

Begründung zum Bebauungsplan XXIII-6h

zur Festsetzung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

Teil I - Begründung	4
I. Planungsgegenstand	4
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	5
2. Planungsgebiet.....	6
2.1. <i>Beschreibung des Planungsgebietes</i>	6
2.2. <i>Planerische Ausgangsposition</i>	7
II. Planinhalt	10
1. Entwicklung der Planungsidee	10
2. Planungsintention	12
3. Wesentlicher Planinhalt.....	12
4. Begründung der Festsetzungen.....	12
4.1. <i>Art der baulichen Nutzung</i>	12
Allgemeines Wohngebiet	13
4.2. <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	16
Grundflächenzahl.....	16
Geschossflächenzahl.....	17
Überbaubare Grundstücksflächen	18
Geschossigkeit.....	20
Höhe der baulichen Anlagen	21
4.3. <i>Bauweise</i>	21
4.4. <i>Gestaltungskriterien</i>	21
4.5. <i>Grünfestsetzungen zu gartenstadttypischen Bepflanzungen</i>	23
III. Auswirkungen des Bebauungsplanes XXIII-6h	24
1. Entwickelbarkeit aus dem FNP	24
2. Finanzielle Auswirkungen.....	24
Teil II - Umweltbericht	25
1. Einleitung	25
1.a. <i>Kurzdarstellung des Inhalts und die wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes</i>	25
1.b. <i>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes</i>	25
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	28
2.a. <i>Bestandsaufnahme</i>	28
2.a.1 Schutzgut Mensch	29
2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	34
2.a.3 Schutzgut Wasser.....	36
2.a.4 Schutzgut Klima	38
2.a.5 Schutzgut Boden	39
2.a.6 Schutzgut Natur und Landschaft	39
2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	40
2.a.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	41
2.b. <i>Prognose des Umweltzustandes</i>	42
2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	42
2.b.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	42
2.c. <i>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen</i>	43
2.d. <i>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</i>	43
3. Zusätzliche Angaben	44
3.a. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	44
3.b. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	45
3.c. Allgemein verständliche Zusammenfassung	45
IV. Verfahren	46
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3 a AGBauGB	46

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	46
Auswertung Frühzeitige Bürgerbeteiligung	47
Mitteilung der Planungsabsicht	48
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden	48
Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden	49
Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	50
Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	51
Verordnung zur Festsetzung	54
Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 AGBauGB	54
Prüfung und weiterer Umgang mit den Beanstandungen	54
Erneute öffentliche Auslegung	57
Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegung und TÖB	57
Fazit.....	60
Verordnung zur Festsetzung	60
Erneutes Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 AGBauGB	61
Veröffentlichung.....	61
V. Rechtsgrundlagen.....	61
Zusammenfassende Erklärung	62

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.

Der Sportplatz „Am Rosenhag“ ist in seiner jetzigen Größe von ca. 4,3 ha schon als Sport- und Spielplatz Bestandteil des Baukonzeptes von 1920 gewesen. Die Nutzungen Wohnen und Sport haben sich gleichrangig nebeneinander entwickelt.

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), zuletzt geändert am 9. Juni 2011 (ABl. S. 2343), unterstützen ausdrücklich die bauliche Innenentwicklung des bestehenden Siedlungsbereiches im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Durch die Weiterentwicklung der Stadt mit flächensparenden Bauformen im Innenbereich soll künftig 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 ein erhebliches Entwicklungspotential, 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-6h eingeleitet worden.

Damit einhergehend wurde dieser Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 4,5 ha sowie 4,3 ha Sportplatzfläche 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.

Es kann davon ausgegangen werden, dass es sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6h um ein im Zusammenhang bebautes Gebiet handelt. Dementsprechend beurteilen sich derzeitige Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB. Im Flächennutzungsplan Berlin werden die Flächen des Planungsgebietes entlang der Hönowener Straße als Wohnbauflächen ausgewiesen. Die Flächen des Sportplatzes und die im Bestand vorhandenen privaten Wohngrundstücke entlang der Florastraße und der Melanchthonstraße sind als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt.

Für die am Sportplatz angrenzenden Wohnbauflächen stellt der Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung, Stand Januar 1994, die Entwicklung einer Wohnbaufläche GRZ bis 0,2 bei einer eingeschossigen Bebauung dar.

Eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Bereiches gemäß den Zielen der übergeordneten Planungen ist durch das geltende Planungsrecht 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 im Zusammenhang mit der Sportplatznutzung 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 Sportplatzanlage „Am Rosenhag“ und der fast ausschließlichen Wohnfunktion;
- Entwicklung gebietsverträglicher Verdichtungspotentiale unter der Voraussetzung des Erhalts des Siedlungscharakters entsprechend den Entwürfen Bruno Tauts zur Lichtenberger Gartenstadt;
- planungsrechtliche Sicherung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“.

2. Planungsgebiet

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

- Gelände zwischen Straße Wildrosengehölz, Florastraße, Straße Am Rosenhag und der Hönower Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

2.1. Beschreibung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6h wird weitestgehend durch die Fläche des Sportplatzes bestimmt. Dieser ist bereits Bestandteil des ursprünglichen Gesamtkonzeptes der Stadtrandsiedlung. Neben der Wohnbebauung tragen die öffentlichen Plätze und die Sportanlage wesentlich zur Prägung der Qualität in dieser Siedlung bei.

Von der Melanchthonstraße aus wird der Sportplatz „Am Rosenhag“ mit einer Fläche von ca. 4,9 ha erschlossen. Der Sportplatz wird überwiegend von Anwohner/-innen aus dem näheren Einzugsbereich genutzt. Er ist ein über Jahrzehnte traditionell genutzter Platz, der eine über seinen Einzugsbereich hinausgehende Bedeutung besitzt und intensiv für den Schulsport, einschließlich Sportfesten, genutzt wird. Die Vereine des SC Eintracht Berlin (Fußball, Tennis, Leichtathletik, Kegeln) und des BSV Eintracht Mahlsdorf (Fußball) nutzen diesen Platz ebenfalls. Lärmimmissionsbedingte Konflikte, die sich aus dem direkten Nebeneinander von Wohnen und Sport ergeben, gab es auch in der Vergangenheit.

Zur Sicherung der Nutzung des Sportplatzes durch sportorganisatorische Maßnahmen und durch die bautechnische Ausführung einer Lärmschutzwand wird die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO nach den Richtwerten des § 2 Abs. 2 Nr. 3 der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) weitestgehend erreicht.

Auf dem Sportplatz sind vorhanden:

- Rasen-Großspielfeld 68 x 105 m,
- Kunstrasen-Großspielfeld 60 x 96 m mit Beleuchtung,
- 400 m Rundlaufbahn (Kunststoff/6 Bahnen),
- Leichtathletik-Einzelanlagen mit Stabhochsprunganlage,
- Umkleide und Sanitärtrakt, Sportfunktionsgebäude,
- drei Tennisfelder und
- eine Kegelsportanlage.

Der Sportplatz „Am Rosenhag“ wird fast ausschließlich von Grundstücken umgeben, die zu Wohnzwecken *von privaten Grundstückseigentümern* genutzt werden. Die

Bebauung ist hauptsächlich geprägt durch Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldächern und ausgebautem Dachgeschoss.

Entlang der Straße Am Rosenhag, der Florastraße und der Hönower Straße prägt eine Vielzahl der ursprünglich konzipierten Taut-Häuser das Straßenbild. Die Baufluchtlinien des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes von Bruno Taut im Sinne einer Baulinie sind hier eindeutig ablesbar.

Unter Berücksichtigung der zu ihrer Entstehungszeit bestehenden wirtschaftlichen Zwänge wurden durch Taut hier Baukörper geplant, die die meist schwierigen Grundwasserverhältnisse berücksichtigen, durch den eingebauten Kniestock eine bessere Verwertung des Dachraumes schaffen und die Ausnutzung der Bodenräume ermöglichen. Dies spiegelt sich in der einheitlichen Gestaltung der Trauf- und Firsthöhen sowie Dachneigungen wider.

Neben der vorhandenen ortstypischen Bebauung entlang des Straßenraumes wird das Planungsgebiet durch die stark durchgrünten hinteren Grundstücksbereiche geprägt. Durch die sich vollziehende Bebauung in zwei Baureihen entlang der Florastraße und Am Rosenhag werden die ursprünglich ca. 1.000 m² großen Grundstücke geteilt und damit die gärtnerisch genutzten Flächen erheblich reduziert.

Eigentumsverhältnisse

Der Sportplatz „Am Rosenhag“ ist im Eigentum des Landes Berlin, Fachvermögen Schule und Sport. Die angrenzenden Bauflächen werden von privaten Eigentümern, hauptsächlich 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-6h 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 Plangebiet vor.

Raumordnung

Der Bebauungsplanentwurf ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die Planungsziele des Bebauungsplanes entsprechen den Grundsätzen des Raumordnungsgesetzes und setzen insbesondere den Anspruch an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden in der Planung um.

Landesentwicklungsplanung

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. S. 182) ist am 15.05.2009 in Kraft getreten und hat die bisher geltenden Regelungen aus dem Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV) abgelöst.

Nach Ziel 1.0.1. LEP eV ist Erneuerung und Verdichtung der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. 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 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007, GVBL. S. 629) wird durch den Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

FNP Berlin

Im FNP Berlin ist der Planbereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 als Wohnbaufläche W 4 (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.

Mit der Zuordnung Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO im Planbereich ist dies erfolgt.

Die Wohnbaufläche W 4 stellt mit der Geschossflächenzahl von 0,4 die Obergrenze dar. Diese wird nicht durch den Bestand und auch nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes überschritten.

Damit sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar.

Der FNP Berlin stellt den Planbereich, hier insbesondere den Bereich des Sportplatzes, und die im Bestand vorhandenen Wohnbauflächen entlang der Florastraße und der Straße Am Rosenhag als Grünfläche mit dem Lagesymbol ungedeckte Sportanlage dar.

Die Hönowener Straße wird im FNP Berlin als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Der FNP Berlin übernimmt den Bestand des Sportplatzes in seine Darstellung.

Der Bebauungsplan kann Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sport aus städtebaulichen Gründen festsetzen, wenn die prägende Grünstruktur der Siedlung durch die Sportflächen gewahrt und eine Gebietsverträglichkeit mit der Umgebung, wie zum Beispiel durch eine beschränkte Bauflächenausweisung und einer konkreten Darstellung der Immissionsbeeinträchtigung durch Lärm gegeben sind.

Unter Berücksichtigung der Grundsätze für die Entwicklung von Bebauungsplänen können auf dargestellten Standorten für ungedeckte Sportanlagen im Bebauungsplan bauliche Anlagen, die mit der Zweckbestimmung im Einklang stehen, festgesetzt werden, wenn die Vereinbarkeit mit der Umgebung gewährleistet ist.

Aus der im FNP Berlin dargestellten Grünfläche kann für die im Bebauungsplan festzusetzende Wohnbaufläche (WA 1 und WA 2) entsprechend Entwicklungsgrundsatz 6 das beabsichtigte Allgemeine Wohngebiet entwickelt werden, da es sich um funktionale Ergänzungsnutzungen zu den vorhandenen baulichen Anlagen handelt und

das Verhältnis zur vorhandenen baulichen Anlage des Sportplatzes angemessen und die Funktion der Grün- und Freiflächen gewahrt bleibt.

Davon wird aufgrund des im Bestand vorhandenen Sportplatzes und der beabsichtigten Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes bezüglich der Größe des Wohngebietes ausgegangen.

Die Funktion der Grün- und Freifläche bleibt durch die Wohnbauflächen gewahrt, hier insbesondere durch die geplanten Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen im hinteren Grundstücksbereich, welche gärtnerisch zu nutzen und auf denen Nebenanlagen ausgeschlossen sind.

Die eingeschränkte Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen sowohl auf den Sportplatzflächen als auch auf den Grundstücksflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist ein weiteres Indiz dafür.

Ebenfalls werden die Anforderungen des Immissionsschutzes durch die Festsetzung einer nahezu das gesamte Areal des Sportplatzes umgebenden Lärmschutzwand sowie durch die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO nach den Richtwerten der 18. BImSchV erfüllt.

Entlang der Hönower Straße wird der Planbereich als Wohnbaufläche W 4 mit der GFZ-Angabe von 0,4 als Obergrenze dargestellt. Diese wird nicht durch den Bestand und auch nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes überschritten. Im Planbereich wird die Geschossflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 von 0,2 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 von 0,3 festgesetzt, somit wird die Geschossflächenzahl nicht überschritten.

Unter Berücksichtigung der Grundsätze für die Entwicklung von Bebauungsplänen aus den Vorgaben des FNP Berlin ist hier eine Verdichtung der Bebauung innerhalb des Stadtgebietes in Übereinstimmung mit dem LEP B-B beabsichtigt und damit die Nutzung vorhandener Flächenressourcen zur Schaffung innovativen, umweltgerechten, kleinteiligen gartenbezogenen Wohnens unter Berücksichtigung eigentumsbildender Maßnahmen breiter Kreise der Bevölkerung vorzunehmen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind damit aus dem FNP entwickelbar.

Bereichsentwicklungsplanung

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.

Der Mittelbereich Mahlsdorf/Kaulsdorf ist mit den beiden Sportanlagen „Am Rosenhag“ und „Am Butzer See“ im Bereich der ungedeckten Sportanlagen als ausreichend versorgt zu bezeichnen. Die enge Nachbarschaft von Wohnbebauung und flutlichtbeleuchteter Sportanlage stellt einen Konflikt zwischen Wohn- und Sportnutzung dar, da durch die Sanierung der Sportanlage die Beispielbarkeit der Anlagen wesentlich verlängert werden kann. Die Immissionsrichtwerte nach der BImSchVO müssen eingehalten werden.

Prüfung der Anwendbarkeit des Entwurfs der Bereichsentwicklungsplanung:

Es erfolgte ein Abgleich der Prognosewerte mit den Inhalten der Bereichsentwicklungsplanung, woraus schlussfolgernd die Ziele des Entwurfs der Bereichsentwicklungsplanung weiterhin anwendbar sind.

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 der Aufenthaltsqualität vor.

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 den Architekten 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 Gartenstadtsiedlung aus (siehe I. Planungsgegenstand S. 4).

Im Ergebnis der Untersuchungen wurde neben einer Vervollständigung der Blockrandbebauung eine Entwicklung im Blockinnenbereich dargestellt, die ein mögliches, inneres Erschließungssystem 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 bestand 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, die die abgeschlossene städtebauliche Einheit der Siedlung sowie deren eigenständige Identität bewahrt.

Die Bedarfe der sozialen Infrastruktur sind im Entwurf 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 bauliche Entwicklung statt.

Für das statistische Gebiet östlich der Hönower Straße werden die Bedarfe der sozialen Infrastruktur (Jugendfreizeiteinrichtung, Kita, Grundschule und Sportplatz) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-15 gesichert.

Mit Ausnahme des Sportplatzes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6, einschließlich des Bebauungsplanes XXIII-6h, keine Flächen vorhanden, die die Bedarfe der sozialen Infrastruktur abdecken können, da

- die Grundstücke vorwiegend in privater Hand und für Wohnzwecke bebaut sind und
- die vorhandenen landeseigenen Grundstücke nicht groß genug (Grundstücksgrößen nur von ca. 800-1.200 m²) und der Lage nach nicht geeignet sind, Bedarfe der sozialen Infrastruktur abzudecken.

Gutachten im Rahmen der Planaufstellung:

1. Grundsätzliche Aussagen zur Immissionssituation in der Umgebung der Sportanlage „Am Rosenhag“ liegen mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, VB 16, vom 26.03.1992 vor (Bearbeiter: K. Steiner). Aus dieser Ausarbeitung leitet sich bereits grundsätzlich ab, dass eine problematische Immissionssituation in der Nachbarschaft der Sportanlage existiert. Durch das Bezirksamt Hellersdorf von Berlin, Abteilung Jugend, Familie und Sport, wurde im September 1992 ein Schalltechnisches Gutachten zur Sportanlage „Am Rosenhag“ beauftragt. Aufgabe des Gutachtens war es, Schallimmissionskennwerte unter Bezug auf die einzelnen Nutzungsarten und -zeiten zu bestimmen, Beurteilungspegel an den Wohngebäuden zu berechnen und nach den gesetzlichen Vorschriften zu bewerten.

Im Ergebnis wird eingeschätzt, dass für die Bestandssicherung der Sportanlage durch sportorganisatorische Maßnahmen und der bautechnischen Ausführung einer mindestens drei bis vier Meter hohen Lärmschutzwand die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO nach den Richtwerten des § 2 Abs. 2 Nr. 3 der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) gewährleistet ist.

2. Es wurde eine faunistische und gehölkundliche Untersuchung in der Bruno-Taut-Siedlung zur Klärung der Bedenken bezüglich einer Gefährdung der Fauna und Flora beauftragt. Die Erstellung 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 in der städtebaulichen Planung.

2. Planungsintention

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

- Erhalt und Sicherung spezifischer prägender und die Eigenart bestimmender baulicher und räumlicher Qualitäten;
- Sicherung der Flächen des Sportplatzes als Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“, die die bisherige Nutzung als Schul- und Vereinssportplatz sichert,
- 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.

3. Wesentlicher Planinhalt

1. Im Plangebiet werden folgende Nutzungen festgesetzt:
 - „Allgemeines Wohngebiet“,
 - Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sport“,
 - 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 nach Taut'schem Konzept sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XXIII-6h städtebauliche Ordnungsprinzipien durch die Festsetzung von
 - Straßenbegrenzungslinien,
 - Baulinien,
 - Baugrenzen,
 - Bauweise,
 - Gestaltungsmerkmalen und
 - Grünfestsetzungen zu gartenstadttypischen Bepflanzungen zu sichern.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die mit der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA 1) belegten Flächen entlang der Höninger Straße sollen vorwiegend dem Wohnen und der dem Wohnen dienenden versorgenden Funktionen vorbehalten sein.

Die Höninger Straße ist eine Haupterschließungsstraße des Bezirkes, entlang der sich bereits derzeitig Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen entwickelt haben.

Die festzusetzende WA 1-Fläche entlang der Höninger Straße unterscheidet sich in der besonderen städtebaulichen Situation von der ebenfalls festzusetzenden WA 2-Fläche entlang der Florastraße und der Straße Am Rosenhag. Dieser Unterschied ist begründet in der derzeitigen Nutzung, in den Belastungen aufgrund des Durchgangsverkehrs sowie in der Konzentration der Bebauung entlang des Straßenraums. Die WA 2-Flächen entlang der Florastraße und der Straße Am Rosenhag sind nutzungsspezifisch den unmittelbar südlich und östlich angrenzenden Bebauungsplänen XXIII-6f und XXI-6i, die mit der Nutzung „Reines Wohngebiet“ belegt sind, zuzuordnen.

Entlang der Höninger Straße wird entsprechend der sich bereits vollziehenden Entwicklung eine zunehmende Entwicklung von gewerblichen und versorgenden Nutzungen angestrebt.

Zur Sicherung der Funktionalität der Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen soll entlang der Höninger Straße auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO die Anordnung von Stellplätzen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ermöglicht werden. Ein Ausschluss von Garagen und Nebenanlagen soll jedoch erfolgen, um den ortsbildprägenden Vorgartenbereich in der typischen Siedlungsstruktur, ohne baulich sichtbare Anlagen, planungsrechtlich zu sichern (textliche Festsetzung Nr. 5).

Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben

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

Die Sicherung der gewachsenen städtebaulichen Struktur verbietet die ausnahmsweise zulässige Einordnung von Tankstellen und Gartenbaubetrieben.

Aufgrund der zu erwartenden Struktur ihrer baulichen Anlagen ist eine ortsuntypische, stark beeinträchtigende Wirkung auf die zusammenhängenden durchgrüneten Blockrandbereiche als städtebauliches Gestaltungselement zu erwarten. Die aus der Nutzung resultierende große Flächeninanspruchnahme bewirkt negative ökologische Auswirkungen. Dem städtebaulichen Ziel, der Schaffung eines harmonischen, dem Gebietscharakter entsprechenden kleinteiligen Ortsbildes, steht die Einordnung von großflächigen Anlagen für Gartenbaubetriebe entgegen.

Außerdem lassen sich aufgrund ihrer ortsuntypischen stark beeinträchtigenden Wirkung durch Lärm und Abgasimmissionen nachbarschaftliche Belästigungen, insbesondere zu den unmittelbar südlich und östlich angrenzenden Bebauungsplänen XXIII-6f und XXI-6i, die mit der Nutzung „Reines Wohngebiet“ belegt sind, nicht ausschließen. 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.

Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „SPORTANLAGE“

Die vorhandene Sportanlage „Am Rosenhag“ ist schon Bestandteil des ursprünglichen Gesamtkonzepts der Bruno-Taut-Siedlung von 1920 mit der Ausweisung „Sport- und Spielplatz“ gewesen.

Es ist davon auszugehen, dass es sich hier seit der Entstehung der Siedlung um eine wohnnahe Sportanlage, einen „Sportplatz um die Ecke“, handelt, die der Versorgung der Siedlung dient.

Durch die Errichtung der Großsiedlung Hellersdorf erfolgte für den Sportplatz „Am Rosenhag“ eine Mitnutzung des Schulsports und dadurch eine Kapazitäts- und Nutzungserweiterung.

Im Rahmen des Sportplatzsanierungsprogramms 1992 erfolgte eine qualitative Aufwertung der Anlage zum einen durch den Einbau neuer Materialien (u.a. Kunstrasen) und zum anderen durch die Errichtung einer Lärmschutzwand, um die zulässigen Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete nach den Richtwerten der 18. BImSchV einzuhalten. Mit der baulichen Sanierung war keine Funktions- und Kapazitätserweiterung der Nutzung verbunden.

Die Sicherung der Sportanlage „Am Rosenhag“ erfolgt entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“. Sie befindet sich außerhalb eines Schulstandortes und hat traditionell aus der Bestandsituation eine über das Wohngebiet hinausgehende Bedeutung.

Die Immissionsbeeinträchtigung durch Lärm aus der Sportnutzung ist eindeutig ermittelt und konkret dargestellt worden, um die Gebietsverträglichkeit zur angrenzenden Wohnbebauung nachzuweisen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte die Konfliktbewältigung des direkten und indirekten Sportlärms im Rahmen des Abwägungsprozesses. Hierbei sind der Schutz der Nachbarschaft und der Allgemeinheit sowie die Gewährleistung einer sinnvollen Sportausübung auf der Anlage gegeneinander abgewogen.

Dem öffentlichen Belang der Sicherung dieser Sportanlage wird dabei Vorrang zugeordnet.

Der vorhandene Sportplatz, der für den Schul- und Vereinssport eine sehr intensive Nutzung erfährt, prägt die besondere städtebauliche Situation im Quartier. Die prägende Grünstruktur der Gartenstadt bleibt durch die Sportfläche gewahrt, insbesondere durch den weiträumig naturbelassenen Fußballrasenplatz, die in Teilen vorhandene umgrenzende Bepflanzung der Anlage, die innerhalb der Abstandsflächen zur Lärmschutzwand erfolgte, durch den vorhandenen Baumbewuchs im Eingangsbereich und entlang des Tennisplatzes. Ebenso sind innerhalb der Sportanlage nur eingeschränkt überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen. Die Anwendung entsprechender Lärmschutzmaßnahmen und Nutzungsbeschränkungen für die Sportanlage sind erforderlich, um die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO nach den Richtwerten des § 2 Abs. 2 Nr. 3 und für die Nutzung der Sportanlage gemäß § 5 (2) der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) zu gewährleisten.

Hierzu sind im Umweltbericht unter Pkt. 2.a.1 Lärm (Immissionen aus der Sportplatznutzung) die dazu erforderlichen Messungen dargestellt und die daraus folgenden Maßnahmen abgeleitet.

Im Ergebnis der Auswertung vorliegender Gutachten und Messungen ist davon auszugehen, dass für die Nutzung des Sportplatzes sportorganisatorische Maßnahmen erforderlich sind. An Sonn- und Feiertagen darf der Rasenplatz in der Zeit zwischen 13:00 – 15:00 Uhr maximal nur eine Stunde bespielt werden. Die Einhaltung der

zulässigen Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO nach den Richtwerten des § 2 Abs. 2 Nr. 3 der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) sind nur in Verbindung mit bautechnischen Lärmschutzmaßnahmen, hier *der vorhandenen* mindestens 4 m hohen Lärmschutzwand, gegeben.

Durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche „Sportanlage“ ist die beabsichtigte Nutzung als Schul- und Vereinssport planungsrechtlich gesichert.

Lärmschutzwand

Die textliche Festsetzung Nr. 15 sieht innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf auf den Flächen A, C und D eine 3 m hohe Lärmschutzwand, auf den Flächen B und E eine 4 m hohe Schallschutzwand vor.

Sie ist gemäß des vorliegenden Schallschutzgutachtens und der örtlichen Gegebenheit mit einem Schalldämmmaß von 25 dB zu errichten. Der Abstand zwischen Lärmschutzwand und angrenzenden Grundstücken beträgt 4 m.

Damit können unzumutbare Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der besonderen Bedeutung der städtebaulichen Struktur der Siedlung und der Gestalt des öffentlichen Straßenraumes zur Straße Wildrosengehölz ist die Verträglichkeit der Lärmschutzwand zur unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung gewährleistet.

Die Lärmschutzwand entlang der Straße Wildrosengehölz ist auf der Baufluchtlinie im Abstand von 4 m zur Straßenbegrenzungslinie anzuordnen.

Verkehrsflächen

Die Haupteerschließung des Planungsbereiches erfolgt über die Hönower Straße. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6h sind die Florastraße und die Melanchthonstraße entsprechend der Straßenkategorie als Anliegerstraßen definiert. Die Straße Am Rosenhag hat die Funktion einer Sammelstraße. Diese Straßen sichern die Anbindung des Gebietes an die Hauptverkehrsstraße Hönower Straße. Die Melanchthonstraße sichert die Anbindung zum Sportplatz und bietet gleichzeitig Parkmöglichkeiten.

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 Funktionen unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit.

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

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 gesichert ist. Eventuell zu treffende privatrechtliche Regelungen auf ideell geteilten Grundstücksflächen sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

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

Die Entscheidung, auf welcher Grundstücksseite die Erschließung für das jeweils hintere Baugrundstück erfolgt, liegt bei den Eigentümer/-innen.

Auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die mit Doppelhäusern bebaut sind bzw. beplant werden, 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.

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 einheitlich städtebauliches Bild.

So wird das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der WA-Flächen durch die Festsetzung von

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

geregelt.

Grundflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet

Für die Wohnbauflächen, die mit der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet WA 1 entlang der Hönower Straße belegt werden, soll eine GRZ von 0,3 festgesetzt werden. Entlang der Hönower Straße, im FNP Berlin 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 jedoch 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 sichert.

Für die Wohnbauflächen, die mit der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet WA 2 entlang der Florastraße, der Straße Am Rosenhag und der Melanchthonstraße belegt werden, soll eine maximale GRZ von 0,2 pro Grundstück festgesetzt werden. Die Festsetzung des Bebauungsplanes entspricht den Darstellungen des FNP Berlin. Die hier vorgesehene Festsetzung begrenzt lediglich die nach § 34 BauGB sich derzeit vollziehende Entwicklung auf ein gebietsverträgliches Maß der Verdichtung entsprechend den Zielen der Bereichsentwicklungsplanung.

Diese Festsetzung ermöglicht eine gebietsverträgliche Verdichtung der Wohnfunktion. Sie ist hier am besten geeignet, die städtebaulichen Zielstellungen des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Beibehaltung ortstypischer Gartenstrukturen und eines effektiven Nutzungsmaßes langfristig zu sichern, um somit eine verträgliche Entwicklung unter Ausnutzung vorhandener Flächenressourcen innerhalb des Stadtgebietes mit hoher Standort- und Aufenthaltsqualität zu ermöglichen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf innerhalb der WA 1- und WA 2-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 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 nicht erfolgen und würde außerdem die Funktionalität der Grundstücke einschränken.

Fläche für Gemeinbedarf „Sportanlage“

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf werden zwei bebaubare Grundstücksflächen planungsrechtlich gesichert, um den Bestand und die geringfügige Erweiterungsmöglichkeit der Sportfunktions- und Nebengebäude zu ermöglichen.

Es wird eine maximale Grundfläche von 600 m² für das Baufenster westlich des Einganges Melanchthonstraße und 1.200 m² Grundfläche für das Baufenster an der östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Die Festsetzung einer Grundfläche als absolutes Bestimmungsmaß ohne Bezug auf die Grundstücksgröße ist hier aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation im Sinne der Funktionalität und den örtlichen Gegebenheiten erforderlich. Die hier beabsichtigte Nutzung einer Sportanlage sowie die Größe und der Zuschnitt des Grundstücks bedingen diese Festsetzung, da von den sonst ortsüblichen sehr kleinteiligen Strukturen der Stadtrandsiedlung abgewichen wird. Ebenfalls sind für die Gemeinbedarfsfläche keine Grundstücksteilungen zu erwarten, die eine Aufteilung der Grundfläche zur Folge hätte.

Durch diese Festsetzung wird die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO nicht überschritten.

Geschossflächenzahl

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA 1 entlang der Hönower Straße wurde mit der Festsetzung der Geschossflächenzahl von 0,4 auf das Planungsziel reagiert, 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.

Für die Fläche WA 2 wurde mit der Festsetzung der Geschossflächenzahl von 0,2 auf die vorhandene Bebauung Bezug genommen, die den Rahmen für eine zukünftige Entwicklung bilden wird. Der Erhalt der Ortstypik und das Einfügen zukünftiger Bebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur findet Berücksichtigung und gewährleistet 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 werden überall dort festgelegt, wo eine klare Definition des Straßenraumes aus städtebaulichen Gründen notwendig ist. Die straßenbegleitende Bebauung im Bebauungsplan XXIII-6h ist in der Hönower Straße, in der Florastraße, in der Melanchthonstraße und Am Rosenhag aus städtebaulichen Gründen zur Sicherung der ursprünglich historisch prägenden Struktur notwendig.

Klar ablesbare und bewusst verengte Straßenräume sowie platzartige Erweiterungen sollen die ursprüngliche Bruno-Taut-Siedlung in ihrem funktionellen und räumlich gestalterischen Zusammenhang durch den Erhalt spezifisch 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. Die wesentlichen Rahmenbedingungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind festzusetzen. Die Zielstellungen des FNP Berlin finden Berücksichtigung, da die prägende Grünstruktur der Siedlung durch die Sportflächen gewahrt und eine Gebietsverträglichkeit mit der Umgebung gegeben ist.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf werden zwei überbaubare Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen definiert sind, festgesetzt. Somit kann durch den Bestand an baulichen Anlagen und deren Erweiterungsmöglichkeiten die Funktion der Sportanlage gesichert und gewährleistet werden.

Mit der Festsetzung rückwärtiger Baugrenzen zur östlichen und westlichen Grundstücksgrenze der Gemeinbedarfsfläche (Fläche a) soll die Einordnung der Baukörper aus städtebaulichen und bauordnungsrechtlichen Gründen im Abstand von mindestens 9 m zur Gemeinbedarfsfläche der Sportanlage erfolgen. Hierdurch wird die Möglichkeit einer optischen Abschirmung zwischen den Nutzungen Wohnen und Sport erreicht, der Bestand an prägenden Grünstrukturen gesichert und auch die Entwicklung typischer Grünstrukturen ermöglicht sowie ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Im Sinne der Sicherung typischer Grünstrukturen sollen aus städtebaulichen Gründen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der WA-Flächen, angrenzend zur Gemeinbedarfsfläche, auf den rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 4 ausgeschlossen werden.

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

Gleichzeitig mindert das Freihalten von Bebauung hinterer Grundstücksbereiche eine Beeinträchtigung der Sportanlagennutzung für das angrenzende Wohngebiet.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu den Bebauungsplänen XXIII-6a und XXIII-6d ist der Hinweis gegeben worden, dass die Nutzung der Vorgartenbereiche als Stellplätze an der Hönower Straße als sehr ungünstig betrachtet wird, da es dadurch zum häufigen Überfahren des Rad- und Gehweges käme, wodurch besonders Fußgänger/-innen und Radfahrer/-innen 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.

Entlang der Hönower Straße sind somit Büro- und gebietsversorgende Handelsnutzungen zulässig, die einen gegenüber der Wohnnutzung erhöhten Stellplatzbedarf haben. Entlang der Hönower Straße sind daher auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze zulässig. Die Beschränkungen gelten nur für Garagen und Nebenanlagen, so dass auch Kundenparkplätze im Vorgarten gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 möglich bleiben.

Die Anordnung der Stellplätze in den Vorgartenbereichen entlang der Hönower Straße erfolgt weiterhin zugunsten der Freihaltung der Blockinnenbereiche, um den grundstücksbezogenen Verkehr auf den vorderen Grundstücksbereich zu lenken.

Einordnung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen

Infolge einer zunehmenden Entwicklung der Wohnfunktion entlang der Florastraße und der Straße Am Rosenhag nehmen auch die Verkehrsbelastungen zu und die im öffentlichen Raum vorhandenen Parkflächen stehen nur im begrenzten Maße zur Verfügung. Das Parken ist eine Funktion, die dem Wohnen zugehörig und damit generell zulässig ist, so dass vom Parken auf den Grundstücken ausgegangen werden muss. Dazu weist der Bebauungsplan jedoch nur begrenzt bebaubare Grundstücksflächen aus.

Die stark durchgrünten Blockinnenbereiche sind ein wesentliches Gestaltungsmerkmal der Siedlung. Der Erhalt prägender ortstypischer

Gartenstrukturen als wesentliches Gestaltungselement der Siedlung wird damit gewährleistet, dass zusammenhängende, begrünte unbebaute Bereiche, die charakteristisch für die Gartenstadt sind und in Übereinstimmung mit den Zielen des LAPro Berlin stehen, weitestgehend planungsrechtlich gesichert werden. Der Ausschluss von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen hinter den rückwärtigen Baugrenzen der zweiten Baureihe (Fläche „a“) trägt zum Erhalt und zur Sicherung der prägenden Gartenstrukturen bei. Gleichzeitig bewirkt diese Festsetzung, dass der grundstücksbezogene Verkehr auf die vorderen Grundstücksbereiche beschränkt wird.

Den Bauherrn verbleibt auf ihren Grundstücksflächen dennoch ausreichend Spielraum, um Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen einzuordnen. Die Funktionalität der Grundstücke bleibt erhalten und die Wohnqualität gesichert.

Im Sinne des Erhalts der prägenden Vorgärten als wesentliches Gestaltungselement werden bauliche Anlagen wie Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Straße Wildrosengehölz, der Florastraße, der Melanchthonstraße und der Straße Am Rosenhag entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 6 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen aus städtebaulicher Sicht ausgeschlossen.

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

Geschossigkeit

Für die Wohnbaufläche WA 1 entlang der Hönower Straße wird eine Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt, da die Hönower Straße im Planungsbereich eine Betonung des Straßenraumes entsprechend ihrer Funktion erfahren soll. Eine Konzentration von entsprechend § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO planungsrechtlich zulässigen Handels- und Dienstleistungsbetrieben wird angestrebt.

Die sich anschließende Wohnbaufläche WA 2 wird mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Diese Geschossigkeit entspricht den in der Umgebung vorhandenen Strukturen und leistet einen Beitrag zur Wahrung des Gartenstadtcharakters.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf werden für die bebaubare Grundstücksfläche westlich des Einganges Melanchthonstraße zwei Vollgeschosse festgesetzt. Innerhalb der bebaubaren Fläche an der östlichen Grundstücksgrenze wird ein Vollgeschoss festgesetzt und nimmt damit Bezug auf die vorhandene Bebauung.

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. Nach dem Anzeigeverfahren 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 werden.

Höhe der baulichen Anlagen

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 entlang der Hönower Straße wird die Höhe der baulichen Anlagen ausschließlich über die Anzahl der Geschosse geregelt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird die Höhe der baulichen Anlagen auch über die Anzahl der Geschosse geregelt, aber darüber hinaus eine Firsthöhe von max. 9,00 m und eine Traufhöhe von max. 5,00 m über Oberkante Gelände planungsrechtlich gesichert. Die vorhandene städtebauliche Besonderheit des Gebietes mit den historisch gewachsenen Strukturen im Bestand fordert diese Festsetzung. 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 im WA 2 ist neben der Festsetzung von Baulinien im WA 1 und WA 2 entlang der Straßenräume erforderlich, um die wertvollen stadträumlichen Strukturen mit den vielfältigen Raumfolgen, die von gleich hohen Baukörpern straßenbegleitend bebaut sind, planungsrechtlich zu sichern und sichert so 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.

Die bezugsrelevante Bruno-Taut-Siedlung stellt sich ausschließlich durch Einzelbaukörper in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern dar. Zur Sicherung des Planungszieles wird innerhalb der WA 1- und der WA 2-Flächen 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.

Daher sind entlang der Florastraße in der Fläche ABCDA, entlang der Straße Am Rosenhag in den Flächen ABCDEA; FGHJF und entlang der Melanchthonstraße in den Flächen ABCDA; EFGHE auch Doppelhäuser zulässig (textliche Festsetzung Nr. 3).

Für die rückwärtig bebaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine Doppelhausbebauung ausgeschlossen, um die Anzahl der innerhalb der Baufenster unterzubringenden Wohnungen und der damit im Zusammenhang möglichen Nebenanlagen auf den Grundstücken zu begrenzen. Weiterhin soll gewährleistet werden, dass sich neue Baukörper harmonisch in die vorhandene, kleinteilige Siedlungsstruktur einfügen.

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 Besonderheit, mit der sich die Bruno-Taut-Siedlung vom übrigen Siedlungsgebiet abhebt, liegt in ihrer spezifisch baulich-räumlichen Qualität. Sie ist maßgeblich geprägt durch einen hohen Anteil an Doppel- und Einzelhäusern, die als Typenprojekte von Bruno Taut entwickelt und streng an Baufluchtlinien errichtet sind. Stark durchgrünte Bereiche, die gartenstadttypische Bepflanzungen aufweisen, prägen noch heute den Bereich. Diese Qualität und Besonderheit sind in keiner Weise beeinträchtigt.

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 die 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 Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen.“*

9. *„Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 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 (in 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 Zielstellung des Bebauungsplanes.

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

Dementsprechend wurde die textliche Festsetzung Nr. 12 in den Bebauungsplan XXIII-6h für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 und WA 2 aufgenommen, die eine Bepflanzung für jedes Grundstück je 500 m² 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.

Die Fläche der Sportanlage „Am Rosenhag“ ist von dieser Festsetzung ausgeschlossen, da bei Anwendung dieser Festsetzung 83 Bäume auf den nicht für sportliche Zwecke genutzten Flächen in keiner vernünftigen Weise gepflanzt werden könnten.

Auf der Gemeinbedarfsfläche erfolgte mit der Errichtung der Lärmschutzwand, innerhalb der Abstandsflächen der Lärmschutzwand, eine 2,00 m breite Abpflanzung mit einheimischen Gehölzen. Die planungsrechtliche Sicherung dieser Fläche mit Bindung für Bepflanzung, Bestimmung der Arten und die Forderung zum Erhalt und zum Nachpflanzen wird nicht erfolgen, da das Land Berlin hier keine Selbstbindung übernehmen wird. Damit wird hier auf die Grünfestsetzung unter Berücksichtigung der geplanten Funktion verzichtet.

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-6h

1. Entwickelbarkeit aus dem FNP

Im FNP Berlin ist der Planbereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 als Wohnbaufläche W 4 (GFZ bis 0,4) dargestellt. Aus der im FNP Berlin dargestellten Grünfläche kann für die im Bebauungsplan festzusetzende WA 2-Fläche das beabsichtigte Allgemeine Wohngebiet ebenfalls entwickelt werden

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.

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 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 1990 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 Planungsgebietes 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 der Sportplatzanlage „Am Rosenhag“ als Gemeinbedarfsfläche ist ein wesentliches städtebauliches 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 Allgemeinen Wohngebietes und einer Gemeinbedarfsfläche 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.

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 und ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

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 im Allgemeinen Wohngebiet entsprechend textlicher Festsetzung zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

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.

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-6h sind keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster von Berlin enthalten. 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.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Das Gesetz schützt alle Schutzgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und beugt dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vor. Aufgrund der unmittelbar auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen aus dem Straßenverkehr der Hönowener Straße und aus der Sportplatznutzung 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, 18. BImSchV) 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 Grundstücke Hönowener 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.

Das Bebauungsplangebiet wird ebenfalls von Immissionen aus der Sportplatznutzung erheblich beeinträchtigt. Sportorganisatorische Maßnahmen und die bautechnische Ausführung einer Lärmschutzwand sichern die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO nach den Richtwerten des § 2 Abs. 2 Nr. 3 der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung).

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.

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.

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-6h befindet, begann bereits 1924 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.

Der vorhandene Sportplatz „Am Rosenhag“ war bereits Bestandteil des Parzellierungsplanes von 1920 mit der Ausweisung „Sport- und Spielplatz“.

Diese wohnnahe Sportanlage ist fester Bestandteil der Siedlung zur sportlichen Bestätigung der Bewohner/-innen als „Sportplatz um die Ecke“. Der ebenfalls für den Schul- und Vereinssport genutzte Platz prägt die städtebauliche Situation im Quartier und erfährt so eine intensive Nutzung, die über den Einzugsbereich der Siedlung hinausgeht. Eine Unterbrechung der Sportnutzung fand nicht statt.

Auf dem Sportplatz sind vorhanden:

- Rasen-Großspielfeld 68 x 105 m,
- Kunstrasen-Großspielfeld 60 x 96 m mit Beleuchtung,
- 400 m Rundlaufbahn (Kunststoff/6 Bahnen),
- Leichtathletik-Einzelanlagen mit Stabhochsprunganlage,
- Umkleide und Sanitärtrakt, Sportfunktionsgebäude,
- drei Tennisfelder und
- eine Kegelsportanlage.

Zur Sicherung der angrenzenden Wohnnutzung wird diese Sportanlage von einer Lärmschutzwand in unterschiedlichen Höhen (3 bis 4 m) umgeben.

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 (Immissionen aus dem Straßenverkehr)

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.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Lärmimmission sollen daher im weiteren Verfahren dargestellt werden.

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 der Florastraße und der Straße Wildrosengehölz entsprechend der strategischen Lärmkarte Lärmwerte von < 50 bis > 50-55 dB(A) eingehalten.

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 die Grundstücke 240, 248, 254 und 256 Werte von 68 dB(A) bis 70 dB(A) tagsüber und von 60 dB(A) bis 62 dB(A) in der Nacht ermittelt. Damit werden hier die Schwellenwerte der Stufe 1 des Lärmaktionsplans 2008 für den Tag erreicht und für die Nacht 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: Hönowener Straße, R: Riesaer Straße, K: Kreuzung Hönowener 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 Hönowener Straße stellt eine wichtige Nord-Süd-Verbindung zum überregionalen Hauptverkehrsnetz dar. Die Hönowener 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 Ziel- und Quellverkehr des Siedlungsgebietes selbst resultiert.

Im Rahmen der Erneuerung des Straßenbelages in der Hönowener 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 Hönowener 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 Hönowener 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 Hönowener 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 östlichen 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 im Wesentlichen, durch die Umsetzung passiver Maßnahmen, auch für den Freiraum gegeben sind und die Außenwohnbereiche bei Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse genutzt werden können. Die Tiefe der Grundstücke von 40 m bis 45 m gewährleistet dies. Beispielhaft wurden für das Grundstück Hönowe Straße 240 Fassadenpegel der hinteren Bebauung von bis zu 58 dB(A) tagsüber und bis zu 51 dB(A) in der Nacht ermittelt.

Die Nutzung des Freiraumes wird auch nicht durch die Sportnutzung unzumutbar beeinträchtigt, da die vorhandene Lärmschutzwand die zulässigen Lärmimmissionen gewährleistet.

Die genannten Maßnahmen können im Rahmen der Erarbeitung der Bauantragsunterlagen umgesetzt werden. Das heißt, der Entwurfsverfasser hat die Notwendigkeit für Vorkehrungen von Schallschutzfenstern und der Grundrissausbildung zu prüfen und so weit nötig vorzusehen bzw. nachzuweisen.

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

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

Lärm (Immissionen aus der Sportplatznutzung)

Der Planbereich wird außerdem von Immissionen aus der Sportplatznutzung erheblich belastet.

Nach § 2 der 18. BImSchV sind Sportanlagen so zu betreiben, dass die in den Absätzen 2 bis 4 genannten Immissionsrichtwerte unter Einrechnung der Geräuschimmissionen anderer Sportanlagen nicht überschritten werden.

Die Immissionsrichtwerte aus der Nutzung des Sportplatzes sind für ein Allgemeines Wohngebiet außerhalb von Ruhezeiten 55 dB, innerhalb von Ruhezeiten 50 dB und nachts 40 dB.

Die Ruhezeiten beziehen sich an Sonn- und Feiertagen auf die Zeiträume von 7.00 bis 09.00 Uhr, 13.00 bis 15.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr. Die Ruhezeit von 13.00 bis 15.00 Uhr an Sonn- und Feiertag ist nur zu berücksichtigen, wenn die Nutzungsdauer der Sportanlage oder Sportanlagen an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 9.00 bis 20.00 Uhr 4 Stunden oder mehr beträgt. Dies trifft für den Sportplatz „Am Rosenhag“ zu, so dass für die Nutzung der Sportanlage gemäß § 5 (2) 18. BImSchV an Sonn- und Feiertagen in der Zeit zwischen 13:00 – 15:00 Uhr der Rasenplatz maximal während der Zeitdauer von einer Stunde bespielt werden darf.

Das Bebauungsplangebiet wird von Immissionen aus der Sportplatznutzung erheblich beeinträchtigt.

Sportplatzsanierungsprogramm 1992

Im Rahmen des Sportplatzsanierungsprogramms 1992 erfolgte eine qualitative Aufwertung der Anlage zum einen durch den Einbau neuer Materialien (u.a. Kunstrasen) und zum anderen durch die Errichtung einer Lärmschutzwand, um die zulässigen Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete nach den Richtwerten der 18. BImSchV einzuhalten. Es erfolgte keine Funktions- und Kapazitätserweiterung der tatsächlichen Nutzung des Platzes im Sinne einer baulichen Erweiterung. Es handelt sich hier um eine Bestandssicherung.

Das Sportplatzsanierungsprogramm wurde genutzt, um Maßnahmen zu ermitteln, die dieser Beeinträchtigung entgegenwirken.

Hier wurde durch SenStadtUm, VB 16, eine Bewertung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht vorgenommen, indem der Ist-Zustand und die geplanten Maßnahmen bewertet wurden.

Aus der Erarbeitung leitet sich bereits grundsätzlich ab, dass eine problematische Immissionssituation in der Nachbarschaft der Sportanlage vorliegt.

Aus Erfahrungswerten ähnlicher Sportanlagen mit enger Wohnbebauung kommt es trotz umfangreicher Schallminderungsmaßnahmen (Wand, Wall u.ä.) zu erheblichen Lärmbelastigungen für die Anwohner/-innen. Es war erforderlich, eine Gesamtbewertung der Geräuschimmissionen nach der 18. BImSchV durch einen Akustik-Sachverständigen vornehmen zu lassen.

Schalltechnisches Gutachten September 1992 (Bonk, Maire, Hoppmann)

Es wurde im Sommer 1992 ein schalltechnisches Gutachten zur Sportanlage „Am Rosenhag“ beauftragt. Aufgabe des Gutachtens war es, Schallimmissionskennwerte unter Bezug auf die einzelnen Nutzungsarten und -zeiten zu bestimmen, Beurteilungspegel an den Wohngebäuden zu berechnen und nach den gesetzlichen Vorschriften zu bewerten sowie Nutzungseinschränkungen oder Schallschutzmaßnahmen vorzuschlagen. Das Ergebnis zeigt, dass von der Sportanlage erhebliche Schallimmissionen ausgehen. Gleichzeitig wurden Standorte und Umfang von Abschirmmaßnahmen benannt, die zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte unbedingt notwendig sind.

Die Berechnung der Beurteilungspegel ergab eine Überschreitung der in der Sportanlagenlärmschutzverordnung festgelegten Grenzwerte vor allem bei Nutzung der Anlage innerhalb der Zeiten werktags 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr sowie sonn- und feiertags 13.00 bis 15.00 Uhr.

Lokale Grenzwertüberschreitungen treten vor allem in der Nachbarschaft des Tennisplatzes und des Kleinspielfeldes auf.

Für diese Bereiche ist die Erforderlichkeit baulicher Lärmschutzmaßnahmen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Allgemeinen Wohngebiet (besonders betroffene Grundstücke Hönow Str. 254-262, Am Rosenhag 33, Florastraße 52, 52a und 54) nachgewiesen.

In Auswertung der Schallpegelminderungen durch Lärmschutzwände wird festgestellt, dass tagsüber mit Grenzwertüberschreitungen von bis ca. 5 dB, in den Ruhezeiten von 5 – 10 dB zu rechnen ist.

Um die Anforderungen der 18. BImSchV zu erfüllen, muss die Lärmschutzwand eine Höhe von 3 m bis 4 m, bezogen auf die Geländehöhe, erreichen (lt. Gutachten). Nur so ist eine ausreichende Wirksamkeit gegeben.

Des Weiteren müssen, um keine negativen Auswirkungen des Straßenlärms durch Reflektionen zu verursachen, die Anforderungen für Schall abschirmende Bauelemente an Straßen Beachtung finden. Insbesondere müssen die Bauelemente Schall

absorbierende Wirkung haben. Der von der Lärmschutzwand reflektierte Schall muss einen um mindestens 8 dB geringeren Schallpegel haben, als der auf dieser Fläche auftretende Schall. Dementsprechend ist die Schalldämmung so auszulegen, dass der den Wall durchdringende Schall eine Pegelminderung von mindestens 25 dB aufweist.

Daraus resultierend wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass eine Lärmschutzwand gemäß dem vorliegenden Schallschutzgutachten und den örtlichen Gegebenheiten zu errichten ist, um negative Auswirkungen einzuschränken bzw. zu minimieren.

Weiterhin sind Maßnahmen organisatorischer Art erforderlich, die sich auf bestimmte Nutzungsarten, -orte und -zeiten beziehen. Mögliche organisatorische Maßnahmen beziehen sich auf den Ablauf von Großveranstaltungen, wie zum Beispiel Sportfeste und Fußballwettkämpfe.

Für die Nutzung der Sportanlage gemäß § 5 (2) 18. BImSchV darf an Sonn- und Feiertagen in der Zeit zwischen 13.00 – 15.00 Uhr der Rasenplatz maximal während der Zeitdauer nur von einer Stunde bespielt werden.

Die Beschallungsanlage ist so zu positionieren und zu dimensionieren, dass die Hauptachse der Schallabstrahlung nicht direkt auf die Wohngebäude orientiert ist. Sie ist grundsätzlich nur für Sportfeste, Punktspiele u.ä. Veranstaltungen in Betrieb zu nehmen. Lärmschutzmindernde Vorkehrungen, wie zum Beispiel der Einbau von Schallpegelbegrenzer oder die dezentrale Aufstellung von Lautsprechern, sind zu treffen.

In Auswertung der gutachterlichen Stellungnahme kann eingeschätzt werden, dass für die Sicherung des Sportplatzes durch die bereits beschriebenen sportorganisatorischen Maßnahmen und die bautechnische Ausführung der geforderten Lärmschutzwand die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO nach den Richtwerten des § 2 Abs. 2 Nr. 3 der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) erreicht wird.

Immissionsmessungen im Jahr 2007 durch das BA Marzahn-Hellersdorf, FB Umweltschutz

Aufgrund von Beschwerden von Anwohner/-innen wurden drei Immissionsmessungen in 2007/08 auf dem Grundstück Hönow Str. 238 zu der nach der 18. BImSchV besonders geschützten Zeit von 13:00 – 15:00 Uhr an Sonntagen durchgeführt, um die tatsächlichen Lärmbelastungen zu prüfen.

Beurteilungszeit	Mittelungsspiegel in dB(A)			Mittelwert	Messabschlag in dB(A)	Immissionsrichtwert in dB(A)	Überschreitung in dB(A)
	03.06.07	30.09.07	21.10.07				
09 – 20.00	51,5	50,5	52,3	51,5	3	55	-
13 – 15.00	54,7	52,5	55,7	54,5	3	50	1,5

Im Vergleich der Messergebnisse zu den geltenden Immissionsrichtwerten wurde der Beurteilungspegel für die Ruhezeit von 13:00 – 15:00 Uhr um 4,5 dB überschritten. Gemäß Nr. 1.5 des Anhangs zur 18. BImSchV ist bei Überwachungsmessungen ein um 3 dB geminderter Beurteilungspegel zum Vergleich mit dem Immissionsrichtwert heranzuziehen. Daraus ergibt sich eine unzulässige Überschreitung von 1,5 dB. Die daraufhin angeordnete Einschränkung des Spielbetriebes auf eine Stunde während der sonntäglichen Ruhezeit (13.00 – 15.00 Uhr) reduziert im geeigneten Maße

die Lärmbelastung und resultiert aus der Abwägung des Schutzbedürfnisses der direkten Anwohner/-innen mit den Interessen des Betreibers, der für die Abwicklung des Spielbetriebes auf diesem Platz verantwortlich ist. Somit können durch organisatorische Maßnahmen wie Reduzierung der Spielzeiten die dB-Grenzwerte für WA-Gebiete eingehalten werden.

Negative Auswirkungen auf das Wohngebiet hinsichtlich der Belüftung und Besonnung sind nicht zu erwarten, da die Einhaltung der Abstandsflächen zur Lärmschutzwand und damit zu den angrenzenden Wohngrundstücken nach der BauNVO gewährleistet ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ausreichend, um die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO nach den Richtwerten des § 2 Abs. 2 Nr. 3 der 18. BImSchV (Sportanlagenlärm-schutzverordnung) zu gewährleisten.

Lichtemissionen/-immissionen durch die Trainingsbeleuchtung

Die Beleuchtungsanlage des Trainingsplatzes auf dem Sportplatz besteht aus insgesamt sechs an den Längsseiten des Platzes angeordneten Masten mit jeweils zwei Strahlern. Die Strahler sind parallel zur Trainingsfläche ausgerichtet, so dass eine gute Ausleuchtung der Spielfläche gegeben ist und eine Direktblendung der Wohnnachbarschaft vermieden wird.

Nach der Licht-Leitlinie sind die von der Beleuchtungsanlage des Trainingsplatzes ausgehenden Lichtimmissionen so zu begrenzen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten in der Wohnnachbarschaft - hier das Allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO - die Raumaufhellung die zulässige mittlere Beleuchtungsstärke von max. 3 Lux, bezogen auf die Tageszeit von 6.00 bis 22.00 Uhr, nicht überschreitet.

Die Trainingszeiten enden montags bis freitags um 21.00 Uhr, mit Ausnahme einmal wöchentlich 21.30 Uhr. Die um 22.00 Uhr beginnende immissionsrelevante Nachtzeit wird damit nicht erreicht.

Bewertung

Durch Art, Anzahl und Ausrichtung der im Bestand befindlichen Beleuchtungsanlage auf dem Trainingsplatz ist keine unzumutbare Beeinträchtigung durch Lichtimmissionen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

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.

Der Rosenhageteich 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.

Durch die angestrebte gebietsverträgliche Verdichtung gehen Flächen als Lebensraum für die Tiere verloren, jedoch können die verbleibenden Grünflächen

durch eine ökologisch sinnvolle Gestaltung aufgewertet werden. 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.

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

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu berücksichtigen.

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 hydraulisch meist nicht in Verbindung stehen. An der Oberfläche ist oft eine relativ dünne (0,5 – 2 m) Decksandbedeckung vorhanden.

Schichtenwasser

Schwebendes Grundwasser ist in Abhängigkeit von Niederschlägen in Grundmoränengebieten, in denen sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6h 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 der/die Bauherr/-in bzw. Architekt/-in 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 dem/r Bauherr/-in/Architekt/-in.

Regenwasser

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

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

§ 36a (3) Berliner Wassergesetz (BWG) ermöglicht im Bebauungsplan die Festsetzung von Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen. Diese Möglichkeit wird hier nicht genutzt. Den Eigentümern verbleibt aufgrund von Festsetzungen des Bebauungsplanes ausreichender Spielraum zur Bewältigung der Problematik des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken selbst. Ebenfalls gewährleisteten bautechnische Lösungen die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone in Abhängigkeit von den geplanten Baumaßnahmen der einzelnen privaten Bauherrinnen und 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.

In der Hönowener Straße ist die Regenwasserbeseitigung über öffentliche Kanäle gewährleistet. 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 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B).

Im Bebauungsplan wird im Allgemeinen Wohngebiet durch eine Grundflächenzahl von 0,2 bis 0,3 eine weitere bauliche Verdichtung ermöglicht, da die im Bestand vorhandenen Grundstücke eine weitaus geringere Grundflächenzahl auslasten. Auf den Flächen des Sportplatzes ist die Versickerung des Regenwassers durch den Fußballplatz in Naturrasen gegeben.

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 Umweltauswirkungen 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 durchgrüneten Blockinnenbereiche und auf den Flächen des Sportplatzes 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 und auf dem Sportplatz 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 Bebauungsplanfläche als Grundmoränenhochfläche aus Geschiebemergel aus.

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 hydraulisch meist nicht in Verbindung stehen. An der Oberfläche ist oft eine relativ dünne (0,5 – 2 m) Decksandbedeckung vorhanden. Bedingt durch die höhere Wasserspeicherfähigkeit der lehmigen Böden der Hochfläche des Barnim in Abhängigkeit von der Vegetation wird hier eine durchschnittlich Wasserversickerung von ca. 150 - 200 mm/a angegeben.

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

Für den Bereich der Sportanlage „Am Rosenhag“ haben Ermittlungen keine konkreten Kenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben. Im Baugenehmigungsverfahren erhalten Bauherrinnen und Bauherren Informationen.

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 frei zuhaltende Grundstücksflächen, die als Versickerungsflächen dienen und einen Beitrag zum Klimaschutz leisten, werden festgesetzt.

Durch die mit den geplanten Festsetzungen ermöglichte Entwicklung der Wohnbebauung wird keine Versiegelung ermöglicht, die nicht bereits durch die Beurteilung und Genehmigungsfähigkeit nach § 34 (1) BauGB zulässig wäre. Nachhaltig wird mit der Beschränkung der GRZ von einer geringeren Versiegelung mit dem Bebauungsplan auszugehen sein. Das Schutzgut Boden wird somit nicht erheblich durch die Planung beeinflusst.

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 - mit dem Ziel dargestellt,

ortstypische Grünstrukturen zu erhalten. Die zusammenhängenden Freiflächen zwischen den Einzel- und Doppelhäusern bilden ein zusammenhängendes Landschaftsbild.

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

Bei einer möglichen Bebauung der Grundstücke wird durch den Bebauungsplan eine Bepflanzung mit einem für die Gartenstadt typischen Obst- bzw. Laubbaum je 500 m² 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.

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. 1 BNatSchG kein Eingriff statt, der auszugleichen wäre.

Durch geplante Festsetzungen sind der Erhalt und die Sicherung spezifisch prägender und die Eigenart bestimmender baulicher und räumlicher Qualitäten unter Wahrung des Gebietscharakters sowie die Entwicklung und der Erhalt der prägenden, ökologisch wertvollen Flächen gesichert.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Landschaft werden daher als unerheblich bewertet.

2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6h, der Teil der gesamten Tautsiedlung ist, befinden sich keine ausgewiesenen Denkmale sowie Kultur und Sachgüter.

Nach einheitlichen Plänen des Architekten Bruno Taut entstand die Gartenstadt-siedlung 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 ihre eigene räumliche Struktur, die historisch wertvollen Bauten in ihrer Gliederung und durch die Farben

und Materialien der Häuser von den angrenzenden Siedlungen ab. Die Siedlung ist ein kulturhistorisches Zeugnis, das es zu bewahren gilt.

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, ohne den städtebaulichen Gesamtcharakter der Siedlung jedoch 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.

Gestaltungsfestsetzungen sind hierfür erarbeitet worden.

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 sowie Lärmimmissionen aus der Sportplatznutzung	++

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 bebaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, zusammenhängende, von Bebauung frei zuhaltende Grundstücksbereiche ausgewiesen, die hier insbesondere zu einer Erhöhung der Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie des Erholungswertes führen und stellen somit 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 frei zuhaltende Grundstücksflächen, die als Versickerungsflächen dienen und darüber hinaus die Kalt- und Frischluftproduktion ermöglichen, werden festgesetzt. Sie leisten gleichzeitig einen Beitrag zum Klimaschutz.

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 Tiere und Pflanzen, Landschaft, Wasser, Boden, Klima und Kultur- und Sachgüter erkennbar sind. Beim Schutzgut Mensch sind erhebliche Umweltauswirkungen durch Lärmimmissionen aus der Sportplatznutzung zu erkennen.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen eine gebietsverträgliche Entwicklung der Wohnfunktion, die nicht über das bereits zulässige 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 wesentlichen 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 werden u.a. folgende Festsetzungen getroffen:

- erforderliche Sicherung typischer Grünstrukturen durch die Ausweisung überbaubarer, nicht überbaubarer Grundstücksflächen sowie die Beschränkung der GRZ,
- Ausweisung enger Baufenster,
- Errichtung der Lärmschutzwand, um die Anforderungen der 18. BImSchV zu erfüllen.

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. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung die zusammenhängende Freifläche für den Erhalt der Landschaft gesichert und somit eine über den Bestand hinausgehende Entwicklung verhindert.

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 Freifläche für den Erhalt der Landschaft darstellt.

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 2. 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,
- 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 diente der Kescherfang, Nachweis von rufenden Männchen der Froschlurche und direkter Sichtnachweis von Laich, Larven und metamorphisierten Tieren.
- Für die Sichtung der Fledermäuse wurden drei Begehungen zwischen 21.30 Uhr und 23.30 Uhr durchgeführt. Die Ergebnisse beruhen auf Flugbeobachtungen von

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

Bei dem hier 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.

Mit erheblichen Auswirkungen durch die Planung ist bei Einhaltung der Festsetzungen auf das Schutzgut Mensch durch Sportlärm zu rechnen. Als zusätzliche Maßnahme ist durch den Fachbereich Umweltschutz zwei Jahre nach Festsetzung des Bebauungsplanes eine Kontrollmessung durchzuführen.

3.c. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird keine Verschlechterung der derzeitigen Situation durch Lärmbelastung erwartet.

Der vorhandene Sportplatz, der für den Schul- und Vereinssport genutzt wird, prägt die städtebauliche Situation im Quartier und erfährt eine intensive Nutzung, die über die Siedlung hinausgeht.

Die Immissionsbeeinträchtigung durch Lärm aus der Sportnutzung ist eindeutig ermittelt und konkret dargestellt, um die Gebietsverträglichkeit zur angrenzenden Wohnbebauung nachzuweisen. Die Priorität des öffentlichen Belanges liegt in der Sicherung der Sportanlage unter gleichzeitiger Beachtung eigentumsrechtlicher Interessen der Grundstückseigentümer/-innen.

Die Anwendung entsprechender Lärmschutzmaßnahmen und Nutzungsbeschränkungen für die Sportanlage ist jedoch erforderlich, um die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO nach den Richtwerten des § 2 Abs. 2 Nr. 3 der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) zu gewährleisten.

IV. Verfahren

Am 23.06.1992 wurde mit Bezirksamtsbeschluss 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 Eigentümern 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 2. 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 der 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 01.06.1993 fand eine Abendveranstaltung für den Bereich des Bebauungsplanes XXIII-6h statt.

Alle Bürger/-innen 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 Möglichkeit einer gebietsverträglichen Entwicklung der Wohnfunktion wurde von einer Vielzahl von Bürgern begrüßt. Besonders in solchen Fällen, in denen auf den Grundstücken für Familienangehörige Wohnraum geschaffen werden sollte. Auch finanzielle Gründe führen oft zu einem Verkauf von Grundstücksflächen, oder aber eine Bewirtschaftung des gesamten Grundstückes kann nicht mehr gewährleistet werden. 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 Bürgern 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 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 Grundstücken stehen. Diese Sachverhalte können jedoch nicht innerhalb des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden. 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 Grundstücksfläche Naturräume zur Entwicklung einer breit gefächerten Tier- und Pflanzenwelt erhalten werden können.

Das Nutzungskonzept des Sportplatzes wurde vorgestellt. Der vorhandene Sportplatz „Am Rosenhag“ war bereits Bestandteil des Parzellierungsplanes von 1920 mit der Ausweisung „Sport- und Spielplatz“.

Diese wohnnahe Sportanlage ist fester Bestandteil der Siedlung zur sportlichen Bestätigung der Bewohner/-innen als „Sportplatz um die Ecke“. Der ebenfalls für den Schul- und Vereinssport genutzte Platz prägt die städtebauliche Situation im Quartier und erfährt so eine intensive Nutzung, die über den Einzugsbereich der Siedlung hinausgeht.

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 in Teilbebauungsplänen ist aufgrund der besseren Handhabung und der Vielfalt der konkreten Probleme hinsichtlich der Nutzungs- und Bebauungsstruktur und der besonderen städtebaulichen Situation in den Teilbereichen erforderlich sowie aufgrund der enormen Größe des Bebauungsplanes XXIII-6 von ca. 90 ha. Es erfolgte eine Aufteilung in 12 Teilbebauungspläne.

Mit BA-Beschluss Nr. V/470/1998 vom 20. Januar 1998 hat das Bezirksamt Hellersdorf die Weiterführung des Bebauungsplanverfahren 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-6h wird nach § 4 AGBauGB durchgeführt.

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden für das Bebauungsplanverfahren XXIII-6h die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, schriftlich über Ziel und Zweck 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 war im Rahmen des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sind und im Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. 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 städtebauliche Priorität.

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 Hönower Straße ausgestattet und 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 oder von SenStadt veranlasst werden, bei entsprechender Mittelbereitstellung durchgeführt. Zeitlich konkrete Planungen hierüber liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

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 der einzelnen privaten Bauherrinnen und Bauherren 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 Flächen. 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.

Zu den Belangen des Artenschutzes wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Der Zielsetzung des Bebauungsplanes, eine gebietsverträgliche Entwicklung der Wohnfunktion zu ermöglichen, wurde gefolgt. Der Gebietscharakter, dieser auf Taut zurückgehenden Gartenstadt, ist im Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm als Obstbaumsiedlungsgebiet charakterisiert.

Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes bestehen keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe. Ebenfalls wurden keine Bedenken aus landschaftsplanerischer und stadtgestalterischer Sicht mitgeteilt.

Die Fachämter Natur- und Umwelt sowie Schule, Sport und Finanzen des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf sind zeitgleich zur frühzeitigen 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 wurden 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 ist 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 Beeinträchtigungen sind jedoch nicht als erheblich zu bewerten. Planungsrechtliche Festsetzungen sichern langfristig ausreichend Flächen für den Erhalt der Lebensräume. Unter Berücksichtigung der Zielstellung des LAPRO werden weder die Wanderungskorridore noch die Lebensräume der Amphibien wesentlich beeinträchtigt, insbesondere nicht unter Berücksichtigung der hier bereits derzeit nach § 34 BauGB möglichen Bebauung.

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-6h im Rathaus Helene-Weigel-Platz 8, im Foyer der 4. Etage des Fachbereiches Stadtplanung, öffentlich aus.

Den Bürgern 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 Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung veröffentlicht. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ging keine schriftliche Stellungnahme ein.

Darüber hinaus wurde während der Auslegungsfrist 109-mal über das Internet auf den Entwurf zum Bebauungsplan XXIII-6h mit der Begründung und dem Umweltbericht mit seinen umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zurückgegriffen. Es lagen faunistische und gehölkundliche Untersuchungen sowie ein Verkehrsgutachten für die Bruno-Taut-Siedlung vor, Weiterhin sind Verkehrszählungen und ein Lärmschutzgutachten für den Sportplatz „Am Rosenhag“ vorhanden.

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 der Antragstellerin bzw. dem Antragsteller 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:

- **SenInn, Landessportbund Berlin**, begrüßt die planungsrechtliche Sicherung der Sportanlage „Am Rosenhag“. Da die bestehende Situation und auch die Festsetzungen des Bebauungsplanes das Errichten von Wohngebäuden in Nachbarschaft zur Sportanlage ermöglichen, ist auf die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte zu achten. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte eine Konfliktbewältigung des direkten und indirekten Sportlärms im Rahmen des Abwägungsprozesses. Hierbei sind der Schutz der Nachbarschaft und der Allgemeinheit sowie die Gewährleistung einer sinnvollen Sportausübung auf der Anlage gegeneinander abgewogen. In Auswertung vorliegender gutachterlicher Stellungnahmen kann eingeschätzt werden, dass für die Sicherung des Sportplatzes durch sportorganisatorische Maßnahmen und die bautechnische Ausführung der geforderten Lärmschutzwand die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO nach den Richtwerten des § 2 Abs. 2 Nr. 3 der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) erreicht wird.
- **SenGesUmV**, die Wasserbehörde, sieht eine dauerhafte Sicherstellung der Beseitigung des Niederschlagswassers im Plangebiet als nicht gesichert an. 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.
§ 36a (3) Berliner Wassergesetz (BWG) ermöglicht im Bebauungsplan die Festsetzung von Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung. 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 Bauherrinnen und Bauherren sowie 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.

Seitens der Bürger/-innen gingen drei Stellungnahmen ein.

- Ein Anwohner bittet um eine umfassende Beurteilung der Wirkung der Sportanlage über den Teilbereich des Bebauungsplanes XXIII-6h hinaus. Festgestellt wird, dass die unmittelbar angrenzenden WA-Flächen von der Wirkung der Sportanlage nicht anders oder mehr als das Quartier des Sportplatzes selbst beeinträchtigt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ausreichend, um die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO nach den Richtwerten des § 2 Abs. 2 Nr. 3 der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) zu gewährleisten.
- Die Festsetzung als Schul- und Freizeitsportanlage würde die jetzige Nutzungsintensität einschränken und so dem öffentlichen Belang der Sicherung dieser Sportanlage entgegenstehen. Die Festsetzungsmöglichkeiten des Baugesetzbuches werden hier genutzt, um die Sportanlage von solch einer hier beabsichtigten Nutzung festzusetzen. Damit wird die städtebauliche Bedeutung dieser Anlage, aufgrund der bestehenden Bedarfe, bewusst hervorgehoben. Unzumutbare Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.
- Ein Anwohner sah im Ausschluss von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Grundstücke Florastraße 52-63 eine willkürliche Einschränkung der Nutzung von Privatgrundstücken. Der Ausschluss von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im straßenabgewandten Teil der Grundstücke reduziert den Verkehrslärm durch kürzere Erschließungswege im Sinne des Ausschlusses negativer Umweltauswirkungen und trägt dazu bei, die Wohnqualität zu sichern. Der Erhalt prägender ortstypischer Gartenstrukturen als wesentliches Gestaltungselement der Siedlung wird durch die Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet.

Fazit:

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

Das Ergebnis der Abwägung zu den vorgebrachten Anregungen führte nicht zu Änderungen der Planungsziele des Bebauungsplanes XXIII-6h. Die Hinweise der Träger öffentlicher Belange wurden in die Begründung aufgenommen.

Die aus der Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen stellten keine Änderungen oder Ergänzungen entspr. § 4 BauGB dar. Die Festsetzung des Bebauungsplanes entsprechend § 10 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 3 AGBauGB konnte nunmehr erfolgen.

Vermerk

Im August 2010 wurde dem Stadtentwicklungsamt das Urteil des Verwaltungsgerichtes VG 19 K 119.10 zur Kenntnis gegeben. Der Gegenstand der Klage war die erteilte Baugenehmigung zur Errichtung einer Mobilfunkanlage auf dem Grundstück Melanchthonstraße 53 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6h. Das genannte Grundstück grenzt unmittelbar am Sportplatz „Am Rosenhag“ an.

Die Kammer ist durch Inaugenscheinnahme und den dadurch gewonnenen Eindruck zu der Überzeugung gelangt, dass der Gebietscharakter der näheren Umgebung des Vorhabengrundstücks weder dem eines Reinen Wohngebiets nach § 3 BauNVO

noch dem eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO entspricht, es sich vielmehr um eine Gemengelage handelt.

Bezogen auf den Sportplatz wird ausgeführt, „ein Sportplatz dieser Größenordnung wäre weder in einem Reinen noch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig.“

Diese Auffassung kann nach nochmaliger rechtlicher und nach fachlicher Diskussion im Stadtentwicklungsamt sowie nach Prüfung ähnlich gelagerter Fälle aus der zitierten Rechtsprechung in der BauNVO der §§ 3,4 und 6 nicht gefolgt werden.

Zweifellos handelt es sich um einen speziellen Einzelfall.

Dem Gericht könnte zwar vom Ansatz gefolgt werden, wenn nach heutiger Rechtslage (umweltrechtlichen Bestimmungen, BImSchV u.a.) die Frage der Entwicklung Sport, gemeint ist der ca. 4,3 ha große Sportplatz, neu und erstmalig zu beplanen stünde. Dann wäre die Ausgangslage planungsrechtlich eine andere. Insofern sieht das Stadtentwicklungsamt schon die Schwierigkeiten mit dem Umgang der Sportnutzung. Demgegenüber wird aber mit der verbindlichen Planung keine Erweiterung möglich, sondern es erfolgt eine Bestandssicherung.

Es wird an der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes festgehalten.

Die Sicherung der Sportanlage „Am Rosenhag“ erfolgt entsprechend § 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6h wird weitestgehend durch die Fläche des Sportplatzes bestimmt. Dieser ist bereits Bestandteil des ursprünglichen Gesamtkonzeptes der Stadtrandsiedlung von 1920 mit der Ausweisung „Sport- und Spielplatz“ gewesen. Neben der Wohnbebauung tragen die öffentlichen Plätze und die Sportanlage wesentlich zur Prägung der Qualität in dieser Siedlung bei. Die prägende Grünstruktur der Gartenstadt bleibt durch die Sportfläche gewahrt, hier insbesondere durch den naturbelassenen Fußballrasenplatz, die umgrenzende Bepflanzung der Anlage sowie den vorhandenen Baumbewuchs im Eingangsbereich und entlang des Tennisplatzes.

Von der Melanchthonstraße aus wird der Sportplatz „Am Rosenhag“ mit einer Fläche von ca. 4,3 ha erschlossen. Der Sportplatz „Am Rosenhag“ wird überwiegend von Anwohner/-innen aus dem näheren Einzugsbereich genutzt. Er ist ein über Jahrzehnte traditionell genutzter Platz, der eine über seinen Einzugsbereich hinausgehende Bedeutung besitzt und verhältnismäßig intensiv für den Schulsport, einschließlich Sportfesten, genutzt wird. Die Vereine des SC Eintracht Berlin (Fußball, Tennis, Leichtathletik, Kegeln) und des BSV Eintracht Mahlsdorf (Fußball) nutzen diesen Platz ebenfalls. Lärmimmissionsbedingte Konflikte, die sich aus dem direkten Nebeneinander von Wohnen und Sport ergeben, gab es auch in der Vergangenheit.

Dieser historisch gewachsene Platz erlangt seine Akzeptanz durch eine langjährige traditionelle Nutzung. Es ist festzustellen, dass dieser Platz wesentlich zur Identitätsbildung der Bevölkerung der Siedlung beiträgt.

Durch die Errichtung der Großsiedlung Hellersdorf erfolgte für den Sportplatz „Am Rosenhag“ zwar eine Erweiterung des Einzugsbereiches, aber trotz dieser Nutzungsintensivierung für den Schul- und Vereinssport wird der Platz im Bestand nur für einen wohnnahen und begrenzten Einzugsbereich genutzt. Er erlangt keine überregionale Bedeutung.

Mit der baulichen Sanierung des Sportplatzes 1992 war keine Funktions- und Kapazitätserweiterung der tatsächlichen Nutzung verbunden. Eine qualitative Aufwertung der Anlage erfolgte durch den Einbau neuer Materialien.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde die Immissionsbeeinträchtigung durch Lärm aus der Sportplatznutzung eindeutig ermittelt und konkret dargestellt, um die Gebietsverträglichkeit zur angrenzenden Wohnbebauung nachzuweisen.

Zur Sicherung der Nutzung des Sportplatzes durch sportorganisatorische Maßnahmen und durch die bautechnische Ausführung einer Lärmschutzwand wird die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO nach den Richtwerten des § 2 Abs. 2 Nr. 3 der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) erreicht. (siehe dazu die Ausführung im Umweltbericht unter Pkt. 2.a.1 Schutzgut Mensch).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen die Anordnung einer Lärmschutzwand gemäß dem vorliegenden Schallschutzgutachten vor (textliche Festsetzung Nr. 15).

Damit können unzumutbare Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

Verordnung zur Festsetzung

In seiner Sitzung am 23.11.2010 zog das Bezirksamt die BA-Vorlage Nr. 1212/III des Bebauungsplanes XXIII-6h vom 8. September 2009 mit der Begründung vom Oktober 2010 und dem Entwurf der Rechtsverordnung zu seiner Festsetzung zurück. Eine erneute Vorlage im Bezirksamt erfolgte am 25.01.2011. Das Bezirksamt hat die Vorlage 1212/III am 25.01.2011 beschlossen.

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-6h 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-6h. 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. Aufgrund der daraus resultierenden Änderungen war eine erneute öffentliche Auslegung durchzuführen.

Prüfung und weiterer Umgang mit den Beanstandungen

Reduzierung des Geltungsbereiches der textlichen Festsetzung Nr. 2

Die textliche Festsetzung Nr. 2 galt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Somit hätten auch auf der Fläche für den Gemeinbedarf innerhalb der mit Baugrenzen festgesetzten Flächen nur 15 m lange Einzelhäuser entstehen können.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf werden zur Funktionssicherung der Sportanlage nunmehr zwei bebaubare Grundstücksflächen planungsrechtlich gesichert. Damit besteht die Möglichkeit, die Erweiterung der Sportfunktions- und Nebengebäude ohne Festsetzung einer Gebäudelänge zu gewährleisten.

Es wird eine maximale Grundfläche von 600 m² (Baufenster westlich des Einganges Melanchthonstraße) und 1.200 m² (Baufenster an der östlichen Grundstücksgrenze) festgesetzt. Die Festsetzung einer Grundfläche als absolutes Bestimmungsmaß ohne Bezug auf die Grundstücksgröße ist hier aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation erforderlich.

Wegfall der textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 5

Mit den textlichen Festsetzungen 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, werden 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 sind in diesem Zusammenhang weder vorgesehen noch angesichts der bundesrechtlich abschließenden Regelung möglich.

Fehlende Bestimmtheit der textlichen Festsetzung Nr. 6

Der textlichen Festsetzung Nr. 6 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 textliche Festsetzung Nr. 6.

Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten

Die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten innerhalb der WA 2-Fläche auf zwei Wohnungen je Wohngebäude ist auf der Planzeichnung nachgetragen.

Ausschluss von Pflanzbindungen für den Sportplatz

Die textliche Festsetzung Nr. 13 regelte für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Bepflanzung mit einem für die Gartenstadt typischen Baum je 500 m² Grundstücksfläche. Mit korrigierter textlicher Festsetzung Nr. 12 wird die Fläche der Sportanlage „Am Rosenhag“ von dieser Festsetzung ausgeschlossen.

Bei Umsetzung der textlichen Festsetzung müsste eine Bepflanzung von 83 Bäumen auf den nicht für sportliche Zwecke genutzten Flächen erfolgen, dies stellt jedoch die Funktionalität der Nutzung in Frage.

Änderung der Festsetzung zur Bestimmung der Schallschutzwand

Für die textliche Festsetzung Nr. 16 gab es keine Rechtsgrundlage. Schallschutzwände werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB immer auf zu bestimmenden Flächen errichtet. Nunmehr sieht die textliche Festsetzung Nr. 15 vor, dass innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf auf den Flächen A, C und D eine 3 m hohe Lärmschutzwand, auf den Flächen B und E eine 4 m hohe Schallschutzwand planungsrechtlich gesichert wird. An der Festsetzung der Lärmschutzwand wird aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation festgehalten, da die Nutzungen Wohnen und Sport direkt aneinandergrenzen.

Aufhebung der Bindung für Bepflanzung auf landeseigenen Flächen

Auf der Gemeinbedarfsfläche sollte mit der Errichtung der Lärmschutzwand innerhalb der Abstandsflächen der Lärmschutzwand eine Abpflanzung mit einheimischen Gehölzen erfolgen. Anders als bisher wird die planungsrechtliche Sicherung dieser Fläche mit Bindung für Bepflanzung, Bestimmung der Arten und die Forderung zum Erhalt und zum Nachpflanzen entfallen, da eine Selbstbindung des Landes Berlin nicht erforderlich ist. Flächen zur Bepflanzung stehen weiterhin zur Verfügung.

Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche

Die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen bis an die Grundstücksgrenze der Grundstücke Am Rosenhag 30 und Florastraße 51 A führte zu einer Ungleichbehandlung gegenüber 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 werden und somit die städtebaulichen Strukturen auf allen Grundstücken gleichermaßen gewürdigt werden. Auf dem Grundstück Florastraße 51 B verbleibt die Baugrenze auf der Grundstücksgrenze, da durch die Teilung des Grundstückes die Baugrenze an der Grenze des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zur rückwärtigen Bebauung liegt.

Abwägung der Verkehrslärmproblematik

Der Verkehrslärm der Hönower Straße war nicht ausreichend berücksichtigt. Die Aussagen zur Bewältigung der Verkehrslärmproblematik wurden dementsprechend in der Begründung ergänzt. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass durch geeignete Maßnahmen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleistet und unzumutbare Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

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/NatSchGBIn einschließlich der BaumschutzVO, zum BImSchG 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 sind (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.

Erneute öffentliche Auslegung

In der Zeit vom 26. Oktober 2011 bis einschließlich 11. November 2011 lag der Entwurf des Bebauungsplanes XXIII-6h vom 8. September 2009 mit Deckblatt vom 5. Oktober 2011 und der Begründung vom September 2011 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Rathaus Helene-Weigel-Platz 8 im Foyer der 4. Etage erneut öffentlich aus.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt von Berlin Nr. 45 vom 14.10.2011, S. 2421 und in der Tagespresse der Berliner Zeitung vom 14. Oktober 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 wurde den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 24.10.2011 gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Verfügung gestellt und um deren fachbezogenen Stellungnahmen gebeten. 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.

Die Änderungen wurden für die erneute öffentliche Auslegung auf dem Deckblatt vom 5. Oktober 2011 dargestellt und in der Begründung ergänzt.

Den Bürger/-innen wurde damit die Möglichkeit gegeben, nochmals Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vorzubringen. Die vorgebrachten Anregungen waren erneut zu prüfen.

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-6h mit der Begründung und dem Umweltbericht mit seinen umweltbezogenen Informationen zurückgegriffen.

Die Träger öffentlicher Belange haben 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, sie wurden bereits im Verfahren berücksichtigt.

Die Anregungen der **Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, III D**, beinhalten, dass der Entwurf nach wie vor nicht genügend auf die Immissionsbelastungen hinsichtlich des verkehrsbedingten Lärms eingeht.

In die Abwägungen einzustellen sind die Immissionsbelastungen der Bestandssituation und die durch die geplanten Festsetzungen zu erwartenden verkehrlichen Veränderungen und deren Auswirkungen. Dies ist 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 der Florastraße und der Straße Wildrosengehölz entsprechend der strategischen Lärmkarte Lärmwerte von < 50 bis > 50-55 dB(A) eingehalten.

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 wurden an Hand der aktuellen Lärmkarte beispielhaft für die Grundstücke 240, 248, 254 und 256 Werte von 68 dB(A) bis 70 dB(A) tagsüber und von 60 dB(A) bis 62 dB(A) in der Nacht ermittelt. Damit werden hier die Schwellenwerte der Stufe 1 des Lärmaktionsplans 2008 für den Tag erreicht und für die Nacht 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.

Die Hönower Straße stellt eine wichtige Nord-Süd-Verbindung zum überregionalen Hauptverkehrsnetz dar. Die Hönower Straße ist zum Erreichen 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 Ziel- und Quellverkehr des Siedlungsgebietes 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 im Wesentlichen auch für den Freiraum gegeben sind. Beispielhaft wurden für das Grundstück Hönower Straße 240 Fassadenpegel der hinteren Bebauung von bis zu 58 dB(A) tagsüber und bis zu 51 dB(A) in der Nacht ermittelt.

Die Tiefe der Grundstücke von 40 m bis 45 m gewährleistet dies. Die Nutzung des Freiraumes wird auch nicht durch die Sportnutzung unzumutbar beeinträchtigt, da die vorhandene Lärmschutzwand die zulässigen Lärmimmissionen gewährleistet.

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

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

Fazit

Im Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung ergaben sich keine Änderungen oder Ergänzungen, die eine zweite 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 31. Januar 2012 stimmte das Bezirksamt mit BA-Beschluss Nr. 0043/IV dem Bebauungsplan XXIII-6h vom 8. September 2009 mit Deckblatt vom 5. Oktober 2011 der Begründung vom September 2011 und dem Entwurf der Rechtsverordnung zu seiner Festsetzung zu.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 22.03.2012 mit Beschlussvorlage Nr. 0181/VII den Bebauungsplan XXIII-6h gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB beschlossen und über die Rechtsverordnung gemäß § 12 BezVG entschieden.

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-6h 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. 399/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-6h gefasst worden.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-6h im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf vom 15. März 2013 ist im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin, 69. Jahrgang, Nr. 6, Seite 56 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-6h für das Gelände zwischen Straße Wildrosengehölz, Florastraße, Straße Am Rosenhag und Hönower Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf.

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. Der FNP Berlin stellt den Planbereich, hier insbesondere den Bereich des Sportplatzes, und die im Bestand vorhandenen Wohnbauflächen entlang der Florastraße und der Straße Am Rosenhag als Grünfläche mit dem Lagesymbol ungedeckte Sportanlage dar. Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche und landschaftliche Entwicklung unter Wahrung des Gebietscharakters ermöglicht

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.

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.

Der vorhandene Sportplatz „Am Rosenhag“ war bereits Bestandteil des Parzellierungsplanes von 1920 mit der Ausweisung „Sport- und Spielplatz“.

Diese wohnnahe Sportanlage ist fester Bestandteil der Siedlung zur sportlichen Betätigung der Bewohner/-innen als „Sportplatz um die Ecke“. Der ebenfalls für den Schul- und Vereinssport genutzte Platz prägt die städtebauliche Situation im Quartier.

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-6h 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-6h.

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.

Die Immissionsbeeinträchtigung durch Lärm aus der Sportnutzung ist eindeutig ermittelt und konkret dargestellt, um die Gebietsverträglichkeit zur angrenzenden Wohnbebauung nachzuweisen. Die Priorität des öffentlichen Belanges liegt in der

Sicherung der Sportanlage unter gleichzeitiger Beachtung eigentumsrechtlicher Interessen der Grundstückseigentümer/-innen.

Die Anwendung entsprechender Lärmschutzmaßnahmen und Nutzungsbeschränkungen für die Sportanlage ist jedoch erforderlich, um die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO nach den Richtwerten des § 2 Abs. 2 Nr. 3 der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) zu gewährleisten.

In der Zeit vom 26. Oktober 2011 bis einschließlich 11. November 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:

- Planungsrechtliche Sicherung von zwei bebaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zur Funktionssicherung der Sportanlage,
- Anpassung der zeichnerischen Darstellung des Geltungsbereiches an den Titel des Bebauungsplanes,
- Ausschließliche Festsetzung von Vollgeschossen,
- Bestimmung der Flächen zur Errichtung der Lärmschutzwand und
- Einheitliche Bezeichnung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen im Plangebiet.

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. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass durch geeignete Maßnahmen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleistet und unzumutbare Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

3. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan wurde aus den Darstellungen des 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.

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.