

Begründung zum Bebauungsplan XXIII-8

zur Festsetzung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planungsstand: Mai 2006

Inhaltsverzeichnis B-Plan XXIII-8

I. PLANUNGSGEGENSTAND	3
1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT.....	3
2. PLANGEBIET.....	3
3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	5
II. PLANUNGSINHALT.....	6
1. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG	6
2. INTENTION DES PLANS	8
3. WESENTLICHER PLANUNGSINHALT.....	9
3.1. Art der baulichen Nutzung.....	9
3.2. Maß der baulichen Nutzung	14
3.3. Bauweise.....	15
3.4. Überbaubare Grundstücksflächen.....	15
3.5. Grünfestsetzungen	16
III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	17
1. ENTWICKELBARKEIT AUS DEM FNP BERLIN	17
2. EINGRIFFSBETRACHTUNG.....	17
3. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG	18
4. ALTLASTEN.....	20
5. AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT	20
IV. VERFAHREN.....	22
<i>Aufstellungsbeschluss.....</i>	<i>22</i>
<i>Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 3a AGBauGB.....</i>	<i>22</i>
<i>Frühzeitige Bürgerbeteiligung</i>	<i>22</i>
<i>Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.....</i>	<i>22</i>
<i>Erforderlichkeit der Einordnung eines Regenrückhaltebeckens</i>	<i>23</i>
<i>Durchführung der Trägerbeteiligung.....</i>	<i>23</i>
<i>Flächenbedarf Regenrückhaltefläche.....</i>	<i>24</i>
<i>Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung für das Regenrückhaltebecken</i>	<i>24</i>
<i>Änderung des Bebauungsplanentwurfes.....</i>	<i>24</i>
<i>Öffentliche Auslegung</i>	<i>25</i>
<i>Betroffenenbeteiligung</i>	<i>31</i>
<i>Erneute Betroffenenbeteiligung.....</i>	<i>32</i>
<i>Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.....</i>	<i>35</i>
<i>Auswertung erneute öffentliche Auslegung und Festsetzung.....</i>	<i>37</i>
<i>Anzeigeverfahren gem. § 6 Abs. 4</i>	<i>37</i>
<i>Festsetzung.....</i>	<i>37</i>
RECHTSGRUNDLAGEN	38

I. Planungsgegenstand

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Stadt Berlin unmittelbar an der Landesgrenze in einer Entfernung von 15 km zum Stadtzentrum. Das Gebiet liegt zwischen den Trassen der S-Bahn und der B 1/5, die den Bezirk Hellersdorf mittig queren und ihn in Ost-West-Richtung durchschneiden.

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Aufgrund des wachsenden Entwicklungsdrucks innerhalb des Geltungsbereiches und der Notwendigkeit der planungsrechtlichen Sicherung von Gemeinbedarfsflächen für die Regenrückhaltung und als öffentliche Parkanlage bestand die Notwendigkeit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens.

Der südliche Teil des Plangebiets, eine ehemalige Gärtnereifläche, beurteilte sich bis zur Umsetzung des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans nach § 35 BauGB, da hier von einem nicht im Zusammenhang bebauten Ortsteil ausgegangen werden konnte. Die Umsetzung des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans südlich des Plangebiets führte dazu, dass diese Rahmenbedingung der klassischen Außenbereichsdefinition nicht mehr zutreffend ist. Hieraus ergibt sich das Erfordernis, durch bauleitplanerische Festsetzungen die entstandenen Nutzungsmöglichkeiten zu bewältigen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Der nördliche Teil des Plangebiets ist aufgrund seiner derzeitigen baulichen Nutzung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu qualifizieren, damit beurteilen sich geplante Bauvorhaben hier nach § 34 BauGB. Mit der Einbeziehung dieser Flächen in das Plangebiet wird die bisher nach § 34 mögliche Nachverdichtung in einen Rahmen, der eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet, gefasst.

2. Plangebiet

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XXIII-8 umfasst ein ca. 6,7 ha großes Gebiet östlich der Landsberger Straße im Ortsteil Mahlsdorf-Süd im Bezirk Hellersdorf. Das Plangebiet ist wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die Mittelachse der Friesacker Straße bis Mittelachse Lortzingstraße bis nördliche Grundstücksgrenze Landsberger Straße 216;
- im Osten: durch die Landesgrenze zum Land Brandenburg;
- im Süden: durch die südliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Landsberger Straße 216 und
- im Westen: durch die Mittelachse der Landsberger Straße.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Bau- und Nutzungsstruktur

Das Gebiet ist durch eine vorwiegend 1- und 2-geschossige Bebauung in offener Bauweise geprägt. Die Grundstücke in der Friesacker Straße und in der Landsberger Straße 214 und 215 sind Wohngrundstücke. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 990 m². Auf bebauten Grundstücken ist eine durchschnittliche Grundflächenzahl von 0,08 vorhanden. Die Grundstücke sind im Privateigentum.

Auf dem Grundstück Landsberger Straße 216 befindet sich eine Gärtnerei, die mit einem 2-geschossigen Wohn- und Wirtschaftsgebäude und mehreren Gewächshäusern bebaut ist und seit einigen Jahren nicht mehr bewirtschaftet wird. Die Flächen befinden sich im Privateigentum. Im Osten befindet sich eine ökologisch wertvolle Freifläche entlang des Wernergrabens, der eine hohe Bedeutung im Biotopverbund für den Artenschutz besitzt.

Bestandstrukturen von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist landschaftlicher Teil der Barnim-Hochfläche. Dominierendes Landschaftselement im Plangebiet ist der Werner-Graben, der, von Nordwesten ausgehend, in südöstliche Richtung das Plangebiet durchschneidet. Obwohl stark begradigt, ist auf den östlichen Flächen der Gärtnerei im Bereich der Wiesenfläche wieder sein naturnaher Charakter erkennbar. Eine rudimentäre Auvegetation, bestehend aus *Salix alba*, hat sich in südlicher Verlängerung der Strauß-Straße nach nichtgärtnerischer Nutzung wieder eingestellt.

Die im Bereich der Parzellen der vorhandenen Bebauung nördlich des ehemaligen Gärtnereigrundstücks vorgefundenen erhaltenswerten Bäume bestehen im wesentlichen aus Weiden, Birken, Walnussbäumen und Eichen.

Die vorhandenen, einheimischen Gehölzbestände besitzen eine hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, da sie gleichzeitig Tieren als Lebensraum dienen, und sollen daher soweit als möglich erhalten werden. Darüber hinaus befinden sich Gehölzbestände auf den privaten Grundstücksflächen und zum großen Teil brachliegenden Flächen südöstlich der Straußstraße.

Die im Untersuchungsbereich vorhandenen feuchteren Standorte und eine Frischwiese befinden sich auf der östlichen Hälfte des ehemaligen Gärtnereigrundstücks im Randbereich des Wernergrabens.

Die Voraussetzungen zur Bewirtschaftung des Wernergrabens sind mit dem Wassergesetz geregelt. Zur Bewirtschaftung ist entsprechend Wassergesetz sind Flächen im Abstand von 5 m gemessen ab Grabenmitte von Bebauung freizuhalten und die Zugänglichkeit zu gewährleisten.

Äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von einem klar hierarchisch gegliederten Erschließungssystem für den Individualverkehr geprägt, wie es für derartige Siedlungsgebiete typisch ist. Für die äußere Erschließung ist die Landsberger Straße als Hauptsammelstraße maßgebend.

Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs erfolgt über die Buslinie, Haltestelle Ecke Strauß-Straße / Landvoigtstraße in einer Entfernung von 130 - 380 m (Erreichbarkeitsradius von 300 m bis auf Randgebiete eingehalten) als Zubringer zum Bahnhof Mahlsdorf mit einer Entfernung von 1,5 bis 2 km zum

Plangebiet. Dort verkehren die S-Bahn und mittelfristig ist ein Regionalbahnanschluss geplant. Der Bahnhof Mahlsdorf wird darüber hinaus von der Straßenbahn und diversen Bus-Linien angefahren.

Für den Radverkehr existieren im Plangebiet keine besonderen Anlagen, er wird zum großen Teil auf den Fahrbahnen geführt. Lediglich südlich des Plangebiets bestehen in der Landsberger Straße Radwege.

Die öffentlich rechtliche Erschließung der rückwärtigen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt über private Erschließungswege. Eine Überprüfung der jeweiligen Erschließungssituation erfolgte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Bei Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile wurde bei gesonderter Grundstücksteilung durch die Eintragung einer Baulast zur Gewährung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes die Sicherung der Erschließung gewährleistet.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets über Anlagen der technischen Infrastruktur erfolgt durch Strom-, Gas- und Wasserleitungen von der Landsberger Straße ausgehend. Eine Fernwärmeversorgung besteht nicht.

Das Plangebiet ist nicht an eine zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. Die Abwässer werden in Sammelgruben entsorgt; in der Folge treten sporadische Geruchsbelästigungen auf.

Eigentumsverhältnisse

Bis auf die öffentliche Erschließung befinden sich alle Parzellen im Plangebiet in privatem Eigentum.

3. Planerische Ausgangssituation

Flächennutzungsplan

Der FNP Berlin sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XXIII-8 folgende Darstellungen vor:

- Wohnbaufläche / GFZ bis 0,4 für die ausgewiesenen Wohnbauflächen
- Grünverbindung für den Bereich zwischen den ausgewiesenen Wohnbauflächen und den gewerblichen Bauflächen (Dimensionierung in generalisierter Form) unter Berücksichtigung charakteristischer, landschaftlicher Elemente wie es hier der Wernergraben eines darstellt und der Verbindung von Freiflächen untereinander im Sinne einer deutlichen Verbesserung der Versorgung mit Freiflächen. Diese Grünzüge sollen möglichst großräumig und durchgängig von den Rändern der Innenstadt bis in den freien Landschaftsraum geführt werden. Durch den hier vorgesehenen Grünzug soll der Naturraum entlang der Fläche des ehemaligen Rohrpfehlgrabens mit dem freien Landschaftsraum im Land Brandenburg verbunden werden.

Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung

Der Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Mittelbereich II als ein bezirkliches Konzept trifft Aussagen zur detaillierten Nutzung, zu gestalterischen Schwerpunkten und aus der Entwicklung abgeleiteten Maßnahmen. Die BEP enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Darstellungen:

- Wohnbaufläche / GRZ bis 0,25 / 1 Geschoss mit Dachausbau für die bestehenden Wohnbauflächen mit Ausnahme der Flurstücke 98 bis 100,
- öffentliche Grünfläche für die Flächen der ehemaligen Gärtnerei und der vom Wernergraben durchflossenen Flurstücke 98 bis 100,
- gewässerorientierte Biotopvernetzung für den Bereich des Wernergrabens und
- überörtliche Grünverbindung mit Spielplatz für die Flächen der ehemaligen Gärtnerei.

Landschaftsprogramm von Berlin

Entsprechend dem Landschaftsprogramm von Berlin befindet sich das Grundstück im Obstbaumsiedlungsbereich, für welchen die kulturlandschaftlichen Elemente wie Hecken, Feldgehölze, Gräben und Frischwiesen zu erhalten und zu pflegen sind. Zu erhalten und zu entwickeln sind:

- die typischen Gartenbereiche als prägendes Gestaltungselement,
- vorhandene prägende Straßenbaumbestände,
- der Obstbaumbestand unter Verwendung traditionelle Nutz- und Zierpflanzen in den Gärten,
- die hohen Grünanteile im Übergang zum freien Landschaftsraum

Ein weiteres Ziel ist die Neuanlage von öffentlichen Grünflächen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Spielplatzplan

Entsprechend dem Spielplatzplan vom 20.1.1998, Bezirksamtsbeschluss Nr. V/465/98 des Bezirkes, ist zur Bedarfsdeckung die Einordnung eines Spielplatzes erforderlich.

II. Planungsinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung

In Vorbereitung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden durch das Planungsbüro Thalen Consult GmbH drei städtebauliche Konzepte unter Berücksichtigung der folgenden Zielstellungen erarbeitet:

Variante 1

- Bebauung des Gärtneigrundstücks in Form eines 35 - 45 m breiten Streifens unter Ausnutzung der gesamten Grundstückstiefe und Einbindung des Wernergrabens,
- als Haustyp vorgesehen: Reihenhaus in Zeilenbauweise, ein- bis zweigeschossig mit Dachgeschoss,
- Erschließung der Neubebauung über einen befahrbaren Wohnweg (Mischverkehrsfläche) mit drei Anbindungen an das vorhandene Straßennetz (Landsberger Straße, Straußstraße, Lortzingstraße),
- Überbauung des Wernergrabens durch Straße,
- Anlage einer Grünfläche mit Weg auf der gesamten nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Wohnbebauung und südlich angrenzendem Gewerbegebiet; Einbindung des Wernergrabens,
- klare Baukante / Grundstücksflucht zum Grünzug.

Variante 2

- Bebauung des Gärtneigrundstücks in Form eines 40 bzw. 45 m breiten Streifens unter Ausnutzung der gesamten Grundstückstiefe und Einbindung des Wernergrabens,
- als Haustyp vorgesehen: Reihenhaus in Gruppierung zu Wohnhöfen, ein- bis zweigeschossig mit Dachgeschoss,
- Erschließung der Neubebauung über drei Stichstraßen mit Wendemöglichkeit in den Wohnhöfen,
- keine Überbauung des Wernergrabens,
- Anlage einer Grünfläche mit Weg auf der gesamten nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Wohnbebauung und südlich angrenzendem Gewerbegebiet; Einbindung des Wernergrabens,
- Verzahnung der Bebauung mit dem Grünzug.

Variante 3

- Bebauung des Gärtneigrundstücks in Form eines 40 m breiten Streifens ausschließlich im Bereich der westlichen Grundstückshälfte; Zäsur durch den Wernergraben,
- als Haustyp vorgesehen: Geschosswohnungsbau, ein- bis zweigeschossige Stadtvilla mit Dachgeschoss,
- Erschließung der Neubebauung über einen befahrbaren Wohnweg (Mischverkehrsfläche) mit zwei Anbindungen an das vorhandene Straßennetz (Landsberger Straße, Straußstraße),
- Überbauung des Wernergrabens durch Straße,
- Anlage einer parkartigen Grünfläche mit Weg in der westlichen Grundstückshälfte zwischen Wohnbebauung und Gewerbehallen,
- Anlage einer naturnahen Grünfläche mit eingebundenem Wernergraben in der östlichen Grundstückshälfte,
- Vernetzung der Grünfläche im Plangebiet mit dem westlich angrenzenden örtlichen Grünzug durch Einbeziehung des Grundstücks Landsberger Straße 215,
- klare Baukante zum Grünzug.

Unter Berücksichtigung der während der frühzeitigen Bürgbeteiligung gegebenen Hinweise und Anregungen sollte ein städtebauliches Konzept erarbeitet werden, das folgende städtebaulichen Kriterien berücksichtigt und die Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren darstellt.

Städtebauliche Kriterien:

1. Die ehemaligen Gärtnereiflächen sollen auf Grund ihrer Lage zwischen Siedlungs- und Gewerbegebiet einen eigenen städtebaulichen Charakter erhalten.
2. Zugunsten der öffentlichen Grünfläche ist auf den vorgesehenen Wohnbauflächen des ehemaligen Gärtnereigrundstückes eine dichtere Bebauung gegenüber der sonst im Siedlungsgebiet im allgemeinen vorhandenen zu berücksichtigen.
3. Um Beeinträchtigungen der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung ausschließen zu können, sind entsprechende Abstandsflächen der BauOBln zu berücksichtigen.
4. Die Führung der öffentlichen Grünverbindung über das Grundstück Landsberger Straße 215 ist auszuschließen, da hierdurch zusätzliche Einschränkungen für das Grundstück Landsberger Straße 216 in Weiterführung des öffentlichen Grünzuges entstehen würden.
5. Die private Erschließung des Grundstücks Landsberger Straße 216 soll den Vegetationsbestand weitgehend berücksichtigen und Beeinträchtigungen ausschließen.
6. Neben der Biotopverbindung auf den ehemaligen Gärtnereifreiflächen ist der Bedarf von Regenrückstaufflächen entsprechend den Bedarfsanmeldungen der zuständigen Versorgungsträger sowie Spiel- und Sportflächen in der vorzusehenden öffentlichen Grünverbindung zu berücksichtigen und ihre Verträglichkeit und Funktion im Biotopverbund und mit der Wohnnutzung zu führen.

2. Intention des Plans

Unter Berücksichtigung der übergeordneten Planungen soll der Bebauungsplan mit folgender Zielsetzung aufgestellt werden:

1. Es sind die erforderlichen Gemeinbedarfsflächen zu sichern.
2. Im Plangebiet sind bebaubare Flächen auszuweisen, die eine wirtschaftliche Verwertbarkeit der Grundstücke ermöglichen.
3. Zwischen den gewerblich genutzten Flächen und dem angrenzenden Wohngebiet sind negative Beeinträchtigungen insbesondere der Wohnnutzung zu verhindern.
4. Im Plangebiet ist der örtliche Grünzug weiterzuführen, der den Naturraum entlang der Flächen des ehemaligen Rohrpfehlgrabens mit dem freien Landschaftsraum im Land Brandenburg verbindet.

5. Die Freiflächen des Wernergrabens, die im Plangebiet liegen, sind in den Grünzug zu integrieren.
6. Es ist die städtebauliche Ordnung zu sichern.

3. Wesentlicher Planungsinhalt

3.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die Flächen mit der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet belegten Flächen sollen vorwiegend dem Wohnen und den dem Wohnen dienenden versorgenden Funktionen vorbehalten bleiben aufgrund ihrer bereits derzeitigen Nutzung zu Wohnzwecken bzw. ihrer unmittelbaren Nachbarschaft zu Wohngrundstücken und um bodenrechtliche Spannungen ausschließen zu können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in Nachbarschaft zu den gewerblich genutzten Flächen des Gewerbegebietes „Gewerbe im Park“ (XXIII-VE1) und den Gewerbeflächen im Bebauungsplan XXIII-4. Um dennoch entsprechend den Zielstellungen der Eigenheimstrategie des Landes Berlin - Wohnraum in einer hohen Qualität im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-8 entwickeln zu können, sollen zusammenhängende, von Bebauung freigehaltene Blockinnenbereiche entwickelt werden. Aufgrund der Grundstückszuschnitte würde die Einordnung von Tankstellen und Gartenbaubetrieben im Allgemeinen Wohngebiet die Umsetzung dieser zusammenhängenden, als ortstypische Grünstruktur zu entwickelnden Blockinnenbereiche beeinträchtigen und so eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung, insbesondere unter Berücksichtigung der beabsichtigten hohen Wohnqualität erwarten lassen. Damit werden die Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO durch die textliche Festsetzung Nr. 2 ausgeschlossen.

Um den für den öffentlichen Straßenraum im gesamten Siedlungsgebiet städtebaulich prägenden Vorgartenbereich langfristig zu sichern, werden 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie bzw. auf dem Grundstück Landsberger Straße 216 zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Verlängerung der Baugrenze der nördlich angrenzenden Grundstücken entlang der Straßenbegrenzungslinie ebenfalls Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 ausgeschlossen.

Das Siedlungsgebiet ist ebenfalls durch die stark durchgrünt, von Bebauung frei gehaltenen Flächen im Blockinnenbereich geprägt. Sie bilden hier neben den Vorgärten eine weitere ortstypische Grünstruktur. Um diese ortstypische Grünstruktur in Übereinstimmung mit den Zielen des Landschaftsprogramms Berlin und dem FNP Berlin zu gewährleisten, sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO innerhalb der Fläche mit den Eckpunkten ABCDEFGHIKLVMTNO unzulässig (TF1). Damit können gleichzeitig negative Beeinträchtigungen der benachbarten Wohngebiete ausgeschlossen werden und eine hohe Wohnqualität gesichert werden.

Wegerecht zu Gunsten der Allgemeinheit

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes in Verlängerung der Straußstraße wird ein 3 m breites Wegerecht zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert, um die fußläufige Erreichbarkeit der öffentlichen Parkanlage und des Spielplatzes aus dem südlich angrenzenden Siedlungsgebiet zu gewährleisten. Die Privatnützigkeit dieser Flächen wird damit nicht wesentlich eingeschränkt, da eine Erschließung der Wohnbauflächen über die Straußstraße ohnehin erforderlich ist.

Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Versorgungsträger

Durch die im Rahmen des Verfahrens erfolgte Reduzierung des RRB muss auf den privaten Grundstücksflächen entlang des nördlichen Grundstücks Landsberger Straße 216/217 ein Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Versorgungsträger eingetragen werden, um den Anschluss des in der Straußstraße zukünftig ankommenden Regenwasserkanal DN 1000 zu gewährleisten. Die Verlegung und Bewirtschaften der Leitung erfordert eine Breite des Leitungsrechts von 9,2 m.

Dieser Anregung soll im Sinne der Sicherung der Funktionalität des gesamten Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes der BWB gefolgt werden. Das Leitungsrecht soll von einer Breite von 3,00 m auf 9,50 m erweitert werden.

Die privaten Belange werden dadurch nur geringfügig beeinträchtigt, da

- die Bewirtschaftung der Leitung zeitlich begrenzt ist;
- eine Bepflanzung möglich bleibt und
- mit großer Wahrscheinlichkeit die Erschließung der Wohnbaufläche aufgrund der Lage und des Zuschnittes des Grundstücks Landsberger Str. 216/217 ohnehin in diesem Bereich erfolgen wird. Die private Nutzbarkeit wird nur unwesentlich beeinträchtigt.

Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens besteht der Bedarf zur Einordnung eines Regenrückhaltebeckens. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens ist ein Regenrückhaltebecken vorzusehen, das ein Einzugsgebiet von 174 ha berücksichtigt. Ausgehend von den vorliegenden Randbedingungen des aktualisierten Gutachtens des zuständigen Versorgungsträgers vom Juli 2003 ist aus entwässerungstechnischer Sicht eine Nettofläche von 0,875 ha im Geltungsbereich für das Regenrückhaltebecken planungsrechtlich zu sichern.

Das hier berücksichtigte Einzugsgebiet ist das bereits parzellierte Siedlungsgebiet. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 1000 m², die Flächen sind vorrangig in privater Hand. Die vereinzelt vorhandenen landeseigenen Grundstücke eignen sich auf Grund ihrer Größe nicht für die Einordnung eines Regenrückhaltebeckens; die im Norden des Einzugsgebietes gelegenen, privaten, unbebauten Flächen eignen sich auf Grund ihrer Höhenlage nicht.

Das erforderliche Regenrückhaltebecken soll nunmehr im nordöstlichen Teil der ehemaligen Gärtnerflächen, der nicht bebaut ist und derzeit brachliegt, eingeordnet werden. Durch eine naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens soll die an dieser Stelle beabsichtigte, im Zusammenhang mit dem Verlauf des Wernergrabens zu realisierende, gewässerorientierte Biotopverbindung gewährleistet werden.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass es sich bei den Flächen, für die die Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung beabsichtigt ist, um ein Biotop nach § 26 NatSchGBIn handelt, das durch die geplante Festsetzung nachhaltig beeinträchtigt werden würde. Die Prüfung dieses Sachverhaltes durch die zuständige Fachabteilung hat ergeben, dass es sich nicht um ein Biotop nach § 26 NatSchGBIn handelt.

Für die privaten Flächen geht der Bebauungsplan in Übereinstimmung mit den Zielen des LaPro Berlin von einer dezentralen Versickerung auf den Grundstücken selbst aus. Der Geltungsbereich liegt auf der Grundmoräne. Damit sind hier vorwiegend bindige Böden anzutreffen. Trotz der vorhandenen Bodenverhältnisse ist die Versickerung des anfallenden Regenwassers aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf den Grundstücken selbst technisch kein Problem.

Die angestrebte Grundflächenzahl und die zusammenhängenden, von Bebauung freizuhaltenden Flächen im Blockinnenbereich ermöglichen die Umsetzung vielfältigster technischer Lösungen auch unter Berücksichtigung der hohen Schichtenwasserstände.

Grünflächen

Zwischen der Fläche für die Regenrückhaltung und der südlichen Grenze des Geltungsbereiches wird eine ca. 25 m breite Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage mit Spielplatz festgesetzt in Umsetzung der Zielstellungen des FNP Berlin, der hier eine übergeordnete Grünverbindung von den Kaulsdorfer Seen über das Ortsteilzentrum Mahlsdorf, über die Freiflächen in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne XXIII-4 und XXIII-8 bis in den freien Landschaftsraum vorsieht.

Zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und der südlichen Grundstücksgrenze soll unter Berücksichtigung der privaten Belange – der Verwertbarkeit des Grundstücks und des Eigenbedarfs – die öffentliche Grünfläche auf 12 m reduziert werden. Um den optischen Gesamteindruck des übergeordneten Grünzuges zu gewährleisten, soll auf den privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Pflanzbindung erfolgen.

Die öffentliche Parkanlage mit Spielplatz dient der Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit öffentlich nutzbaren wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen. Damit werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwischen Landsberger Straße und Straußstraße ca. 10.227 m² öffentliche Freiflächen gesichert. Die ausgewiesene Fläche wird mit weiteren Bereichen des Grünflächensystems im Ortsteil Mahlsdorf durch Flächen zur öffentlichen Durchwegung verbunden.

Die vorgesehene öffentliche Durchwegung leistet einen wesentlichen Beitrag zur Erhöhung der Attraktivität der Freiflächen entsprechend dem Landschaftsprogramm Berlin. Um die ökologische Wirksamkeit des Grünzuges zu gewährleisten,

entsprechend den Zielen des Landschaftsprogramms werden die öffentlichen Grünflächen durch die privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergänzt. Unter Berücksichtigung der privaten Belange, der Verwertbarkeit des Grundstückes, kann die notwendige Mindestbreite zur Gewährleistung der ökologischen Wirksamkeit in Teilbereichen nicht eingehalten werden.

Mit der Festsetzung der erforderlichen Grünflächen wird gleichzeitig ein Abstand zum angrenzenden Gewerbegebiet gewahrt, um für die angrenzende Wohnbebauung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Spielplatz

Gleichermaßen soll der hergeleitete Spielplatzbedarf gedeckt werden, da dieser Bereich von Mahlsdorf mit Spielplätzen unterversorgt ist. Die öffentliche Grünfläche befindet sich entsprechend dem städtebaulichen Konzept entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Landsberger Straße 216. Der erforderliche Spielplatz wird in die Parkanlage integriert. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Wernergraben und zum Regenrückhaltebecken sind für den Spielplatz die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen zu berücksichtigen. Für den öffentlichen Spielplatz ist der Einzugsbereich zwischen Hönowener Straße, S-Bahn-Trasse, Stadtgrenze und B 1/5 maßgeblich. Im Einzugsbereich leben 2.228 Einwohner/innen (Stand 6/02). Das sind 18 % der Einwohner/innen des gesamten statistischen Gebietes 191.

Entsprechend der prognostizierten Einwohnerentwicklung auf der Grundlage der Bereichsentwicklungsplanung ist für das statistische Gebiet eine Einwohnerzahl von 16.500 EW zu erwarten. Davon ausgehend sind langfristig im Einzugsgebiet des geplanten Spielplatzes 3030 EW zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Richtwerte für Spielflächenbedarfe pro Einwohner/innen von 1 m² Nettogröße und 1,5 m² Bruttogröße ergibt sich eine erforderliche Nettospielplatzfläche von 2.790 m² und eine erforderliche Bruttospielplatzfläche von 4.200 m².

Damit wird der Integration des in der Bereichsentwicklungsplanung dargestellten Spielplatzes in diesen Grünbereich entsprochen. Im Einzugsgebiet sind darüber hinaus folgende Spielplätze geplant:

1.	Pestalozzistraße	(B-Plan XXIII - 3)	2.000 m ²	3.000 m ²
2.	Straße An der Schule	(B-Plan XXIII - 3)	600 m ²	1.000 m ²

Für diese Spielflächen kann auf landeseigene Grundstücke zurückgegriffen werden. Es verbleibt ein Restbedarf von 200 m² Bruttospielplatzfläche. Aufgrund der erforderlichen Mindestgrößen ist im vorliegenden Fall ein Spielplatz von 500 m² vorzusehen, der innerhalb der öffentlichen Grünfläche unter Berücksichtigung der optimalen Einzugsradien und einer territorialen Verteilung im Siedlungsgebiet realisiert werden soll.

Der erforderliche Bedarf wohnungsnahen Grüns wird damit nur unerheblich beeinträchtigt. Neben den Flächen im Geltungsbereich des B-Plans XXIII-8 werden hierfür Flächen im Geltungsbereich des B-Plans XXIII-4 gesichert. Damit werden die Bedarfe nach dem Richtwert $6 \text{ m}^2/\text{EW}$ gedeckt. Dieses Flächenangebot berücksichtigt außerdem, dass Teile dieser Flächen aufgrund ihres Zuschnittes nur eingeschränkt nutzbar sind und siedlungsnaher Freiflächen auch langfristig nicht ausgewiesen werden können.

Verkehrsflächen

- Friesacker Straße
- Straußstraße
- Lortzing Straße

Das der Bereichsentwicklungsplanung zugrunde liegende Verkehrskonzept wurde im Hinblick auf die zu erwartende Verdichtung des Siedlungsgebietes erarbeitet. Die Friesacker Straße, die Straußstraße und die Lortzingstraße werden dementsprechend auch langfristig als Anliegerstraßen fungieren. Die Breite dieser öffentlichen Verkehrsflächen ist ausreichend, um das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Es erfolgt eine planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend dem Bestand.

- Landsberger Straße

Die Landsberger Straße wird die Funktion einer Sammelstraße übernehmen und den Verkehr der hier angrenzenden Wohn- und gewerblich genutzten Gebiete an das übergeordnete Straßennetz anbinden. Um die erforderliche Breite zur Bewältigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens resultierend aus der Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung gewährleisten zu können, sind auf den Grundstücken Landsberger Straße 215 und 216 im Sinne einer gesicherten Erschließung unter Berücksichtigung der entsprechenden Verkehrssicherheit die erforderlichen Flächen in Anspruch zu nehmen.

Die Einteilung des öffentlichen Straßenlandes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes (textliche Festsetzung Nr. 6).

Die Erschließung des Blockinnenbereiches erfolgt ausschließlich über private Erschließungswege bzw. über private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

Die Überbauung des Wernergrabens in Verlängerung kann im Sinne der Erreichbarkeit und der Nutzbarkeit der öffentlichen Parkanlage nicht ausgeschlossen werden.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA1

Für das Allgemeine Wohngebiet WA1 im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches ist die Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung, einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 in Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes vorgesehen. Durch die zweigeschossige Bebauung kann eine Stafflung von der eingeschossigen Bebauung des vorhandenen Siedlungsgebietes zur hallenartigen Bebauung auf den südlich angrenzenden gewerblich genutzten Flächen ermöglicht werden. Durch diese hallenartige Bebauung erlebt schon jetzt die dahinter liegende Wohnbebauung eine lärmindernde Wirkung der B 1/5. Weiterhin wird ein städtebaulich harmonischer Übergang zwischen den südlich und westlich angrenzenden architektonischen Strukturen ermöglicht.

Um weiterhin die gestalterische Vielfalt und weitestgehende Anpassungsmöglichkeiten an vorhandene Bebauung zu ermöglichen, soll über die textliche Festsetzung Nr. 5 und Nr. 6 geregelt werden, dass abweichend von der Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig ist, wenn es sich dabei um einen Dachraum handelt oder das weitere Vollgeschoss 2/3 des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreitet und die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Eigenart der näheren Umgebung in Gestalt der unmittelbar angrenzenden eingeschossigen Siedlungsstruktur soll die Höhe der baulichen Anlagen auf 11,00 m begrenzt werden durch textliche Festsetzung Nr. 3.

Allgemeines Wohngebiet WA2 und WA4

Die zukünftige Bebauung auf den Flächen WA2 und WA4 soll entsprechend der historisch gewachsenen, kleinteiligen und heterogenen Strukturen der im Geltungsbereich und dem angrenzenden Siedlungsgebiet bereits vorhanden Bebauung entwickelt werden. Dementsprechend wird für diese Fläche eine eingeschossige Bebauung und eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Der „Dachgeschossbonus“ lässt sich hier im Rahmen der planungsrechtlichen Genehmigung umsetzen.

Die Geschossflächenzahl wurde unter Berücksichtigung der beabsichtigten Entwicklung innerhalb der vorhandenen Strukturen mit einer GFZ von 0,2 festgesetzt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird gewährleistet, dass die Obergrenzen des FNP Berlin, der hier eine Wohnbaufläche WA4 (max. GFZ 0,4) ausweist, eingehalten werden.

Allgemeines Wohngebiet WA3

Die Fläche WA3 wird vom Wernergraben gequert. Der Wernergraben mit seinem Randgrün stellt ein städtebaulich prägendes Gestaltungselement des Siedlungsgebietes dar. In Übereinstimmung mit dem Landschaftsprogramm ist der Erhalt der Grabenflächen primäres Ziel des Bebauungsplanes. Gleichzeitig dient der

Graben der Regenwasserableitung. Unter Berücksichtigung des Erhalts des Wernergrabens sind die bebaubaren Flächen erheblich eingeschränkt. Auf der Fläche WA3 wird deshalb eine eingeschossige Bebauung und eine GRZ von 0,15 festgesetzt. Der „Dachgeschossbonus“ lässt sich auch hier im Rahmen der planungsrechtlichen Genehmigung umsetzen.

Die Geschossflächenzahl wurde unter Berücksichtigung der beabsichtigten Entwicklung innerhalb der vorhandenen Strukturen mit einer GFZ von 0,15 festgesetzt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird gewährleistet, dass die Obergrenzen des FNP Berlin, der hier eine Wohnbaufläche WA4 (max. GFZ 0,4) ausweist, eingehalten werden.

3.3. Bauweise

Für die Fläche WA1 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Mit der zukünftigen Bebauung soll ein städtebaulich harmonischer Übergang von der kleinteiligen Einfamilienhausbebauung zu den gewerblich genutzten Hallen im Süden des Geltungsbereiches ermöglicht werden. Dementsprechend sollen die Baukörperlängen hier auf 30 m beschränkt werden.

- Für die Flächen WA2, WA3, WA4 wird die offene Bauweise festgesetzt. Auf Grund der vorhandenen Parzellenstruktur ist eine weitere Beschränkung der Baukörperlängen im Sinne des Einfügens in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen nicht erforderlich.

3.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden mit Baugrenzen definiert. Damit werden die wesentlichen Rahmenbedingungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung festgesetzt. Wesentlich bei der Festsetzung der Baugrenzen ist entsprechend den Zielstellungen des Bebauungsplanes der Erhalt zusammenhängender, gärtnerisch zu nutzender Flächen im Blockinnenbereich als prägendes Gestaltungselement.

Gleichzeitig soll den Eigentümern soviel Spielraum gegeben werden, dass hier durchaus variantenreiche Entwürfe zu erwarten sind.

Zur Sicherung des Wernergrabens als landschaftlich prägendes Element des Siedlungsgebietes sind Mindestabstände von 5 m zur Böschungsoberkante einzuhalten. Auf den Grundstücken erfolgt deshalb eine entsprechende enge Baufensterausweisung. Der private Belang der Verwertbarkeit der Grundstücke wird damit eingeschränkt. Diese Einschränkung ist jedoch zu Gunsten des öffentlichen Belanges dem Erhalt ortstypischer Grünstrukturen und einer gesicherten Erschließung städtebaulich erforderlich.

Anders als sonst im Siedlungsgebiet üblich, wird unter Berücksichtigung der Situationsgebundenheit des Eigentums auf den Grundstücken, auf denen der

Wernergraben verläuft, nicht die Möglichkeit einer zweiten Baureihe eröffnet. Die Bebauung soll innerhalb eines Baufensters konzentriert werden, um die Wirkung des Wernergrabens als städtebaulich prägendes Gestaltungsmerkmal dieses Gebietes in den öffentlichen Straßenraum langfristig zu gewährleisten und zu entwickeln. Auch wenn auf den nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücken durch die bereits erfolgte Bebauung die Wirkung der Flächen entlang dem Wernergraben in den öffentlichen Raum stark beeinträchtigt ist, ist innerhalb des Geltungsbereiches diese Wirkung prägend und ermöglicht gleichzeitig einen harmonischen Übergang zur öffentlichen Freifläche des übergeordneten Grünzuges.

Gleichzeitig wird durch die Baugrenzen die planungsrechtliche Sicherung der ortstypischen Vorgartenbereiche 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie bzw. auf dem Grundstück Landsberger Straße 216 zwischen Straßenbegrenzungslinie der Verlängerung der Baugrenze der nördlich angrenzenden Grundstücke gewährleistet.

3.5. Grünfestsetzungen

Das Gebiet, in dem sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet, wie der Geltungsbereich selbst, ist durch eine starke Durchgrünung der unbebauten Blockinnenbereiche mit einheimischen Obstbaumgehölzen sowohl Nutz- als auch Zierhölzer gekennzeichnet. Diese Prägung trägt einen erheblichen Anteil am städtebaulichen Charakter des Gebietes. Der Erhalt und die Weiterentwicklung dieser prägenden Strukturen ist eine elementare Zielstellung des Bebauungsplanes. In Umsetzung dieser Zielstellung ist es erforderlich, die vorhandenen Bäume weitestgehend zu erhalten und Pflanzungen vorzunehmen, um den Bestand an Bäumen entsprechend der für den Obstbaumsiedlungsbereich typischen Pflanzungen zu entwickeln. Dementsprechend wurde die textliche Festsetzung Nr. 9 in den Bebauungsplan aufgenommen, die eine Bepflanzung für je 500 m² Grundstücksfläche auf jedem Grundstück mit einem Obstbaum vorsieht. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume werden die vorhandenen Obstbäume angerechnet. Damit soll gewährleistet werden, dass sich die Anzahl der zu pflanzenden Bäume in einem für die Eigentümer zumutbaren Rahmen bewegt. Auf die ursprünglich beabsichtigte Festsetzung der Bäume entlang dem Ufer des Wernergrabens in Weiterführung der Straußstraße als städtebaulich prägendes Gestaltungselement soll verzichtet werden, da die Bäume zum Teil für eine Uferbepflanzung von Gräben nicht standortgerecht sind.

Mit Ausnahme der unter Punkt 3.1. Allgemeines Wohngebiet aufgeführten Flächen und des Vorgartenbereiches soll im Sinne der Funktionalität der privaten Grundstücke keine Einschränkung der Einordnung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen erfolgen. Da insbesondere im Allgemeinen Wohngebiet WA1 durch das hier mögliche Maß der baulichen Nutzung ein höherer Stellplatzbedarf als im angrenzenden Wohngebiet zu erwarten ist, soll jedoch die Gliederung der Stellplatzflächen durch Baumpflanzung im Sinne der planungsrechtlichen Sicherung der ortstypischen Durchgrünung durch die textliche Festsetzung Nr. 8 gewährleistet werden. Im Sinne der Sicherung einer hohen Wohnqualität und des stark durchgrüneten, prägenden Blockinnenbereiches soll auf dem Grundstück Landsberger Straße 216/217 unter Berücksichtigung der hier möglichen städtebaulichen

Strukturen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen festgesetzt werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 entlang der öffentlichen Grünfläche soll in einer Breite von 5 m eine Fläche mit Pflanzbindung festgesetzt werden, um den optischen Eindruck und die ökologische Wirksamkeit des übergeordneten Grünzuges trotz reduzierter Breite im Sinne der Berücksichtigung privater Belange zu gewährleisten. Innerhalb dieser Flächen ist eine mindestens dreireihige, heckenartige Anpflanzung mit ausschließlich einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen entsprechend der Pflanzliste A vorzusehen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Gehölze der Pflanzliste zu ersetzen.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Entwickelbarkeit aus dem FNP Berlin

Aus der im FNP Berlin ausgewiesenen Wohnbaufläche W4 mit einer GFZ bis 0,4 sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes generell entwickelbar. Die symbolische Darstellung der übergeordneten Grünverbindung rechtfertigt die Entwicklung der öffentlichen Parkanlage von den Kaulsdorfer Seen über das Ortsteilzentrum Mahlsdorf, über die Freiflächen in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne XXIII-4 und XXIII-8 bis in den freien Landschaftsraum des Landes Brandenburg.

2. Eingriffsbetrachtung

Entsprechend § 1a BauGB sind in der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Entsprechend der unterschiedlichen Ausgangssituation innerhalb des Geltungsbereiches wird zur

Beurteilung des zu erwartenden Eingriffs und den daraus folgenden Ausgleichsmaßnahmen von den drei nachstehenden Teilflächen ausgegangen.

- Die Flächen entlang der Friesacker Straße, der Straußstraße und der Lortzingstraße, für die davon auszugehen ist, dass es sich hier um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil auf denen bisher bereits eine Bebauung nach § 34 BauGB möglich war. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht das Ziel der Planung in der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb der historisch gewachsenen Strukturen, die nicht über das bereits derzeitige zulässige Nutzungsmaß nach § 34 (1) BauGB hinausgehen. Damit werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend § 21 Abs. 2 BNatSchG im Bebauungsplan erforderlich.
- Der *westliche* Grundstücksteil der ehemaligen Gärtnerei zwischen Landsberger Straße und Straußstraße, der durch einen Versiegelungsanteil geprägt, wie er sonst nur für Gewerbebetriebe üblich ist. Eine durch die Bewirtschaftungsform bedingte Kontamination aufgrund der Lagerung und Anwendung von

Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln kann aufgrund der gutachterlichen Stellungnahme der zuständigen Fachabteilung ausgeschlossen werden.

1. Der Bebauungsplan sieht anstelle dieser Bestandssituation zum einen eine Wohnbebauung mit einem Versiegelungsgrad von 20 % vor. Es ist damit eine deutliche Entsiegelung für diese Flächen gegenüber der derzeitigen Bebauung mit Gewächshäusern und den vorhandenen Verkehrsflächen zu erwarten.
2. Mit der Ausweisung als Parkanlage mit Spielplatz zum anderen erfolgt auf wesentlichen Teilen dieser Fläche der Aufbau einer ortstypischen und wertvollen Gehölzvegetation, die in die vom Flächennutzungsplan und der Bereichentwicklungsplanung vorgesehene Grünverbindung bis in den freien Landschaftsraum integriert wird.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des nachhaltig positiven Eingriffs in Natur und Landschaft sind daher nicht erforderlich. Auf diesen Flächen findet eine eindeutige Verbesserung zu Gunsten von Natur und Landschaft statt.

- Die östlichen Flächen des Grundstücks Landsberger Straße 216 zwischen Straußstraße und Lortzingstraße nördlich des Wernergrabens, auf denen durch die Planung eines Regenrückhaltebeckens ein Eingriff nach § 8a BNatSchG vorbereitet wird. Der *östliche* Grundstücksteil zwischen Straußstraße und Lortzingstraße diente dem Anbau von Freilandkulturen. Da diese Flächen nicht versiegelt wurden, konnte sich eine gegenüber der westlichen Grundstückshälfte etwas umfangreichere Ruderalvegetation in Form einer Hochstaudenflur bilden. Infolge der Nutzung dieses Teils als Baumschule ist noch ein Restbestand aufgeschulter Gehölze wie Korkenzieherweiden und Forsythien vorhanden. Darüber hinaus sind Obstgehölze und natürlich vorkommende Weiden vorhanden. Durch die Planung des Regenrückhaltebeckens wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Auf Grund der Notwendigkeit des Regenrückhaltebeckens für die technische Erschließung des Gebietes ist dieser Eingriff planerisch nicht zu vermeiden. Um diesen Eingriff weitgehend ausgleichen zu können, ist im Rahmen der Selbstverpflichtung der Gemeinde die naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens gewährleistet. Außerdem sind auf der Fläche des Regenrückhaltebeckens im Rahmen der Selbstverpflichtung Anpflanzungen vorzunehmen.

Hinsichtlich des Luftaustausches sind durch die mit dem Bebauungsplan mögliche Bebauung keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da für die Neubebauung die Gebäudelängen auf 30 m begrenzt werden und das Maß der baulichen Nutzung nur eine aufgelockerte Bebauung zulässt. Die Ausweisung der Parkanlage mit Spielplatz trägt als Bestandteil der Grünverbindung zur Verbesserung der klimatischen Situation bei.

3. Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Verfahren soll von den Überleitungsvorschriften des § 244 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 233 BauGB Gebrauch gemacht werden. Dementsprechend sind gem. dem Gesetz vom 12. Februar 1990 zur Umweltverträglichkeitsprüfung § 3 für alle Vorhaben, die in der Anlage zum Gesetz aufgeführt sind, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Die innerhalb des Geltungsbereiches festzusetzende Fläche für die Regenrückhaltung ist ca. 0,85 ha groß. Mit dieser Anlage werden weniger als 10 Mio. m³ Wasser zurückgehalten, damit ist für diese Anlage entsprechend der Anlage 1 Pkt. 13.6.2 zu § 3 Abs. 1 Satz 1 UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Maßgabe des Landesrechtes nach § 3d UVPG erforderlich. Ein Gesetz zur Umsetzung der UVP- Richtlinie wurde durch das Land Berlin noch nicht erlassen. Damit besteht die Verpflichtung die Umweltverträglichkeitsprüfung nach Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Der Einzelfall bezieht sich auf die konkrete Umsetzung des Vorhabens - Errichtung eines Regenrückhaltebeckens mit einem Stauvolumen von ca. 20.000 m³. Da das Ergebnis der Einzelfallprüfung zu einem späteren Zeitpunkt u.U. zu einem Abwägungsfehler führen würde, soll eine überschlägliche Vorprüfung bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

Beschreibung des Vorhaben:

Auf den Teilflächen einer ehemaligen Gärtnerei, auf denen sich nach Aufgabe der ehemaligen Nutzung wieder ihr naturnaher Charakter in Form einer rudimentäre Auvegetation, bestehend aus *Salix alba*, eingestellt hat, soll ein etwa 10.000 m³ großes Regenrückhaltebecken errichtet werden.

Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten.

Das Regenrückhaltebecken befindet sich im unteren Bereich der Barnimhangkante. Der Einzugsbereich ist etwa 341 ha groß und berücksichtigt für 50 % der Straßen innerhalb des Einzugsbereiches eine verzögerte Regenwasserableitung über Mulden- Rigolen- Systeme. Eine weitere Reduzierung ist aufgrund der Straßenquerschnitte und der Bodenverhältnisse, die über ein geringes Versickerungsvermögen verfügen, nicht möglich. Aufgrund des eingeschränkten Versickerungsvermögens wird im Sinne einer gesicherten Erschließung auch für die privaten Grundstücke eine anteilige Regenwasserableitung berücksichtigt.

Wegen der erforderlichen Größe und der Höheneinordnung des Regenrückhaltebeckens ist die Inanspruchnahme dieser Flächen erforderlich.

Die Zerstörung der Auvegetation wird durch die naturnahe Gestaltung des Beckens ausgeglichen.

Prüfung:

Es ist entsprechend dem derzeitigen Planungsstand beabsichtigt, ein abgedichtetes Becken zu bauen, so dass keine Versickerung aus dem Regenrückhaltebecken erfolgt. Damit ist durch die Versickerung von angestautem Wasser hier insbesondere eine Vernässung der angrenzenden Bereiche nicht zu erwarten. Eine Störung des Naturhaushaltes infolge von Regenwasserversickerung erfolgt damit nicht.

Durch die Einleitung des angestauten Wassers in den Wernergraben sind keine Verunreinigung des Grabens zu erwarten, da es sich hier um Regenwasser handelt, das überwiegend aus dem Siedlungsgebiet und den überwiegend relativ wenig befahrenen öffentlichen Straßen des Siedlungsgebietes abgeleitet wird. Ableitung aus gewerblich genutzten Flächen kann fast gänzlich ausgeschlossen werden.

Auch durch die Überflutung, die Überlaufhäufigkeit des Beckens beträgt $n = 0,2$, d.h. seltener als einmal in fünf Jahren, verursacht keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, da es sich hier um ein kurzfristiges Ereignis handelt. Außerdem bieten sich hierfür innerhalb der öffentlichen Grünflächen Flächen an.

Im Rahmen der überschläglichen Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung wurde weiter geprüft, ob:

1. durch Verunreinigungen des Grundstücks selbst eine Beeinträchtigung des Grundwassers bei Versickerung auf dem Grundstück zu erwarten ist. Das ist aufgrund orientierender Bodenuntersuchungen im September/Oktober 2002 im Auftrag der zuständigen Fachabteilung auszuschließen. Auf dem Grundstück befinden sich keine Altlasten.
2. es sich bei den Flächen des zukünftigen Regenrückhaltebeckens um ein Biotop nach § 26 NatSchGBIn handelt. Davon ist entsprechend der Stellungnahme des zuständigen Fachamtes nicht auszugehen.
3. der Eingriff in Natur und Landschaft durch die naturnahe Gestaltung des Beckens ausgeglichen werden kann. Aufgrund des derzeitigen Vegetationsbestandes sind auf der Fläche keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

Nach überschlägiger Vorprüfung ist davon auszugehen, daß durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erzeugt werden, die dazu führen würden, daß im Ergebnis einer notwendigen Vorprüfung zur UVP für den Einzelfall im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu einer fehlerhaften Abwägung führen würde.

Alle anderen Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht keine UVP- Pflicht gemäß UVPG.

4. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Altlastenflächen. Aufgrund der bisherigen Nutzung ist jedoch davon auszugehen, daß im Rahmen geplanter Investitionsmaßnahmen weitere Untersuchungen zur Bodensanierung erforderlich sind. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass Boden- oder Grundwasserverunreinigungen der Nutzung entgegenstehen bzw. unverhältnismäßige Maßnahmen für deren Realisierung verursachen.

5. Auswirkungen auf den Haushalt

Für die bereits bebauten Bereiche des Siedlungsgebietes erfolgt die Realisierung, Erschließung und Finanzierung der ausgewiesenen baulichen Erweiterungen bzw. der Neubebauung durch die private Hand. Durch die Widmung der Grundstücke mit entsprechenden Nutzungsarten nach BauNVO sind keine Planungsschäden nach § 42 Abs. 1 Nr.1 BauGB zu erwarten, da hier keine Kenntnis von der Vorbereitung bzw. Durchführung von Nutzungsmöglichkeiten im Vertrauen auf die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB besteht. Beim Bau- und Wohnungsaufsichtsamt liegen keine Anträge auf Baugenehmigung und Vorbescheid oder eine schriftliche Auskunft der für die Genehmigung zuständigen Behörde vor, die eine Entschädigung zur Folge hätten.

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Durch das Land Berlin sind die erforderlichen Flächen für das öffentliche Straßenland im Bereich Landsberger Straße zu erwerben. Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes haben die Eigentümer prinzipiell Entschädigungsansprüche gem. § 42 BauGB. Der Zeitpunkt der Übernahmeansprüche regelt sich nach § 40 (2) BauGB. Da die Eigentümer ihre Grundstücke in der bisherigen Art weiter nutzen können, ihnen somit keine wirtschaftlichen Nachteile durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen, bestehen diese nicht unmittelbar mit der Festsetzung des Bebauungsplanes.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ca. 130 m² Wohnbaufläche im Wert von 130 €/m² zu erwerben. Außerdem sind ca. 77 m² marktfähiges Nichtbauland mit einem Wert von 15,- €/m² zu erwerben. Insgesamt sind durch das Land Berlin für den Erwerb dringend erforderlicher Verkehrsflächen zur Sicherung der Erschließung 18.055,- € bereitzustellen. Der Zeitpunkt der Übernahmeansprüche regelt sich nach § 40 (2) BauGB.

Öffentliche Parkanlage

Durch das Land Berlin ist ein ca. 10.210 m² großer Flächenanteil des Flurstückes 802 (graphische Flächenermittlung) für die öffentliche Parkanlage mit Spielplatz zu erwerben. Entsprechend dem vorliegenden Gutachten ist ein Wert von 15 €/m² (14.1.03) zu berücksichtigen. Damit wären ca. 153.150 € für den Grundstückserwerb durch das Land bereitzustellen. Es entstehen Entschädigungsansprüche nach § 40 BauGB zum Zeitpunkt der Festsetzung des Bebauungsplanes, mindestens für den Teilbereich der ehemaligen Gewächshäuser. Durch das Bezirksamt sind die Voraussetzungen für den Grunderwerb durch die zuständige Fachabteilung zu schaffen

Flächen für die Versorgung mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung

Die Flächen für das Regenrückhaltebecken müssen durch das Land Berlin erworben werden. Es sind ca. 8.750 m² im Wert von 15 €/m² zu erwerben. Insgesamt sind durch das Land Berlin für den Erwerb der Flächen des Regenrückhaltebeckens ca. 135.000 € bereitzustellen. Prinzipiell bestehen mit Festsetzung des Bebauungsplanes Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB.

Der Zeitpunkt der Übernahmeansprüche regelt sich nach § 40 (2) BauGB. Mit Schreiben vom 4. September 2003 liegt die Bestätigung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Bestätigung vor, dass die Mittel aus dem Kapitel 1270, Titel 89101 ausgeglichen werden zu dem Zeitpunkt, zu dem der Eigentümer Übernahmeansprüche geltend macht.

IV. VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 6. Juli 1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes XXIII-8 mit Bezirksamtsbeschluss Nr. IV/106/1993 beschlossen. Der Beschluss wurde am 23.07.1993 im Amtsblatt für Berlin 43. Jahrgang Nr. 35 vom 23.07.1993 S. 2051 bekanntgemacht. Die BVV wurde in ihrer 22. Sitzung mit der Drucksache Nr. IV/838 am 20.01.1994 informiert.

Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 3a AGBauGB

Zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-8 im Juli 1993 war das AGBauGB vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) gültig. Die Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3a AGBauGB ist erst durch das Gesetz vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 241) erforderlich geworden. Mit dem Schreiben vom 12.07.1993 ist der Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Umweltschutz, Abt. II die Planungsabsicht zum Bebauungsplan mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt worden. Es wurden keine Einwände geäußert. Die Hinweise wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 28. August bis einschließlich 25. September 1995 durchgeführt.

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden die Bürger anhand der vom Büro Thalen Consult erarbeiteten Varianten zur möglichen Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches über Ziele und Zweck der Planung sowie deren mögliche Auswirkungen informiert.

Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. V/202/1996 vom 17.12.1996 hat das Bezirksamt dem Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zugestimmt.

Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 13.2.1997 mit der Drucksache Nr. III/988 über das Ergebnis informiert.

Für die Zielstellung des Bebauungsplanes XXIII-8 ergeben sich in Auswertung der frühzeitige Bürgerbeteiligung keine Änderungen. Zielstellung ist:

- Entwicklung eines eigenständigen städtebaulichen Charakters
- Unter Berücksichtigung der privaten Belange mehrgeschossigen Wohnungsbau ermöglichen
- Beeinträchtigung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung durch den zu erwartenden Erschließungsverkehr weitestgehend ausschließen

- Führung der übergeordneten Grünverbindung entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Landsberger Straße 216/217
- Prüfung ob es sich bei nicht bebauten Flächen im östlichen Bereich des Grundstücks Landsberger Straße 216/217 um ein Biotop handelt.

Erforderlichkeit der Einordnung eines Regenrückhaltebeckens

Mit Schreiben vom 31.01.1998 teilten die Wasserbetriebe mit, dass innerhalb des Geltungsbereiches ein Regenwasserrückhaltebecken in einer Größe von ca. 1,1 ha im Sinne einer gesicherten Erschließung eines Einzugsgebietes von ca. 174 ha erforderlich ist. Der Belang wurde in das Verfahren eingestellt.

Es erfolgte eine Änderung des Vorentwurfes. Die bis zu diesem Zeitpunkt vorgesehene Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entfielen. Dem öffentlichen Belang einer gesicherten Erschließung wurde der Vorrang eingeräumt.

Durch die Wasserbetriebe wurde für das Jahr 1999 die Erarbeitung eines detaillierten Regenwasserentwässerungskonzept angekündigt.

Durchführung der Trägerbeteiligung

Die Behörden und Stellen Träger öffentlicher Belange sind entsprechend § 4 BauGB auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses Nr. V/598/1998 in einer Monatsfrist vom 20.09.1998 bis zum 20.10.1998 beteiligt worden.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB wurden die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in die Abwägung eingestellt. Im Ergebnis der Träger öffentlicher Belange wurde keine Belange eines Träger erstmalig oder stärker als bisher berührt, so dass eine nochmalige Trägerbeteiligung nicht erforderlich war.

Für den Entwurf zum Bebauungsplan (Stand September 1998) ergaben sich unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange keine Änderungen. In die Begründung wurden folgende Hinweise aufgenommen:

- nochmalige Überprüfung der Problematik zum Eingriff in Natur und Landschaft führte zur Überarbeitung des Textes, um eine bessere Verständlichkeit zu erreichen; es erfolgte keine inhaltliche Änderung
- zur Sicherung des vorhandenen Obstbaumsiedlungscharakters wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen
- der Hinweis zu den vorhandenen Wasserversorgungsanlagen und der gastechischen Versorgung

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 489/5 vom 22.06.1999 hat das Bezirksamt der Auswertung der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gem. §4 BauGB zugestimmt. Die BVV wurde in ihrer 2. Sitzung am 25.11.1999 mit der Drucksache Nr. H/IV/21 über das Ergebnis informiert.

Flächenbedarf Regenerückhaltefläche

Mit Schreiben vom 4.10.2001 lag eine erste Berechnung für die notwendigen Flächenbedarfe durch die Berliner Wasserbetriebe in Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung vor. Unter Berücksichtigung der in diesem Schreiben dargelegten Planungsrandbedingungen wurde der Flächenbedarf von 1,1 ha bestätigt.

2003 wurde die nochmalige Überprüfung der Flächenbedarfe abgeschlossen. Insbesondere aufgrund der veränderten Planungsrandbedingungen:

- Reduzieren der Anschlußmengen für private Grundstücke
- weitestgehende Entwässerung der Straßenverkehrsflächen über Mulden-Rigolen-Systeme

konnte der Flächenbedarf auf 0,875 ha reduziert werden.

Im Ergebnis dieser Flächenbedarfsreduzierung konnte unter Berücksichtigung der privaten Belange - die Verwertbarkeit der Grundstücksfläche - die Wohnbaufläche erweitert werden.

Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung für das Regenerückhaltebecken

Für ein Regenerückhaltebecken mit einer Fläche von 0,875 ha ist entsprechend der Anlage 1 Pkt. 13.6.2 zu § 3 Abs. 1 Satz 1 UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Maßgabe des Landesrechtes nach § 3d UVPG erforderlich. Ein Gesetz zur Umsetzung der UVP- Richtlinie wurde durch das Land Berlin noch nicht erlassen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren XXIII-8 wurde eine überschlägliche Prüfung durchgeführt um Abwägungsfehler infolge des Ergebnisses der erforderlichen Einzelfallprüfung auszuschließen.

Im Ergebnis der überschläglichen Prüfung ist davon auszugehen, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch den Bau des Regenerückhaltebeckens erzeugt werden, die dazu führen würden, dass im Ergebnis einer notwendigen Vorprüfung zur UVP für den Einzelfall im Rahmen des Bebauungsplanes zu einer fehlerhaften Abwägung führen würden.

Änderung des Bebauungsplanentwurfes

Während des Verfahrens wurde durch einen Eigentümer angeregt, unter Berücksichtigung der privaten Belange

- Verwertbarkeit des Grundstücks
- Erhalt vorhandener Bepflanzung auf dem privaten Grundstück die Breite der öffentlichen Durchwegung auf 10 m zu reduzieren.

Dieser Anregung wurde gefolgt. Es erfolgte eine Reduzierung auf 15 m, damit wird die öffentliche Grünfläche in gleicher Qualität weitergeführt wie in dem westlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-4. Um den städtebaulich prägenden Eindruck des übergeordneten Grünzuges zu gewährleisten, wurde auf den privaten Flächen eine Pflanzbindung vorgesehen.

Öffentliche Auslegung

Mit Bezirksamtsbeschluss 947/III vom 4.05.04 hat das Bezirksamt beschlossen auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes vom 4.05.04 die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) durchzuführen. Die BVV wurde mit Drucksache Nr. 1395/V in der 58. Geschäftlichen Mitteilung vom 9.06.2004 über die Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert.

Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt Nr. 23 von Berlin vom 14.05.2004, S.2030 bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.05.2004 über die Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert.

In der Zeit vom 26. Mai 2004 bis 28. Juni 2004 lag der Entwurf des Bebauungsplanes XXIII-8 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Den Bürgern wurde damit die Möglichkeit gegeben, Anregungen zu geben. Die vorgebrachten Anregungen waren zu prüfen.

Die Anregungen während der öffentlichen Auslegung, die zu einer Änderung des Bebauungsplanes führten, betrafen folgende Schwerpunkte:

- nochmalige Prüfung der Reduzierung der Breite des übergeordneten Grünzuges, dieser Anregung wurde gefolgt; die Breite wurde auf 12 m unter Berücksichtigung der privaten Belange reduziert; damit kann auch eine qualitativ hochwertige Durchwegung mit hoher Aufenthaltsqualität gewährleistet werden ohne durch veränderte Proportionen den Eindruck der Enge und Geschlossenheit zu erzeugen.
- Gleichzeitig konnte damit das Baufenster auf dem Grundstück Landsberger Straße 216/217 im Sinne der Umsetzung des vom Eigentümer beabsichtigten baulichen Konzeptes. Die geringfügige Beeinträchtigung des Grünzuges durch das heranrückende Baufenster ist unter Berücksichtigung aller Belange hinzunehmen.
- Die Festsetzung einer 3 m breiten Fläche entlang der nördlichen Grundstücksgrenze Landsberger Straße 216/217 im Sinne einer starken Durchgrünung der Blockinnenbereiche und der Sicherung einer hohen Wohnqualität.
- Im Sinne der beabsichtigten städtebaulichen Prägung der öffentlichen Durchwegung wurden die Pflanzlisten ergänzt.

Folgende Änderungen führten nicht zu Änderungen des Bebauungsplanes:

1. Die Weiterführung der Straußstraße über den Wernergraben hinweg:
Die Weiterführung der Straußstraße wird für die öffentliche Erschließung nicht benötigt. Das der Bereichsentwicklungsplanung zugrundeliegende

Verkehrskonzept geht davon aus, dass das zu erwartende Verkehrsaufkommen langfristig auch ohne die Durchbindung der Straßenverkehrsfläche innerhalb der vorhandenen Verkehrsflächen bewältigt werden kann. Durch die Festsetzung des Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit zwischen Straußstraße und öffentlicher Grünfläche wird die Erreichbarkeit der öffentlichen Grünfläche gewährleistet. Die Privatnützigkeit dieser Flächen wird dadurch nicht unzumutbar beeinträchtigt. Da aufgrund des Grundstückszuschnittes und der zu erwartenden Bebauung davon auszugehen ist, dass hier über die Verlängerung der Straußstraße ohnehin die private Erschließung der zukünftigen Wohnbaufläche erfolgt.

2. Eine wohngebietserschließende Straße nur zwischen Gewerbegebiet und der zukünftigen Wohnbebauung.
Der Bebauungsplan setzt überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen fest für das Grundstück Landsberger Straße 216/217. Innerhalb dieses Konzeptes hat der/die private Eigentümer/in Spielraum, unter Berücksichtigung des Grundstückszuschnittes, der Himmelsrichtung und der beabsichtigten Wohnformen ein eigenes Konzept umzusetzen. Wie der/die Eigentümer/in das Grundstück erschließt, soll im Sinne der planerischen Zurückhaltung nicht mit dem Bebauungsplan geregelt werden. Der durch die Festsetzung einer Wohnbaufläche zu erwartende Verkehr liegt nicht über dem bereits derzeitigen möglichen und wird aufgrund seines geringen Umfangs keine unzumutbaren Beeinträchtigungen des angrenzenden Wohngebietes verursachen.
3. Der durch die Festsetzung als Wohnbaufläche auf den Gärtnereiflächen langfristig zu erwartende Verkehr beeinträchtigt die Wohnnutzung der bestehenden Wohngebiete.
Mit der Umsetzung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XXIII-VE1 ist davon auszugehen, dass es sich bei der ehemaligen Gärtnereifläche um eine Fläche innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles handelt. Damit besteht für den/die Eigentümer/in bereits derzeitiges Baurecht. Der Bebauungsplan regelt die entstandenen Nutzungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung einer gebietsverträglichen Entwicklung der Wohnbaufläche und der notwendigen Gemeinbedarfe.
Der durch die Festsetzung einer Wohnbaufläche zu erwartende Verkehr liegt nicht über dem bereits derzeitigen Möglichen und wird aufgrund seines geringen Umfangs keine unzumutbaren Beeinträchtigungen verursachen.
4. Die Möglichkeit eines direkten Zuganges zur Landsberger Straße ist zu gewährleisten. Das Grundstück Landsberger Straße 216/217 ist bereits derzeit sowohl über die Landsberger Straße als auch über die Straußstraße erschlossen. Der Bebauungsplan schränkt diese Möglichkeiten nicht ein. Dem/der Eigentümer/in bleibt die Entscheidung selbst überlassen, wie die zukünftigen Grundstücke bei einer eventuellen Teilung und Bebauung erschlossen werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, ob die Erschließung einzelner Grundstücke gesichert ist.
5. Der Bedarf von Rückstaufflächen sollte aktualisiert und reduziert werden
Den Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplanes XXIII-8 vom 04. Mai 2004 liegt ein aktuelles Gutachten zur generellen Planung des Regenwassernetzes

Mahlsdorf-Nord vom April 2003 zugrunde, dass im Auftrag der Berliner Wasserbetriebe durch das Büro Müller-Kalchreuth erarbeitet wurde. Anlass des Gutachtens war die flächendeckende Erschließung durch die Schmutzwasserkanalisation im gesamten Berliner Stadtgebiet in Abstimmung mit der Erschließung durch Regenwasserkanalisation im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen. Das Entwässerungskonzept wurde nach folgenden Grundsätzen der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erarbeitet:

- Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken verbleiben;
- auch der Regenwasserabfluss von den Straßenflächen soll, sofern die Randbedingungen hinsichtlich des Grundwasserschutzes erfüllt sind, weitestgehend versickern;
- die Versickerungsfähigkeit wird als mäßig bis sehr gering eingeschätzt. Außerdem ist eine vollständige Versickerung des Regenwassers aufgrund des anstehenden Schichtenwasser durch die Gutachter als problematisch eingeschätzt worden;
- Zur Versickerung des von den Straßenflächen abfließenden Regenwassers sind daher nur Versickerungsanlagen mit einer gedrosselten Ableitung in einen Kanal sinnvoll einsetzbar, z.B. ein straßenbegleitendes, gedichtetes Mulden-Rigolen-System, wie die Gutachter vorschlagen.

In Abstimmung mit dem Tiefbauamt wurden Straßen unter folgenden Grundsätzen von der Versickerung ausgeschlossen:

- Stark belastete Straßenflächen infolge von hohem Verkehrsaufkommen;
- Nutzung der Straße durch den Busverkehr;
- zu geringer Straßenquerschnitt;
- Bestand mit beidseitigem Gehweg oder Baumbestand, der eine Integration von Versickerungsanlagen in den Straßenquerschnitt nur mit erhöhtem Aufwand zulässt.

Auf dieser Grundlage wurde durch die Gutachter die zu erwartende Einleitmenge ermittelt. Nach Rücksprache mit den Versorgungsträgern haben sich im zurückliegenden Zeitraum zwischen Erstellung des Gutachtens und öffentlicher Auslegung die Voraussetzungen für die Ermittlung des Stauvolumens nicht geändert. Damit besteht derzeit kein Erfordernis, ein erneutes Gutachten erarbeiten zu lassen.

6. Verlagerung von Teilflächen des Regenwasserrückhaltebeckens und des Spielplatzes auf landeseigene Flächen, z.B. in der Straße An der Schule
Diese Fläche ist zum einen entsprechend dem derzeitigen Planungsstand zum Bebauungsplan XXIII-4 als Gemeinbedarfsfläche für eine weiterführende Schule planungsrechtlich zu sichern und zum anderen nach Rücksprache mit der zuständigen Wasserbehörde eine Einordnung von Regenrückhalteflächen aufgrund der bestehenden Höhenverhältnisse nicht möglich wäre ohne unverhältnismäßige hohe technische Aufwendungen (Pumpenanlagen).

7. Die teilweise Verlagerung des Regenwasserrückhaltebeckens in das Land Brandenburg.

Abstimmungen zur Leistungsfähigkeit des Wernergrabens und zu möglichen Einleitmengen im Land Brandenburg erfolgten durch die zuständige Wasserbehörde. Die in diesem Zusammenhang abgestimmten Einleitmengen unter Berücksichtigung erforderlicher Maßnahmen zur Erhöhung der Durchlassfähigkeit der Kanalsysteme sind Grundlage des im Jahre 2003 erarbeiteten Gutachtens.

Der Wernergraben entsorgt außerdem das Regenwasser des Einzugsgebietes des im Land Brandenburg gelegenen Gewerbegebietes 2b Nord Dahlwitz-Hoppegarten. Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsregelungen im Zuge der Planung für dieses Gewerbegebiet wurden für den Wernergraben Renaturierungsmaßnahmen vorgesehen. Entsprechend der Festlegungen im Land Brandenburg standen diese Maßnahmen im Rahmen der Planung nicht zur Disposition. Damit waren diese Flächen nicht verfügbar. Abflusslimitierend und daher maßgebend für die Bemessung der Retentionsräume in Berlin und Brandenburg war die Leistungsfähigkeit am Durchlass DN 500 Friedrichshagener Chaussee. Gemäß der wasserrechtlichen Erlaubnis für das Gewerbegebiet darf der Wert von 400 l/s nur alle 5 Jahre überschritten werden. Dementsprechend waren die Kapazitäten des Regenrückhaltebeckens zu begrenzen und die Einleitmenge in den Wernergraben im Gutachten zu bestimmen.

Eine Verlagerung der Regenrückhalteflächen in das Land Brandenburg ist aufgrund der dort vorhandenen Planungen und der eigentumsrechtlichen Fragen nicht möglich.

8. Spiel- und Sportflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche sollten ausgeschlossen werden, da sie den Biotopverbund und die Wohnnutzung beeinträchtigen.

Innerhalb der öffentlichen Parkanlage ist die Einordnung eines Spielplatzes zulässig. Die Einordnung eines Spielplatzes muss nicht zwangsläufig den Biotopverbund der überregionalen Grünverbindung negativ beeinträchtigen. Die Festsetzung einer Sportfläche ist nicht beabsichtigt. Aufgrund der hier beabsichtigten Größe von ca. 500 m² ist keine Beeinträchtigung zu erwarten. Außerdem kann das Land Berlin selbst durch eine entsprechende Ausgestaltung der Spielflächen den Biotopverbund gewährleisten. Deshalb wird im Sinne der Deckung von Fehlbedarfen die Einordnung der Spielfläche innerhalb der öffentlichen Parkanlage vorgesehen. Bei einem Kinderspielplatz handelt es sich um eine sozialadäquate Nutzung innerhalb des Wohngebietes. Der von dieser Nutzung ausgehende Lärm ist hinzunehmen. Darüber hinaus bietet der Zuschnitt der öffentlichen Parkanlage ausreichend Spielraum, den Kinderspielplatz so einzuordnen, dass keine Störungen der Wohnnutzung zu erwarten sind.

9. Es wurde der Hinweis gegeben, dass es sich bei Teilen des Geltungsbereiches um ein Biotop handeln könnte. Nach Rücksprache und Ortstermin mit der zuständigen Fachabteilung kann dieser Sachverhalt ausgeschlossen werden.

10. Es wurde darauf hingewiesen, dass sich auf dem Grundstück Landsberger Straße 216/217 eine ortsbildprägende Weide befindet. Die Weide ist derzeit ortsbildprägend, sowohl für den stark durchgrünten Blockinnenbereich als auch für den öffentlichen Straßenraum. Die Weide ist in ihrem Bestand durch die Baumschutzverordnung geschützt.
Darüber hinaus soll keine weitere Festsetzung erfolgen, da der durchgrünte Blockinnenbereich auch eine Prägung durch Pflanzung an anderer Stelle bei einem eventuellen Abgang der Weide gewährleistet werden kann und für den öffentlichen Straßenraum langfristig auch für diesen Straßenabschnitt die im nördlichen Teil bereits vorhandene Alleepflanzung weitergeführt werden soll.
11. Der Siedlungscharakter der vorhandenen Wohnbauflächen ist auf die zukünftige zu übertragen (nur Einfamilienhäuser zulassen)
Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes sieht für die zukünftigen Wohnbauflächen im Übergang vom Gewerbegebiet zum kleinteiligen Siedlungsgebiet ausdrücklich die Entwicklung eines eigenständigen städtebaulichen Charakters vor. Dementsprechend soll hier durch eine mögliche zweigeschossige Bebauung des zukünftigen Wohngebietes durch eine konzentrierte Bebauung innerhalb des Baufensters entlang der öffentlichen Parkanlage ein harmonischer Übergang zwischen den bestehenden Bauflächen geschaffen werden. Außerdem kann durch diese vom übrigen Gebiet abweichende Bebauung des Grundstücks im Sinne seiner Verwertbarkeit die Inanspruchnahme großer Teile des Grundstücks teilweise kompensiert werden.
Eine unzumutbare Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnbauflächen durch die zukünftige Wohnbaufläche ist aufgrund des eingeschränkten Umfangs und der einzuhaltenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Landsberger Straße 216/217 nicht zu erwarten.
12. Die beabsichtigte gestalterische Integration wird damit nicht erreicht. Mit der gestalterischen Integration ist hier nicht die Weiterführung des Vorhandenen beabsichtigt. Die zukünftige Bebauung soll sich unter Berücksichtigung ihres eigenständigen Charakters in die Umgebung einfügen und durch entsprechende Festsetzungen zur Höhe, Länge und überbaubaren Grundstücksfläche soll der Übergang vom Wohn- zum Gewerbegebiet geschaffen werden.
13. Das Baufenster auf dem Grundstück Landsberger Straße 216/217 sollte auf eine Breite von 45 m erweitert werden:
Während des Bebauungsplanverfahrens wurden im Rahmen eines Gutachtens drei Bebauungsvarianten erarbeitet, die eine Bebaubarkeit des Grundstücks unter Berücksichtigung der öffentlichen Belange - Umsetzung einer übergeordneten Grünverbindung entsprechend FNP Berlin - vorsahen. Die beabsichtigten Festsetzungen im Ergebnis dieses Gutachten berücksichtigen die Entwicklung eines Wohngebietes mit einem eigenständigen städtebaulichen Charakter im Übergang zwischen Gewerbegebiet und kleinteiligem Siedlungsgebiet.
Ein Baufenster in einer Breite von 45 m würde die Umsetzung des übergeordneten Grünzuges, der sich aus privaten und öffentlichen Flächen

zusammensetzt, behindern, insbesondere dessen Aufenthaltsqualität und ökologische Wirksamkeit.

14. Der vordere Teil des Grundstückes Friesacker Straße 24 ist als Bauland festzusetzen, da der Wernergraben nicht einsehbar ist und dadurch eine Wertminderung eintreten würde.

Das Grundstück Friesacker Straße 24 ist in seiner Gesamtheit als Wohnbauland festgesetzt. Anders als sonst im Siedlungsgebiet üblich, wird auf dem Grundstück nicht die Möglichkeit einer zweiten Baureihe eröffnet. Die Bebauung soll innerhalb eines Baufensters auf der südlichen Grundstückshälfte konzentriert werden, um die Wirkung des Wernergrabens als städtebaulich prägendes Gestaltungsmerkmal dieses Gebietes in den öffentlichen Straßenraum langfristig zu gewährleisten und zu entwickeln.

Aufgrund des Verlaufes des Grabens quer über das Grundstück wurde eine Grundflächenzahl von 0,15 festgesetzt. Eine Wertminderung gegenüber der derzeitigen Situation wird dadurch nicht verursacht.

15. Um unzumutbare Beeinträchtigungen zu verhindern für die angrenzende Wohnbebauung, sollte der Anschluss des Wohngebietes an die zentrale Abwasserentsorgung erfolgen.

Mit dem Bauvorhaben ist eine ortsübliche Erschließung zu gewährleisten. Die ortsübliche Erschließung kann durchaus auch über gedichtete Sammelgruben erfolgen. Unzumutbare Beeinträchtigungen auf das vorhandene Siedlungsgebiet sind aufgrund des eingeschränkten Umfangs der Baumaßnahme nicht zu erwarten.

Darüber hinaus ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bestandteil des Abwasserbeseitigungsplanes von Berlin von 2001. Nach Rücksprache mit den Berliner Wasserbetrieben wird dieses Gebiet etwa 2007 an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Derzeitig werden mit dem Ausbau der Vorflut in der Pilgramer Straße dafür die technischen Voraussetzungen geschaffen.

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes XXIII-8 keine Grundzüge der Planung berührt wurden, war entsprechend § 3 (3) BauGB in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB den von den Änderungen betroffenen Bürgern/innen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Das Bezirksamt hat mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 1159/II vom 30.11.2004 dem Ergebnis der Prüfung zugestimmt.

Die BVV hat diesen Bezirksamtsbeschluss nicht zur Kenntnis genommen. Gleichzeitig wurde das Bezirksamt mit der Drucksache Nr. 1926/V vom 28.04.2005 ersucht nochmals die Notwendigkeit und die Kapazität des Regenrückhaltebeckens sowie dessen Standort zu prüfen und die notwendigen Eingriffe darzustellen. Außerdem wollten sich die Ausschussmitglieder selbst von der Plausibilität des vorliegenden Gutachtens überzeugen. Dementsprechend fand ein gemeinsamer Termin mit einem Vertreter jeweils des Ausschusses, der BWB und des Stadtplanungsamtes statt. Der Vertreter des Ausschusses nahm Einsicht in das Gutachten, das von der Vertreterin der BWB erläutert wurde. Der Vertreter des Ausschusses überzeugte sich von der Richtigkeit des Gutachtens und informierte den Ausschuss.

Die BVV hat nun mehr diesen Bezirksamtsbeschluss mit der Drucksache Nr. 1926/V vom 25.08.2005 zur Kenntnis genommen.

Das Verfahren wird gemäß § 233 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 1 BauGB weitergeführt.

Betroffenenbeteiligung

Parallel dazu wurde aufgrund der im Ergebnis der Öffentlichen Auslegung notwendigen Änderungen in der Zeit vom 4.03.2005 bis 18.03.2005 die Betroffenenbeteiligung dem. § 3 Abs.(3) in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt. Aufgrund des eingeschränkten Bezuges und der Notwendigkeit der zügigen Führung des Verfahrens war diese Frist angemessen.

Die betroffenen Bürger, deren Vertreter und die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 1.03.2005 über Durchführung der Betroffenenbeteiligung informiert.

Im Rahmen der Betroffenenbeteiligung wurden von zwei Betroffenen Anregungen eingebracht.

Eine Anregung betraf die vermutete Überdimensionierung des Regenrückhaltebeckens, der entgegengewirkt werden könnte, wenn der Wernergraben, der im Land Berlin auf das Vierfache seiner ursprünglichen Größe ausgebaggert wurde, uneingeschränkt genutzt wird bzw. die Wartung und Pflege des Wernergrabens verbessert werden würde.

Diesen Anregungen konnte nicht gefolgt werden.

Der Ausbau des Wernergrabens erfolgte aufgrund der vorliegenden Gutachten unter Berücksichtigung einer möglichen Einleitmenge des Landes Berlin von ca. 520 l/s und der abzuleitenden Wassermenge aus dem Gewerbegebiet Hoppegarten aufgrund der planungsrechtlich gesicherten Bebauung im Geltungsbereich der Bebauungspläne Gewerbegebiet Hoppegarten 1b, 2a, 2b-Nord und 2b-Süd. Nach Abstimmung mit dem Land Brandenburg kann die Einleitmenge in den Wernergraben aus dem Land Berlin nicht erhöht und damit das Regenrückhaltebecken reduziert werden.

Im Rahmen der Auswertung der Betroffenenbeteiligung erfolgte nochmals eine Rücksprache mit den BWB (Fr. Lemm). Die Voraussetzung, die zur Ermittlung der Größe des Regenrückhaltebeckens zugrunde gelegt wurden, sind unverändert, so dass eine Überarbeitung des Gutachtens nicht erforderlich ist.

Bei dem der Planung zugrunde liegenden Gutachten handelt es sich um eine konzeptionelle Betrachtung, bei der der derzeitige Zustand des Grabens außer Betracht gelassen werden konnte. Berechnungsgrundlage ist die durchschnittlich anfallende Regenmenge im Einzugsgebiet, die abgeleitet werden muss. Der Wernergraben ist nur ein Bestandteil dieses Systems, das zukünftige Regenrückhaltebecken wird außerdem durch weitere Regenwasserkanäle, die im Zusammenhang mit dem Straßenausbau erforderlich sind, gespeist. Allein die Verbesserung der Wartung und Pflege kann nicht zur Reduzierung der Größe des Regenrückhaltebeckens führen.

Eine weitere Anregung betraf „Preisvorstellungen des Bezirksamtes für den Erwerb der Flächen des Regenrückhaltebeckens, die unreal wären“.

Dieser Anregung konnte ebenfalls nicht gefolgt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine Ermittlung der haushaltsmäßigen Mittel auf

der Grundlage der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes und unter Berücksichtigung von Vergleichswerten ähnlicher Fälle und des tatsächlichen Zustandes im Land Berlin. Der Wertermittlungstichtag ist der 26.09.02. Diese Werte dienen dem Bezirksamt insbesondere, um die zu erwartenden haushaltsmäßigen Auswirkungen des Bebauungsplanes abschätzen zu können. Über die tatsächliche Höhe der Entschädigung durch Geld entscheidet ein gesondertes Verfahren nach § 40 BauGB.

Eine dritte Anregung betraf die Breite des Leitungsrechtes für den aus der Straußstraße kommenden Regenwasserkanal DN 1000.

Durch die bereits erfolgte Reduzierung des Regenrückhaltebeckens musste auf den privaten Grundstücksflächen entlang des nördlichen Grundstücks Landsberger Straße 216/217 ein Leitungsrecht eingetragen werden. Das Verlegung und Bewirtschaften der Leitung erfordert eine Breite des Leitungsrechts von 9,2 m.

Dieser Anregung wurde im Sinne der Sicherung der Funktionalität des gesamten Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes der BWB gefolgt werden.

Es wurde außerdem angeregt, dass zusätzlich zur Fläche des Regenrückhaltebeckens ein Schutzstreifen von 1,5 m um das Regenrückhaltebecken planungsrechtlich zu sichern ist.

Diesem Belang wurde nicht gefolgt.

Im Osten grenzt das Bebauungsplangebiet an das Land Brandenburg, so dass hier keine Festsetzungsmöglichkeit besteht. Im Süden schließen sich öffentliche Grünflächen an. Hier soll im Sinne der Selbstbindung des Landes Berlin auf die Festsetzung verzichtet werden. Die Bepflanzung dieser Flächen kann zwischen den BWB und dem Land Berlin abgestimmt werden.

Im Westen und im Norden grenzen an die Fläche des RRB private Wohnbauflächen. Auf den Wohnbauflächen soll gegenüber dem bisherigen Umfang keine weitere Einschränkung der Wohnfunktion erfolgen. Hier muss auf den Flächen, die planungsrechtlich als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung gesichert werden, eine technische Lösung gefunden werden, die eine entsprechende Abpflanzung ermöglicht. Die Funktionalität des RRB wird damit nicht in Frage gestellt (R. Fr. Lemm am 15.04.05)

Die Auswertung der im Rahmen der Betroffenenbeteiligung vorgebrachten Anregungen führte nochmals zu einer Änderung des Bebauungsplanes. Da keine Grundzüge der Planung von den Änderungen betroffen waren, war eine Betroffenenbeteiligung dem. § 3 Abs.(3) in Verbindung mit § 13 BauGB durchzuführen.

Erneute Betroffenenbeteiligung

Die betroffenen Bürger, deren Vertreter und die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.06.2005 über die Durchführung der betroffenen Beteiligung informiert. Entsprechend § 3 (3) BauGB in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB war den von den Änderungen betroffenen Bürgern/innen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Aufgrund des eingeschränkten Bezuges - die Änderung betraf ausschließlich die Breite des Leitungsrechtes für die zuständigen Versorgungsträger im Sinne einer gesicherten Erschließung – war eine Frist bis zum 4. Juli 2005 angemessen.

Der von den Änderungen betroffene Versorgungsträger bestätigte, dass seine Belange ausreichend berücksichtigt wurden und damit eine Erschließung langfristig gewährleistet ist.

Durch einen Betroffenen wie bereits in der Öffentlichen Auslegung wurde nochmals die Beeinträchtigung der privaten Belange durch die Größe der Fläche zur Regenrückhaltung und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Wohnqualität der angrenzenden Wohnnutzung vorgetragen.

Dieser Anregung konnte nicht gefolgt werden. Nach mehrmaliger, eingehender Prüfung der Größe in Abstimmung mit den Berliner Wasserbetrieben auf der Grundlage des vorliegenden Gutachtens kann der Flächenbedarf für das Regenrückbecken im Sinne einer langfristig gesicherten Erschließung nicht reduziert werden.

Nicht nachvollziehbar ist die Beeinträchtigung der Wohnqualität durch die Lage an einem Regenrückhaltebecken.

Unterstellt wird hier, dass gemeint ist, dass die Wohnqualität durch Immissionen beeinträchtigt werden. Entsprechend § 3 Abs.2 BImSchG sind solche Immissionen auf Menschen, Tiere, Pflanzen oder andere Sachen einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen. Diese Immissionen können u.a. durch unverträgliche Nutzungsarten verursacht werden. Bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung sind solche Immissionen, verursacht durch das Regenrückhaltebecken, nicht zu erwarten. Die von den Betroffenen vorgetragene Belästigung durch Mücken fallen nicht unter den Begriff - Immissionen.

Beabsichtigt ist hier der Bau eines trocken fallenden Regenrückhaltebeckens, das bedeutet, das nur zeitweilig, jeweils nur für wenige Stunden nach dem Regenereignis Wasser im Becken steht. Dieser Zeitraum ist zu gering um Mücken eine Chance der Vermehrung zu geben, so dass die Vermutung - es kommt zu einer "Mückenplage" ausgeschlossen werden kann. Selbst wenn im Becken über einen längeren Zeitraum Wasser im Becken sein sollte, so haben Erfahrungen ergeben, würde sich ein ökologisches Gleichgewicht einstellen und auch so keine "Mückenplage" zu erwarten sein.

Durch die Lage an einem Regenrückhaltebecken wird die Wohnqualität nicht unzumutbar beeinträchtigt. Die Lage an einer Wasserfläche kann sogar eine bestimmte Wohnqualität erzeugen.

Außerdem wurde durch einen Betroffenen ein Parzellierungsvorschlag eingebracht, der unter Berücksichtigung der Zielstellung des Bebauungsplanes eine Bebauung mit Doppelhäusern vorsieht. Gleichzeitig sah dieser Vorschlag die Reduzierung der Fläche zum Anpflanzen entlang der öffentlichen Grünfläche zu Gunsten der privaten Grundstücke vor. Dieser Anregung wurde unter Berücksichtigung der privaten Belange gefolgt. Die öffentliche Grünfläche wird dadurch nur unwesentlich beeinträchtigt. Auch wenn durch die Reduzierung der Fläche zum Anpflanzen in einen Abstand von 5 m zur öffentlichen Grünfläche dann, wie im Gespräch am 14.06.2005 von dem Betroffenen dargestellt wurde, u.U. eine private Erschließungstrasse ausschließlich für die Wohnbaufläche verlaufen würde, da

dieses aus der zukünftigen Bebauung resultierende, relativ geringe Verkehrsaufkommen nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen der Aufenthaltsqualität innerhalb der Gründurchwegung führt. Damit werden auch die Flächen mit einem generellen Ausschluss von Nebenanlagen reduziert.

Eine weitere Reduzierung soll jedoch nicht erfolgen, da die öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan XXIII-8 im Sinne der privaten Verwertbarkeit bereits reduziert wurde, so dass sie hier schmaler ist als im westlich angrenzenden Bebauungsplan XXIII-4 und eine weitere Reduzierung durch veränderte Proportionen der Eindruck der Geschlossenheit und Enge erzeugen würde. Die Beeinträchtigung der ökologischen Wirksamkeit der übergeordneten Grünverbindung durch die einhergehende Erweiterung der Wohnbaufläche ist unter Berücksichtigung der privaten Belange hinzunehmen zumal es sich hier nur um einen Teilabschnitt handelt.

Damit kann dem privaten Belang - der uneingeschränkten Einordnung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen sowie Zufahrten - wie im Gespräch am 4.06.2005 vorgetragen - nur teilweise gefolgt werden.

Die Parzellierung östlich des Wernergrabens für Einfamilienhäuser wie der Vorschlag dies vorsieht stellt prinzipiell keinen Widerspruch zum Bebauungsplan dar. Eine Erweiterung der Bauflächen ist jedoch aufgrund der Situationsgebundenheit des Grundstücks entlang dem Wernergraben als ein wesentliches städtebauliches Gestaltungsmerkmal nicht möglich.

Die im Vorschlag enthaltene Erweiterung der Nutzung durch Kleingärten kann aufgrund der erforderlichen Größe des Regenrückhaltebeckens nicht gefolgt werden.

Im Verfahren wurde festgestellt, dass der Titel des Bebauungsplanes nicht korrekt ist. Es ist daher eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Der Titel lautet nun: Bebauungsplan XXIII-8 für das Gelände zwischen Landsberger Straße, Friesacker Straße, Lortzingstraße der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Lortzingstraße 64, der Landesgrenze zum Land Brandenburg und der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Landsberger Straße 216 im Bezirk Marzahn - Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf.

Mit Bezirksamtsbeschluss 1456/II vom 6.09.2005 hat das Bezirksamt der Auswertung der Betroffenenbeteiligungen gem. § 3 Abs.2 BauGB zugestimmt und beschlossen auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes vom 4.05.04 mit den Deckblättern vom 15.02.2005, vom 23.05.2005 und vom 9.09.2005 die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) durchzuführen. Die BVV wurde mit Drucksache Nr. 2125/V in der 88. Geschäftlichen Mitteilung vom 12. Oktober 2005 über die Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung informiert.

Auf die Veröffentlichung der erneuten öffentlichen Auslegung in der Tagespresse wurde hier ausnahmsweise verzichtet und die Öffentliche Auslegung nur ortsübliche im Amtsblatt bekannt gemacht, da es gegenüber der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB keine inhaltlichen Änderungen, die die Grundzüge der Planung betrafen, gab. Die von den inhaltlichen Änderungen Betroffenen werden direkt über die Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung informiert.

Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die erneute öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt Nr. 50 von Berlin vom 7.10.2005 S. 3830 bekannt gemacht. In der Zeit vom 17. Oktober 2005 bis einschließlich 18. November 2005 lag der Bebauungsplan XXIII-8 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich aus. Den Bürgern wurde damit die Möglichkeit gegeben, Anregungen zu geben.

Es wurde versäumt, die Träger Öffentlicher Belange von der Durchführung der erneuten Öffentlichen Auslegung zu informieren. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 5.12.2005 über die Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung informiert und es wurde ihnen nachträglich eine Frist zur Information vom 9.12.2005 bis 10.01.2006 eingeräumt.

Die vorgebrachten Anregungen waren zu prüfen.

Es liegen drei schriftliche und zwei mündliche Stellungnahmen vor.

Es wurde geäußert, dass die Einschränkung der Bebauung auf den Grundstücken, auf denen der Wernergraben verläuft, den privaten Belang der Verwertbarkeit der Grundstücke unzumutbar beeinträchtigt. Dies ist seitens der Eigentümer, insbesondere deswegen nicht nachvollziehbar, da der Wernergraben auf den nördlich an den Bebauungsplan angrenzenden Wohnbauflächen verbaut ist und nicht in den öffentlichen Straßenraum wirken kann.

Dieser Belang wurde bereits in der 1. öffentlichen Auslegung vorgetragen. Auch nach nochmaliger Prüfung kann dieser Anregung nicht gefolgt werden.

Das Grundstück Friesacker Straße 24 ist in seiner Gesamtheit als Wohnbauland festgesetzt. Anders als sonst im Siedlungsgebiet üblich, wird auf dem Grundstück nicht die Möglichkeit einer zweiten Baureihe eröffnet. Die Bebauung soll innerhalb eines Baufensters auf der südlichen Grundstückshälfte konzentriert werden, um die Wirkung des Wernergrabens als städtebaulich prägendes Gestaltungsmerkmal dieses Gebietes in den öffentlichen Straßenraum langfristig zu gewährleisten und zu entwickeln.

Bereits derzeit wird die Grün-Prägung des Gebietes u.a. gerade durch die Grünflächen entlang dem Wernergraben und ihre Wirkung in den öffentlichen Raum erreicht.

Der Erhalt des Wernergrabens, der bereits derzeit ein prägendes Gestaltungselement darstellt und der auch über den Geltungsbereich hinaus in den öffentlichen Straßenraum wirkt, auch wenn, wie auf den unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches angrenzenden Grundstücken der Friesacker Straße, seine Wirkung durch Bebauung teilweise beeinträchtigt ist, ist ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes. Gerade hier in Verbindung mit dem überörtlichen Grünzug von den Kaulsdorfer Seen bis in den freien Landschaftsraum kann so eine harmonische Einbindung dieses Gestaltungselementes in Übereinstimmung mit den Zielen des Landschaftsprogramms erfolgen.

Aufgrund der Situationsgebundenheit des Eigentums wird hier eine geringere Überbaubarkeit gegenüber den angrenzenden Grundstücken festgesetzt. Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB entstehen unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung nicht.

Es wurde weiter vorgetragen, die Erschließung des Grundstücks Landsberger Straße 216/217 über die Friesacker Straße und die Straußstraße auszuschließen, um negative Auswirkung auf die bereits vorhandene Wohnbebauung ausschließen zu können. Außerdem werden zusätzliche Erschließungskosten beim Ausbau der Straußstraße vermutet.

Diese Anregung wurde bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragen. Auch nach nochmaliger Prüfung kann dieser nicht gefolgt werden.

Die Straußstraße ist bereits derzeit eine öffentliche Straße, bei deren Ausbau die Anwohner entsprechend dem Straßenausbaugesetz herangezogen werden unabhängig ob ein Grundstück bebaut ist oder nicht. Durch den Bebauungsplan wird diese Situation nicht verändert.

Mit der Umsetzung des rechtskräftigen Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes XXIII-VE1 ist davon auszugehen, dass es sich bei der ehemaligen Gärtnereifläche um eine Fläche innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles handelt. Damit besteht für den/die Eigentümer/in bereits derzeit Baurecht. Der Bebauungsplan regelt die entstandenen Nutzungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung einer gebietsverträglichen Entwicklung der Wohnbaufläche und der notwendigen Gemeinbedarfe.

Als weitere Anregung wurde die Notwendigkeit des Regenrückhaltebeckens in Frage gestellt.

Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden. Im Verfahren wurde die Größe der erforderlichen Regenrückhalteflächen auf der Grundlage eines Gutachtens der zuständigen Versorgungsträger in Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung bestimmt. Die Rahmenbedingungen für die Ermittlung der Größe des Regenrückhaltebeckens haben sich entsprechend den Abstimmungen mit dem zuständigen Versorgungsträger nach der Erstellung des Gutachtens nicht verändert, so dass von der bisherigen Flächengröße auszugehen ist. Auch die nochmaligen Stellungnahmen der zuständigen Fachabteilungen der Gemeinde Hoppegarten und dem Landkreis Märkisch-Oderland gehen von unveränderten Rahmenbedingungen für die Ableitung von Regenwasser in den Wernergraben aus, so dass auch hier keine veränderten Voraussetzungen für eine Reduzierung der Flächen zur Regenrückhaltung gegeben sind.

Es wurde vorgetragen, dass die Größe des Regenrückhaltebeckens durch die Berücksichtigung einer Einleitmenge von Regenwasser aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XXIII-VE1 resultiert. Dies ist nicht so. Das Gutachten des zuständigen Versorgungsträgers berücksichtigt ausschließlich den nördlich angrenzenden Einzugsbereich. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XXIII-VE1 geht ein gesondertes Gutachten von der Speicherung im unterirdischen Raum des Geltungsbereiches selbst und einer verzögerten Ableitung in die Kanalisation entlang der B 1/5 aus.

Es wurde weiter angeregt, den Spielplatz in andere Bebauungsplangebiete zu verlagern. Angeregt wurde, die Fläche im Geltungsbereich XXIII-3 hinter der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Seniorenfreizeitstätte“ als Spielplatz zu nutzen.

Diese Fläche ist bereits derzeit als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Diese dient in Übereinstimmung mit dem

Spielplatzplan ebenfalls der Bedarfsdeckung im Versorgungsbereich 3 unter Berücksichtigung der prognostizierten Einwohnerentwicklung entsprechend der Bereichsentwicklungsplanung. Auf die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-8 kann unter Berücksichtigung der außerdem verbleibenden Defizite nicht verzichtet werden.

Es ist beabsichtigt, den Spielplatz in die öffentlichen Grünflächen des übergeordneten Grünzuges zu integrieren und so die Versorgung mit Spielplatzflächen im unmittelbaren Einzugsbereich zu gewährleisten und außerdem die Attraktivität des übergeordneten Grünzuges zu erhöhen.

Negative Beeinträchtigungen der zukünftigen Wohnnutzung sind durch die der Wohnnutzung sozial adäquate Spielplatznutzung schon wegen der Lage des Spielplatzes zwischen Straußstraße und Landesgrenze nicht zu erwarten.

Es wurden außerdem Fehler des vorliegenden Bodengutachtens vermutet. Nach Rücksprache mit der zuständigen Fachabteilung liegt dem Bezirksamt zu dieser Vermutung kein Anlass vor. Das vorliegende Gutachten wurde eingehend durch die zuständige Fachabteilung geprüft. Die Prüfmethode entsprechen dem Stand der Technik und waren dem Gegenstand nach angemessen. Das Ergebnis wurde nachvollziehbar und plausibel dargestellt.

Die Anregungen während der erneuten öffentlichen Auslegung führten nicht zu Änderungen des Bebauungsplanes.

Auswertung erneute öffentliche Auslegung und Festsetzung

Das Bezirksamt hat mit Bezirksamtsbeschluss Nr.1563/II vom 24.01.06 der Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Gleichzeitig wurde der Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-8 vom 04.05.2004 mit den Deckblättern vom 15.02.2005, vom 23.05.2005 und vom 09.09.2005 sowie der Begründung vom Januar 2006 zugestimmt. Das Bezirksamt hat weiterhin beschlossen, diese Vorlage der BVV zur Beschlussfassung vorzulegen.

Mit der Drucksache Nr. 2304/V vom 23.03.06 hat die BVV die Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegung zur Kenntnis genommen und die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-8 beschlossen.

Anzeigeverfahren gem. § 6 Abs. 4

Im Ergebnis des Anzeigeverfahrens war der Bebauungsplan nicht zu beanstanden. Entsprechend den gegebenen Hinweisen wurde der Plan und die Begründung redaktionell überarbeitet.

Festsetzung

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 1744/II vom 07.07.06 hat das Bezirksamt die Rechtsverordnung zum Bebauungsplan festgesetzt.

Die Verordnung über die Festsetzung wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin 62.Jahrgang Nr.24 S.643 vom 5.06.2006 veröffentlicht.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824), in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 718)

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

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

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

Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 13. März 2006 (ABl. S. 1211)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz- NatSchGBln) in der Fassung vom 28. Oktober 2003 (GVBl. S. 554), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. März 2005 (GVBl. S. 194)