

Begründung zum
Bebauungsplan XXIII-6f
zur Festsetzung

Planungsstand: 25. November 2002

Inhaltsverzeichnis

1. PLANUNGSGEGENSTAND	3
1.1. Veranlassung und Erforderlichkeit	3
1.2. Planungsgebiet.....	4
1.2.1. <i>Beschreibung des Planungsgebietes</i>	4
1.2.2. <i>Planerische Ausgangsposition</i>	5
2. PLANINHALT	5
2.1. Entwicklung der Planungsidee	5
2.2. Planungsintention.....	6
2.3. Wesentlicher Planinhalt.....	7
2.4. Begründung der Festsetzungen	7
2.4.1. <i>Art der baulichen Nutzung</i>	7
Reines Wohngebiet	7
Verkehrsflächen	8
2.4.2. <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	8
GRZ.....	9
GFZ	9
Überbaubare Grundstücksflächen.....	9
Geschossigkeit	11
Höhe der baulichen Anlagen	11
2.4.3. <i>Bauweise</i>	11
2.4.4. <i>Gestaltungskriterien</i>	12
2.4.5. <i>Grünfestsetzungen zu gartenstadtypischen Bepflanzungen</i>	13
3. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES XXIII-6f	13
3.1. Eingriffsbetrachtung	13
3.2. Schichtenwasser	14
3.3. Regenwasser	14
3.4. Altlasten.....	14
3.5. Finanzielle Auswirkungen.....	15
4. VERFAHREN	15
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3a AGBauGB	15
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § Abs. 1 BauGB	15
Auswertung Frühzeitige Bürgerbeteiligung	15
Mitteilung der Planungsabsicht	17
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	17
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	18
Auswertung der öffentlichen Auslegung.....	18
Verordnung zur Festsetzung.....	19
Betroffenenbeteiligung entsprechend § 13 Nr. 2 BauGB	19
Auswertung der Betroffenenbeteiligung	19
5. RECHTSGRUNDLAGEN	21

1. Planungsgegenstand

Der Geltungsbereich des B-Planes XXIII-6f (Größe ca. 6 ha) ist Teil des Bebauungsplanes XXIII-6. Das Gebiet des Bebauungsplanes XXIII-6f befindet sich im Nordosten Berlins im Bezirk Marzahn-Hellersdorf in einem Bereich, der in den 20er Jahren nach einheitlichen Plänen von Bruno Taut auf einer Fläche von ca. 90 ha als Gartenstadt angelegt wurde.

Im März 1920 wurde den Bürgern Siedlungsland der Stadt Berlin-Lichtenberg in Mahlsdorf bei Berlin durch den Magistrat angeboten, und es erfolgte die Parzellierung der Lichtenberger Gartenstadt ab Juli 1920 nach einheitlichen Plänen.

Die Bebauung der Bruno-Taut-Siedlung, in der sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6f befindet, begann bereits 1923 und wurde weitestgehend bis 1931 realisiert.

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.

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

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 Gartengrundstücken bedingen ein erhebliches Wohnbauflächenpotential.

1.1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Mit BA-Beschluss Nr. V/470/1998 vom 20.01.1998 wurde das Bebauungsplanverfahren XXIII-6f eingeleitet. Die Bearbeitung soll nunmehr in kleineren Bebauungsplänen auf Grund der praktikableren Handhabung des ca. 90 ha großen Bebauungsplanes sowie der Vielfalt der konkreten Probleme, hinsichtlich der Nutzungs- und Bebauungsstruktur und der besonderen städtebaulichen Situation in den Teilbereichen erfolgen. Im Siedlungsgebiet, in dem sich der Geltungsbereich befindet, erfolgt seit 1990 eine anhaltende Verdichtung.

Es kann davon ausgegangen werden, dass es sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6f um ein im Zusammenhang bebautes Gebiet handelt, dementsprechend beurteilen sich derzeitige Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB. Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (ABl. S. 4367), zuletzt geändert am 08. Juni 2000 (ABl. S. 2265)

werden die Flächen des Planungsgebietes als Wohnbauflächen ausgewiesen. Parallel dazu sieht der Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung, Stand Januar 1994, die Entwicklung einer GRZ bis 0,25 bei einer eingeschossigen Bebauung im Planungsgebiet vor.

Die Erforderlichkeit liegt in der kontinuierlichen Weiterführung des Verfahrens zur Sicherung einer gebietsverträglichen Verdichtung entsprechend FNP Berlin und ist durch folgende Planungsziele begründet:

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

1.2. Planungsgebiet

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

- für das Gelände zwischen der Straße Am Rosenhag, der Florastraße, der Albrecht-Dürer-Straße und der Melanchthonstraße, im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, im Ortsteil Mahlsdorf.

1.2.1. Beschreibung des Planungsgebietes

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.

In der Melanchthonstraße, Kleeackerweg, in der Albrecht-Dürer-Straße und in der Straße Am Rosenhag prägen eine Vielzahl der ursprünglich konzipierten Taut-Häuser das Straßenbild. Die Baufluchtlinie des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes von Bruno Taut im Sinne einer Baulinie ist hier eindeutig ablesbar.

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

Neben der vorhandenen ortstypischen Bebauung wird das Planungsgebiet durch die stark durchgrüneten Blockinnenbereiche geprägt. Durch die sich vollziehende Bebauung in 2. Baureihe werden die ursprünglich 1.000 - 1.400 m² großen Grundstücke geteilt und damit die gärtnerisch genutzten Flächen erheblich reduziert.

1.2.2. Planerische Ausgangsposition

Die Planung baut auf dem FNP Berlin und dem Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung, Stand Januar 1994 auf. Im FNP Berlin ist der Planungsbereich als Wohnbaufläche W 4 (GFZ bis 0,4) ausgewiesen. Die hier dargestellte Wohnbaufläche des Typs W 4 weist eine sehr geringe Bebauungsdichte auf. Die Geschossflächenzahl liegt zum Teil noch unter 0,1. Im Interesse eines sparsamen Umgangs mit der Fläche ist im Sinne der Darstellung des FNP Berlin eine GFZ von 0,4 städtebaulich erforderlich. Gleichzeitig soll damit ein Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Wohnungen mit hoher Wohnqualität für Gesamtberlin geleistet werden.

Der Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung würdigt den Planungsbereich ausdrücklich als Wohnbaupotentialfläche im Mittelbereich Kaulsdorf/Mahlsdorf. Er sieht für das Gebiet eine Entwicklung als Wohnbaufläche mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer eingeschossigen Bebauung vor.

Der Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung unterstützt ausdrücklich die Bebauung des Blockrandes und die Verdichtung im Blockinnenbereich unter Berücksichtigung ökologischer Belange. Das LAPro weist diesen Bereich als Obstbaumsiedlungsgebiet aus, mit dem Ziel, ortstypische Grünstrukturen zu erhalten.

2. Planinhalt

2.1. Entwicklung der Planungsidee

Das Bezirksamt Hellersdorf von Berlin - Stadtplanungsamt - hatte den Architekten R. Effenberger mit der Erarbeitung von städtebaulichen Konzepten und Varianten unter Berücksichtigung der Zielstellung des Entwurfs zur BEP und des FNP Berlin beauftragt. Im Februar 1992 wurde durch den Architekten R. Effenberger ein Entwicklungskonzept am Beispiel eines Blockes im B-Planbereich für mögliche Entwicklungsstrukturen in der Siedlung erarbeitet. Dabei ging der Architekt von dem besonderen städtebaulichen Wert der Siedlung aus, der sich in den stadträumlich unterschiedlich geplanten Wegen, Straßen und Plätzen widerspiegelt, die wiederum in vielfältigen Raumfolgen wechseln und mit den ehemals genutzten Wirtschaftsgärten den typischen Charakter der Gartenstadt bilden. Im Ergebnis der Untersuchungen wurde neben einer Vervollständigung der Blockrandbebauung eine Verdichtung im Blockinnenbereich dargestellt, die neue, innere Erschließungssysteme und Baukörperformen vorsah, die nach Art und Maß zu den vorhandenen Baukörpern eine neue Qualität hervorbringen würden.

Mit Aufstellungsbeschluss 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 soll eine gebietsverträgliche Verdichtung der Wohnfunktion berücksichtigt und die abgeschlossene städtebauliche Einheit der Siedlung sowie deren eigenständige Identität bewahrt werden.

Während der Planaufstellung wurden folgende Gutachten erarbeitet:

1. Eine Verkehrsuntersuchung für die Siedlung, die ein umfassendes Bild der derzeitigen Verkehrssituation gibt und Zusammenhänge zwischen der bestehenden Siedlungsstruktur, dem heutigen Verkehrsaufkommen und der Verkehrsstruktur aufzeigt. Es wurde dargestellt, dass durch den Verkehr eine unzumutbare Beeinträchtigung nicht erzeugt wird, die die Identität der Siedlung zerstören würde. (Quelle: Verkehrsuntersuchung Mahlsdorf-Nord-Streusiedlung I; Entwurfsverfasser: Verkehrsanlagen Consult GmbH - Krausenstraße 63 in 10107 Berlin)

Ebenfalls wurden im Mai 92 Straßenverkehrserhebungen am Kreuzungspunkt Hönower Straße/Riesaer Straße vorgenommen. Für die Bruno-Taut-Siedlung (Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6) wurde eine Belastung von ca. 700 - 750 Kfz/h ermittelt. Die Prognosebelastung geht für die Bruno-Taut-Siedlung von ca. 1000 Kfz/h und für den unmittelbaren Verflechtungsbereich ebenfalls von 1000 Kfz/h aus. Im Ergebnis heißt dies, dass das Straßennetz innerhalb der Siedlung leistungsfähig ist. Auch die prognostizierte Verkehrsbelastung kann durch das Straßennetz innerhalb der Siedlung bewältigt werden. Der Querschnitt des vorhandenen Straßennetzes ist ausreichend und leistungsfähig. Im Gegensatz dazu ist die Leistungsfähigkeit der Hönower Straße bei Auslastung der prognostizierten Belastung ausgeschöpft.

2. Eine faunistische und gehölkundliche Untersuchung in der Bruno-Taut-Siedlung, die Bedenken bezüglich einer Gefährdung der Fauna und Flora untersucht und die Erstellung eines Baumkatasters nach der Baumschutzverordnung sowie die Erfassung der Amphibien, Vögel, Kleinsäuger und Fledermäuse im Gebiet mit einer Bewertung des Bestandes unter dem Aspekt der Bebauungsverdichtung beauftragt. 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 prägt die Artenzusammensetzung. Auch von den angrenzenden Flächen können Arten in das Gebiet einwandern oder als Gäste erscheinen. In den zu verdichtenden Quartieren sollte das Ausmaß der Zersplitterung der stark durchgrüneten 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)

2.2. Planungsintention

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

- der Erhalt und die 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;

- in den Straßen Am Rosenhag, Melanchthonstraße, Albrecht-Dürer-Straße, Kleeackerweg und Florastraße sind die ortstypischen Vorgärten zu erhalten, von Bebauung freizuhalten und zu bepflanzen;
- die prägenden ökologisch wertvollen Flächen im Blockinnenbereich sind weitestgehend zu erhalten und zu entwickeln.

2.3. Wesentlicher Planinhalt

1. Im Plangebiet werden folgende Nutzungen festgesetzt:
 - "Reines 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. Auf Grund der stadträumlichen Besonderheiten des Planungsgebietes sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XXIII-6f städtebauliche Ordnungsprinzipien durch die Festsetzung von
 - Straßenbegrenzungslinien,
 - Baulinien,
 - Baugrenzen,
 - Bauweise,
 - Gestaltungsmerkmalen und
 - Grünfestsetzungen zu gartenstadtypischen Bepflanzungen

zu sichern.

2.4. Begründung der Festsetzungen

2.4.1. Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet

Die Flächen im Plangebiet sollen als "WR-Reines Wohngebiet" festgesetzt werden.

Die gewählte Art der Nutzung entsprechend § 3 BauNVO ist für den Planungsbereich sinnvoll, aufgrund der bereits vorhandenen dem reinen Wohngebiet adäquaten Nutzung und da hier auch weiterhin ausschließlich die für die Versorgung des Wohnens notwendigen Bedarfe gewährleistet werden sollen. Aufgrund des städtebaulich eigenständigen Charakters, der spezifisch-räumlichen Qualität und der starken Durchgrünung der Siedlung konnte sich eine ungestörte Wohnnutzung entwickeln, die im Sinne der Sicherung einer hohen Wohnqualität planungsrechtlich zu sichern ist.

Weiterhin soll, um mögliche Beeinträchtigungen ausschließen zu können (wie z.B. das damit verbundene Verkehrsaufkommen), die Anzahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt werden.

Im reinen Wohngebiet, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, wie in der textlichen Festsetzung Nr. 3 beschrieben, sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig. Der Erhalt der prägenden ortstypischen Gartenstruktur als wesentliches Gestaltungselement der Siedlung wird damit gewährleistet. Des Weiteren kann auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen eine Minimierung des Verkehrs und dessen Lärm erreicht und dazu beigetragen werden, die Wohnqualität zu sichern.

Verkehrsflächen

Im Planungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6f stellt sich die Straße Am Rosenhag als Sammelstraße dar. Die Straßen Florastraße, Kleeackerweg und Albrecht-Dürer-Straße sowie die Melanchthonstraße sind entsprechend der Straßenkategorie als Anliegerstraßen definiert. Sie sichern die Anbindung des Gebietes an die Hauptverkehrsstraße Hönower Straße. Es ist notwendig, die Verkehrsflächen in ihrer derzeitigen Größe und im Verlauf als ein wichtiges städtebauliches Merkmal zu erhalten, da die Straßenführung ein prägendes städtebauliches Merkmal der Taut- Siedlung ist.

Die dargestellten Verkehrsflächen gewährleisten die Unterbringung der erforderlichen Funktion unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit sowie des zukünftig zu realisierenden Verkehrsaufkommens entsprechend der Prognose zur Bevölkerungsentwicklung auf der Grundlage zum Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung.

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

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist gemäß der Festsetzung Nr. 13 nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

2.4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von

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

geregelt.

GRZ

In Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des FNP Berlin und der Bereichsentwicklungsplanung wird eine maximale GRZ von 0,2 pro Grundstück für den Planungsbereich festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht eine gebietsverträgliche Verdichtung unter Berücksichtigung der Beibehaltung ortstypischer Strukturen und eines effektiven Nutzungsmaßes. Beabsichtigt ist hier eine Verdichtung der Bebauung innerhalb des Stadtgebietes und damit die Nutzung vorhandener Flächenressourcen zur Schaffung hochwertigen Wohnraums zur Deckung des Bedarfs.

Gemäß § 19 (4) Bau NVO darf 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 gesetzliche Regelung ermöglicht eine angemessene Nutzung der zu erwartenden erheblichen Zahl kleinerer Teilungsgrundstücke, auf denen die Obergrenze der GRZ von 0,2 schon durch die Überbauung mit den Wohngebäuden in Anspruch genommen werden muss.

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, über das bereits geregelte Maß, deshalb nicht erfolgen.

Um die Funktionalität der Grundstücke zu gewährleisten, ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der hinteren Baugrenze der 1. Baureihe und der vorderen Baugrenze der 2. Baureihe die Anordnung von Stellplätzen und Garagen zulässig.

GFZ

Für die Flächen mit der Festsetzung "Reines Wohngebiet" wurde 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 vorhandenen städtebaulichen Strukturen findet Berücksichtigung.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden mit Baulinien und Baugrenzen definiert. Baulinien wurden überall dort festgelegt, wo eine klare Definition der Straßenräume aus städtebaulichen Gründen notwendig ist. Die Erhaltung und Entwicklung dieser eindeutig ablesbaren straßenbegleitenden Bebauung, in Form der ortstypischen sich abwechselnden Einzel- und Doppelhäuser, im Bebauungsplan XXIII-6f ist in der Melanchthonstraße, Kleeackerweg, Florastraße, Albrecht-Dürer-Straße und der Straße Am Rosenhag sowie in einem Teilbereich der Straße Am Lupinenfeld aus städtebaulichen Gründen zur Sicherung der ursprünglichen historischen Struktur notwendig.

Die Baulinie entlang des öffentlichen Straßenraumes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes orientiert sich eindeutig am Bestand.

Klar ablesbare und bewusst verengte Straßenräume 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 wurden überall dort vorgesehen, wo im Sinne der planerischen Zurückhaltung auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet werden konnte und man sich darauf beschränkte, die wesentlichen Rahmenbedingungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung festzusetzen.

Mit einer zunehmenden Entwicklung der Wohnfunktion nehmen die Verkehrsbelastungen zu und 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 ist.

Dennoch sind im reinen Wohngebiet Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- für die Grundstücke Melanchthonstraße 62-55, Kleeackerweg 24-33 zwischen der hinteren Baugrenze der 2. Baureihe und der östlichen Grundstücksgrenze,
- für die Grundstücke Kleeackerweg 12-21, Florastraße 38-49 zwischen der hinteren Baugrenze der 2. Baureihe und der westlichen Grundstücksgrenze,
- für die Grundstücke Albrecht-Dürer-Straße 22, 25, 26, 27 zwischen der hinteren Baugrenze der 2. Baureihe und der nördlichen Grundstücksgrenze
- sowie für die Grundstücke Am Rosenhag 8, 9, 10, 11 zwischen der hinteren Baugrenze der 2. Baureihe und der südlichen Grundstücksgrenze

entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 3 ausgeschlossen.

Die nicht bebaubaren Grundstücksflächen, wie in der textlichen Festsetzung Nr. 3 beschrieben, ermöglichen, das begrünte unbebaute Blockinnenbereiche, die für die Gartenstadt charakteristisch mit den Zielen des LAPro Berlin in Übereinstimmung stehen, langfristig erhalten bleiben. Auch wenn diese unbebauten begrünten Blockinnenbereiche in ihrer Dimension nicht mehr den ursprünglichen Strukturen entsprechen, bestimmen sie prägend die Wohnqualität, haben einen hohen ökologischen Stellenwert und sie gewährleisten eine städtebaulich prägende Durchgrünung der Blockinnenbereiche. Die Durchgrünung wird durch die einheitliche Wirkung des Blockinnenbereiches gewährleistet, auch wenn die verbleibenden nichtüberbaubaren Grundstücksteile auf jedem einzelnen Grundstück verhältnismäßig gering sind. Durch den Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen im Blockinnenbereich soll außerdem eine Minimierung des Verkehrs und dessen Lärms erreicht und dazu beigetragen werden, die Wohnqualität zu sichern.

Des Weiteren wird entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 4 zur Sicherung der historisch städtebaulich prägenden Vorgartenbereiche als typisches Gestaltungselement der Siedlung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straße Am Rosenhag und der Melanchthonstraße in einer

Grundstückstiefe von 5,00 und entlang der Albrecht-Dürer-Straße, des Kleeackerweges und der Florastraße in einer Grundstückstiefe von 4,00 m jeweils gerechnet ab Straßenbegrenzungslinie Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB ausgeschlossen.

Den Bauherrn bleibt dennoch ausreichend Spielraum, um Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auf den Grundstücken einzuordnen. Somit bleibt die Funktionalität der Grundstücke erhalten.

Geschossigkeit

Für die Wohnbaufläche im Bereich des reinen Wohngebietes wird 1 Vollgeschoss festgesetzt. Diese Geschossigkeit entspricht den in der Umgebung vorhandenen Strukturen und leistet einen Beitrag zur Bewahrung des Gartenstadtcharakters.

Höhe der baulichen Anlagen

Um im Rahmen der Geschossigkeitsausweisung auszuschließen, dass Baukörper mit ortsuntypischen Dachausbauten und Dachhöhen entstehen, wurde die textliche Festsetzung Nr. 6 zur Höhe der baulichen Anlagen im "Reinen Wohngebiet" planungsrechtlich gesichert. Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weist sehr unterschiedliche Geländehöhen auf. Dementsprechend wurde in den Quartieren Flächen festgesetzt, für die eine einheitliche First- und Traufhöhe über NN festgesetzt wird. Begrenzt wird die Höhe der baulichen Anlagen auf eine Firsthöhe von max. 9,00 m und eine Traufhöhe von 5,00 m. Die Begrenzung der Firsthöhe soll verhindern, dass sehr hohe Dachkonstruktionen mit "versteckten" Geschossen entstehen können. Technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

Die textliche Festsetzung Nr.6 ermöglicht in diesem Sinne abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der ein Vollgeschoss ist und wenn die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden.

Dies ergibt sich aus der vorhandenen städtebaulichen Besonderheit des Gebietes und den historisch gewachsenen Strukturen. Mit dieser Festsetzung ist eine Überschreitung der GFZ möglich. Die Darstellung des FNP Berlin und die Obergrenzen der BauNVO werden damit nicht überschritten.

Die textliche Festsetzung ist neben der Festsetzung von Baulinien entlang der Straßenräume erforderlich, um die wertvollen stadträumlichen Strukturen mit den vielfältigen Raumfolgen, die von gleichhohen Baukörpern straßenbegleitend bebaut sind, planungsrechtlich zu sichern.

2.4.3. Bauweise

Für alle Bauflächen wurde eine offene Bauweise in Form der Festsetzung "Einzelhäuser" festgesetzt.

Dies soll in erster Linie gewährleisten, dass sich die neu zu errichtenden Baukörper harmonisch in die vorhandene offene Siedlungsstruktur einfügen.

Da sich die bezugsrelevante Bruno-Taut-Siedlung ausschließlich durch Einzelbaukörper in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern darstellt, wurde im Interesse des Planungszieles eine Baukörperbegrenzung bei Einzelhäusern auf 15 m und bei Doppelhäusern von 20 m Gebäudelänge als textliche Festsetzung Nr. 1 vorgesehen.

Auf Grund der bereits vorhandenen Siedlungsstruktur, die durch eine kleinteilige Einzelhausbebauung mit Doppel- und Einzelhäusern nach Taut'schen Konzept und eine starke Durchgrünung geprägt ist, soll in Abhängigkeit von der Lage der Bebauung im Quartier eine Differenzierung nach Einzel- und Doppelhäusern erfolgen. Dementsprechend wurde im Blockinnenbereich eine Doppelhausbebauung ausgeschlossen und mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 am Blockrand eine Doppelhausbebauung unter Berücksichtigung der historischen Vorgaben im möglichen Wechsel von Einzel- und Doppelhäuser, ermöglicht werden. Durch diese textliche Festsetzung wird nicht von den Abstandsflächenregelungen der Berliner Bauordnung befreit. Den ursprünglichen Bebauungskonzepten von Taut folgend, wurde ebenfalls durch die textliche Festsetzung Nr. 1 die Baukörperlänge begrenzt. Entlang dem öffentlichen Straßenraum sind damit Doppelhäuser zulässig im Sinne der Entwicklung eines deutlich ablesbaren, straßenbegleitenden Bebauung. Im Gegensatz dazu sind im Block nur Einzelhäuser zulässig, um die ortstypische Durchgrünung dieser Bereiche langfristig zu erhalten.

2.4.4. Gestaltungskriterien

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

Zu den Gestaltungsmerkmalen, die die Siedlung insbesondere prägen, gehören die Kratzputzfassaden, Klinkerfaschen an Fenstern und Eingangsbereichen sowie der Klinkersockel. Die textliche Festsetzung Nr. 9 geht davon aus, dass eine Vollverklinkerung der Fassade unzulässig ist, da sie den Gestaltungskriterien der Siedlung widerspricht und Klinker nur als Gestaltungselemente Anwendung finden dürfen im Sinne der Erhaltung des vorhandenen städtebaulichen Charakters der Siedlung.

Diese Festsetzung gewährleistet die horizontalen und vertikalen Gliederungen sowie die kleinteilige Gestaltung der Einzelhäuser. Damit wird verhindert, dass durch geplante Vorhaben das Erscheinungsbild der Gartenstadtsiedlung durch eine ortsuntypische Erweiterung oder Gestaltung zerstört wird.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 5 und 7

5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen.
7. Im "Reinen Wohngebiet" muss die Traufhöhe mindestens 40 % der Firsthöhe betragen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen.

sollen gewährleisten, 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.

2.4.5. 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 ist eine elementare Zielstellung des Bebauungsplanes in Übereinstimmung mit dem LAPro Berlin.

In Umsetzung dieser Zielstellung 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.

Dementsprechend wurden die textlichen Festsetzungen Nr. 10 und 11 in den Bebauungsplan XXIII-6f aufgenommen, die den Erhalt der vorhandenen Bäume und eine Bepflanzung für jedes Grundstück je 500 m² Grundstücksfläche mit für die Gartenstadt typischen Bäumen 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 zumutbaren Rahmen bewegt. Zur textlichen Festsetzung Nr. 11 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. 12 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*)
 Kiefer (*Pinus sylvestris*)
 Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*)
 Rotdorn (*Crateagus laevigata* "Paul's scarlett")
 Stieleiche (*Quercus robur*)
 Walnuss (*Juglans regia*)
 Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Winterlinde (*Tilia cordata*)

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes XXIII-6f

3.1. Eingriffsbetrachtung

Bei dem Planungsbereich "Tautsiedlung" handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, in dem Bauvorhaben nach § 34 BauGB bereits zulässig sind. Entsprechend den Festsetzungen des B-Planes geht es um die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen, die nicht über das bereits zulässige

Nutzungsmaß nach § 34 BauGB hinausgeht. Somit wird durch die hier vorliegende Planung kein Eingriff im Sinne des § 8 BNatSchG vorbereitet. Damit werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im B-Plan notwendig.

3.2. Schichtenwasser

Schwebendes Grundwasser ist in Abhängigkeit von Niederschlägen in Grundmoränengebieten, in denen sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6f befindet, immer vorhanden. Es lässt sich zurückverfolgen, dass die Vernässung von Grundstücken nicht erst durch eine Bebauung aus neuerer Zeit verursacht wird, sondern in der Bebauung an sich zu suchen ist.

Zur Lösung der Grund- und Schichtenwasserproblematik bei der Errichtung von Neubauten handelt es sich um Fragen der bautechnischen Ausgestaltung, der Standsicherheit und der Gründungstiefe. Diese Fragen sind dem Bauordnungsrecht und damit dem Landesrecht zugeordnet. Bautechnik ist keine Frage des Städtebaus und damit dem B-Plan nicht zugänglich. Die Problematik des Schichtenwassers wird im Baugenehmigungsverfahren dahingehend berücksichtigt, dass durch das BWA der Bauherr bzw. Architekt auf die Möglichkeit des Vorhandenseins von Schichtenwasser hingewiesen wird. Genaue Aussagen zum Verlauf und Höhe des Schichtenwassers erteilt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Referat IV B - Gewässeraufsicht.

Der Architekt als ein im Bauwesen und Baurecht erfahrener Berater und Treuhänder des Bauherrn, so der Bundesgerichtshof, muss die Planung so durchführen, dass dem Bauherrn kein Schaden entsteht und dass alle Belange, die aus dem Schichtenwasser resultieren, berücksichtigt werden, d.h. die Verantwortung liegt beim Bauherrn/Architekten.

3.3. Regenwasser

Die Berliner Wasserbetriebe stellen keine Forderungen hinsichtlich von Rückhalteflächen. Für den Bauherrn selbst treten erhebliche Schwierigkeiten bei der Regenwasserversickerung auf den Grundstücken auf.

Entsprechend der Zielvorstellung des Landschaftsprogramms für Berlin wird zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion hier von einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken selbst ausgegangen. Die angestrebte Grundflächenzahl von 0,2 ermöglicht dies. Bei der Umsetzung der technischen Lösung der Gewährleistung der Versickerung über die belebte Bodenzone in Abhängigkeit von den geplanten Baumaßnahmen der einzelnen privaten Bauherrn und den speziellen Bodenverhältnissen auf den Grundstücken handelt es sich um Fragen der bautechnischen Ausgestaltung.

3.4. Altlasten

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6f sind keine Eintragungen im Altlastenkataster enthalten.

3.5. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Sicherung der vorhandenen Strukturen und die planungsrechtliche Festsetzung von Baulinien, GRZ und GFZ sind bis auf die Wahrung einer städtebaulichen Ordnung keine Planungsschäden nach § 42 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu erwarten.

4. Verfahren

Am 23.06.1992 wurde mit Bezirksamtsbeschluss 232/92 für den Siedlungsbereich in Mahlsdorf-Nord, der nach Plänen von Bruno Taut entwickelten Siedlung 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 § 3a 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 § 3a 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 § Abs. 1 BauGB

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

Auswertung Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Abendveranstaltungen der beiden Quartiere im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6f fanden am 01. März und am 05. April 1993 statt. Alle Bürger wurden mit Postwurfsendung zu dieser Veranstaltung eingeladen. Den Bürgern 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 Schaffung von Wohnbauflächen in der gewachsenen Struktur wurde von einer Vielzahl von Bürgern begrüßt, insbesondere in solchen Fällen, in den auf den Grundstücken für Familienangehörige Wohnraum geschaffen werden sollte bzw. aus wirtschaftlichen oder familiären Bedingungen eine Bewirtschaftung des gesamten Grundstücks nicht gewährleistet werden kann. Mehrere Bürger sprachen sich gegen eine Verdichtung aus, da sie eine erzwungene Teilung gegen den Willen der Eigentümer vermuteten und aus ihrer Sicht eine Verdichtung im Bestand dem Gutdünken jedes einzelnen Eigentümers überlassen werden sollte. Dies würde jedoch in der Tat die Zerstörung wertvoller Biotop- und Freiflächen zur Folge haben, wie von zwei Bürgern vermutet, die Wahrung vorhandener Siedlungsstrukturen verhindern und gegenseitige nachbarschaftliche Beeinträchtigungen hervorrufen. Die Angst der Bürger vor "Zwangsteilung" und geplanter Enteignung konnte in Informationsveranstaltungen weitestgehend ausgeräumt werden.

Weitere Punkte, die von Bürgern im Rahmen der Bürgerbeteiligung angesprochen wurden, waren die fehlende Kanalisation in der Siedlung, der mangelhafte Ausbau der Straßen sowie mutmaßlich fehlerhaft und störend eingeordnete Trafostationen. Diese Sachverhalte können jedoch nicht innerhalb des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden. Die ortsübliche Erschließung ist für alle Grundstücke gesichert.

Die Mehrzahl der Bürger äußerte sich jedoch negativ über die Art der geplanten Verdichtung, da diese nicht die Ortstypik ausreichend sichere und eine gemeinsame innere Erschließung, die die Voraussetzung dafür wäre, derzeit nicht zur Umsetzung käme. Daher wurde im Entwurf des B-Planes auf eine innere Erschließung über öffentliche Verkehrsflächen verzichtet. Dementsprechend wurde im Entwurf zum B-Plan die typische offene Bauweise in der das Siedlungsgebiet prägenden Maßstäblichkeit umgesetzt. Durch die Ausweisung zusammenhängender von Bebauung freizuhaltender Grundstücksflächen sowie die Festsetzung von Pflanzbindungen sollen Naturräume zur Entwicklung einer breit gefächerten Tier- und Pflanzenwelt erhalten bleiben.

Die Auswertung der vorgezogenen 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 in Teilbebauungsplänen ist auf Grund der besseren Handhabung und der Vielfalt der konkreten Probleme, hinsichtlich der Nutzungs- und Bebauungsstruktur und der besonderen städtebaulichen Situation in den Teilbereichen erforderlich sowie auf Grund der enormen Größe des Bebauungsplanes XXIII-6 von ca. 90 ha. Es erfolgt eine Aufteilung in 12 Teilbebauungsplänen.

Mit BA-Beschluss Nr. V/470/1998 vom 20. Januar 98 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, XXIII-6p beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin, Nr. 36 vom 10.07.1998 auf S. 2658 bekanntgegeben.

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 B-Plan XXIII-6 in eigenständige Bebauungspläne zu gliedern. Das Bebauungsplanverfahren XXIII-6f wird nach § 4 AGBauGB durchgeführt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Das Bezirksamt hat mit BA-Beschluss Nr. 476/V die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage der Begründung und des Entwurfes zum B-Plan XXIII-6f mit dem Planungsstand vom 31.05.99 beschlossen. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sind gemäß § 4 BauGB Abs. 2 BauGB in einer Monatsfrist vom 24.06. bis 28.07.1999 beteiligt worden.

Die Ergebnisse der Beteiligung der TÖB wurden durch das Bezirksamt Hellersdorf von Berlin in seiner Sitzung am 21.03.2000 mit BA-Beschluss Nr. 709/V beschlossen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie brachte im Rahmen der TÖB landschaftsplanerische Belange ein. Da im Landschaftsprogramm, einschließlich Artenschutzprogramm, der Bereich der Bruno-Taut-Siedlung, als Obstbaumsiedlungsbereich charakterisiert ist, sollte dieser durch textliche Festsetzung ergänzt werden.

1. Der Ausschluss von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen auf allen nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
2. Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen oder zu erhalten, nicht wie vorgesehen pro 500 m² Grundstücksfläche
3. Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Versiegelung von zusätzlich 50 % der überbauten Grundstücksfläche ist auf 30 % zu reduzieren.

Die Auswertung ergab folgende Ergebnisse:

zu 1) Der Ausschluss von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen erfolgt grundsätzlich im Blockinnenbereich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, um die für die Gartenstadt typischen begrünten und unbebauten Blockinnenbereiche zu erhalten.

Um die Funktionalität der Grundstücke zu gewährleisten, ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der hinteren Baugrenze der 1. Baureihe und der vorderen Baugrenze der 2. Baureihe die Anordnung von Stellplätzen und Garagen zulässig. Mit einer zunehmenden Entwicklung der Wohnfunktion nehmen die Verkehrsbelastungen zu und 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 ist.

zu 2) Die Bepflanzung mit einem für die Gartenstadt typischen Obst- bzw. Laubbaum gewährleistet je 500 m² Grundstücksfläche die Funktionalität und den Erhalt der prägenden Strukturen der Grundstücke. Eine Bepflanzung darüber hinaus würde

eine erhebliche Einschränkung der Funktionalität der hier unter Berücksichtigung der ermöglichten Verdichtung zu erwartende Grundstücksgrößen zur Folge haben.

zu 3) Diese Reduzierung soll nicht erfolgen. Die Obergrenze der GRZ von 0,2 ist aufgrund der zu erwartenden erheblichen Zahl kleinerer Teilungsgrundstücke mit den Wohngebäuden in Anspruch genommen. Die Nebenanlagen werden somit nur in einem geringen Umfang, entsprechend der gesetzlichen Regelung, entstehen können.

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

Die BVV wurde in ihrer 8. Sitzung am 18.05.2000 über die Auswertung der Träger öffentlicher Belange informiert.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 11. Dezember 2001 mit BA-Beschluss Nr. 488/I die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes XXIII-6f gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage der Begründung mit Planungsstand 11/01 und des Entwurfes zum Bebauungsplan beschlossen. Die öffentliche Auslegung des B-Planes XXIII-6f fand im Zeitraum vom 07. Januar bis einschließlich 08. Februar 2002 statt.

Die BVV wurde im Dezember 2001 über die Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert.

Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt Nr. 70 vom 21.12.2001 auf S. 5645 bekanntgegeben.

Auswertung der öffentlichen Auslegung

Das BA hat in seiner Sitzung am 19.03.2002 mit BA-Beschluss Nr. 95/II der Auswertung der öffentlichen Auslegung zugestimmt.

Die sich aus der Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen ergebenden Änderungen sind redaktioneller Art. Die vorgebrachten Anregungen stellen keine Änderungen oder Ergänzungen entspr. § 13 BauGB dar. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Die Festsetzung des Bebauungsplanes entsprechend § 10 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 3 AGBauGB kann nunmehr erfolgen.

Verordnung zur Festsetzung

In seiner Sitzung am 28.05.2002 stimmte das Bezirksamt mit BA-Beschluss Nr. 168/II dem Entwurf des Bebauungsplans XXIII-6f vom 11.12.2001 mit Begründung vom 25.04.2002 und dem Entwurf der Rechtsverordnung zu seiner Festsetzung zu. Am 27.06.2002 hat die BVV Marzahn-Hellersdorf von Berlin beschlossen, der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-6f im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf mit Begründung wird zugestimmt.

Betroffenenbeteiligung entsprechend § 13 Nr. 2 BauGB

In der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens wurde festgestellt, dass die Regelung der textlichen Festsetzung Nr. 4 zur Sicherung der ortstypischen Vorgartenbereiche nicht hinreichend bestimmt ist und damit keine ausreichende Rechtssicherheit besteht. Dementsprechend soll eine konkretere Beschreibung der Vorgartenbereiche vorgenommen werden. Es erfolgt damit keine inhaltliche Änderung.

Zur Sicherung der städtebaulich prägenden Vorgartenbereiche, als typisches Gestaltungselement der Siedlung sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen entlang der Straße Am Rosenhag und der Melanchthonstraße in einer Grundstückstiefe von 5,00 und entlang der Albrecht-Dürer-Straße, des Kleeackerweges und der Florastraße in einer Grundstückstiefe von 4,00 m jeweils gerechnet ab Straßenbegrenzungslinie

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

Auswertung der Betroffenenbeteiligung

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die beabsichtigte Änderung des Planes hinsichtlich der textlichen Festsetzung Nr. 4 keine unzumutbaren Beeinträchtigungen stattfinden.

Durch diese Änderung wird das Planungsziel die Sicherung der städtebaulich prägenden Vorgartenbereiche, als typisches Gestaltungselement der Siedlung, weiter gefestigt.

Die Konkretisierung der textlichen Festsetzung entsprechend dem tatsächlichen Bestand und unter Berücksichtigung der Schaffung von Rechtssicherheit hatte keine weiteren Anregungen zur Folge.

Die Grundzüge der Planung wurden durch die erforderliche Änderung nicht berührt. Eine erneute Auslegung war nach § 3 Abs. 3 BauGB damit nicht erforderlich. Träger öffentlicher Belange wurden von der Änderung nicht berührt.

Den betroffenen Bürgern ist unter Anwendung der Regelungen des § 13 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist zu geben.

Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 AGBauGB

Mit Schreiben vom 16.12.2005 teilte uns die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I D in einer formlosen Überprüfung anstelle der beabsichtigten Anzeige mit, dass so fern an den Gestaltungsregelungen der TF 5,7,8 und 9 festgehalten werden soll, aufgrund der derzeit fehlenden Rechtsgrundlage von § 12 Abs. 3 AGBauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 AGBauGB eine Festsetzung des B-Planes momentan nicht möglich ist.

Nach erfolgter Gesetzesänderung wurde uns mit Schreiben vom 16.12.2005 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mitgeteilt, dass im Ergebnis des Anzeigeverfahrens der B-Plan XXIII-6f 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. 1632/II vom 21.03.2006 der nach § 6 Abs. 5 AGBauGB erforderliche, für die Wirksamkeit des Bebauungsplanes konstitutive Beschluss über die Festsetzung des B-Planes XXIII-6f gefasst worden.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-6f im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf vom 10. April 2006 ist im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin, 62. Jahrgang, Nr. 16, Seite 364 am 3. Mai 2006 veröffentlicht und am Tag nach der Verkündung in Kraft getreten.

5. Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

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

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