicht bebauungsplanrelevant.

## Fazit

Im Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung ergaben sich keine Änderungen oder Ergänzungen, die eine erneute öffentliche Auslegung oder eine Betroffenenbeteiligung entsprechend § 4a (3) BauGB erforderten. Die Festsetzung des Bebauungsplanes gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) i.V.m. § 12 Abs. 2 Nr. 4 des Bezirksverwaltungsgesetzes (BezVG) kann nunmehr erfolgen.

### *Verordnung zur Festsetzung*

In seiner Sitzung am 17.01.2012 stimmte das Bezirksamt mit BA-Beschluss Nr. 0058/IV dem Bebauungsplan XXIII-6b vom 8. September 2011 mit Deckblatt vom 7. September 2011 und der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sowie dem Entwurf der Rechtsverordnung zu seiner Festsetzung zu.

Am 22.03.2012 hat die BVV Marzahn-Hellersdorf von Berlin mit Drs.-Nr. 0166/VII beschlossen, der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-6b im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteile Mahlsdorf und Kaulsdorf, mit Begründung zuzustimmen.

### *Erneutes Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 AGBauGB*

Der Bebauungsplan ist mit den erforderlichen Unterlagen im Wege des erneuten Anzeigeverfahrens gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zur Überprüfung vorgelegt worden.

Mit Schreiben vom 12. Juni 2012 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit, dass im Ergebnis des erneuten Anzeigeverfahrens der Bebauungsplan XXIII-6b 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. 398/IV vom 12.03.2013 der nach § 6 Abs. 5 AGBauGB erforderliche, für die Wirksamkeit des Bebauungsplanes konstitutive Beschluss über die Festsetzung des B-Planes XXIII-6b gefasst worden.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-6b im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteile Mahlsdorf und Kaulsdorf vom 15. März 2013 ist im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin, 69. Jahrgang, Nr. 6, Seite 57 am 28. März 2013 verkündet worden und somit am 29. März 2013 in Kraft getreten.

## V. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)** in Verbindung mit Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), *in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049,/2076)* in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO -) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

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

## **Zusammenfassende Erklärung**

**gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan XXIII-6b für die Grundstücke Hönower Straße 225/279, Am Rosenhag 22–27 und Briesener Weg 157–190 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteile Mahlsdorf und Kaulsdorf**

### **1. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Bruno-Taut-Siedlung in Mahlsdorf-Nord ist Teil des flächenmäßig größten zusammenhängenden Siedlungsgebietes in Berlin. In der Mehrzahl kleinere Wohngebäude auf großen Grundstücken und ein nicht unerheblicher Anteil an möglichen überbaubaren Grundstücksflächen bedingen noch vorhandene Wohnbauflächenpotentiale.

Die Ziele des Flächennutzungsplans Berlin (FNP Berlin) in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 9. Juni 2011 (ABl. S. 2343), unterstützen ausdrücklich die bauliche Innenentwicklung des bestehenden Siedlungsbereiches im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche und landschaftliche Entwicklung unter Wahrung des Gebietscharakters ermöglicht. Damit wird eine gebietsverträgliche Verdichtung der Wohnfunktion unter Berücksichtigung einer hohen Wohnqualität gesichert.

Der Bebauungsplan setzt den sich aus der Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB ableitbaren Rahmen der baulichen Nutzung fest. Entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz findet damit kein Eingriff in Natur und Landschaft statt, der im Bebauungsplan auszugleichen wäre.

Auch die gemäß § 30 Abs. 1 und 2 BNatSchG in Verbindung mit § 26a Abs. 1 NatSchGBln vorhandene geschützte Biotopfläche, das ist der Uferrandbereich des Rosenhagteiches von 1.100 m<sup>2</sup>, wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zerstört und auch nicht erheblich beeinträchtigt.

Die Bruno-Taut-Siedlung stellt sich aus faunistischer Sicht als eine Siedlung mit hohem Grünflächenanteil dar. Die nachgewiesenen oder zu vermutenden Arten sind typisch für Gartenstadtbereiche. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen, wie die Ausweisung überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksflächen, ein geringes Maß an Bebauung sowie durch Pflanzungen von einheimischen Bäumen mit der empfohlenen Pflanzliste werden langfristig ausreichend Flächen für den Erhalt der Lebensräume der vorgefundenen Arten gesichert.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan gewährleistet unter Berücksichtigung der vorhandenen Bodenverhältnisse auch langfristig die Regenwasserversickerung auf den privaten Grundstücksflächen.

Die Hönower Straße stellt eine wichtige Nord-Süd-Verbindung zum überregionalen Hauptverkehrsnetz dar. Die Grundstücke entlang dieser Straße sind daraus resultierend mit Lärm belastet. Die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet bewirkt keine Verstärkung der Lärmbelastung gegenüber der Bestandssituation.

Die Erneuerung des Straßenbelages in der Hönower Straße führte zu einer Verringerung der verkehrsbedingten Immissionen. Im Rahmen der Abwägung wurde

geprüft, ob eine Mischgebietsausweisung entlang der Hönower Straße sinnvoll wäre. Davon wurde aufgrund der hier insbesondere im Bestand vorhandenen, prägenden Wohnnutzung abgesehen. Aufgrund der vorhandenen Grundstücksstrukturen könnte die Mischgebietsausweisung Nutzungskonflikte innerhalb des Baugebietes auslösen, die zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnnutzung führen würden.

Für die Grundstücke entlang der Hönower Straße ist dennoch davon auszugehen, dass für die Bauherren auf den Grundstücken selbst ausreichend Spielraum zur Bewältigung der Lärmproblematik besteht.

## 2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Bürger/-innen wurden über allgemeine Ziele und Zwecke der Planung und mögliche städtebauliche Bebauungsvarianten bereits mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung des Bebauungsplanes XXIII-6 im Jahr 1992 informiert.

Im Rahmen der Abwägung wurde im weiteren Verfahren auf die Planungsvariante einer inneren Erschließung verzichtet.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden im März/April 2009 für das Bebauungsplanverfahren XXIII-6b die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, schriftlich über Ziele und Zwecke der Planung informiert und aufgefordert, sich auch zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB vorgebrachten Äußerungen führte nicht zu Änderungen der Planungsziele des Bebauungsplanes XXIII-6b.

Auf der Grundlage der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet, die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB wurden in der Zeit vom 23. November 2009 bis einschließlich 23. Dezember 2009 durchgeführt. Ausgehend von den vorgebrachten Belangen und Hinweisen insbesondere zur dauerhaften Sicherstellung der Beseitigung des Niederschlagswassers im Plangebiet, erfolgte keine Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes.

In Übereinstimmung mit der Zielvorstellung des Landschaftsprogramms für Berlin wird zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion von einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken selbst ausgegangen.

In der Zeit vom 28. September 2011 bis einschließlich 14. Oktober 2011 wurde eine erneute öffentliche Auslegung zu den geänderten Teilen durchgeführt.

Diese war zur Erlangung der Rechtssicherheit erforderlich und betraf u.a. folgende Änderungen des Entwurfes des Bebauungsplanes:

- Anpassung der zeichnerischen Darstellung des Geltungsbereiches an den Titel des Bebauungsplanes,
- Ausschließliche Festsetzung von Vollgeschossen,
- Einheitliche Bezeichnung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen im Plangebiet und
- Darstellung „Rosenhagteich“ als Wasserfläche gemäß Planzeichenverordnung.

Den Anregungen der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz folgend wurde eine Ergänzung des Umweltberichtes hinsichtlich der Immissionsbelastungen des verkehrsbedingten Lärms vorgenommen.

In die Abwägungen einzustellen waren die Immissionsbelastungen der Bestandssituation und die durch die geplanten Festsetzungen zu erwartenden verkehrlichen Veränderungen und deren Auswirkungen.

### **3. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der Bebauungsplan wurde aus dem FNP Berlin entwickelt. Damit wurden auch bereits die im FNP Berlin eingeflossenen Aufgaben und Grundsätze der Bauleitplanung zur baulichen Nutzung sowie zum Schutz der Umwelt und der Natur beachtet.

Durch die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die im Bestand vorhandenen Flächenpotentiale gebietsverträglich entwickelt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Wohnbebauung ermöglicht.

Planungsalternativen wurden hinsichtlich der Erschließung der Blockinnenbereiche entwickelt: Die vorgeschlagene innenliegende Sammelerschließung für die zweite Baureihe, die aus städtebaulicher Sicht Vorteile in sich birgt, wurde verworfen, da sie ein einheitliches und gemeinschaftliches Vorgehen aller Anwohner/-innen voraussetzt.

Durch die Entwicklung des Plangebietes der Stadtrandsiedlung in Mahlsdorf-Nord wird eine Baufläche im bereits bebauten und besiedelten Bereich geplant und somit der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der Baugebiete entgegengewirkt.