

## **Begründung**

zur Festsetzung  
gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 233 Abs. 1 Satz 1 des  
Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt  
geändert durch Artikel 7 Abs. 4 des Gesetzes vom 19. Juni 2001  
(BGBl. I S. 1149/1168)

zum

### **Bebauungsplan XXIII-15b**

(Stand:03.09.2001)

für die Grundstücke zwischen

der Landsberger Straße, der Stralsunder Straße, der Landesgrenze  
Berlin-Brandenburg, der Verdistraße, dem Grundstück Terwestenstraße 6 und der  
Kaulbachstraße

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

# Inhaltsverzeichnis

<b>I. PLANUNGSGEGENSTAND</b> -----	<b>1</b>
I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit-----	1
I.2 Plangebiet-----	1
I.2.1 Bestand-----	2
I.2.2 Planerische Ausgangsposition -----	3
<b>II. PLANINHALT</b> -----	<b>5</b>
II.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen-----	5
II.2 Intention des Planes-----	7
II.3 Wesentlicher Planinhalt -----	9
II.4 Begründung einzelner Festsetzungen -----	11
II.4.1 Allgemeines Wohngebiet-----	11
II.4.2 Reines Wohngebiet -----	13
II.4.3 Flächen für den Gemeinbedarf -----	14
II.4.4 Verkehrsflächen -----	17
II.4.5 Grünflächen -----	21
II.4.6 Grünfestsetzungen -----	25
II.4.7 Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasser- beseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken -----	27
II.4.8 Immissionsschutz -----	28
II.4.9 Altlasten -----	29
II.4.10 Eingriff in Natur und Landschaft -----	30
II.4.11 Entwicklung aus dem FNP Berlin-----	33
<b>III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b> -----	<b>34</b>
III.1 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse-----	34
III.2 Auswirkungen auf die Umwelt -----	34
III.3 Finanzielle Auswirkungen-----	34
<b>IV. VERFAHREN</b> -----	<b>35</b>
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3 a AGBauGB-----	35
Aufstellungsbeschluss XXIII-15-----	35
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für das Bebauungsplanverfahren XXIII-15-----	36
Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung -----	36
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB -----	40
Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplan XXIII-15b -----	40
Auswertung der Trägerbeteiligung-----	40
Städtebaulicher Vertrag -----	50
Öffentliche Auslegung-----	50
Auswertung der öffentlichen Auslegung-----	51
Änderungen im Ergebnis der Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegenseitig das folgende Verfahren-----	66
Betroffenenbeteiligung gemäß § 13 Nr.2 BauGB -----	67
<b>V. RECHTSGRUNDLAGEN</b> -----	<b>67</b>

## **I. Planungsgegenstand**

Das Plangebiet befindet sich an der östlichen Grenze des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf zum Land Brandenburg. Bis auf die Bereiche der ehemaligen GPG war das Plangebiet zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens unbebaut. Das vorwiegend orthogonale Straßensystem des angrenzenden Siedlungsgebietes wird an den unbebauten Flächen unvermittelt abgebrochen und die ursprünglich in diesen Flächen geplanten öffentlichen Plätze, die ein Grünflächensystem berücksichtigen, wurden nicht angelegt.

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

Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass es sich um ein im Zusammenhang bebautes Gebiet handelt, dementsprechend beurteilen sich derzeitige Bauvorhaben auf den Flächen nach § 35 Abs. 1 BauGB. Sowohl im FNP Berlin als auch in der Bereichsentwicklungsplanung sind die Flächen des Plangebietes als Wohnungsbaustandorte ausgewiesen. Gleichzeitig ist es erforderlich, die im Einzugsbereich notwendigen Gemeinbedarfsflächen, wie eine 3-zügige Grundschule einschließlich der Flächen für den gedeckten und ungedeckten Sport, die öffentlichen Freiflächen und das naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken zu sichern.

Für die Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung und der erforderlichen Gemeinbedarfsflächen unter Berücksichtigung des hier beabsichtigten städtebaulichen Konzeptes soll das Bebauungsplanverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

### **I.2 Plangebiet**

Das ca. 27 ha umfassende Plangebiet befindet sich an der östlichen Grenze des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf zum Land Brandenburg.

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB soll der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XXIII-15b wie folgt festgesetzt werden:

- im Norden  
von dem Kreuzungspunkt Landsberger Straße / Stralsunder Straße beginnend durch die Mittelachse der Stralsunder Straße bis zur Landesgrenze
- im Osten  
durch die Landesgrenze zum Land Brandenburg
- im Süden  
von der Landesgrenze ausgehend entlang der verlängerten nördlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Terwestenstraße 6 und weiterführend entlang der Mittelachse Kaulbachstraße bis zur Flurstücksgrenze des Flurstücks 7450/25.

- im Westen entlang der Flurstücksgrenze des Flurstücks 7450/25 bis zur südlichen Straßenbegrenzungslinie des Walter-Leistikow-Weges und von dort entlang der Mittelachse Landsberger Straße bis zum Kreuzungspunkt Stralsunder Straße

### **I.2.1 Bestand**

Der nördliche Bereich des Plangebietes wurde bis in die Gegenwart noch landwirtschaftlich genutzt.

Auf dem südlichen Geländebereich befanden sich bis zum Abriß 1999-2000 noch Anlagen einer aufgegebenen Gärtnerei. Im wesentlichen handelte es sich dabei um Gewächshäuser unterschiedlicher Größe mit einer Grundfläche bis zu 2.500 m<sup>2</sup>, ein Heizwerk, mehrere Lagerhallen, Verwaltungs- und Nebengebäude sowie stark versiegelte Verkehrs- und Lagerflächen. Die Mehrzahl der Gebäude wurde erst Ende der 80er bzw. Anfang der 90er Jahre errichtet und wurde teilweise nicht genutzt bzw. nicht fertig gestellt. Durch die fehlende Nutzung sind einige Gebäude mutwillig beschädigt worden. Eine Lagerhalle ist abgebrannt.

Das durch eine flachwellige Topographie gekennzeichnete Gelände hat eine Höhe von 60,8 m über NN am nordöstlichen Punkt und fällt nach Nord-Westen auf 56,0 m über NN ab. Auf der Fläche befanden sich zwei ca. 500 - 600 m<sup>2</sup> große Regenrückhaltebecken.

### Flora und Fauna

Die Vegetation im Bestand ist geprägt durch die Nutzung des Ackers sowie durch Ruderalfluren auf den brachliegenden Gärtnerei- und Ackerflächen. Die Flächen des Ackers und der Ackerbrache haben eine Bedeutung für den Biotopverbund durch ihre Lagebeziehung zu ausgedehnten Ackerflächen außerhalb des Stadtrandes. Sowohl die Ackerflächen als auch die Gärtnereiflächen bilden im Zusammenhang mit den angrenzenden Gartenflächen einen relativ wertvollen Lebensraum für verschiedene Tierarten (gemäß Gutachten ag.u).

Beobachtet wurden insbesondere mehrere auf den Roten Listen Berlins und Brandenburgs aufgeführte Vogelarten.

Durch seine Lage am Stadtrand Berlins liegt das Plangebiet in einem klimatisch nicht oder nur relativ gering belasteten Bereich.

### Erschließung

Das Plangebiet ist über die Landsberger Straße an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Stralsunder Straße und die Kaulbachstraße sind unbefestigte Anliegerstraßen. Die Breite der Straßen ist für den zurzeit vorhandenen Ziel- und Quellverkehr, der durch die vorhandene Wohnnutzung entsteht, ausreichend. Das

Plangebiet liegt etwa 600 m entfernt vom S-Bahnhof "Birkenstein". Über die S-Bahnlinie 3 bestehen Verbindungen zum weiteren S- und U-Bahnnetz. Das Gebiet ist darüber hinaus an das Busliniennetz angeschlossen, wodurch eine Verbindung zum S-Bahnhof Mahlsdorf besteht.

### Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücksflächen im Plangebiet befinden sich weitestgehend in Privateigentum. Hiervon ist der größte Teil im Eigentum einer Wohnungsbaugesellschaft. Landsberger Straße und der Kaulbachstraße befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

### Umgebung des Plangebietes

Mit Ausnahme einer westlich angrenzenden Ackerfläche und der sich am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes erstreckenden, außerhalb des Landes Berlin liegenden Ackerfläche, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes etwa zur Hälfte von Einfamilienhausgebieten umgeben. Es handelt sich hierbei um das größte zusammenhängende Einfamilienhausgebiet Berlins. Die verhältnismäßig großen Parzellen (ca. 700 m<sup>2</sup> und größer) sind überwiegend mit freistehenden Gebäuden bebaut. Die durchschnittliche GFZ liegt bei ca. 0,15. Vor dem Hintergrund der Darstellungen im FNP und der Empfehlungen der BEP werden derzeit innerhalb des Einfamilienhausgebietes bauliche Nachverdichtungen gemäß § 34 BauGB zugelassen.

## **I.2.2 Planerische Ausgangsposition**

### Flächennutzungsplan (FNP Berlin):

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplan XXIII-15b weist der FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.10.98 (ABl: S. 4367) zuletzt geändert am 8.6.2000 (ABl. S.2265) eine Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) aus.

### Landschaftsprogramm (LaPro 94):

- Teilplan Naturhaushalt:  
Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet Klimaschutz, d. h. klimatisch wirksame Freiräume sind zu erhalten, der Luftaustausch ist zu sichern und zu verbessern, Bodenversiegelung ist zu vermeiden bzw. auszugleichen.
- Teilplan Arten- und Biotopschutz:  
Das Plangebiet liegt im Obstbaumsiedlungsbereich, der gekennzeichnet ist durch kleine Wohn-, Nutz- und Ziergärten sowie Kleingärten. Insbesondere in den östlichen Stadtbezirken zeichnen sich die Gärten durch einen hohen Anteil an Obstgehölzen und alten Kulturpflanzen aus.
- Teilplan Erholung und Freiraumnutzung:

Für die im FNP als Wohnbaufläche dargestellte Fläche ist das Herstellen erholungswirksamer zusammenhängender Grünflächen bzw. Parkanlagen, nutzbarer privater und halböffentlicher Räume sowie die Anbindung an übergeordnete Grünzüge vorgesehen.

- Teilplan Landschaftsbild:  
Das Plangebiet ist als landschafts- bzw. siedlungsraumtypische Freifläche innerhalb des Obstbaumsiedlungsbereiches dargestellt.

Das Landschafts- und Artenschutzprogramm 94 setzt für das Plangebiet die folgenden wichtigsten Prämissen:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellen kulturlandschaftlicher Elemente und gebietstypischer Vegetationselemente.
- Sicherung eines hohen Grünanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu freien Landschaftsräumen.
- Konsequenter Erhalt bedeutender Einzelbiotope mit ausreichender Pufferzone.
- Behutsames Einfügen von Siedlungserweiterungen in die Landschaftsräume.
- Erhalt von Biotopverbindingssystemen.

#### Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Hellersdorf-Süd

Der Entwurf zur BEP (Stand 11/1996) konkretisiert und modifiziert die Darstellungen des FNP. Neben dem Wohnungsbau schlägt der Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung die Einordnung folgender Gemeinbedarfseinrichtungen vor: einen Grundschulstandort einschließlich der gedeckten und ungedeckten Sportanlagen unter Berücksichtigung von Freizeitsport, eine Kindertagesstätte, einer Jugendfreizeiteinrichtung und einer öffentlichen Grünfläche. Es sind öffentliche Grünflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 4,7 ha zur Deckung des Bedarfes an wohnungsnahen Grünflächen vorgesehen, noch unter Berücksichtigung des damaligen städtebaulichen Konzeptes. Hiervon sollen ca. 0,2 ha als öffentliche Kinderspielplätze gestaltet werden. Auf Grund der Berücksichtigung örtlicher Grünverbindungen (in Verlängerung der Albrecht-Dürer-Straße und der Tizianstraße) erstreckt sich die vorgeschlagene Gemeinbedarfsfläche nördlich der verlängerten Albrecht-Dürer-Straße zwischen Landsberger Straße und Landesgrenze. Gleichzeitig berücksichtigt der Entwurf zur BEP die Einordnung eines Regenrückhaltebeckens. Für die Wohnbauflächen werden eine GRZ bis 0,3 sowie eingeschossige Bauweise mit ausgebautem Dach vorgeschlagen.

Das Plangebiet ist Teil eines Siedlungsraumes mit der vorrangigen Funktion als Wohngebiet. Dieser Siedlungsraum soll den Charakter eines ländlich ruhigen

Raumes, in dem sich die Bebauung weitgehend der Vegetation unterordnet, aufweisen. Das Baugebiet Landsberger Straße soll einen besonderen gestalterischen Bereich bilden, der auf Grund seiner Größe die Entwicklung einer eigenständigen städtebaulichen Struktur zulässt.

### Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (LEPeV)

Der LEPeV zeigt die landesplanerischen Ziele für die Entwicklung von Siedlungsraum, Freiraum und Verkehrsinfrastruktur im engeren Verflechtungsraum auf. Der Plan ist am 21.03.1998 als Rechtsverordnung in Kraft getreten. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes sind als Siedlungsbereich dargestellt. Die Flächen jenseits der Landesgrenze in der Gemeinde Dahwitz-Hoppegarten, Ortsteil Birkenstein, bis zur S-Bahntrasse sind als Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz innerhalb eines potenziellen Siedlungsbereiches dargestellt. Für die außerhalb Berlins liegenden angrenzenden Flächen wurde von der Gemeinde Dahwitz-Hoppegarten ein Vorhaben und Erschließungsplan aufgestellt, der die planungsrechtliche Grundlage für die Herstellung eines Wohngebietes auf den Flächen zwischen Landesgrenze und S-Bahntrasse darstellt.

## **II. Planinhalt**

### **II.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen**

#### Gutachten zum Wohnungsbaustandort Landsberger Straße

Im Auftrag der damaligen Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen wurde 1992 ein Gutachten zum Wohnungsbaustandort Landsberger Straße in Berlin-Mahlsdorf erstellt.

In der Untersuchung sollten die Rahmenbedingungen zur Aktivierung der Wohnbauflächen geklärt werden. Schwerpunkte der Untersuchung waren der Bedarf an sozialer Infrastruktur, die städtebauliche Verträglichkeit sowie erschließungstechnische und baurechtliche Probleme. Es wurde davon ausgegangen, dass die Teilung durch die Landesgrenze nur eine verwaltungstechnische, aber keine räumlich strukturelle Bedeutung hat. Für den Untersuchungsbereich wurden folgende Leitbilder formuliert:

- Entwicklung einer zusammenhängenden Stadtrandsiedlung mit Gartenstadtcharakter einschließlich der erforderlichen Infrastruktur;
- Entwicklung eines Verkehrsnetzes aus dem bestehenden Straßennaster;
- Sicherung einer hohen städtebaulichen Qualität, insbesondere durch die Festsetzung der Geschossigkeit und vorderer wie hinterer Baufluchten;
- Realisierung einer zweigeschossigen offenen Bebauung, die partiell, in städtebaulich wichtigen Bereichen, durch eine Dreigeschossigkeit ersetzt wird;

- Maximale GFZ 0,4 in Randbereichen zum bestehenden Siedlungsgebiet;
- Zuordnung eines Gartens zu möglichst jeder Wohnung.

Die Umsetzung der vorgenannten Leitbilder konnte auf Grund eines von der Nachbargemeinde Dahlwitz-Hoppegarten aufgestellten Vorhaben- und Erschließungsplanes, dem teilweise abweichende Planungsziele zugrunde lagen, nicht in dem beabsichtigten Maße weiter verfolgt werden.

### Städtebaulicher Realisierungswettbewerb

Vor dem Hintergrund der vorab dargestellten Leitbilder wurden für die Flächen im Geltungsbereich folgende städtebauliche Eckwerte entwickelt:

- Schaffung eines Wohngebietes mit einer eigenen städtebaulichen Struktur;
- Angestrebte GRZ 0,4 und GFZ 0,9;
- Ca. 60 % der Geschossfläche für Geschosswohnungsbau (in Einzelfällen bis zu 4 Geschossen zuzüglich Dachgeschoss) und 40% für Reihenhäuser/ Doppelhäuser (2-geschossig zuzüglich Dachgeschoss);
- Gemeinbedarfsfläche:
  - 2,6 ha Grundstücksfläche für zwei Schulen einschließlich Fläche für gedeckte Sportanlagen;
  - 4.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für zwei Kindertagesstätten;
  - 1.800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für eine Jugendfreizeiteinrichtung;
  - 1,5 bis 1,8 ha Grundstücksfläche für ungedeckte Sportanlagen;
- Öffentliche Grünflächen: insgesamt 4,7 ha einschließlich ca. 4.000 m<sup>2</sup> öffentlicher Kinderspielplatzfläche und Herstellung von Verbindungen zu den vernetzten Grünzügen;
- Regenwasserrückhaltebecken ca. 1 ha Fläche.

Auf dieser Grundlage wurde unter Beteiligung der damaligen Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen im Oktober 1994 ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb ausgelobt. Der in der Preisgerichtssitzung am 02.02.1995 mit dem ersten Preis ausgezeichnete Entwurf des Büros Braun & Voigt und Partner (Frankfurt/Main) sah folgendes Konzept vor:

- Entlang der Landsberger Straße Geschosswohnungsbau in zeilenförmigen Gebäudekomplexen und langen, rechteckigen Blöcken mit Öffnungen zur Parkanlage;
- Zentrale öffentliche Parkanlage längs durch das Gebiet in Verlängerung des Daffinger Weges und der Tizianstraße;
- Östlich anschließend ein Reihenhausesgebiet mit streng rechtwinkliger Struktur;
- Im Südosten des Gebietes an der Kaulbachstraße der Gemeinbedarfsstandort mit Sporthallen, Oberschule und Grundschule;
- Sportplatz zwischen Schulstandort und Reihenhausesgebiet;
- Kindertagesstätte, Jugendfreizeiteinrichtung und Regenrückhaltebecken in die Parkanlage integriert.

Seitens des Preisgerichtes wurden u.a. die folgenden Überarbeitungsempfehlungen gegeben:

- Anordnung der öffentlichen Einrichtungen an der Landsberger Straße;
- Deutlicheres Herausarbeiten der Grünverbindung in südwestliche Richtung an das Siedlungsgebiet;
- Reduzierung der Geschossigkeit entlang der Landsberger Straße.

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

Der gemäß der Preisgerichtsempfehlungen überarbeitete städtebauliche Entwurf bildete die Grundlage für die frühzeitige Bürgerbeteiligung (01.08. - 31.08.1995, siehe auch Kapitel IV). Auf Grund der vorgebrachten Anregungen und Bedenken und veränderter Bedarfsermittlungen wurden folgende Änderungen des städtebaulichen Entwurfes vorgenommen:

- Die erforderliche Verbreiterung der Kaulbachstraße auf 15 m sollte nicht zu Lasten der südlich gelegenen privaten Grundstücksflächen durchgeführt werden;
- Wegfall des Standortes der weiterführenden Schule;
- Vergrößerung der für das Regenrückhaltebecken erforderlichen Grundstücksfläche auf 1,4 ha.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung die grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung, die bereits dem Realisierungswettbewerb zu Grunde lag, bestätigt; vorgesehen ist ein Quartier mit einem eigenständigen Charakter. Eine bloße Adaption des umgebenden Siedlungsgebietes trägt den städtebaulichen Erfordernissen, die u.a. die Herstellung von Gemeinbedarfseinrichtungen vorsehen, nicht Rechnung.

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

Mit dem Bebauungsplanentwurf XXIII-15b sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des vorgenannten städtebaulichen Konzeptes geschaffen werden.

Wesentliches Planungsziel ist die Entwicklung eines eigenständigen Wohnquartiers mit Gartenstadtcharakter einschließlich der notwendigen Infrastruktureinrichtungen am Stadtrand Berlins.

Der Gartenstadtcharakter des Wohnquartiers wird bestimmt durch die Synthese einer verdichteten Wohnbebauung und großzügigen öffentlichen und privaten Freiflächen, die die Wohnquartiere gliedern. Das Gebiet wird von einem übergeordneten Grünzug entlang der öffentlichen Straßenräume durchzogen. Die öffentlichen und privaten Freiflächen reihen sich perlenschnurartig an diesem auf, so daß ein System von Grünflächen entwickelt wird. Neben den Freiflächen sind die Grünfestsetzungen auf

den einzelnen Grundstücken wichtige Elemente, die der Gestaltung des Gartenstadtcharakters Rechnung tragen und eine starke Durchgrünung auch unter Berücksichtigung einer verdichteten Wohnbebauung gewährleisten. Dem Bebauungsplanentwurf (Stand: 9/99) liegt nunmehr folgendes städtebauliche Konzept zu Grunde:

- An der Landsberger Straße befindet sich zwischen der verlängerten Albrecht-Dürer-Straße und dem verlängerten Walter-Leistikow-Weg ein Gemeinbedarfsstandort mit Grundschule, gedeckten- und ungedeckten Sportflächen und einer Jugendfreizeiteinrichtung;
- Südlich und nördlich des Gemeinbedarfsstandortes werden an der Landsberger Straße insgesamt 6 Baugebiete als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In dem südlich des Gemeinbedarfsstandortes gelegenen Block sollen ein Marktplatz und weitere Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen angesiedelt werden;
- An der als Hauptsammelstraße klassifizierten Landsberger Straße wird durch die zulässige Art und das Maß der Nutzung die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines urbanen Charakters geschaffen;
- Parallel zur Landsberger Straße wird eine zentral gelegene öffentliche Parkanlage festgesetzt. Außerdem werden entlang der Landesgrenze sowie zwischen Landesgrenze und der zentralen Parkanlage weitere öffentliche Grünflächen festgesetzt. Hierdurch werden bestehende Parkanlagen durch die zentrale, qualitativ hochwertige Parkanlage ergänzt und somit ein örtlich bedeutendes Grünsystem geschaffen;
- Im östlichen Bereich des Plangebietes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung eines Wohngebietes geschaffen werden. Hierzu werden in einem orthogonalen Raster Baugebiete als reines Wohngebiet festgesetzt;
- Nördlich der Kaulbachstraße ist zum Zwecke der Herstellung eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen;
- An der Stralsunder Straße ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte vorgesehen. Geplant ist die Herstellung einer in die öffentliche Parkanlage eingebetteten Einrichtung.

Damit ist der langfristig im statistischen Gebiet 191 entstehende Bedarf an Gemeinbedarfs- und Grünflächen einschließlich der Bedarf, die im Geltungsbereich selbst erzeugt werden, im Geltungsbereich zu decken bzw. Defizite abzubauen. Dies betrifft:

- Grundschulstandort für eine dreizügige Grundschule

- Jugendfreizeiteinrichtung
- Ungedekte Sportfreiflächen für den Schul- und Freizeitsport auf einer Fläche von ca. 1,2 ha
- Öffentliche Grünflächen auf ca. 4,5 ha (Aufgrund der Planung entsprechend der konkreten Standortsituation kann der angemeldete Bedarf von 4,7 ha nicht vollständig gedeckt werden)
- Regenwasserrückhaltebecken in einer Größe von ca. 0,82 ha, das der erforderlichen Regenwasserbewirtschaftung eines ca. 200 ha großen Einzugsgebietes dient

Entlang der Landesgrenze soll eine "grünen Grenze" zwischen dem Land Berlin und dem Land Brandenburg als verbindendes Element planungsrechtlich gesichert werden.

Vor dem Hintergrund der Leitlinien zum Ausbau Berlins als behindertengerechte Stadt (Senatsbeschluss Nr. 2260/92) wird darauf hingewiesen, dass eine Erreichbarkeit und Nutzung aller vorzusehenden Einrichtungen auch für Behinderte, insbesondere Rollstuhlfahrer, ermöglicht werden sollte. Dies gilt insbesondere für öffentliche Flächen und Gebäude. So ist bei der Verkehrsplanung zu beachten, dass Bordsteinabsenkungen, Bordstein- und Fahrbahnmarkierungen, ggf. Ampeln mit spezieller Ausstattung eingesetzt werden. Bei der Gestaltung des Stadtmobiliars wie Bänke, öffentliche Telefone u. Ä. sollte Rücksicht auf Menschen mit Behinderung genommen und den Bedürfnissen dieser Nutzer entsprochen werden. Es ist nach Möglichkeiten zu suchen, gesonderte Parkplätze für Behinderte in ausreichender Anzahl in unmittelbarer Nähe zu öffentlichen Flächen und Gebäuden einzuordnen.

### **II.3 Wesentlicher Planinhalt**

#### Art der (baulichen) Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XXIII-15b sollen als Art der (baulichen) Nutzung folgende Festsetzungen getroffen werden:

- allgemeines Wohngebiet;
- reines Wohngebiet;
- Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung
  - Schule mit Sporthalle / Jugendfreizeiteinrichtung,
  - Sportplatz,
  - Kindertagesstätte;
- Fläche für Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken;
- öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung
  - öffentliche Parkanlage,
  - öffentliche Parkanlage mit Spielplatz;

- öffentliche und private Straßenverkehrsflächen.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll wie folgt festgesetzt werden:

- Im allgemeinen Wohngebiet:
  - flächenmäßige Ausweisung mit äußeren Baugrenzen;
  - GRZ 0,4 bzw. 0,5 im WA 2;
  - GFZ 0,8 bzw. 1,0 im WA 2;
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß 2, im Einzelfall ausnahmsweise bis zu 3;
  - Gebäudeoberkante maximal 11,0 bzw. 12,0 m im WA 2
  - geschlossene Bauweise.
- Im reinen Wohngebiet:
  - flächenmäßige Ausweisung mit äußeren Baugrenzen;
  - GRZ 0,4 im Regelfall  
bzw. GRZ 0,2 wegen der besonderen städtebaulichen Situation in einer Teilfläche des WR 1  
bzw. GRZ 0,3 wegen der besonderen städtebaulichen Situation in Teilflächen der WR 11, WR 12 und WR 13 entlang der Stralsunder Straße;
  - GFZ 0,8 im Regelfall  
bzw. GFZ 0,6 wegen der besonderen städtebaulichen Situation in Teilflächen der WR 11, WR 12 und WR 13 entlang der Stralsunder Straße
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß 2 bzw. 4 in einer Teilfläche des WR 1;
  - Gebäudeoberkante maximal 11,0 m (Ausnahme: Teilfläche des WR 1);
  - offene Bauweise im Regelfall  
bzw. Festsetzung von Einzelhäusern und Doppelhäusern in Teilflächen der WR 11, WR 12 und WR 13.
- Auf den Flächen für Gemeinbedarf:

Schule mit Sporthalle / Jugendfreizeiteinrichtung:

  - flächenmäßige Ausweisung mit äußeren Baugrenzen;
  - GRZ 0,4;
  - GFZ 1,2;
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß 3.

Kindertagesstätte:

  - flächenmäßige Ausweisung mit äußeren Baugrenzen;
  - GRZ 0,4;
  - GFZ 0,6;
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß 2;
  - offene Bauweise.

### Weitere Festsetzungen

Zur Gewährleistung des Gartenstadtcharakters sollen auf den Baugrundstücken weitere Grünfestsetzungen erfolgen. Zur Minderung und zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sind ebenfalls Festsetzungen zu treffen sowohl auf den öffentlichen als auch privaten Grundstücksflächen.

Um die geplante Regenwasserbewirtschaftung (siehe Kapitel II.4.6) zu ermöglichen, ist die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken erforderlich. Um die gestalterische Einbindung des Regenrückhaltebeckens in die geplante Gartenstadt sicherzustellen, soll über eine textliche Festsetzung die Gestaltung als grünes, gedichtetes Becken bestimmt werden.

## **II.4 Begründung einzelner Festsetzungen**

### **II.4.1 Allgemeines Wohngebiet**

#### *Art der baulichen Nutzung*

Das städtebauliche Ziel der Schaffung eines eigenständigen Wohnquartiers beinhaltet die Herstellung eines überwiegend reinen Wohngebietes zwischen Landesgrenze und zentraler öffentlicher Parkanlage und eines an der Landsberger Straße gelegenen Quartiers mit urbanerem Charakter. Diese Flächen mit der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" sollen vorwiegend dem Wohnen und den dem Wohnen dienenden Funktionen vorbehalten sein. Die Flächen grenzen unmittelbar an die vorhandenen Wohnbauflächen im typischen Siedlungsgebiet an, so dass hier durch die Festsetzung dieser Nutzung keine nachbarschaftlichen Belästigungen zu vermuten sind. Auf Grund der Funktion der Landsberger Straße als Hauptsammelstraße soll in den Baugebieten entlang der Landsberger Straße die Entwicklung eines Kommunikations- und Versorgungsbereiches durch die Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" unterstützt werden. Im städtebaulichen Entwurf wird in diesem Sinne an der Landsberger Straße/ Ecke verlängerte Albrecht-Dürer-Straße durch entsprechende Festsetzung von Baugrenzen auf den privaten Flächen eine platzartige Aufweitung vorgesehen; auf diesen Flächen sollen in Verbindung mit den hier möglichen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden die Voraussetzungen für einen Kommunikationsbereich des Wohngebietes geschaffen werden, der im Gebiet eine gewisse Urbanität schafft. Die Fläche soll das Gefühl von Geborgenheit und Überschaubarkeit vermitteln, ohne den Eindruck von Abgeschlossenheit zu erzeugen. Im Sinne dieser Zielstellung wird durch die textliche Festsetzung Nr.16 auf diesen Flächen die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des §14 der BauNVO ausgeschlossen.

Im Sinne der Entwicklung ortstypischer Vorgartenbereiche als verbindendes, städtebaulich prägendes Element zum angrenzenden Siedlungsgebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Parkanlage im "Allgemeinen Wohngebiet" Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Diese privaten, stark durchgrünter Vorgärten sind ein wesentliches Gestaltungsmerkmal der Gartenstadt.

Innerhalb der Fläche IKLMNI sind auch Stellplätze unzulässig. Damit soll verhindert werden, daß hier der optische Eindruck eines Parkplatzes und die nicht überbaubare Grundstücksfläche als Kommunikationsfläche beeinträchtigt wird. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gewährleisten den Eigentümern ausreichend Spielraum für die Einordnung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen.

Zur Sicherung der hier beabsichtigten städtebaulichen Struktur verbietet sich die Einordnung von Tankstellen und Gartenbaubetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Durch die mit dieser Nutzung verbundenen Bebauungsstrukturen würde der Rahmen der geplanten städtebaulichen Strukturen gesprengt werden. Gleichzeitig sind auf Grund ihrer ortsuntypischen, stark beeinträchtigenden Wirkung sowie durch Lärm und Abgasimmission nachbarschaftliche Belästigungen zu vermuten. Damit werden die Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO durch die textliche Festsetzung Nr. 1 ausgeschlossen.

### Maß der baulichen Nutzung

An der Landsberger Straße sind entsprechend dem städtebaulichen Konzept sechs Baugebiete festgesetzt. In den Baugebieten an der Landsberger Straße mit der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" ist eine Grundflächenzahl GRZ 0,4 und eine Geschosflächenzahl GFZ 0,8 festgesetzt.

Im "Allgemeinen Wohngebiet" ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig. Um dem angestrebten urbanen Charakter der Baugebiete an der Landsberger Straße Rechnung zu tragen und um eine größere gestalterische Vielfalt zu ermöglichen, werden über die textliche Festsetzung Nr. 2 im Einzelfall bis zu 3 Vollgeschosse zugelassen, wenn die festgesetzte Gebäudeoberkante von 11,0 m über OKF nicht überschritten wird und das 3. Vollgeschos zwei Drittel der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreitet. Die festgesetzte Geschosfläche darf um die Geschosfläche des 3. Vollgeschosses ausnahmsweise überschritten werden, wenn die Maßstäblichkeit der Bebauung im Wohngebiet erhalten bleibt.

Abweichend von den im "Allgemeinen Wohngebiet" damit maximal möglichen 11,00 m Gebäudehöhe wird im WA2 eine Gebäudehöhe von 12,00 m über OKF festgesetzt. Diese Festsetzung ist unter Berücksichtigung der hier beabsichtigten Funktion der Entwicklung eines Einzelhandels- und Dienstleistungsstandortes erforderlich.

### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen definiert. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wurde auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet und man beschränkte sich darauf, die wesentlichen Rahmenbedingungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Baugrenzen festzusetzen. Die Festsetzung von Baugrenzen gewährleistet die Entwicklung ortstypischer Vorgartenbereiche als wesentliches Gestaltungselement der Gartenstadt in einer Tiefe von 5m sowie punktuelle, platzartige Erweiterungen auf den privaten Flächen im Sinne der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes.

Im WA 1 und WA 2 sollen die Baugrenzen um 8,0 m hinter den Straßenbegrenzungslinien der Landsberger Straße und der Kaulbachstraße festgesetzt werden. Diese zurückversetzten Baugrenzen dienen dem Erhalt der

bestehenden Baumreihen, die in diesem Bereich den öffentlichen Straßenraum sehr stark prägen und den geplanten Gartenstadtcharakter der Siedlung mit begründen.

#### Bauweise

Es soll die geschlossene Bauweise festgesetzt werden in Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Hierdurch wird die planungsrechtliche Grundlage für eine straßenbegleitenden Bebauung entsprechend dem beabsichtigten urbanen Charakter geschaffen.

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet werden hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten mit Ausnahme der Flächen der Wohnbaufläche WA2. Hier erfolgt eine geringfügige Überschreitung. Dies ist hier in Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und unter Berücksichtigung der beabsichtigten Schaffung der Voraussetzungen für die Entwicklung von Dienstleistungs- und Einzelhandelsflächen an diesem Standort.

### **II.4.2 Reines Wohngebiet**

#### Art der baulichen Nutzung

Im geplanten Wohngebiet zwischen Landesgrenze, zentraler Parkanlage, Kaulbachstraße und Stralsunder Straße wurden die Bauflächen als "Reines Wohngebiet" festgesetzt. Die Festsetzung ist geboten um eine entsprechende Wohnqualität zu gewährleisten und diese Quartiere ausschließlich Wohnzwecken dienen sollen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden in den Baugebieten WR 1 bis WR 15 eine Grundflächenzahl GRZ 0,4 und eine Geschosflächenzahl GFZ 0,8 sowie zwei Vollgeschosse als Höchstmaß und eine maximale Gebäudeoberkante von +11,0 m festgesetzt.

Abweichend davon sind auf Teilflächen des Wohngebiets WR1 in Verlängerung der Albrecht-Dürer-Straße vier Vollgeschosse zulässig, die Grundfläche wird auf 0,2 begrenzt. Damit wird in diesem Punkt eine städtebauliche Dominante ermöglicht, die den öffentlichen Grünzug, der hier entlang der Albrecht-Dürer-Straße verläuft und an deren Endpunkt in die öffentliche Parkanlage umgelenkt wird, markiert. Vorstellbar ist eine Bebauung mit zwei Punkthäusern.

In Teilflächen der Baugebiete WR 11, WR 12 und WR 13 entlang der Stralsunder Straße soll ein geringeres Nutzungsmaß von GRZ 0,3 und GFZ 0,6 festgesetzt werden. In diesem Bereich soll hinsichtlich des Übergangs zum Siedlungsbestand eine Bebauung mit Doppelhäusern und Einzelhäusern festgesetzt werden.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen sollen adäquat dem "Allgemeinen Wohngebiet" Garagen und Stellplätze ausgeschlossen werden.

#### überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen definiert. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wurde auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet und man beschränkte sich darauf, die wesentlichen Rahmenbedingungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Baugrenzen festzusetzen. Die Festsetzung von Baugrenzen gewährleistet die Entwicklung ortstypischer Vorgartenbereiche als wesentliches Gestaltungselement der Gartenstadt.

#### Bauweise

Ansonsten wird für alle Wohnbauflächen im "Reinen Wohngebiet" im Sinne der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes eine offene Bauweise festgesetzt.

Im gesamten "Reinen Wohngebiet" werden hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten.

### **II.4.3 Flächen für den Gemeinbedarf**

#### Schule mit Sporthalle / Jugendfreizeiteinrichtung

Entsprechend der Prognose zur Bevölkerungsentwicklung sind im statistischen Gebiet 191 Infrastrukturstandorte für ca. 15.500 Einwohner zu berücksichtigen. Die Ermittlung des potenziellen Bevölkerungszuwachses beruht auf der Grundlage der BEP, welche von durchschnittlichen Bruttogeschossflächen/Wohnung und Belegungsschlüsseln ausgegangen ist. Dabei liegen die in der BEP getroffenen Festlegungen unter denen des FNP. Unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Jahrgangsstärke von 1,2 % sind damit ca. 186 Grundschüler/Jahrgang im statistischen Gebiet 191 langfristig zu versorgen. Dabei bleibt Spitzenbedarf unberücksichtigt. Bei einer durchschnittlichen Klassenstärke von 26 Schülern sind damit rechnerisch ca. 6,9 Klassen/Jahrgang zu versorgen. Es entsteht also ein Bedarf von 7 Zügen im statistischen Gebiet 191. Im Bestand befinden sich der Schulstandort Feldrain mit einem Potenzial von 3 Zügen und die Schule in der Schulstraße mit 1,5 Zügen. Damit ist es erforderlich, außerdem langfristig einen Standort für eine 3-zügige Grundschule einschließlich der erforderlichen gedeckten und ungedeckten Sportflächen zu sichern. Landeseigene Grundstücke in der Größe von 1,3 - 1,6 ha stehen in dem statistischen Gebiet nicht zur Verfügung. Somit soll der Standort Landsberger Straße gesichert werden, auch wenn sich die Einzugsradien der Schulen erheblich überschneiden. Zum Einen stehen keine anderen Grundstücke zur Verfügung, zum Anderen entsteht ein großer Teil des noch zu deckenden Bedarfes im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Dieser entspricht ca. 37 % der Kapazität der geplanten Grundschule. Somit erfolgt neben einer Bedarfsdeckung aus dem Plangebiet selbst auch eine Deckung des prognostizierten Bedarfes aus dem umliegenden Siedlungsbereich.

Um für das statistische Gebiet eine wohnortnahe Versorgung im Grundschulbereich (fußläufige Entfernung ca. 800 m) zu gewährleisten, ist die Festsetzung einer Fläche für eine 3-zügige Grundschule einschließlich einer Sporthalle (22 x 44 m) unter Berücksichtigung optimaler Grundstückszuschnitte von ca. 1,29 ha vorgesehen (zu-

sätzlich soll eine baulich zu integrierende Jugendfreizeiteinrichtung mit ca. 1800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche an diesem Standort nachgewiesen werden).

Der Schulstandort gewährleistet seine städtebauliche Präsenz im öffentlichen Straßenraum und eine gute verkehrliche Anbindung.

Auf der Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung Schule mit Sporthalle/ Jugendfreizeiteinrichtung) wird im Sinne der planerischen Zurückhaltung die überbaubare Grundstücksfläche ausschließlich durch eine flächenmäßige Ausweisung mit straßenseitigen Baugrenzen festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wird in Umsetzung der städtebaulichen Ziele maximal 3 Vollgeschosse, GRZ 0,4 und GFZ 1,2 festgesetzt.

### Sportplatz

Für die ungedeckten Sportanlagen ist ein Richtwert von 2,5 m<sup>2</sup>/Einwohner zu berücksichtigen. Im statistischen Gebiet 191 sind damit unter Berücksichtigung der zugrundeliegenden Bevölkerungsprognose 37.500 m<sup>2</sup> Sportfläche planungsrechtlich zu sichern.

Im statistischen Gebiet vorhanden sind die Sportanlagen "Am Rosenhag" mit einer Fläche von ca. 23.000 m<sup>2</sup> und die Schulsportflächen der Schule am "Feldrain" mit ca. 4.000 m<sup>2</sup>. Damit besteht ein Defizit von ca. 10.500 m<sup>2</sup> an ungedeckten Sportflächen.

Unter Berücksichtigung dessen, dass auch langfristig auf der Sportanlage "Am Rosenhag" ein hoher Nutzungsdruck lasten wird, da im angrenzenden statistischen Gebiet auch langfristig keine ausreichenden Sportanlagen für den Freizeitsport auf Grund fehlender landeseigener Grundstücke eingeordnet werden können und auch im statistischen Gebiet 191 keine geeigneten landeseigenen Grundstücke zur Verfügung stehen, soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens XXIII-15b eine Sportanlage auf einer Grundstücksfläche von ca. 12.000 m<sup>2</sup> für den Schul- und Freizeitsport eingeordnet werden.

Folgende Anlagen sind geplant: Großspielfeld, 100 m Laufbahn, Weitsprung, Hochsprung, Kugelstoßen und Gymnastikwiese sowie voraussichtlich Trainingsbeleuchtung.

Die knapp bemessene Dimensionierung der Grundstücksflächen für Schule und Sportplatz von zusammen ca. 2,5 ha setzt einen engen räumlichen Verbund der beiden Einrichtungen voraus. Auf Grund der Nähe von Sportplatz und Sporthalle kann beispielsweise auf ein separates Sportfunktionsgebäude verzichtet werden.

Die Lage des Sportplatzes ermöglicht sowohl einen engen räumlichen Verbund zur Schule als auch eine gestalterische Einbindung in den Landschaftspark. Hierdurch wird ferner ein Abstand vom Sportplatz zur benachbarten Wohnnutzung erzielt, wodurch mögliche Belästigungen durch Lärm und Flutlicht planerisch reduziert werden (siehe Kapitel II.4.7 Immissionsschutz).

Der gesamte Sportbereich, d. h. die gedeckten und die ungedeckten Flächen, sollen so geplant werden, dass auch eine Nutzung für den Freizeitsport unter

Berücksichtigung der erforderlichen Deckung bestehender Bedarf möglich ist. Die außerschulische Nutzung wird durch die textliche Festsetzung Nr. 10 sichergestellt.

### Jugendfreizeiteinrichtung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem statistischen Sozialraum (zwischen Landesgrenze, S-Bahntrasse und Hönower Straße), in dem derzeit keine Jugendfreizeiteinrichtung existiert. Die westlich und südlich angrenzenden Sozialräume verfügen ebenfalls nicht über Jugendfreizeiteinrichtungen. Es liegt somit ein gravierendes Versorgungsdefizit vor, das sich durch die geplante bauliche Verdichtung im Plangebiet weiter erhöhen würde. Vor dem Hintergrund der Zielsetzung des bezirklichen Jugendamtes, die Versorgung mit Jugendfreizeiteinrichtungen innerhalb des jeweiligen Einzugsbereiches selbst sicherzustellen, ist die Ausweisung einer entsprechenden Gemeinbedarfsfläche dringend erforderlich.

Innerhalb der ca. 1,47 ha umfassenden Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule mit Sporthalle / Jugendfreizeiteinrichtung soll eine 1.800 m<sup>2</sup> große Grundstücksfläche für die Herstellung der Jugendfreizeiteinrichtung verwendet werden. Das für den Schulstandort festgesetzte Nutzungsmaß stellt auch für die Jugendfreizeiteinrichtung die planungsrechtliche Grundlage dar.

Geplant ist eine Einrichtung mit ca. 120 Plätzen. Nach den geltenden Richtwerten des Freizeitstättenentwicklungsplanes (angestrebter Versorgungsgrad von 11,4 % der 6- bis unter 25-jährigen) dient dies der Bedarfsdeckung von ca. 5.000 Einwohnern. Mit der geplanten Jugendfreizeiteinrichtung wird neben einer Deckung des im Geltungsbereich entstehenden rechnerischen Bedarfes auch das bestehende gravierende Versorgungsdefizit im maßgeblichen Sozialraum gemindert.

Auf Grund des engen räumlichen Verbundes der Gemeinbedarfseinrichtungen können flächensparende Konzepte realisiert sowie gegenseitige funktionale Vorteile entwickelt und genutzt werden. Vor dem Hintergrund der geplanten Sportorientierung der Jugendfreizeiteinrichtung begründet sich die Lage dieser Einrichtung angrenzend an den Sportplatz. Darüber hinaus soll die Jugendfreizeiteinrichtung einen engen räumlichen Bezug zum Landschaftspark erhalten.

### Kindertagesstätte

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes entsteht ein rechnerischer Bedarf an ca. 252 Kindertagesstättenplätzen ( Versorgungsgrad von 70 % der bis unter 10-jährigen Kinder:  $3.000 \text{ Ew} \times 12\% \times 70\% = 252$ ).

Auf Grund konkurrierender Flächenansprüche soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur eine ca. 2.000 m<sup>2</sup> große Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt werden; diese dient dem Nachweis von ca. 100 Plätzen.

Auf die Festsetzung eines weiteren Standortes soll hier auf Grund der Vielzahl von zum Teil großflächigen Gemeinbedarfseinrichtungen, die im Geltungsbereich

eingeorordnet werden müssen, verzichtet werden. Der noch nicht berücksichtigte Bedarf kann aber durch die Einführung einer Ganztagschule zum Teil gedeckt werden. Darüber hinaus sind Kindertagesstätten regelmäßig im allgemeinen Wohngebiet zulässig, so dass hierfür eine separate Festsetzung planungsrechtlich nicht erforderlich ist.

Eine Bedarfsdeckung verbleibender Defizite soll außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen.

In der Fläche für Gemeinbedarf -Kindertagesstätte- wird die überbaubare Grundstücksfläche flächig durch äußere Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind an allen Grundstücksgrenzen 5,0 m zurückgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung werden maximal 2 Vollgeschosse, GRZ 0,4 und GFZ 0,8 bei offener Bauweise festgesetzt. Hierdurch ist eine Einbindung der Kindertagesstätte in die öffentliche Parkanlage bzw. ein vertraglicher Übergang gewährleistet.

Die Lage der Kindertagesstätte am Rand des Landschaftsparkes an der Stralsunder Straße bietet zudem eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und hohe Lagequalitäten wie beispielsweise geringe Verkehrsbelastung, gute Belichtung und Besonnung.

#### **II.4.4 Verkehrsflächen**

##### Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird von der Kaulbachstraße, der Landsberger- und der Stralsunder Straße erschlossen. Die festzusetzenden Straßenverkehrsflächen der Landsberger Straße, Stralsunder Straße und Kaulbachstraße liegen nicht in der gesamten Breite innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes.

Das der Bereichsentwicklungsplanung zugrunde liegende Verkehrskonzept wurde im Hinblick auf die zu erwartende Verdichtung einschließlich des geplanten Wohnungsbaustandortes erarbeitet. Die Breite der öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend dem vorliegenden Verkehrsgutachten ausreichend, um das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Der inneren Erschließung des Plangebietes liegt ein Konzept zu Grunde, bei dem öffentliche Straßenverkehrsflächen nur in dem Maße festgesetzt werden sollen, wie es zur Erschließung der bestehenden Grundstücke erforderlich ist.

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

Die Landsberger Straße ist als Hauptsammelstraße klassifiziert und wird auf 18 m Breite ausgebaut. Die Kaulbachstraße und Stralsunder Straße sind als Wohnsammelstraßen klassifiziert; die Kaulbachstraße wird auf 15 m Breite und die Stralsunder Straße auf 13,5 m Breite ausgebaut.

##### *Kaulbachstraße*

Der geplante Verlauf der Kaulbachstraße wurde weitestgehend unter Rücksichtnahme auf die vorhandene Bebauung, unter Einbeziehung des bereits bestehenden Straßenlandes und Flächen mit Auflassungsvermerk entwickelt. Der ab dem Einmündungsbereich der Rubensstraße geplante Verschwenk der Kaulbachstraße um 5 m nach Norden ist auf Grund des Gebäudebestandes auf den Grundstücken

Kaulbachstraße 22/26 erforderlich. Zielsetzung ist, auch dort einen Vorgartenbereich in einer Breite von 5 m planungsrechtlich zu sichern und entsprechende nachteilige Auswirkungen für die betroffenen Grundstücke zu vermeiden. Des Weiteren soll ein Kreuzungspunkt zur verlängerten Verdstraße ausgebildet und langfristig eine verkehrliche Anbindung an das Umland ermöglicht werden. Darüber hinaus ist die Einbeziehung der Kaulbachstraße in den Geltungsbereich erforderlich, um die Erschließung der geplanten Wohngebiete WR 1, WR 2, WR 3, WR 4, WR 7 und WR 8 zu gewährleisten. Teilflächen der Kaulbachstraße sind in dem südlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XXIII-15a ausgewiesen. Für den Abschnitt zwischen Landsberger Straße und Rubensstraße verläuft die Geltungsbereichsgrenze auf der Mittelachse der Kaulbachstraße. Die südlich angrenzenden Flächen der Kaulbachstraße sind bereits derzeit öffentlich als Straßenland gewidmet bzw. bestehen hier Auflassungsvermerke. In diesem Bereich ist die Erschließung langfristig gesichert. Im Bereich zwischen Rubensstraße und Terwestenstraße ist aufgrund der bereits entstandenen Bebauung, verbunden mit der Zielstellung im Siedlungsgebiet langfristig den ortstypischen Vorgartenbereich sowie die Funktionalität der Grundstücke zu erhalten, die Kaulbachstraße nach Norden zu verschwenken. Um eine geradlinige Führung zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit zu ermöglichen, sind Teilflächen des Grundstücks Terwestenstraße 6 zwischen Terwestenstraße und Landesgrenze im angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-15a als öffentliche Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert worden, so dass auch hier eine Straßenbreite von 15 m realisiert wird. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-15b sind hier nur Verkehrsflächen in geringer Breite zu sichern, aufgrund der Lage des Grundstücks Terwestenstraße 6. Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine durchgängige Straßenraumbreite der Kaulbachstraße von 15 m geschaffen.

#### *Verlängerte Albrecht-Dürer-Straße*

In Verlängerung der Albrecht-Dürer-Straße wird eine 15 m breite öffentliche Verkehrsfläche zuzüglich der erforderlichen Fläche für einen Wendehammer (Wendeanagentyp 3 entsprechend EAE 85/95) festgesetzt. Diese öffentliche Straße soll u.a. der Erschließung der Gemeinbedarfsstandorte Sportplatz, Schule und Jugendfreizeiteinrichtung dienen und darüber hinaus die Funktion einer Verbindung zwischen Landsberger Straße und öffentlicher Parkanlage wahrnehmen (geplant ist eine "Grünachse"). Zu diesem Zweck soll eine zweireihige Allee innerhalb der Straßenverkehrsfläche angepflanzt werden. Diese geplante Grünachse ist Bestandteil einer weit über den Geltungsbereich hinausgehenden geplanten Grünverbindung. Die geplante Alleebepflanzung ist ebenfalls für die (verlängerte) Tizianstraße in Weiterführung der Grünverbindung vorgesehen. Ferner soll das geplante Regenrückhaltebecken an der Kaulbachstraße unter anderem über einen in der verlängerten Albrecht-Dürer-Straße verlaufenden Regenwasserkanal gespeist

werden. Die Anpflanzung von Bäumen sowie die Einteilung der Straßenverkehrsfläche sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.

#### *verlängerter Walter-Leistikow-Weg*

Nördlich des Gemeinbedarfsstandortes ist in Verlängerung des Walter-Leistikow-Weges und als Abgrenzung zum WA 3 die Festsetzung einer 8,5 m breiten

öffentlichen Verkehrsfläche zuzüglich Wendehammer (Wendeanlagentyp 3) vorgesehen. Diese Straße dient ebenfalls der weiteren Erschließung des Gemeinbedarfsstandortes und der öffentlichen Erreichbarkeit der geplanten öffentlichen Parkanlage und soll vor dem Hintergrund des geplanten Gartenstadtcharakters mit einer Baumreihe bepflanzt werden.

#### *Planstraße zur Erschließung WR3, WR4, WR14 und WR15*

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sichern hier die Erschließung unterschiedlicher privater Flächen entsprechend dem städtebaulichen Konzept. Um die Erschließung aller bestehenden Grundstücke sicherzustellen, soll eine öffentliche Straßenverkehrsfläche als Ringschließung von der Kaulbachstraße festgesetzt werden.

In den südlichen Baugebieten (WR 1, WR 2, WR 3, WR 4, WR 7 und WR 8) wird das strenge Erschließungsraster durch die Berücksichtigung der bestehenden Eigentums- grenzen und die Integration einer vorhandenen, das Stadtbild prägenden Baumreihe modifiziert. Um die Pflanzung dauerhaft zu erhalten, ist ein ca. 5 m breiter Pflanzstreifen erforderlich. Insgesamt werden dem entsprechend Teile der Ringstraße in einer Breite von 20 m festgesetzt.

Die festgesetzten Straßenraumbreiten berücksichtigen die hier für die Erschließung des Gebietes notwendigen Verkehrsflächen unter Berücksichtigung der Mindestanforderung zur Bewältigung des langfristig prognostizierten Verkehrsaufkommens und der Verkehrssicherheit. Das vorliegende Verkehrskonzept bietet die Möglichkeit alle Grundstücke des Geltungsbereiches rationell unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes und unter Berücksichtigung einer insgesamt möglichst geringen Inanspruchnahme von privatem Grund und Boden zu erschließen.

#### private Verkehrsfläche

Die Baugebiete im Plangebiet wurden als Wohnquartiere konzipiert, für die außer aus der festgesetzten Nutzung selbst kein Ziel- und Quellverkehrsaufkommen zu erwarten ist. Durchgangsverkehr ist hier nicht beabsichtigt. Daher sollen - vor dem Hintergrund der angespannten Haushaltssituation des Landes Berlin - die für die innere Erschließung erforderlichen Anliegerstraßen weitgehend als private Verkehrsfläche festgesetzt werden. Dies ist erforderlich, um wegen der ausgelösten Ansprüche der Anlieger auf Erschließung im Falle der Festsetzung des Bebauungsplanes die Erschließung der geplanten Baugebiete zu sichern.

- Zwischen dem WA 1 und dem WA 2 soll eine 5,5 m breite private Verkehrsfläche zuzüglich der erforderlichen Fläche für einen Wendehammer (Wendeanlagentyp 3 entsprechend EAE 85/95) festgesetzt werden. Da die Erschließung dieser beiden Baugebiete auf Grund ihrer Lage an der Kaulbachstraße bzw. Landsberger Straße gesichert ist, ist die Festsetzung von zusätzlicher öffentlicher Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich nicht erforderlich.
- Die übrigen Baugebiete an der Landsberger Straße (WA 3, WA 4, WA 5, WA 6) werden durch private Verkehrsflächen voneinander abgegrenzt und in der Tiefe erschlossen. Es sollen drei von der Landsberger Straße zur öffentlichen Parkanlage führende, 5,5 m breite private Verkehrsflächen zuzüglich

Wendeflächen (Wendeanlagentyp 3) festgesetzt werden. Die Festsetzung von privaten Verkehrsflächen ist auf Grund der zu sichernden Erschließung dieser Baugebiete planungsrechtlich sinnvoll. Die auf die Parkanlage zuführenden Straßen sollen durch die Festsetzung von Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlagen (siehe textliche Festsetzung Nr. 8) ebenfalls ein Erscheinungsbild von Grünachsen erhalten und damit den Gartenstadtcharakter unterstützen. Die Ausweisung von 5,5 m breiten privaten Verkehrsflächen lässt nicht die Herstellung von Stellplätzen/ Parkplätzen innerhalb der Verkehrsflächen zu. Anlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind innerhalb der Baugebiete herzustellen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes lassen dies zu.

Die geplante Festsetzung unterschiedlicher Straßenbreiten ermöglicht die dem städtebaulichen Entwurf zu Grunde liegende Straßenraumaufteilung (die Einteilung der Straßenverkehrsflächen selbst ist nicht Gegenstand der Festsetzungen).

Die Reinen Wohngebiete zwischen der Kaulbachstraße und der Stralsunder Straße werden durch Anliegerstraßen mit Mischverkehrsfläche erschlossen.

Infolge der beabsichtigten Gliederung durch einen in Ost-West-Richtung verlaufenden öffentlichen Grünzug erfolgt die Anbindung der südlich gelegenen Baugebiete an die Kaulbachstraße und der nördlich gelegenen Baugebiete an die Stralsunder Straße. Durch dieses Verkehrssplitting wird Durchgangsverkehr zwischen den beiden vorab genannten Gebieten verhindert und die Wohnqualität erhöht.

Der Erhalt der bestehenden, städtebaulich prägenden Baumreihe innerhalb der privaten Verkehrsfläche wird planungsrechtlich gesichert. Damit werden die Voraussetzungen für die Integration in das Straßenbegleitgrün geschaffen. Hierzu ist ein ca. 5 m breiter Pflanzstreifen erforderlich. Insgesamt soll dieser Abschnitt der privaten Verkehrsfläche in einer Breite von 20 m festgesetzt werden.

Die Möglichkeit der Unterbringung von Stellplätzen auch auf der privaten Verkehrsfläche ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen. Insbesondere die in einer Breite von 18,5 m festgesetzten Abschnitte sind geeignet für die technische Herstellung von Stellplätzen und Parkplätzen; städtebauliche oder verkehrliche Gründe stehen nicht entgegen. Auf Grund der Lage des Standortes im Randbereich der Stadt wird im Wohngebiet ein tatsächlich größerer Stellplatzbedarf (Zweitwagen und Besucher) zu erwarten sein. Der Bebauungsplan schafft hier durch die Ausweisung privater Verkehrsflächen entsprechende Vorsorge. Gleichzeitig ist die Festsetzung privater Verkehrsflächen gerechtfertigt zur Minimierung der versiegelten Flächen innerhalb der Baugebiete. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf das in der Praxis verbreitete unvorschriftsmäßige Abstellen von Fahrzeugen auf Freiflächen, was eine wesentlich stärkere Beeinträchtigung u.a. des Gartenstadtcharakters verursachen würde.

Darüber hinaus wird durch die Möglichkeit der Herstellung ausreichender Stellplätze und Parkplätze innerhalb des Geltungsbereiches die Entstehung von Parksuchverkehr und erhöhtem Parkplatzdruck im angrenzenden Siedlungsbestand vermieden.

Auf Teilen der privaten Verkehrsflächen südlich der Kaulbachstraße ist auf der Fläche P ein Wegerecht zu Gunsten der Allgemeinheit eingetragen, welches die fußläufige Erreichbarkeit der öffentlichen Parkanlage von der Kaulbachstraße gewährleistet. Die öffentliche Parkanlage dient der Deckung des Bedarfs an wohnungsnahen Grünflächen im gesamten statistischen Einzugsgebiet 191. Insofern ist die Zugänglichkeit der Parkanlage und damit ihre ungehinderte Nutzung der Bewohner des gesamten Siedlungsgebiet auch aus den südlich gelegenen Siedlungsbereich zu ermöglichen gewesen. Aus dem westlich und nördlich gelegenen Siedlungsgebiet ist die Parkanlage über öffentliche Straßenverkehrsflächen erreichbar.

#### Anbindung an das überörtliche Straßennetz und den ÖPNV

Zur Überprüfung des vorhandenen überörtlichen Straßennetzes und in Bezug auf die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (Entwicklungsgebiet Landsberger Straße in Mahlsdorf – Verkehrserschließung, IVU Gesellschaft für Informatik, Verkehrs- und Umweltplanung mbH, 6/1996). Die Ergebnisse des Gutachtens wurden vom Bezirksamt Hellersdorf in das Bebauungsplanverfahren eingestellt.

Im Gutachten wird festgestellt, dass hinsichtlich des vorhandenen Straßennetzes im Siedlungsgebiet Mahlsdorf die Verknüpfung mit dem Hauptverkehrsstraßennetz ausreichend abgesichert ist. Bei einem Ausbau des Straßennetzes durch die Herstellung weiterer Anbindungen ergäbe sich eine höhere Kfz-Gesamtbelastung aus zusätzlichen gebietsfremden Durchgangsverkehren.

Hinsichtlich des geplanten Wohngebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes kommt das Gutachten u.a. zu folgenden Ergebnissen:

- Die Verkehrserschließung des Wohngebiets Landsberger Straße ist gesichert.
- Das künftige Quell- und Zielverkehrsaufkommen im Kfz-Verkehr kann über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden.
- Zur Sicherung des Kfz-Verkehrs des Siedlungsgebietes im Zuge der Landsberger Straße sind 2 Fahrspuren (1 Spur pro Richtung) erforderlich.
- Im ÖPNV wird zur Verbesserung der Erschließung die Heranführung der Buslinie 395 an das Wohngebiet empfohlen." (IVU, S. 33)

Die in dem Verkehrsgutachten durchgeführten Berechnungen basieren auf dem städtebaulichen Entwurf vom 30.04.1996, so dass die späteren Modifikationen des Bebauungsplanentwurfes nicht berücksichtigt werden konnten. Auf der Grundlage der aktuellen Einwohnerberechnungen wird nun von ca. 3.000 EW an Stelle von ca. 3.350 EW im Plangebiet ausgegangen, so dass die zusätzliche Verkehrsbelastung voraussichtlich etwas geringer ausfallen wird.

#### **II.4.5 Grünflächen**

Mit der Festsetzung von Wohngebieten ist auch der Nachweis von wohnungs- und siedlungsnahen öffentlichen Grünflächen zu erbringen. Der Bevölkerung soll ein ausreichendes Maß an Grünflächen für die Erholung zur Verfügung gestellt werden.

Bedarfermittlung:

Entsprechend den im Landschaftsprogramm/Artenschutzprogramm 1994 aufgeführten Richtwerten für öffentliche Frei- und Grünflächen sollten im Siedlungsbereich für

- wohnungsnaher Parkanlagen 6 m<sup>2</sup> / Einwohner (bei ca. 3000 Ew = ca. 1,8 ha),
- siedlungsnaher Parkanlagen 7 m<sup>2</sup> / Einwohner (bei ca. 3000 Ew = ca. 2,1 ha)

nachgewiesen werden.

Ferner sind gemäß Kinderspielplatzgesetz 1,5 m<sup>2</sup> Bruttospielplatzfläche / Einwohner (= ca. 4.500 m<sup>2</sup>) nachzuweisen. Diese Flächen können Teil der öffentlichen Grünflächen sein.

In der Bereichsentwicklungsplanung Hellersdorf wird das Herstellen öffentlicher Grünflächen in einer Größenordnung von insgesamt 4,7 ha einschließlich 0,2 ha öffentlicher Kinderspielplätze innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes empfohlen.

Die der BEP zu Grunde liegenden Berechnungen beziehen sich auf das statistische Gebiet 191 (Mahlsdorf-Nord) mit derzeit ca. 10.681 Ew. Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurden die Bedarfskennziffern des Entwurfs der Bereichsentwicklungsplanung zugrunde gelegt. Entsprechend der derzeitigen Situation weist das statistische Gebiet 191 einen Versorgungsgrad von 21,5 % (Freiflächen 5.000 m<sup>2</sup>) mit wohnungsnahen Grünflächen auf. Weder Kaulsdorf noch Mahlsdorf verfügen über siedlungsnahen Grünflächen, womit für den Mittelbereich bereits heute ein Defizit von ca. 170.000 m<sup>2</sup> besteht.

Ausgehend von einer prognostizierten Einwohnerzahl des statistischen Gebietes von 15.500 Ew sind 214.000 m<sup>2</sup> öffentliche Freifläche langfristig erforderlich. Dieser Bedarf beinhaltet sowohl die siedlungs- als auch die wohnungsnahen Grünflächen. Vorhandene Potenziale stellen folgende Flächen dar:

- Franz-Hals-Platz                      5.459 m<sup>2</sup>;
- Graffplatz                              5.222 m<sup>2</sup>.

Damit besteht entsprechend dem Richtwert 6 m<sup>2</sup>/Ew allein für das wohnungsnahen Grün bereits bei der derzeitigen Einwohnerzahl ein Defizit von ca. 39.000 m<sup>2</sup>. Um das Defizit langfristig abbauen zu können, sollen Potenzialflächen für siedlungs- und wohnungsnahen Grün planungsrechtlich gesichert werden.

Hierzu gehören folgende Flächen:

- Grünzug Pestalozzistraße                      7.500 m<sup>2</sup>;

-	im Geltungsbereich XXIII-8	6.500 m <sup>2</sup> ;
-	Gärtnerestreifen	55.000 m <sup>2</sup> ;
-	Waldowpark	14.700 m <sup>2</sup> ;
-	im Geltungsbereich XXIII-15b	47.000 m <sup>2</sup> ;
-	Simrockplatz	<u>8.000 m<sup>2</sup>;</u>

insgesamt ca. 138.700 m<sup>2</sup>.

Damit wird langfristig im statistischen Gebiet 191 für 15.500 Ew (nach den zu erwartenden Grundstücksteilungen) ein Versorgungsgrad an siedlungs- und wohnungsnahem Grün von ca. 70 % erreicht. (Dabei darf nicht außer Betracht gelassen werden, dass im gesamten statistischen Gebiet keine Flächen vorhanden sind, die die Qualität einer siedlungsnahen Grünfläche erfüllen. Um diesen Nachteil kompensieren zu können, sind zwischen den einzelnen Grünflächen enge Verbindungen herzustellen.)

Nachweis:

Dieser Versorgungsgrad erfolgt bereits unter Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen. Darüber hinaus wäre die Inanspruchnahme weiterer privater Flächen unverhältnismäßig, zumal hier qualitativ hochwertiger Wohnraum unter Berücksichtigung der Deckung des Wohnflächenbedarfes pro Einwohner geschaffen wird und andere Gemeinbedarfe ebenfalls Berücksichtigung finden. Zudem ist im statistischen Gebiet eine überwiegende Einfamilienhausbebauung mit einem grossen Anteil an privaten Grünflächen vorherrschend, so dass der erzielbare Versorgungsgrad als ausreichend angesehen wird.

Die öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes sind Bestandteil der Potenzialflächen. Die durch diesen Bebauungsplan planungsrechtlich gesicherte öffentliche Parkanlage in der geplanten Größe von ca. 4,5 ha ist zum Abbau des Defizites an öffentlichen Grünflächen dringend erforderlich und deshalb unabweisbar.

Die in der BEP empfohlene Ausweisung von insgesamt 4,7 ha öffentlicher Grünflächen wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes fast vollständig umgesetzt. Die an die öffentliche Grünfläche angrenzende Fläche für ein Regenrückhaltebecken bewirkt darüber hinaus infolge der geplanten naturnahen Gestaltung des Regenrückhaltebeckens eine visuelle Erweiterung und qualitätvolle Ergänzung der öffentlichen Grünfläche.

Festsetzung:

Die öffentlichen Grünflächen setzen sich zusammen aus einem ca. 2,85 ha umfassenden Landschaftspark einschließlich Kinderspielplatzflächen, einer ca. 1,05 ha großen öffentlichen Grünfläche entlang der Landesgrenze und einem ca. 0,56 ha großen Grünzug innerhalb des reinen Wohngebietes. Jede einzelne dieser Flächen erfüllt auf Grund ihrer Größe nicht den Anspruch an siedlungsnahen Grünflächen. Infolge ihrer Vernetzung untereinander und ihrer Integration in das System der

vorhandenen Grünflächen und Grünverbindungen können sie zur Bedarfsdeckung wohnungs- und siedlungsnaher Grünflächen herangezogen werden.

Wesentliches Merkmal des städtebaulichen Konzeptes ist der zentrale Landschaftspark, der eine Verknüpfung der geplanten Grünverbindungen entlang der Tizianstraße und der verlängerten Albrecht-Dürer-Straße darstellt. Die öffentliche Parkanlage soll möglichst vielseitig nutzbar sein. Es sollen Einrichtungen für den nicht organisierten Freizeitsport wie z. B. Lauf-, Sprung-, Rollsport-, Ballspiel-Bahnen und -Flächen in der Parkanlage bereitgestellt werden. Eine planungsrechtliche Festsetzung von Spiel- und Sportanlagen soll nicht erfolgen, da hier nicht beabsichtigt ist, selbständige Spiel- und Sportanlagen einzuordnen, die häufig auf immissionsschutzrechtliche Schwierigkeiten stoßen. Es ist vielmehr beabsichtigt, kleinere, nicht störende Anlagen, die sich deutlich dem Grünflächencharakter der Parkanlage unterordnen, zu integrieren. Es ist in jedem Fall die Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnflächen durch Lärm auszuschließen.

Ein weiteres markantes Entwurfs-element stellt die geplante öffentliche Grünfläche entlang der Landesgrenze dar. Dies basiert auf einem zwischen Berlin und Brandenburg abgestimmten Gestaltungsprinzip, nach dem die Landesgrenze als "grüne Grenze" mit einer Breite von ca. 50 m gestaltet werden soll. Darüber hinaus wird die städtebauliche Zielvorstellung einer Grünverbindung bzw. Grünvernetzung mit dem S-Bahnhof Birkenstein verfolgt. Der Grünzug, der das reine Wohngebiet durchzieht und den Landschaftspark mit der "grünen Grenze" verbindet, dient der Umsetzung dieses Konzeptes. Innerhalb der öffentlichen Parkanlage ist auf der Fläche ABCDA ein Leitungsrecht zu Gunsten der Wohnbauflächen WR5 –WR13 festgesetzt, um das Ableiten von anfallendem, überschüssigem Regenwasser unter Berücksichtigung der bestehenden Bodenverhältnisse von den hier gelegenen Baugrundstücken und den privaten Verkehrsflächen dem Regenrückhaltebecken zugeführt werden kann.

Der Bedarf an öffentlichen Kinderspielplatzflächen wird innerhalb des Geltungsbereiches gedeckt. Auf Grund der Integration in den Landschaftspark erfahren die Kinderspielplätze eine Aufwertung. Ferner bietet der Landschaftspark weitere nutzbare Freiflächen, so dass hier von einer hohen Standortqualität der nachgewiesenen Kinderspielplatzflächen ausgegangen werden kann.

Teilflächen der öffentlichen Parkanlage werden zusätzlich zeitweilig für Zwecke der Regenrückhaltung in Anspruch genommen. Dies betrifft die Flächen zwischen der Gemeinbedarfsfläche -Sportplatz- und den Baugebieten WR 1, WR 2 sowie eine ca. 110 m breite Fläche nördlich der Gemeinbedarfsfläche. Auf diesen Flächen ist die Herstellung einer Flutmulde und eines Rückhaltepolders vorgesehen. Durch die seltene Inanspruchnahme dieser Flächen (ca. 1 x innerhalb von 10 Jahren) ist eine Nutzung als öffentliche Grünfläche nur kurzzeitig geringfügig eingeschränkt. Diese Beeinträchtigung soll vor dem Hintergrund der Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen hingenommen werden, zumal im Geltungsbereich ohnehin schon erhebliche Flächen für Gemeinbedarfe auf den privaten Flächen planungsrechtlich gesichert werden.

## II.4.6. Grünfestsetzungen

Im Sinne der Entwicklung des Gartenstadtcharakters sind innerhalb der Wohnbauflächen folgende Grünfestsetzungen geplant:

- Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen (textliche Festsetzung Nr. 4) [Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB]:  
Der angestrebte Gartenstadtcharakter stellt eines der elementaren städtebaulichen Zielvorstellungen für das geplante Quartier im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes dar. Prägendes Merkmal der Gartenstadt ist u. a. ein zahlreicher Baumbestand. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird, in Verbindung mit der dem Bebauungsplan beiliegenden Pflanzliste, die planungsrechtliche Grundlage für das Anpflanzen von Bäumen auf allen Baugrundstücken geschaffen. Mit der festgesetzten Bindung zum Anpflanzen je eines Baumes pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche soll erreicht werden, dass je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, also insbesondere auch auf den geplanten ca. 200 m<sup>2</sup> großen Grundstücken im reinen Wohngebiet, ein Baum zu pflanzen ist. Bereits vorhandene Bäume sind mit einzurechnen.

Die anzupflanzenden Bäume haben positive Auswirkungen auf das Mikroklima, wirken staubbindend, erhöhen den Vegetationsanteil und stellen gleichzeitig auch einen Beitrag zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft auf den Flächen, auf denen ein Eingriff stattfindet, dar.

- Begrünung von Außenwänden von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (textliche Festsetzung Nr. 7) [Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB]:  
Die Begrünung der Außenwandflächen von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen ist zur planungsrechtlichen Sicherung der stark durchgrünter Siedlung im Sinne des Gartenstadtcharakters erforderlich. Zudem haben Fassadenbegrünungen mikroklimatisch positive Auswirkungen und staubbindende Wirkung. Diese Maßnahmen stellen somit auch einen Beitrag zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft auf den Flächen, auf denen ein Eingriff stattfindet, dar.
- Dachbegrünungen von Garagen und überdachten Stellplätzen (textliche Festsetzung Nr. 6) [Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB]:  
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine verhältnismäßig dichte Bebauung der Grundstücke gegenüber dem angrenzenden Siedlungsgebiet. Die Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Nutzungsmaße wurden im Bebauungsplan gegenüber den gesetzlichen Regelungen nicht eingeschränkt im Sinne der Funktionsfähigkeit der Grundstücke. Die der Nutzung zugeordneten Nebenanlagen; überdachten Stellplätze und Garagen werden die Kompaktheit und Dichte auf den Grundstücken noch erhöhen. Um trotzdem einen ausreichenden Vegetationsanteil und den Eindruck einer starken Durchgrünung der Wohngebiete zu gewährleisten, ist die Dachbegrünung neben den anderen

Grünfestsetzungen erforderlich. Damit ist die Entwicklung des Gartenstadtcharakters gewährleistet. Der erhöhte Aufwand für die Errichtung der Anlagen ist gerechtfertigt aufgrund der hier möglichen Bebauungsdichten und der hier beabsichtigten Gebiets- und Wohnqualität. Darüber hinaus sind begrünte Dächer (Teil-)Lebensraum für Flora und Fauna und dienen der Regenwasserrückhaltung, haben mikroklimatisch positive Auswirkungen, sind staubbindernd und wirken einer Aufheizung der Dächer entgegen. Sie stellen einen Beitrag zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft dar.

- Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (textliche Festsetzung Nr. 5) [Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBln]:  
Diese Festsetzung erfolgt im Sinne der Entwicklung des Gartenstadtcharakter und stellt darüber hinaus einen Beitrag zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft auf den Flächen dar, auf denen ein Eingriff stattfindet. Gleichzeitig kann dem durch die zulässige Bebauung resultierenden Verlust an Versickerungsflächen entgegengewirkt werden.
- Gliederung und Bepflanzung von ebenerdigen Stellplätzen (textliche Festsetzung Nr. 8) [Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. mit Nr. 25 Buchst. a BauGB]:  
Diese Festsetzung, nach der je drei Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist, dient der gestalterischen Gliederung der Stellplatzanlagen im Sinne der Sicherung einer starken Durchgrünung der Gartenstadt. Ebenso wie durch die vorab dargestellten festgesetzten Baumpflanzungen und Bindungen für Erhaltung von Bäumen sind hierdurch auch positive Auswirkungen auf das Mikroklima und eine Erhöhung des Vegetationsanteils zu erwarten. Diese Maßnahmen tragen somit auch zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft auf den Flächen, auf denen ein Eingriff stattfindet, bei.
- Erhaltung der Baumreihe entlang des südlichen Abschnittes der Landsberger Straße und des westlichen Abschnittes der Kaulbachstraße (zeichnerische Festsetzung) [Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB]:  
Die Erhaltung dieser Bäume und deren Einbindung in das städtebauliche Konzept ist aus gestalterischen Gründen geboten. Die beiden Baumreihen stellen ein wesentliches prägendes und strukturierendes, städtebauliches Element für den Straßenraum dar, das wesentlich zur Identifikation des Wohngebietes beiträgt. Darüber hinaus stellt die Erhaltung der Bäume eine Vermeidung eines Eingriffes in Natur und Landschaft dar. Die Bäume stehen teilweise innerhalb der künftigen Straßenverkehrsfläche und teilweise innerhalb von Baugebieten. Auf Grund der Selbstbindung der Gemeinde ist für die innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche befindlichen Bäume die Festsetzung einer Bindung für Erhaltung entbehrlich.
- Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens (textliche Festsetzung Nr. 11) [Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBln]:

Aus gestalterischen Gründen (Gartenstadtcharakter der geplanten Siedlung, Lage des Regenrückhaltebeckens an der öffentlichen Parkanlage und teilweise Integration in die Parkanlage) soll das Regenrückhaltebecken naturnah gestaltet werden. Um Beeinträchtigungen des vorhandenen Schichtenwassers zu vermeiden, wird die Ausführung als gedichtetes Becken festgesetzt. Die vorgenannten Maßnahmen dienen zudem als Kompensation des verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft auf den Flächen, auf denen ein Eingriff stattfindet.

#### **II.4.7 Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken**

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegen nicht in einer Wasserschutzzone, so dass keine besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz gestellt werden. Der Flurabstand des obersten Grundwasserleiters beträgt nach Angaben des Umweltatlas 5-10 m.

Darüber hinaus tritt im Plangebiet und auch im umgebenden Siedlungsgebiet Schichtenwasser auf. Der höchste Schichtenwasserstand wird mit 1,7 m unter Geländeoberkante angegeben, wobei witterungsbedingt auch ein höherer Stand erreicht werden kann, nach Aussagen von Bürgern in der öffentlichen Auslegung bis 0,7 m unter Geländeoberkante. Die Problematik des Schichtenwassers kann nicht im Bebauungsplan bewältigt werden, sondern ist im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Durch das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt wird der Bauherr auf das Vorhandensein von Schichtenwasser hingewiesen; dieser hat die Planung so auszuführen, dass alle Belange, die aus dem Schichtenwasser resultieren, berücksichtigt werden.

Die Grundwasserneubildungsrate ist als "mittel" einzustufen. Die geringe Versickerungsfähigkeit des Bodens und die geringe Leistungsfähigkeit des bestehenden Flurgrabens erfordern Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung innerhalb des Plangebietes.

#### Bedarfsermittlung von Retentionsflächen für die Entsorgung der öffentlichen Flächen

Das Plangebiet ist Bestandteil eines ca. 200 ha großen Gesamteinzugsgebietes. Im Endausbau wird die Regenwasserrückhaltung und Entwässerung über ein Regenrückhaltebecken auf einer Grundstücksfläche von ca. 0,8 ha in Verbindung mit einer Flutmulde und einem Rückhaltepolder erfolgen. Das überschüssige Regenwasser wird über einen Regenwasserkanal zum Wernergraben abgeleitet (erst nach Ausbau der Vorflut). Das Becken wird in der Nähe des tiefsten Punktes im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes angelegt, um den Eingriff in die Topografie so gering wie möglich zu halten. Da aus wasserwirtschaftlichen Gründen das Becken zum Grundwasser hin abgedichtet werden muss und als technisch orientierte Anlage ausgeführt wird, ist eine Festsetzung als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken

planungsrechtlich erforderlich. Aus gestalterischen Gründen soll eine naturnahe Gestaltung (textliche Festsetzung Nr. 11) und eine visuelle Integration in die nördlich angrenzende öffentliche Parkanlage sowie das angrenzende Siedlungsgebiet erfolgen. Die an das Regenrückhaltebecken angeschlossene Flutmulde und der Rückhaltepolder weisen eine Fläche von insgesamt ca. 10.000 m<sup>2</sup> auf und sind Bestandteil der öffentlichen Parkanlage. Diese Flächen werden bei seltenen Starkregenereignissen (ca. 1 x in 10 Jahren) überflutet, so dass eine Nutzung und Ausweisung als öffentliche Parkanlage geboten ist.

Für die privaten Flächen wird prinzipiell von einer dezentralen Versickerung auf den einzelnen Grundtücken ausgegangen. Im Rahmen der vorhandenen Systeme bieten die Wasserbetriebe die Ableitung von überschüssigem Regenwasser an.

### Übergangslösung

Um die im Geltungsbereich vorgesehenen Vorhaben realisieren zu können, ist eine kurzfristige Lösung der Oberflächenwasserableitung erforderlich. Dieses Konzept sieht die Rückhaltung nicht versickernder Regenabflüsse aus dem Geltungsbereich in dem Regenrückhaltebecken und eine Ableitung in den Flurgraben vor. Ein zusätzliches Stauvolumen (Flutmulde und Rückhaltepolder) ist hierbei nicht erforderlich.

### Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung

Die übrigen geplanten Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung wie z. B. Mulden-Rigolen-Systeme sind nicht Gegenstand der Festsetzungen. Zum besseren Verständnis des städtebaulichen Konzeptes soll das Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung kurz dargestellt werden:

Die Regenwasserbewirtschaftung bezieht sich im Wesentlichen auf die Entwässerung der Anliegerstraßen. Zusätzlich soll überschüssiges Regenwasser der Baugrundstücke abgeleitet werden. Die Zuleitung zum Regenwasserrückhaltebecken erfolgt über ein System aus Mulden-Rigolen, Stauraumkanälen und Regenwasserkanälen.

Das Regenrückhaltebecken wird durch die Berliner Wasserbetriebe betrieben. Die Flutmulde und der Rückhaltepolder sind Bestandteil der öffentlichen Parkanlage und werden vom bezirklichen Naturschutz- und Grünflächenamt unterhalten.

## **II.4.8. Immissionsschutz**

Durch die Nutzung des geplanten Sportplatzes mit Trainingsbeleuchtung sind akustische und lichttechnische Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten. Hierbei wurde von einer Entfernung vom Spielfeldrand bis zur nächstgelegenen Wohnbebauung von ca. 50 m ausgegangen.

### Lärmimmissionen

Hinsichtlich der Blöcke WA 2 und WA 3 wird der Tagesrichtwert außerhalb der Ruhezeiten voraussichtlich eingehalten. Innerhalb der Ruhezeiten kann mit Richtwertüberschreitungen bis zu ca. 5 dB(A) gerechnet werden. Diese Beeinträchtigungen könnten durch organisatorische Maßnahmen ausgeräumt werden.

Herstellung eines Lärmschutzwalles (textliche Festsetzung Nr. 13)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]:

Hinsichtlich der benachbarten reinen Wohngebiete (WR 1, WR 2, WR 5) werden die zulässigen Immissionsrichtwerte voraussichtlich weder innerhalb noch außerhalb der Ruhezeiten eingehalten werden können. Diese Beeinträchtigungen sollen durch die Herstellung eines 4 m hohen, begrünten Lärmschutzwalles am Rand der Gemeinbedarfsfläche -Sportplatz- ausgeräumt werden. Die entsprechende planungsrechtliche Sicherung dieser Maßnahme erfolgt durch die textliche Festsetzung Nr. 13.

#### Beeinträchtigungen durch Trainingsbeleuchtung

Wenn die Trainingsbeleuchtungsanlage nach dem heutigen Stand der Technik erstellt wird, können Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung vermieden werden. Die Beleuchtungsanlagen sind so auszuwählen, dass eine Beeinträchtigung der Fauna ausgeschlossen ist.

#### Beeinträchtigungen durch öffentliche Spielplätze und informelle Spiel- und Sportanlagen

Hinsichtlich der innerhalb der öffentlichen Parkanlage einzuordnenden Kinderspielplatzfläche sind auf Grund der hiervon ausgehenden Schallemissionen im Bebauungsplan keine besonderen Festsetzungen zu treffen. Öffentliche Kinderspielplätze gehören zum Inbegriff des Wohnens. Die mit ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung unvermeidbar verbundenen Geräusche sind sozialadäquat und müssen von den benachbarten Bewohnern in den allgemeinen und reinen Wohngebieten hingenommen werden. Zudem können durch die Integration einer ca. 4.000 - 4.300 m<sup>2</sup> großen Kinderspielplatzfläche in die ca. 2,2 ha umfassende Teilfläche der öffentlichen Parkanlage ausreichend bemessene Abstandflächen zu den angrenzenden Baugebieten vorgesehen werden, so dass dem Gebot der Rücksichtnahme entsprochen werden kann. Bei den darüber hinaus möglichen informellen Spiel- und Sportanlagen handelt es sich um kleinere, nicht störende Anlagen, die ebenfalls integraler Bestandteil der öffentlichen Parkanlage sind.

#### **II.4.9 Altlasten**

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

Im Plangebiet liegen, insbesondere im Bereich der ehemaligen Gärtnerei, stellenweise Bodenverunreinigungen vor. Diese Verunreinigungen resultieren überwiegend aus unsachgemäßer Lagerung und Handhabung von Pflanzenschutzmitteln, Dieselkraftstoffen und Motorölen sowie aus Vandalismus auf dem seit 1990 weitgehend brachliegenden Gärtnereistandort.

Auf Grund dieser Erkenntnisse wurden im Auftrag der DEGEWO im Juli 1994 auf den Verdachtsflächen Bodenproben genommen. Insgesamt wurden an 13 Stellen im Plangebiet Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von maximal 4 m sowie eine Schürfprobe durchgeführt.

Durch die vorliegenden Bodengutachten wurden punktuell auftretende erhebliche Bodenkontaminationen festgestellt. Diese Verunreinigungen befinden sich insbesondere im Bereich der Freifläche des ehemaligen Gärtnereistandes in Höhe des Grundstückes Kaulbachstraße 30. Der Boden dieser Fläche darf nur mit vorheriger Kenntnisnahme und Erlaubnis bzw. Beauftragung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie und dem Umweltamt Hellersdorf bewegt werden.

Auf den übrigen Flächen im Geltungsbereich darf der Boden ohne die vorgenannten Auflagen bewegt werden.

Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan sensible Nutzungen wie Sport- und Spielplätze festsetzt, hat ein Austausch der obersten Bodenschicht in einer Stärke von 0,3 m zu erfolgen.

Das Verfüllmaterial muss zertifiziert sein. Die Einbaufähigkeit des Verfüllmaterials ist mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie und dem Umweltamt Hellersdorf abzustimmen.

Vor dem Hintergrund der zumutbaren, erforderlichen punktuellen Bodensanierungen wird festgestellt, dass die im Geltungsbereich vorhandenen Bodenverunreinigungen den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind durch den Investor die erforderlichen Baumaßnahmen durchzuführen.

#### **II.4.10 Eingriff in Natur und Landschaft**

Bei der Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft nach § 8 BNatSchG sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes zwei Teilbereiche unterschiedlich zu betrachten:

- Unbebaute und bislang intensiv genutzte Ackerflächen im Norden des Geltungsbereiches;

- der weit gehend brachliegende Gärtnerestandort zwischen der Kaulbachstraße und den Ackerflächen;

Grundlage für die Ermittlung und Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft bilden

- die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes (Stand: 9/99);
- das Eingriffsgutachten, erstellt von der Arbeitsgemeinschaft Umweltplanung (ag.u) im August 1995 (Grundlage des Gutachtens war der städtebauliche Entwurf vom 20.06.95). Trotz der bis zum derzeitigen Planungsstand vorgenommenen Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes kann das Gutachten herangezogen werden, da Versiegelungsgrad, Geschossigkeit, Baukörperlängen und die Baukörperausrichtungen im Wesentlichen gleich geblieben sind. Eine grundlegende Abweichung besteht durch den Wegfall einer weiterführenden Schule und die Reduzierung des Sportplatzes, die durch kleinteiligere Wohnbebauung ersetzt wird und sich so eher günstiger für die Eingriffsbetrachtung auswirkt, als die kompakte Bebauung auf dem Schulgrundstück und die sehr großflächige Ausweisung des Sportplatzes.

#### Gärtnerestandort

Diese Flächen waren bis zum Abriß in Verbindung mit der geplanten Baumaßnahme bereits durch eine Bebauung mit Gewächshäusern und Hallen sowie durch Verkehrsflächen erheblich versiegelt. Die vorhandenen Hallen hatten Gebäudelängen zwischen 70 - 100 m und stellten somit eine großformatige Bebauung dar. Im Vergleich zu der vorhandenen Bebauung stellt die geplante Bebauung, die im Wesentlichen auf eine Grundflächenzahl von 0,4 begrenzt ist und die Baukörperlänge durch die Ausweisung offener Bauweise im Reinen Wohngebiet auf max. 50 m beschränkt, keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar. Die geplanten Baukörperhöhen werden durch eine Begrenzung auf überwiegend 2 Geschosse nicht wesentlich über denen der ehemaligen Bebauung liegen. Vorteilhaft wird sich für das Stadtklima und die Kaltluftentstehung eher die geplante, kleinteilige Bebauung auswirken gegenüber der vorhandenen Hallenbebauung. In diesem Punkt kann dem Gutachten der ag.u nicht gefolgt werden, das dem Bereich der hallenartigen Bebauung gleiche Bedeutung bei der Kaltluftentstehung wie der Ackerfläche zugesteht und die Hallenbebauung als Entlastungsbereich für das Stadtklima ausweist.

Weiterhin wird im Sinne einer Verbesserung für den Naturhaushalt eine Fläche von ca. 0,8 ha als Regenrückhaltebecken ausgewiesen, das naturnah zu gestalten ist. Außerdem sollen die vorhandenen Gehölzstrukturen, eine Reihe Roteichen entlang der Landsberger Straße in Höhe des südlichen Bereiches der Gärtnerei und zwei weitere Baumreihen auf dem Gelände der Gärtnerei bzw. entlang der Kaulbachstraße, als die wenigen vorhandenen und damit prägenden Strukturelemente erhalten bleiben. Für die Flächen der ehemaligen Gärtnerei wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes daraus schlussfolgernd kein Eingriff, der sich nachhaltig negativ beeinträchtigend auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das

Landschaftsbild auswirkt, vorbereitet. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind damit nicht erforderlich.

### Ackerfläche

Bei der Bepflanzung der unbebauten Ackerflächen bzw. Ackerbrachen handelt es sich entsprechend den Aussagen des Eingriffsgutachtens um einen Eingriff in Natur und Landschaft, da die mit der Planung vorbereitete Nutzung eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes darstellt.

Entsprechend dem Gutachten der ag.u sind die Flächen des Ackers und der Ackerbrache durch ihre Lagebeziehung zu ausgedehnten Ackerflächen außerhalb des Stadtrandes Bestandteil des Biotopverbundes. Zusammen mit den Gärtnereiflächen und den angrenzenden Gartenflächen bilden sie einen relativ wertvollen Lebensraum für verschiedene Tierarten. Beobachtet wurden mehrere Vogelarten der Roten Listen Berlin und Brandenburgs. Die Schutzgüter Klima, Boden und Biotop sind derzeit nicht belastet. Besonderer Wert der Ackerflächen besteht in dem noch unveränderten eiszeitlich geprägten Naturraum.

Auf Grund des angestrebten Gartenstadtcharakters der geplanten Siedlung werden im gesamten Geltungsbereich bereits aus städtebaulichen Gründen eine Vielzahl von Festsetzungen und Maßnahmen getroffen, die im Eingriffsgutachten als Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen werden. Dies betrifft:  
auf den privaten Flächen:

- Verpflichtung zum Anpflanzen von Bäumen im allgemeinen und reinen Wohngebiet (textliche Festsetzung Nr. 4);
- Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau innerhalb der ausgewiesenen Wohngebiete (textliche Festsetzung Nr. 5);
- Begrünung der Außenwand- und Dachflächen von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen (textliche Festsetzungen Nr. 6, 7);
- Gliederung von Stellplätzen durch Baumpflanzungen (textliche Festsetzung Nr. 8);
- Gärtnerisches Anlegen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen;

Von weiteren Maßnahmen auf den privaten Grundstücken soll abgesehen werden, da auf Grund der geplanten Dichte und der geplanten Bebauung mit ca. 160 - 240 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche die Nutzung der Baugrundstücke erheblich eingeschränkt wäre.

Um die vorbereiteten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes weitgehend zu mindern, wurden Ersatzmaßnahmen gemäß § 8 BNatSchG ermittelt und in das Verfahren eingestellt. Es wird mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage eine Fläche von ca. 4 ha freigehalten von Bebauung

und steht für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung. Folgende Maßnahmen werden innerhalb der geplanten öffentlichen Parkanlage unter Berücksichtigung ihrer Funktionsfähigkeit vorgesehen und den Baugrundstücken auf den ehemaligen Ackerflächen zugeordnet (textliche Festsetzung Nr. 9):

- wasserdurchlässige Gestaltung der Wege
- Anlegen von Sport- und Landschaftsrasen
- Pflanzen von Sträucher und Heister.

Die zugeordneten Maßnahmen beinhalten auch den Grunderwerb und die dreijährige Entwicklungspflege und gehen somit über die Empfehlungen des ag.u - Gutachtens hinaus, so dass eine Beschränkung der zugeordneten Maßnahmen auf eine Teilfläche der öffentlichen Grünfläche erfolgt, um die Verhältnismäßigkeit der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu gewährleisten.

Insgesamt kann der Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig ausgeglichen werden.

Dieser Eingriff und der unvollständige Ausgleich sind auf Grund des noch bestehenden Wohnflächenbedarfs pro Person in den östlichen Bezirken hinzunehmen. Hierbei ist insbesondere die Herstellung von Wohnungen mit hoher Wohnqualität unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und unter Berücksichtigung der Eigenheiminitiative der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr mit der Zielstellung, die Voraussetzungen zu schaffen für Eigentumsmaßnahmen für junge Familien, von Bedeutung. Es ist davon auszugehen, dass hier ein unbebauter Bereich innerhalb des Stadtgebietes, der bereits im planungsrechtlichen Sinne erschlossen ist, als Baulandpotenzial genutzt wird.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass die derzeit noch unbebauten, ausgedehnten Ackerflächen, die östlich an das Plangebiet außerhalb der Landesgrenze angrenzen, ebenfalls beplant sind und bebaut werden sollen. Dort wird ein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt erfolgen.

#### **II.4.11 Entwicklung aus dem FNP Berlin**

Aus der Wohnbaufläche W3 des Flächennutzungsplanes kann das ihr zugeordnete "Reine Wohngebiet" entsprechend § 3 BauNVO und das "Allgemeine Wohngebiet" entsprechend § 4 BauNVO entwickelt werden. Die festgesetzte Geschoßflächenzahl ermöglicht die Entwicklung eines Siedlungsgebietes mit einem eigenen städtebaulichen Charakter.

Dabei ist von wesentlicher Bedeutung, dass Brachflächen innerhalb des Berliner Stadtgebietes genutzt werden, um einen Beitrag zur Deckung des Bedarfs an qualitativ hochwertigem Wohnraum insbesondere unter Berücksichtigung der Eigentumsinitiative des Landes Berlin und der Entwicklung der Wohnflächenversorgung (Wohnfläche je Einwohner) zu leisten.

Im "Allgemeinen Wohngebiet" WA2 wird die Obergrenze des FNP Berlin überschritten. Eine Überschreitung der im FNP dargestellten GFZ ist gemäß dem Entwicklungsgrundsatz 5 aufgrund besonderer städtebaulicher Gründe gerechtfertigt.

Die im WA 2 geplante Festsetzung einer GFZ 1,0 resultiert aus dem der geplanten Siedlung zu Grunde liegenden städtebaulichen Leitbild. Entlang der Landsberger

Straße soll eine straßenbegleitende Bebauung erfolgen, die hier im WA2 eine platzartige Erweiterung erfährt, an der ein urbaner Charakter entstehen soll. Hier wird durch die entsprechenden Festsetzungen die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen geschaffen.

### **III. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

#### **III.1 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse**

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigen nicht immer die derzeitigen Eigentumsgrenzen im Plangebiet. Eine Modifikation des Bebauungsplanentwurfes unter Berücksichtigung der bestehenden Eigentumsgrenzen soll nicht erfolgen, da der Entwurf in seiner Grundstruktur den Erfordernissen der unterschiedlichen Flächenansprüche und -zuordnungen in hohem Maße Rechnung trägt. Die Fragen zum erforderlichen Erwerb von Grundstücken, die vereinbarte Übertragungen an das Land Berlin bzw. vom Land Berlin an den Bauträger wurde vertraglich vereinbart.

#### **III.2 Auswirkungen auf die Umwelt**

Die durchgeführten Altlastenuntersuchungen sowie die Auswirkungen der durch diesen Bebauungsplanentwurf ermöglichten Vorhaben auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wurden in Kapitel II.4.8 und II.4.9 dargelegt.

#### **III.3 Finanzielle Auswirkungen**

Auf Grund der Notwendigkeit der Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen für die Einordnung der Gemeinbedarfseinrichtungen, öffentlicher Straßenflächen, öffentlicher Grünflächen und des Regenrückhaltebeckens wurde ein städtebaulicher Vertrag über die Folgekosten mit den Eigentümern abgeschlossen. Die darüber hinaus notwendigen Mittel für die Errichtung baulicher Anlagen sind in den entsprechenden Haushaltstiteln der bezirklichen Investitionsplanung bzw. des Landes Berlin einzustellen. Dies betrifft insbesondere die Investitionsmittel für die Schulbaumaßnahme und die Jugendfreizeiteinrichtung sowie Unterhaltungsmittel für die Gemeinbedarfe.

Über privatrechtliche Regelung ist gesichert:

- Die Vorhaltung des Schulgrundstücks einschließlich Sportplatz und Jugendfreizeiteinrichtung;
- Das Kita-Grundstück einschließlich der Erstellung der Kita durch den Investor und die kostenfreie Übertragung an den Bezirk;
- Die Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und die kostenfreie Übertragung an den Bezirk;
- Übertragung der öffentlichen Grünflächen an den Bezirk;

- Die Vorfinanzierung des Regenrückhaltebeckens und der Überlaufflächen innerhalb der öffentlichen Parkanlage.

## **IV. Verfahren**

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

Auf der Grundlage des im Bezirk abgestimmten Planungsbedarfs für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XXIII-15 (Schreiben vom 09.08.94) erfolgte die Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3a AGBauGB an die damalige Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen.

Im Einleitungsbeschluss wurde der Geltungsbereich gegenüber der Mitteilung der Planungsabsicht erweitert, um die notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen planungsrechtlich sichern zu können. Die Notwendigkeit der Verkehrsflächen für die Erschließung des Wohnungsbaustandortes war bereits zu diesem Zeitpunkt entsprechend des in der Zeit vom 28.10.94 – 02.02.95 durchgeführten Realisierungswettbewerbes, der die Grundlage des städtebaulichen Konzeptes bildet, erkennbar.

Der im Schreiben der damaligen Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen vom 8.6.95 angemahnte 2. Kita-Standort soll auf anderen noch nicht bebauten Flächen bzw. auf landeseigenen Grundstücken in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereiches eingeordnet werden. Im Geltungsbereich ist insgesamt eine Vielzahl von Gemeinbedarfsflächen planungsrechtlich zu sichern. Die Bedarfe Schule, Parkanlage, Sportplatz und Regenwasserrückhaltebecken sollen hier eingeordnet werden, da ansonsten keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Um die Belastung auf das unbedingt Erforderliche zu beschränken, soll hier auf den zweiten Kita-Standort verzichtet werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind für das langfristige Entwässerungskonzept für einen Einzugsbereich von 200 ha die erforderlichen Flächen planungsrechtlich zu sichern.

Mit Schreiben vom 17.01.1996 stellte die damalige Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen II E fest, dass das Bebauungsplanverfahren XXIII-15 nach § 4 a AGBauGB durchgeführt wird.

### **Aufstellungsbeschluss XXIII-15**

Das Bezirksamt Hellersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 02. Mai 1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes XXIII-15 beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 02. Juni 1995 im Amtsblatt für Berlin, Nr. 29, auf Seite 1800 bekannt gemacht. Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 12. Juni 1995 über die Einleitung des Bebauungsplanes XXIII-15 informiert.

## **Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für das Bebauungsplanverfahren XXIII-15**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 01. August bis 31. August 1995 durchgeführt. Am 17. August 1995 fand im Kulturforum Hellersdorf in der Carola-Neher-Straße 1 eine Erörterungsveranstaltung statt.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden vom Bezirksamt Hellersdorf von Berlin in seiner Sitzung am 26. März 1996 mit BA-Beschluss Nr. V/94/96 beschlossen und im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 18. April 1996 über das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung informiert.

### **Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

Für die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Schlussfolgerungen gezogen:

1. Die vorgebrachten Anregungen führten nicht zu wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes. Die städtebauliche Zielsetzung, die auch dem Realisierungswettbewerb zu Grunde lag, sieht die Schaffung eines neuen Quartiers mit einem eigenständigen Charakter, der in den Darstellungen des FNP seine Begründung findet, vor. Eine bloße Adaption des umgebenden Siedlungsgebietes trägt den städtebaulichen Erfordernissen, u. a. der notwendigen Einordnung von Gemeinbedarfseinrichtungen, deren Einzugsbereiche über das Planungsgebiet hinausreichen, nicht Rechnung. Ca. 10 ha des insgesamt ca. 28 ha großen Planungsgebietes sollten für Gemeinbedarfsflächen in Anspruch genommen werden, um Defizite des gesamten statistischen Gebietes zu decken. Die Landsberger Straße bietet die Voraussetzungen für die Funktion als Haupterschließungsstraße, so dass das Zentrum des neuen Quartiers sinnvollerweise nicht nach innen gekehrt in der Mitte des Plangebietes, sondern an der Landsberger Straße liegen sollte. Übergänge zum bestehenden Siedlungsgebiet sind in ihrer Struktur zu überarbeiten.
2. Die äußere verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes über die Landsberger Straße wird ebenfalls keine wesentliche Veränderung erfahren. Entsprechend den Aussagen der Gutachter ist das vorhandene Verkehrssystem bei entsprechendem Ausbau in der Lage, das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Eine Erschließung des Planungsgebietes über die Gemeinde Dahlwitz-Hoppegarten ist nicht vorzusehen, da in der Nachbargemeinde nicht die Voraussetzung für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (niveaufreie Überquerung der DB-Gleisanlagen) in absehbarer Zeit geschaffen werden können. Darüber hinaus dienen die Gemeinbedarfseinrichtungen im Planungsgebiet der Bedarfsdeckung des Bezirkes Hellersdorf, so dass sich die Verkehrsströme innerhalb des Siedlungsgebietes entwickeln werden. Eine Erschließung über das Umland würde

zusätzlichen Verkehr auslösen. Vorzusehen jedoch sind in Abstimmung mit der Nachbargemeinde Fußgänger- und Radwegeverbindungen.

Hinsichtlich der Aufteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Geh- und Fahrbahnbreite, Bepflanzung u. a.) und evtl. damit verbundener Beeinträchtigungen des angrenzenden Siedlungsgebietes besteht Untersuchungsbedarf, der durch ein beauftragtes Verkehrsplanungsbüro abgedeckt wird. In diesem Zusammenhang wird auch die Frage der inneren Erschließung (Erforderlichkeit eine Stichstraße von der Landsberger Straße in das Planungsgebiet) geklärt. Für die planungsrechtliche Sicherung der erforderlichen Straßenverkehrsflächen Kaulbachstraße sollen auf den südlich gelegenen privaten Grundstücksflächen keine Flächen in Anspruch genommen werden.

3. Die Ermittlungen des Flächenbedarfs für Gemeinbedarfseinrichtungen erfolgt auf der Grundlage von Bedarfsermittlungen der zuständigen Fachabteilungen. Eine Änderung kann also nicht willkürlich erfolgen. Eine Änderung ist hier auf Grund der veränderten Bedarfe für eine weiterführende Schule zu erwarten. Entsprechend der finanziellen Lage des Landes Berlin wird hier auf frei werdende Kapazitäten in der Großsiedlung zurückgegriffen. Die durch den Wegfall der weiterführenden Schule zur Disposition stehende Fläche kann als Wohnbaufläche entwickelt werden. Das hat auf die Bedarfe der anderen Fachabteilungen nur geringfügige Auswirkung (Kita, öffentliche Freifläche). Das gesamte Planungsgebiet wird möglicherweise durch eine veränderte Lage der Grundschule (Einzugsbereiche) eine städtebauliche Gliederung der Bauflächen nach Art und Maß der baulichen Nutzung erfahren. Bei der Einordnung der Grundschule sind die Einzugsbereiche zu berücksichtigen. Diese wurden in bisherigen Entwürfen zu Gunsten eines Schulkomplexes mit Grundschule, weiterführender Schule und Sportplatz vernachlässigt.
4. Entsprechend den Anforderungen der Wasserbetriebe wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Fläche von 1,4 ha für ein Regenrückhaltebecken vorgehalten. Damit wird langfristig die Abführung von Regenwasser aus einem ca. 200 ha großen Einzugsgebiet in das Regenrückhaltebecken gewährleistet.

Mit der Berücksichtigung dieser Flächen im Planungsgebiet ist jedoch nicht der Anschluss (Regenentwässerung) des bestehenden Siedlungsgebietes zum gegenwärtigen Zeitpunkt gewährleistet. Zum Umgang mit dem Regenwasser im Planungsgebiet liegt ein Gutachten von der Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Dr. Ing. Rudolph & Partner mbH vor. Unter Berücksichtigung eines Spitzenabflusses von max. 2 l/s x ha und eines zeitlich verzögerten Abflusses ist eine Ableitung des Regenwassers möglich. Die zeitliche Verzögerung wird durch ein Mulden-Rigolen-System erreicht. Die erforderlichen Flächen können weitestgehend in den Grünflächen eingeordnet werden. Die Problematik wird weiter gehend durch die Ingenieurgesellschaft für Stadthydrologie mbH im Auftrag der Wasserbetriebe untersucht, um Beeinträchtigungen des angrenzenden Siedlungsgebietes auszuschließen. Wesentliche Veränderungen sind jedoch für das Planungsgebiet nicht zu erwarten.

5. Die unterschiedlichen Interessen der verschiedenen Grundstückseigentümer und dem Land Berlin hinsichtlich der Gemeinbedarfsflächen müssen als sehr kompliziert eingeschätzt werden. Ein Weg, um zu einer gerechten Verteilung der Lasten und Planungszugewinne zu gelangen, wäre eine Bodenumlegung. Da dieses Verfahren jedoch als sehr lang und aufwendig einzuschätzen ist, sollte parallel zu den weiteren Planungsschritten zwischen den Parteien ein Konsens gesucht und befördert werden. Die Interessen des Landes Berlin sind dabei in den notwendigen städtebaulichen Verträgen zu sichern.
6. Meinungsäußerungen zur Beitragspflicht für öffentliche Maßnahmen, zur Führung des Baustellenverkehrs, zum Anschluss des Gebietes an den ÖPNV und zum Anschluss an die Kanalisation sind nicht bebauungsplanrelevant. Dennoch ist es erforderlich, dass diese Probleme zeitgleich durch die zuständigen Betriebe, Behörden und Bauträger einer Klärung zugeführt werden.
7. Der weitere Planungsablauf soll vor allem durch eine intensivere Öffentlichkeitsarbeit geprägt sein. So wird als ein nächster Schritt ein weiterer Workshop vorbereitet, in dem die Ergebnisse dieser Auswertung erläutert und der überarbeitete Planungsstand vorgestellt und diskutiert werden sollen. Danach sind die Träger öffentlicher Belange (Trägerbeteiligung) in das Verfahren einzubinden und die Entwürfe für die städtebaulichen Verträge zu erarbeiten.

Auf Grund der erheblichen Unsicherheiten in der Bevölkerung hinsichtlich

- des zu erwartenden Verkehrslärms
- des zu erwartenden Baustellenverkehrs
- zu erwartender Probleme in Bezug auf Grund-, Schichten- und Regenwasser
- der Funktion des Gebietes als Kaltluftentstehungsgebiet
- des städtebaulichen Konzeptes

hat das Bezirksamt außerhalb des förmlichen Bebauungsplanverfahrens am 17.08.1995 und am 30.04.1995 "Workshops" (mit Vertretern der BVV, der bezirklichen Fachabteilungen, der betroffenen Grundstückseigentümer und weiterer Verfahrensbeteiligter) durchgeführt. Im ersten Workshop wurde durch ein beauftragtes Planungsbüro nochmals das Konzept und Ergebnisse des Verkehrsplanungsbüros zu der Verkehrsproblematik sowie zum Regenwasserbewirtschaftungskonzept vorgestellt. Im zweiten Workshop wurde das überarbeitete Konzept vorgestellt.

Parallel zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde der Grund- und Oberschulbedarf auf Grund der finanziellen Situation des Landes Berlin überprüft. Der Bedarf für eine Grundschule ist unter Berücksichtigung der Prognose zur Bevölkerungsentwicklung unabweisbar. Die Sicherung einer weiterführenden Schule ist nach Berechnungen langfristig nicht erforderlich. Hier kann die Versorgung durch die bereits vorhandenen bzw. umzubauenden Schulen im Bereich der Großsiedlung gesichert werden. Der Sportplatz soll jedoch für den Freizeitsport erhalten werden. Der Bezirk ist unterversorgt mit Flächen für den Freizeitsport. Auf andere Flächen im Bezirk kann nicht zugegriffen werden.

Durch die DEGEWO wurde mit Schreiben vom 29.10.96 ein Alternativentwurf zum Bebauungsplanentwurf beim Bezirksamt eingereicht, der erhebliche Widersprüche zu der bisherigen Zielstellung des Bebauungsplanentwurfes aufwies. Auf Grund ihrer Erheblichkeit wurden diese Anregungen nachträglich als nicht fristgemäß vorgebrachter Beitrag in die frühzeitige Bürgerbeteiligung eingestellt.

Die Widersprüche zur bisherigen Planung betreffen:

1. Größe und Lage der öffentlichen Parkanlage (Reduzierung der Fläche auf die Hälfte; Anbindung an örtliche Grünverbindungen, Veränderung des Zuschnitts der Freifläche);
2. Größe des Schulgrundstückes (Reduzierung der Flächen, so dass eine Kampfbahn Typ C nicht mehr eingeordnet werden kann);
3. Veränderung der Lage des Regenrückhaltebeckens;
4. Widerspruch zur geplanten Ausweisung der Straßen innerhalb des reinen bzw. allgemeinen Wohngebietes.

Der Alternativvorschlag eines Eigentümers wurde durch das Bezirksamt verworfen (BA-Beschluss Nr. V/203/1996 vom 17.12.96), da damit langfristig die Versorgung der Bevölkerung unter Berücksichtigung der zu erwartenden Einwohnerentwicklung im statistischen Einzugsgebiet 191 mit Grünflächen, Schul- und Sportflächen nicht möglich wäre und unvertretbar weit unter den derzeit geltenden Kennziffern liegen würde. Gleichzeitig würde die Nutzbarkeit dieser Flächen auf Grund der Zuschnitte in Frage gestellt werden.

Die Lage des Regenrückhaltebeckens soll, um die geplante örtliche Grünverbindung über die verlängerte Albrecht-Dürer-Straße zu ermöglichen, beibehalten werden.

Im Rahmen der Entwurfsplanung wird durch das Bezirksamt für die Straßen im allgemeinen bzw. reinen Wohngebiet, die die Erschließung nur eines Eigentümers sichern, die Ausweisung als private Verkehrsfläche vorgesehen mit folgender Begründung:

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes und dem damit bestehenden Baurecht besteht ein Anrecht auf Erschließung seitens der Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Herstellungs- und Unterhaltungskosten für diese geplanten Straßen können auf Grund der Haushaltssituation durch das Land Berlin nicht getragen werden. Damit kann das Land Berlin dem Anspruch auf Erschließung nicht gerecht werden. Die Erschließung ist insbesondere deshalb zu berücksichtigen, da weitere Grundstücksteilungen durch die derzeitigen Grundstückseigentümer vorgesehen sind. Insofern ist die Ausweisung von privater Verkehrsfläche erforderlich.

Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 06.03.1997 über diesen Sachverhalt informiert.

## **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wurde in der Zeit vom 01. September bis 01. Oktober 1997 durchgeführt.

Beteiligte Stellen:	30
Eingegangene Stellungnahmen:	24
davon - keine Bedenken	11
- Einwendungen, Hinweise	13

## **Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplan XXIII-15b**

Am 02.03.1999 wurde mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 298/V die Änderung des Beschlusses IV/445/1995 über die Aufstellung des Bebauungsplanes XXIII-15 vom 25.04.1995 beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-15 wurde um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-15a, der mit Bezirksamtsbeschluss Nr.136/V vom 10.November 1998 auf Teilflächen eingeleitet wurde, reduziert, da sich zwei Bebauungsplanverfahren auf einer Fläche verbieten. Gleichzeitig erfolgte eine Reduzierung des Geltungsbereiches um die Fläche hinter der Verdistraße 58 (Flurstücke 294, 295 und 296), da das Planungserfordernis für diese Flächen nicht mehr gegeben ist.

Der in seinem Geltungsbereich reduzierte Bebauungsplan XXIII-15 wird im Sinne der einheitlichen Bezeichnung von Bebauungsplänen als Bebauungsplan XXIII-15b weitergeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-15b umfasst nunmehr die Fläche zwischen Landsberger Straße, Stralsunder Straße, Landesgrenze zum Land Brandenburg, der Verdistraße, dem Grundstück Terwestenstraße 6 und der Kaulbachstraße.

Die Änderung des Beschlusses Nr. IV/445/1995 ist lediglich eine Klarstellung und gewährleistet die Rechtssicherheit des laufenden Bebauungsplanverfahrens. Ziele und Inhalte der Bebauungspläne XXIII-15a und XXIII-15b bleiben davon unberührt.

Am 26.03.1999 wurde im Amtsblatt für Berlin, Nr. 15, Seite 1174 die Änderung des Beschlusses über die Aufstellung eines Bebauungsplanes veröffentlicht.

Von der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-15b wurde die BVV mit der Drucksache Nr.III/2235 vom 20.05.1999 informiert.

## **Auswertung der Trägerbeteiligung**

Auf Grund der nach der Durchführung der Trägerbeteiligung vorgenommenen Teilung des Bebauungsplanentwurfes wurden die vorgebrachten Stellungnahmen den beiden

Geltungsbereichen zugeordnet und für jeden Bebauungsplanentwurf separat ausgewertet.

Für den Bebauungsplanentwurf XXIII-15a wurde das Ergebnis der TÖB-Beteiligung durch das Bezirksamt Hellersdorf in seiner Sitzung am 24. November 1998 beschlossen (BA-Beschluss Nr. 171/V). Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 21. Januar 1999 über das Ergebnis der TÖB-Beteiligung informiert.

Für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf XXIII-15b wurde das Ergebnis der TÖB-Beteiligung durch das Bezirksamt Hellersdorf in seiner Sitzung am 31.08.1999 beschlossen (BA-Beschluss Nr. 552/V). Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 16.09.1999 über das Ergebnis der TÖB-Beteiligung informiert.

Im Folgenden werden die vorgebrachten wesentlichen Einwendungen und Hinweise und die jeweiligen Prüfergebnisse im Einzelnen dargelegt:

Einwendung:

Das Bebauungsplangebiet ist derzeit entwässerungstechnisch nicht erschlossen (Berliner Wasserbetriebe).

Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Schmutzwasserentsorgung muss durch den Bauherrn mit der Baugenehmigung nachgewiesen werden. Die Abstimmung und Realisierung einer entsprechenden technischen Lösung obliegt dem Bauherrn.

Einwendung:

Das auf den privaten Baugebieten anfallende Regenwasser soll wegen der eingeschränkten Vorflutverhältnisse dort zur Versickerung gebracht werden; bei extremen Regenfällen sollen Teile der öffentlichen Parkanlage als Überflutungsfläche genutzt werden (Berliner Wasserbetriebe).

Prüfung:

Auf Grund der schlechten Versickerungsmöglichkeiten soll ein großer Teil des anfallenden Regenwassers über Regenwasserkanäle und Rückstaukanäle in das Regenrückhaltebecken abgeleitet werden. Die für extreme Regenfälle erforderlichen Überflutungsflächen sollen in die öffentliche Parkanlage integriert werden. Die Festsetzung von öffentlicher Parkanlage schließt diese Doppelnutzung nicht aus. Weitere Festsetzungen wie z. B. Maßnahmen zur Versickerung von Regenwasser können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Einwendung:

Für die noch nicht endgültig feststehende Trasse eines Regenwassertransportsammlers ist ein Leitungsrecht innerhalb der privaten Verkehrsfläche nördlich und westlich des WR 3 und innerhalb der öffentlichen Grünfläche nördlich des Regenrückhaltebeckens zu sichern (Berliner Wasserbetriebe).

Prüfung:

Entsprechend Rücksprache mit den Berliner Wasserbetrieben ist dies nach Prüfung der vorhandenen Gefälle nicht erforderlich. Die Entwässerung erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen bzw. die öffentliche Parkanlage. Die Festsetzung von Leitungsrechten innerhalb der öffentlichen Parkanlage ist auf Grund der Selbstbindung der Gemeinde nicht erforderlich. In diesen Fällen ist durch Gestattungsverträge mit dem Bezirksamt das Verlegen der Leitungen zu regeln. In diesen Verträgen ist sicherzustellen, dass keine Bebauung erfolgt, die Flächen nicht mit tiefwurzelnden Pflanzen bzw. sehr wertvollen Pflanzen besetzt werden, Baumpflanzungen im Bereich von Entwässerungsanlagen größer als DN 500 nicht vorgenommen werden und dass die Zugänglichkeit der Armaturen und Schächte mit Fahrzeugen bis 260 KN zu gewährleisten ist.

Einwendung:

Für vorhandene Hydranten und Armaturen ist ein Leitungsrecht zu sichern (Berliner Wasserbetriebe).

Prüfung:

Dies ist nicht erforderlich. Diese Anlagen genießen Bestandsschutz. Im Rahmen der erforderlichen Netzverstärkung bzw. der Erschließung neuer Wohngebiete sollte jedoch die Umverlegung in das öffentliche Straßenland erfolgen.

Einwendung:

Innerhalb der öffentlichen Parkanlage sind Leitungsrechte planungsrechtlich zu sichern (GASAG).

Prüfung:

Alle ausgewiesenen Baugebiete liegen an öffentlicher Straßenverkehrsfläche und sind somit erschlossen. Sollten darüber hinaus Leitungen in der öffentlichen Parkanlage erforderlich sein, sind die entsprechenden Modalitäten im Rahmen eines Gestattungsvertrages zu regeln.

Einwendung:

Die Wendehämmer sind zum Befahren mit 3-achsigen Müllfahrzeugen nicht ausreichend bemessen und stellen eine große Unfallgefahr dar und entsprechen nicht den Leistungsbedingungen der BSR (BSR).

Prüfung:

Die dem Entwurf zum Bebauungsplan zu Grunde liegenden Wendehämmer entsprechen den EAE 85/95-Richtlinien und ermöglichen damit die Erschließung der Wohngebiete. Eine städtebauliche Notwendigkeit zur Erweiterung der Wendehämmer besteht somit nicht. Es besteht aber grundsätzlich die Möglichkeit, die angrenzenden Baugebietsflächen für private Erschließungszwecke in Anspruch zu nehmen.

Einwendung:

Im Geltungsbereich sind eine Netzstation (im WA 1) und Kabelanlagen vorhanden. Die Netzstation muss voraussichtlich verlagert werden; hierfür wird im WA 1 ein Leitungsrecht erforderlich (BEWAG).

Prüfung:

Die Einordnung dieser Anlagen ist generell zulässig im allgemeinen Wohngebiet. Eine explizite Ausweisung ist nicht erforderlich.

Einwendung:

Die Wendepunkte im WA 3 bis WA 6 sollten zur Straßenachse linksseitig asymmetrisch verlegt werden, da dadurch ein unproblematischeres Befahren möglich ist (Handwerkskammer Berlin).

Prüfung:

Dem vorgebrachten Einwand wurde gefolgt. Der Bebauungsplan wurde entsprechend geändert. Damit konnte gleichzeitig den Einwänden der Feuerwehr und der Eigentümer entgegengekommen werden, die ebenfalls eine Änderung zur Sicherung einer optimalen Nutzung der Flächen gewünscht hatten.

Einwendung:

Im Bebauungsplanverfahren sind die "Leitlinien zum Ausbau Berlins als behindertengerechte Stadt" zu Grunde zu legen (Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales, Abt. VI b).

Prüfung:

Auch wenn die v. g. Leitlinien für die Ausführung von Vorhaben gelten und nicht Gegenstand der Festsetzung von Bebauungsplänen sind, wurde ein entsprechender Hinweis in die Begründung aufgenommen (siehe Kapitel II. 2). Die Ausgestaltung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollte die Chance berücksichtigen, für die benachteiligten Mitglieder der Gesellschaft, die Menschen mit Behinderung, günstige Bedingungen zu schaffen.

Einwendung:

Auf Grund der demografischen Entwicklung wird in Zukunft ein hoher Bedarf an Senioreneinrichtungen im Bezirk Hellersdorf zu erwarten sein (Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales, Abt. VI b).

Prüfung:

Im Rahmen der Bereichsentwicklungsplanung wurden in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachabteilungen auf der Grundlage der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung Standorte für Senioreneinrichtungen dargestellt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde auf die Ausweisung verzichtet:

- a) im Sinne einer gleichmäßigen Verteilung der Seniorenfreizeiteinrichtungen im Bezirk;
- b) da hier bereits eine Vielzahl von Flächen des Gemeinbedarfes (insbesondere großflächige) berücksichtigt wurden;
- c) da hier keine landeseigenen Flächen für derartige Einrichtungen zur Verfügung stehen.

Diese Einrichtungen sind auch ohne explizite Festsetzungen im allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässig. Auch die vorgesehenen Nutzungsmaße ermöglichen prinzipiell die Einordnung dieser Einrichtungen.

Einwendung:

Kita: Die zur Bedarfsdeckung notwendigen Plätze in integrierten Einrichtungen sind eindeutig zu fixieren (Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport, Abt. II B).

Prüfung:

Im Rahmen der Bereichsentwicklungsplanung wurden in Abstimmung mit den zuständigen Fachabteilungen auf der Grundlage der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung die erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen für das statistische Gebiet 191 ermittelt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-15b sind dementsprechend eine dreizügige Grundschule, ein Großsportfeld, eine öffentliche Parkanlage, eine Kita und eine Jugendfreizeiteinrichtung einzuordnen. Die erst genannten Einrichtungen wurden im Geltungsbereich berücksichtigt, da im Einzugsgebiet keine anderen Flächen dieser Größe zur Verfügung stehen, die die Einordnung ermöglichen. Im Sinne einer optimalen Flächenauslastung soll die Jugendfreizeiteinrichtung mit der Grundschule kombiniert werden. Auf Grund der Vielzahl der hier erforderlichen Gemeinbedarfsflächen und vor dem Hintergrund der angespannten Haushaltsslage soll im Geltungsbereich nur eine Kita mit ca. 100 Plätzen planungsrechtlich gesichert werden (siehe Kapitel II.4.3).

Einwendung:

Innerhalb der "Öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz" sollte die planungsrechtliche Zulässigkeit für informelle Sport- und Spielgelegenheiten (z. B. Lauf-, Sprung-, Rollsport-, Ballspiel-Bahnen und -Flächen) gesichert werden (Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport, Abt. IX b).

Prüfung:

Grundsätzliches Planungsziel ist, die Nutzungsmöglichkeit der öffentlichen Parkanlage für möglichst viele Bevölkerungsschichten zu schaffen. Dies ist insbesondere erforderlich, da auch langfristig erhebliche Defizite bei der Versorgung mit öffentlichen Grünflächen bestehen werden und auf Grund der sich vollziehenden Verdichtung im Siedlungsgebiet der Nutzungsdruck auf die vorhandenen Anlagen ständig wachsen wird. Ein Bestandteil der Parkanlage sollen informelle Sport- und Spielgelegenheiten darstellen, um auf diesen Flächen dem nicht organisierten Freizeitsport Möglichkeiten einzuräumen. Eine Festsetzung dieser Nutzungen ist nicht erforderlich, da diese

Einrichtungen integraler Bestandteil der öffentlichen Parkanlage sind (siehe Kapitel II.4.5)

Einwendung:

Die Sportfreifläche soll optimal genutzt werden, d. h. eine zeitliche Einschränkung für den außerschulischen Sport soll weitestgehend ausgeschlossen werden (Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport, Abt. IX b).

Prüfung:

Dieser Zielsetzung wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Durch die Aufnahme der Festsetzung eines Lärmschutzwalles entlang der östlichen Grenze des Sportplatzes werden Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung durch den Betrieb des Sportplatzes minimiert, so dass auf Grund von Lärmemissionen zeitliche Einschränkungen hinsichtlich der Benutzbarkeit ausgeschlossen werden können.

Einwendung:

Für die geplanten Wohnungen ist die vorhandene Schulversorgung ausreichend. Der schulische Bedarf kann ausschließlich aus der Zielgröße der Einwohnerentwicklung im statistischen Gebiet 191 abgeleitet werden. Da nicht absehbar ist, wann diese Zielgröße erreicht ist, ist auch noch keine Maßnahme zur Investitionsplanung des Landes Berlin angemeldet worden. Es besteht somit keine Grundlage für eine Finanzierungszusage zum Grunderwerb durch die Senatsverwaltung für Finanzen (Landesschulamt, Abt. I C).

Prüfung:

In der vorliegenden Begründung wurde der Bedarf zur Grundschulversorgung dargestellt. Auf Grund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung entsprechend der Bereichsentwicklungsplanung unter Berücksichtigung durchschnittlicher Jahrgangs- und Klassenstärken wurde der Bedarf ermittelt. Spitzenbedarfe blieben dabei unberücksichtigt. Die Verdichtung des Siedlungsgebietes vollzieht sich bereits. Seit 1991 beträgt der Bevölkerungszuwachs im Siedlungsgebiet 14.000 Einwohner. Bereits heute ist die Aufstellung von mobilen Unterrichtsräumen auf allen Schulgrundstücken erforderlich. Die Flächensicherung ist um so erforderlicher, da im statistischen Gebiet keine zusammenhängenden Flächen dieser Größe zur Verfügung stehen.

Einwendung:

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Schulsport der Grundschule nur ein Kleinspielfeld erforderlich ist (Landesschulamt, Abt. I C).

Prüfung:

Dieser Sachverhalt wurde im Bebauungsplanverfahren bereits berücksichtigt. Das geplante Großspielfeld ist für den Breitensport erforderlich. Der Zuschnitt der Grundstücksfläche für den Sportplatz lässt auch eine Realisierung in zwei Schritten zu:

1. Zunächst Herstellung eines Kleinspielfeldes;
2. Späterer Ausbau zum Großspielfeld.

Einwendung:

Kita: Bei der Bedarfsrechnung ist keine Differenzierung nach kurz- und langfristigem Bedarf vorzunehmen, d.h. es besteht ein Bedarf von ca. 252 Plätzen. Unter Berücksichtigung des benachbarten Bebauungsplanentwurfes XXIII-20 ist im XXIII-15b im weiteren Planungsverfahren die Sicherung eines Restbedarfes von ca. 90 Kita-Plätzen nachzuweisen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. II).

Prüfung:

Die Festsetzung einer weiteren Gemeinbedarfsfläche -Kindertagesstätte- im Geltungsbereich ist nicht erforderlich, da der rechnerische Bedarf an Kita-Plätzen im Zusammenhang mit dem maßgeblichen statistischen Gebiet 191 durch anderweitige Festsetzungen und weitere Maßnahmen gedeckt wird (siehe Kapitel II.4.3)

Einwendung:

Jugendfreizeitstätten: Der Richtwert ist entsprechend der gültigen Vorgaben zu korrigieren: Plätze für 11,4% der 6- unter 25-jährigen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. II).

Prüfung:

Die Begründung wurde entsprechend geändert/ ergänzt.

Einwendung:

Alle als öffentliche Parkanlage ausgewiesenen Flächen sollen mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen belegt werden (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. II).

Prüfung:

Der Einwendung kann nicht gefolgt werden. Es sind zahlreiche Grünfestsetzungen aufgrund des angestrebten Gartenstadtcharakters und darüber hinaus Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Damit ist den Belangen von Natur und Landschaft hinreichend Rechnung getragen. Ein 100 %iger Ausgleich ist nicht vorgeschrieben und soll zu Gunsten der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auch nicht vorgesehen werden.

Einwendung:

Das Gesamtniederschlagsentwässerungskonzept der Berliner Wasserbetriebe soll im Bebauungsplan festgeschrieben werden. Die textliche Festsetzung Nr. 11 ist deshalb nicht ausreichend (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. II).

Prüfung:

Die Problematik der Bedingungen zur Versickerung von Regenwasser in dem Gebiet, in dem sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet, sind bekannt. Es wird prinzipiell davon ausgegangen, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken durch die Bauherren selbst bewältigt werden muss. Die Anpassung der Ableitungs- und Versickerungsarten, wie sie hier im Geltungsbereich erarbeitet wurden, sind keine städtebauliche Aufgabe und damit dem Planungsrecht nicht zugänglich. Im Bebauungsplan wird eine Fläche von ca. 0,8 ha für das Regenrückhaltebecken festgesetzt. Darüber hinaus soll eine Teilfläche der nördlich angrenzenden öffentlichen Parkanlage als gekippte Wiese gestaltet und für Zwecke der Regenrückhaltung bei seltenen Starkregenereignissen zur Verfügung stehen. Entsprechend dem Regenwasserbewirtschaftungskonzept der zuständigen Fachbehörde sind diese Retentionsflächen langfristig für die Entwässerung ausreichend. Weitere Flächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht erforderlich (siehe auch Kapitel II.4.6).

Einwendung:

Die wasser- und luftdurchlässige Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen im Wohngebiet gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 wird mit Verweis auf das "Gemeinsame Rundschreiben zur Art der Versiegelung von Verkehrs- und Parkplatzflächen und zur Ableitung und Versickerung von Regenwasser außerhalb von Wasserschutzgebieten und in der Schutzzone III" abgelehnt (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. II).

Prüfung:

Die textliche Festsetzung Nr. 5 soll im Sinne der Entwicklung einer Gartenstadt im Geltungsbereich als städtebauliche Zielstellung des Bebauungsplanes beibehalten bleiben. Eine wasserrechtliche Regelung, die dies ausschließen würde, besteht nicht. Dem Bebauungsplan steht die wasserrechtliche Regelung nicht offen, die Versiegelung der Stellplätze würde den Zielstellungen des Bebauungsplanes widersprechen. Die Festsetzung bezieht sich nicht auf die Befestigung von Straßen und Parkflächen. Auch die privaten Verkehrsflächen fallen nicht hierunter.

Einwendung:

Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden durch den Sportbetrieb im WR 3, WR 4 und WR 9 sowohl innerhalb als auch außerhalb der Ruhezeiten überschritten. Deshalb ist die Errichtung und die Lage eines Lärmschutzbauwerkes festzusetzen. Hierfür wird eine textliche Festsetzung vorgeschlagen. Zur Konfliktbewältigung sollte geprüft werden, ob diese reinen Wohngebiete in allgemeine Wohngebiete umgewandelt werden können. (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. II).

Prüfung:

Die Ausweisung "Reines Wohngebiet" soll beibehalten werden, da hier in den unmittelbaren Randbereichen zur öffentlichen Parkanlage entsprechend der städtebaulichen Konzeption auch nur solche Nutzungen, die im "Reinen Wohngebiet" zulässig sind,

beabsichtigt sind. Zur Gewährung der erforderlichen Ruhezeiten wurden entsprechende Schallschutzmaßnahmen auf der Gemeinbedarfsfläche -Sportplatz- festgesetzt. Entsprechend der gutachterlichen Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie wurde die Herstellung eines 4 m hohen, bepflanzten Lärmschutzwalles planungsrechtlich gesichert. Auf Grund der hier gewünschten städtebaulichen Integration der Sportanlage in die öffentliche Parkanlage wurde aus gestalterischen Gründen von einer Lärmschutzwand abgesehen (siehe Kapitel II.4.7).

Einwendung:

Lärmimmissionen, die von der südlich des Plangebietes liegenden S- und Fernbahnstrecke ausgehen, wurden bisher nicht berücksichtigt. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für die reinen Wohngebiete im südöstlichen Geltungsbereich werden erheblich überschritten. Deshalb sind weitere Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzwände) festzusetzen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. II).

Prüfung:

Der Erschließungsfunktion der vorhandenen S- und Fernbahnstrecke für die Stadt Berlin stellt einen bevorzugten öffentlichen Belang dar. Um dennoch dem städtebaulichen Zielstellungen des Bebauungsplanes gerecht zu werden und damit die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes umsetzen zu können, sollen innerhalb der Fläche östlich der Wohnbaufläche WR7 und WR8 mit der Zweckbestimmung öffentliche Grünfläche die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Um die landschaftliche Prägung dieser Fläche im Sinne der gemeinsamen "Grünen Grenze" mit dem Land Brandenburg auch weiterhin zu erhalten, soll innerhalb dieser Flächen ein Lärmschutzwall errichtet werden. Folgende textliche Festsetzung soll deshalb in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

Auf der Fläche ..... ist ein 4 m hoher Lärmschutzwall zu errichten und beidseitig zu bepflanzen.

Damit sind die Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Lebensbedingungen geschaffen und erhebliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Lärmimmissionen ausgehend vom S- und Fernbahnverkehr ausgeschlossen.

Einwendung:

Begründung, Kap. III.3 "Finanzielle Auswirkungen": Der Text ist zu streichen und durch einen vorgeschlagenen neuen Text zu ersetzen (Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. IV E 1).

Prüfung:

Dem Einwand wurde unter Berücksichtigung der laufenden Verhandlungen zum städtebaulichen Vertrag gefolgt. Als Voraussetzung für die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes ist die finanzielle Absicherung der Gemeinbedarfsflächen sicher zu stellen, da ansonsten die Erschließung mit Infrastruktur nicht gesichert ist. Das Be-

bauungsplanverfahren müsste eingestellt werden. Ein Anspruch auf Planung besteht nicht. Das Kapitel III.3 "Finanzielle Auswirkungen" wurde entsprechend geändert.

Einwendung:

Die zeichnerische Festsetzung für die Erhaltung von Bäumen in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Kaulbachstraße sollte entfallen. Sie steht im Widerspruch zur (alten) TF Nr. 13 ("Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung") (Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. XII C).

Prüfung:

Diesem Hinweis wurde gefolgt, um hier eine Selbstbindung Berlins zu vermeiden.

Einwendung:

Die Ausweisung der Wegeverbindung zwischen verlängertem Walter-Leistikow-Weg und öffentlicher Parkanlage sollte als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgänger- und Radfahrerbereich erfolgen (Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. XII C).

Prüfung:

Die Verkehrsflächen in Verlängerung des Walter-Leistikow-Weges werden zur Erschließung der Wohnbauflächen, der Schul- und Sportflächen benötigt. Unter Berücksichtigung vorgebrachter privater Belange wurde die Straßenverkehrsfläche bis an die Parkanlage verlängert, um so die Erschließungsmöglichkeiten der Wohnbaufläche zu verbessern.

Einwendung:

Es soll ein durchgehend 20 m breiter Grünstreifen entlang der Landesgrenze zwischen Berlin und Brandenburg festgesetzt werden.

Die Verkehrsauswirkungen für die Gemeinde Dahlewitz-Hoppegarten sind nicht genau aufgezeigt; weitere Abstimmungen sind erforderlich.

Der Regenentwässerung in den Wernergraben wird nicht zugestimmt. (Nachbargemeinde Amt Hoppegarten).

Prüfung:

Mit der Gemeinde Dahlewitz-Hoppegarten fand auf Grund der vorliegenden Stellungnahme nochmals eine Abstimmung mit folgendem Ergebnis statt:

Zur Forderung eines durchgehenden 20 m breiten Grünstreifens entlang der Landesgrenze wurde seitens des Bezirksamtes Hellersdorf dargestellt, dass die Reduzierung des Grünstreifens im südlichen Bereich ein Kompromiss zu Gunsten einer zusammenhängenden öffentlichen Parkanlage entlang der örtlichen Grünzüge darstellt. Die Parkanlage kann somit in einer Breite errichtet werden, die die Einordnung von intensiven Nutzungen wie Spielplätzen und informellen Sportflächen ermöglicht. Auf Grund des bestehenden Bedarfes sollte hier die Parkanlage Vorrang erhalten. Der ursprünglich geplante Grünstreifen wird zwar von Bebauung freigehalten. In diesen Flächen verläuft jedoch eine Straße. Diese muss jedoch keinen

Durchgangsverkehr aufnehmen, sondern ausschließlich Anliegerverkehr. Dieser Kompromiss wird auch durch das Bauamt Hoppegarten mitgetragen.

Die Regenentwässerung kann nicht über den Wernergraben erfolgen. Im Bebauungsplan ist eine Fläche für die Regenrückhaltung berücksichtigt. Über eine gekippte Wiese, die in die öffentliche Parkanlage integriert ist, werden die Bedarfe für den Jahrhundertregen abgedeckt. Diese Flächen berücksichtigen den langfristigen Anschluss eines 200 ha großen Gebietes. Da der Wernergraben nicht über die bisherigen Einleitmengen hinaus belastet werden kann, ist der Anschluss des Gebietes erst bei einer Regelung der Vorflut möglich. Das Becken gewährleistet für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die erforderliche Regenrückhaltung, so dass die bisherigen Einleitmengen in den Wernergraben nicht erhöht werden müssen.

Verkehrliche Anbindung an Dahwitz-Hoppegarten: Das gesamte Baugebiet wird verkehrlich nicht an den Bahnhof Birkenstein angebunden. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Stralsunder Straße, Kaulbachstraße und Landsberger Straße. Das Bauamt Hoppegarten hat unter Berücksichtigung der dargelegten Sachverhalte keine Bedenken gegen die vorliegende Planung.

### **Städtebaulicher Vertrag**

Mit Datum vom 7.12.99 wurde ein Vertrag über die städtebauliche Entwicklung für das Gebiet des Bebauungsplanes XXIII-15b zwischen dem Land Berlin und der DEGEWO abgeschlossen. Im Verfahren mußte auf Grund der Notwendigkeit der Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen, insbesondere für Gemeinbedarfseinrichtungen und Verkehrsflächen ein städtebaulicher Vertrag über die Folgekosten mit den Eigentümern abgeschlossen werden. Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-15b abzudeckenden, nicht vorhabenbedingten, sondern aus dem überörtlichen Bedarf begründeten Flächen soll eine Kompensation durch landeseigene Flächen außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Der nunmehr vorliegende Vertrag ermöglicht die Umsetzung der Zielstellungen des Bebauungsplanes XXIII-15b.

### **Öffentliche Auslegung**

Mit Bezirksamtsbeschuß Nr.568/V vom 14.09.1999 hat das Bezirksamt die Durchführung der öffentlichen Auslegung auf der Grundlage des Planungsstandes 9/99 beschlossen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. (2) fand in der Zeit vom 25. Oktober 1999 bis einschließlich 25. November 1999 statt.

Da sich bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB ein hoher Anspruch an Information und Erörterung zum Planungsgegenstand in der Bevölkerung gezeigt hat, wurde eine öffentliche Veranstaltung mit folgendem Thema durchgeführt:

"Darstellung und Erörterung der Bebauung sowie der damit im Zusammenhang stehenden Erschließung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXIII-15b und zu erwartende Auswirkungen auf das angrenzende Siedlungsgebiet".

Die BVV wurde mit Drucksache Nr. III/2309 vom 17.09.1999 über die öffentliche Auslegung und die Informationsveranstaltung informiert.

Die Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls über die öffentliche Auslegung informiert.

### **Auswertung der öffentlichen Auslegung**

Es liegen 644 schriftliche Stellungnahmen vor. Zwei Serienbriefe wurden verfaßt. Ein Serienbrief umfaßt 440 Stellungnahmen und der zweite Brief 150 Stellungnahmen. Es liegen weiter einmal 13 bzw. einmal 2 und zweimal 3 gleichlautende Stellungnahmen vor. Außerdem wurden 33 weitere Stellungnahmen abgegeben, die sich zum Teil nur geringfügig voneinander unterscheiden.

#### 1. Verfahren

- ungeeignete Öffnungszeiten während der Auslegung

Entsprechend BauGB §3 Abs.2 war der Entwurf zum Bebauungsplan mit Begründung auf die Dauer von einem Monat öffentlich auszulegen. Üblicherweise wird in Berlin davon ausgegangen, dass die wöchentliche Auslegung 40 Stunden beträgt. Mit den vom Stadtplanungsamt angebotenen Zeiten Montag bis Mittwoch von 8.00-16.00 Uhr, Donnerstag von 8.00-17.00 Uhr und Freitag von 8.00-15.00 Uhr wurden diese Zeiten eingehalten. Darüber hinaus wurden Termine nach Vereinbarung angeboten. Dieses Angebot wurde jedoch nicht wahrgenommen.

- Plan ist für den Laien unlesbar

Der Plan entspricht der 3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90. Auf dieser Grundlage sind die Bebauungspläne zu erarbeiten und die Inhalte darzustellen. Die Ausstellung wurde ständig betreut, so dass Erläuterungen und Rückfragen jeder Zeit möglich waren.

- Entwickelbarkeit aus dem FNP Berlin ist nicht gegeben

Bereits der Flächennutzungsplan sieht für den Planungsbereich die Entwicklung einer Wohnbaufläche vor. Damit ist die grundlegende Entscheidung zur Nutzung der Flächen bereits getroffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-15b befindet sich in einem Bereich, für den der FNP Berlin eine Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) ausweist. Aus der Wohnbaufläche W3 des Flächennutzungsplanes kann das ihr zugeordnete "Allgemeine Wohngebiet" entsprechend § 4 BauNVO entwickelt werden. Auch die hier festzusetzende Geschosßflächenzahl gewährleistet die Entwickelbarkeit aus dem FNP Berlin. Sie ermöglicht die Entwicklung eines Siedlungsgebietes mit einem eigenen städtebaulichen Charakter.

Dabei ist von wesentlicher Bedeutung, dass Brachflächen innerhalb des Berliner Stadtgebietes zu nutzen sind, um einen Beitrag zur Deckung des Bedarfs an qualitativ hochwertigem Wohnraum insbesondere unter Berücksichtigung der Eigentumsinitiative des Landes Berlin und der Entwicklung der Wohnflächenversorgung (Wohnfläche je Einwohner) zu leisten.

- Es fehlt eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Entsprechend dem 11. Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 ist entsprechend § 3 dieses Gesetzes für alle Vorhaben, die in der Anlage zum Gesetz aufgeführt sind, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Für Wohnbauflächen, wie sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt werden sollen, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

- Es besteht ein Widerspruch zum neuen Städtebaurecht.

Diesem Einwand muß widersprochen werden. Bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes wurden die Grundsätze der Raumordnung im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung nach §1 Abs.2 ROG angewandt. Dabei wurde die Flächen des Geltungsbereiches so entwickelt, daß sie sich in eine langfristig ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur des Siedlungsgebietes einfügt. Dies kommt insbesondere in der planungsrechtlichen Sicherung von öffentlichen Grünflächen und Gemeinbedarfseinrichtungen, die für die Versorgung des gesamten statistischen Gebietes erforderlich sind, zum Ausdruck. Im Verfahren wurde in diesem Zusammenhang so unter anderem die Lage der Grünfläche verändert, so daß eine Vernetzung der einzelnen Grünflächen zu einem System unter Berücksichtigung der privaten Eigentumsverhältnisse möglich ist. Besondere Berücksichtigung fand an diesem Standort hier außerdem die Bereitstellung von Flächen für die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung durch die Förderung kostensparenden Bauens entsprechend den Grundsätzen des BauGB in Übereinstimmung mit Strategien des Landes Berlin zur Bevölkerungsentwicklung.

- Durch Abschluß des städtebaulichen Vertrages ist der Bebauungsplan bereits beschlossene Sache

Der städtebauliche Vertrag wurde mit den Eigentümern an Grund und Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes über die Folgekosten abgeschlossen. Damit wird privatrechtlich ein großer Teil der Gemeinbedarfsflächen geregelt. Die Vertragsparteien waren sich zum Zeitpunkt der vertraglichen Vereinbarung bewußt, dass die Entscheidung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes und über dessen Inhalt der kommunalen Planungshoheit unterliegen. (§ 12 des städtebaulichen Vertrages. Der Vertrag sieht entsprechende Anpassungen vor. Eine Abhängigkeit des Bebauungsplanes vom Vertrag liegt nicht vor.

- Das Gebiet ist nach § 34 BauGB bebaubar

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommt eine Bebauung nach §34 nicht in Frage, da es sich hier eindeutig um einen nicht im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt. Eine Bebauung nach §35 wiederum würde nicht planungsrechtliche Sicherung des erforderlichen Gemeinbedarfs und eine geordnete Entwicklung ermöglichen. Daraus ergab sich die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes.

- Gleichbehandlungsgrundsatz ist zu beachten

Der Gleichheitssatz gebietet, tatsächlich Gleiches gleich zu behandeln. Ungleiches dagegen kann ungleich behandelt werden, wenn die eigengearteten Tatbestände

unterschiedlich behandelt werden; nur eine willkürliche Behandlung, d.h. eine sachfremde Differenzierung ist unzulässig. Die Grundlage für die Festsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes bietet der FNP Berlin, der hier eine Wohnbaufläche W3 ausweist vor dem Hintergrund erforderlicher Stadterweiterungsgebiete zur Deckung des Bedarfs an qualitativ hochwertigen Wohnungen durch kostensparendes Bauen. Damit besteht hier im Planbereich eine grundsätzlich andere planungsrechtliche Ausgangsposition gegenüber dem angrenzenden Siedlungsgebiet.

Prinzipiell besteht für den Eigentümer im Plangebiet auch derzeit ein Baurecht nach § 35 BauGB. Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes ergab sich aus der Notwendigkeit der planungsrechtlichen Sicherung erforderlicher Gemeinbedarf und der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Ein Anspruch auf den Erhalt der derzeitigen Situation besteht für die angrenzenden Nutzungen nicht. Eine Veränderung ist hinzunehmen. Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Nutzung (Allgemeines bzw. Reines Wohngebiet) lässt für die angrenzenden Nutzungen keine Beeinträchtigungen erwarten. Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" ist eine dem "Allgemeinen Wohngebiet" sozial adäquate Nutzung im Wohngebiet, die daraus resultierenden Lärmimmissionen hier die einer dreizügigen Grundschule sind hinzunehmen. Für die aus der geplanten Sportnutzung resultierenden Immissionen wurden die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt.

- Sozial und wirtschaftlich negative Auswirkungen auf die Anwohner des Siedlungsgebietes sind zu vermeiden

Soziale Verhältnisse können im angrenzenden Siedlungsgebiet durch die Ausweisung eines "Allgemeinen Wohngebietes" bzw. "Reinen Wohngebietes" nicht beeinträchtigt werden. Es wird davon ausgegangen, dass bei der wirtschaftlichen Beeinträchtigung eine Minderung des Verkehrswertes der Grundstücke gemeint ist. Auch dies ist aufgrund der Festsetzung des Bebauungsplanes nicht nachvollziehbar.

- Gemeinsame Durchführung der Bebauung für die Flächen des Planbereiches und den angrenzenden Flächen in Dahlwitz – Hoppegarten

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes ergab sich aus der Notwendigkeit der planungsrechtlichen Sicherung erforderlicher Gemeinbedarfe und der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Bei den angrenzenden unbebauten Flächen handelt es sich um Flächen, für die Planungshoheit bei der Gemeinde Dahlwitz- Hoppegarten liegt. Hier wird entsprechend den erfolgten Abstimmungen derzeit kein Planungsbedarf gesehen.

- Schutz des Altbaubestandes während der Bauphase vor Bauschäden

Sollte durch die Baumaßnahme eine Beschädigung vorhandener Bausubstanz erfolgen ist eine zivilrechtliche Klärung herbeizuführen.

## 2. Das städtebauliche Konzept

- Die Zielstellung des Bebauungsplanes zur Entwicklung eines Wohngebietes mit einem eigenständigen städtebaulichen und zum Teil urbanen Charakter wird grundsätzlich abgelehnt

Der FNP Berlin schafft mit seiner Ausweisung einer Wohnbaufläche W3 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Voraussetzung für die Entwicklung eines Wohngebietes mit einem eigenständigen städtebaulichen Charakter gegenüber dem angrenzenden Siedlungsgebiet. Vor dem Hintergrund des Leitbildes zur Entwicklung eines Wohngebietes mit eigenständigem städtebaulichen Charakter einschließlich der erforderlichen Infrastruktur wurde im Oktober 1994 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Entsprechend den Empfehlungen des Preisgerichtes wurden die öffentlichen Einrichtungen unmittelbar an der Landsberger Straße eingeordnet. In Verbindung mit der planungsrechtlichen Möglichkeit des Investors, hier ebenfalls Versorgungseinrichtung bauen zu können, soll die Voraussetzung für ein Versorgungszentrum, die hier die Urbanität ausmacht, geschaffen werden.

- Erfordernis der Schaffung von Wohnraum entsprechend FNP – Berlin nicht gegeben

Am Standort soll ein Beitrag zur Deckung des Bedarfs an qualitativ hochwertigem Wohnraum insbesondere unter Berücksichtigung der Eigentumsinitiative des Landes Berlin und der Entwicklung der Wohnflächenversorgung (Wohnfläche je Einwohner) geleistet werden. Da im Land Berlin ein tatsächlicher Nachholbedarf besteht in der Wohnflächenversorgung, wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Voraussetzungen kostensparende Bauweisen geschaffen. Die Wohnflächenversorgung ist nachweislich in Berlin gegenüber anderen Großstädten wesentlich geringer. Gleichzeitig findet damit Förderung des kostensparenden Bauens entsprechend dem BauGB Berücksichtigung. Die hier angebotenen Wohnformen, nämlich vorrangig Eigentumsmaßnahmen, unterscheiden sich wesentlich von den Wohnformen in der Großsiedlung Hellersdorf und tragen damit eher zur Erweiterung der Wohnungsvielfalt bei.

- Das Stadtbild wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zerstört

Der Entwurf sieht unter Berücksichtigung einer verdichteten, kostensparenden Bebauung im Geltungsbereich eine maximal zweigeschossige Bebauung vor. Damit entspricht die Bebauung durchaus der ortsüblichen ein- und zweigeschossigen Bebauung im angrenzenden Siedlungsgebiet. Ausnahmsweise kann im "Allgemeinen Wohngebiet" entlang der Landsberger Straße ein drittes Vollgeschoß vorgesehen werden, wenn es zwei Drittel der Grundfläche des Gebäudes und die festgesetzte Geschoßflächenzahl nicht überschreitet. Damit soll die hier entlang der Hauptsammelstraße beabsichtigte Entwicklung eines urbanen Charakters unterstützt werden.

Die Festsetzung einer 4geschossigen Bebauung erfolgt lediglich an einer Stelle. Hier soll durch die Festsetzung die Möglichkeit geschaffen werden, durch eine städtebauliche Dominante den Endpunkt einer überörtlichen Grünverbindung in

Verlängerung der Albrecht-Dürer-Straße darstellen zu können. Diese Entwicklung läßt der FNP- Berlin durchaus zu.

- Der Marktplatz ist für die hier beabsichtigte Funktion zu groß demissioniert

Diesem Belang soll mit folgender Begründung gefolgt werden. Entsprechend dem Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung führt über das Planungsgebiet ein überörtlicher Grünzug. Der Grünzug führt aus dem Westen kommend in Verlängerung der Albrecht- Dürer- Straße in das Gebiet bis an die öffentliche Parkanlage und dann weiter in Richtung Norden. Der Grünzug verknüpft mehrere öffentliche Grünflächen miteinander. Die Aufenthaltsqualität des Grünzuges wird durch die punktuell angrenzenden öffentlichen Parkanlagen wesentlich bestimmt. Auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll diese Qualität entsprechend dem städtebaulichen Konzept durch platzartige Erweiterungen auf den privaten Flächen geschaffen werden.

Auf diesen Flächen soll innerhalb des Wohngebietes insbesondere in Verbindung mit den hier möglichen Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen die Voraussetzungen für eine Kommunikationsfläche geschaffen werden, die im Gebiet eine gewisse Urbanität schafft. Die Fläche soll das Gefühl von Geborgenheit und Überschaubarkeit vermitteln, ohne den Eindruck von Abgeschlossenheit zu erzeugen. Unter der Annahme, dass sich ein Betrachter am Rande des Platzes befindet und den Blick auf die gegenüberliegende Platzwand (Blickwinkel 27°) richtet, ergibt sich entsprechend theoretischen Betrachtungen ein optimales Verhältnis von Höhe der Platzrandbebauung zur Tiefe des Platzes für die hier beabsichtigte Nutzung von 1:3. Der Betrachter kann die Platzwand überschauen und zusätzlich einen Himmelsausschnitt. Der Raum wirkt nicht geschlossen. Dem folgend soll unter Berücksichtigung der möglichen Gebäudehöhe im WA 2 von maximal 12 m nun mehr 35 m hinter der zukünftigen Straßenbegrenzungslinie ein Baulinie festgesetzt werden.

Bei der hier beabsichtigten Nutzung in Verbindung mit der nun mehr beabsichtigten Größe des Platzes sollen Stellplätze auf dem Platz jedoch ausgeschlossen werden, um zu verhindern, dass hier der optische Eindruck eines Parkplatzes entsteht und damit die Kommunikation auf dem Platz erheblich eingeschränkt wird. Darüber hinaus soll eine Baulinie im Abstand von 35 m hinter der zukünftigen Straßenbegrenzungslinie im Bereich des Platzes festgesetzt werden, um eine eindeutige Definition des Platzrandes zu gewährleisten. Die ansonsten großzügige Baufensterausweisung würde für die Bebauung so viel Spielraum bieten, dass eine eindeutig ablesbare Platzwand nicht in jedem Fall gewährleistet wäre.

- Durch die S- Bahntrasse entstehen für das Wohngebiet erhebliche Beeinträchtigung

Die von dem S- und Fernbahnverkehr ausgehenden Lärmimmissionen des Reinen Wohngebietes sind hinzunehmen. Beabsichtigt ist hier eine Arondierung der Bebauung innerhalb des Stadtgebietes und damit die Nutzung vorhandener Flächenressourcen zur Schaffung hochwertigen Wohnraumes zur Deckung des Bedarfs. Im Rahmen der Abwägung öffentlicher und privater Belange wurden insbesondere unter Berücksichtigung des Biotopverbundes sowohl Möglichkeiten des aktiven wie des passiven Lärmschutzes geprüft. Eine Lärmschutzwand im

Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll sowohl aus städtebaulichen als auch lärmschutztechnischen Gründen und zur Gewährleistung des Biotopverbundes ausgeschlossen werden. Eine Lärmschutzwand würde der starken Durchgrünung widersprechen sowie einen Biotopverbund verhindern. Darüber hinaus würde die Schallschutzwand u.U. Lärm reflektieren und so Wohngebäude außerhalb des Geltungsbereiches insbesondere unter Berücksichtigung der auf den Brandenburger Flächen geplanten Bebauung erheblich beeinträchtigen.

Entsprechend der BauO Berlin ist in Gebäuden entsprechend der beabsichtigten Nutzung die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Die hier beabsichtigte Nutzung ist unter Berücksichtigung zumutbarer Schallschutzmaßnahmen möglich. Damit kann der passive Lärmschutz gewährleistet werden. Die Richtwerte der 18. BImSchV können für das Allgemeine Wohngebiet eingehalten werden.

Die Aufenthaltsqualität in den Wohngebäuden zugeordneten Gartenflächen wird durch die S-Bahn nur unwesentlich beeinträchtigt. Durch die Bebauung und die Bepflanzung wird die Beeinträchtigung aus dem Verkehrslärm erheblich reduziert.

- Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und den dadurch verursachten Verkehr wird das angrenzende Siedlungsgebiet stark beeinträchtigt.

Durch die Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes" auf den Flächen des Geltungsbereiches ist keine unzumutbare Beeinträchtigung des angrenzenden Siedlungsgebietes zu erwarten. Der durch die Nutzung selbst erzeugte Verkehr ist hinzunehmen, insbesondere deshalb, weil hier eine Arondierung der Bebauung innerhalb des Stadtgebietes und damit die Nutzung vorhandener Flächenressourcen zur Schaffung hochwertigen Wohnraumes zur Deckung des Bedarfs erfolgt. Gleichzeitig wird durch das geplante Verkehrssplitting die Beeinträchtigung aus dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen auf ein zumutbares Maß beschränkt.

- Der Schulstandort ist aufgrund der daraus resultierenden Lärmbeeinträchtigungen der angrenzenden Wohnungen zu überdenken

Bei der Einordnung der Schulfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lag die städtebauliche Idee zugrunde, dass sich das Schulgebäude im Öffentlichen Straßenraum städtebaulich präsentieren soll. Ein Überqueren der Landsberger Straße wird für die meisten Schüler aufgrund der Lage des Einzugsbereiches ohnehin notwendig. Hier sind entsprechende verkehrsorganisatorische Maßnahmen erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine akustische und lichttechnische immissionsschutzrechtliche Einschätzung der Auswirkung der ungedeckten Sportanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Ausgangspunkt der Einschätzung war ein Sportplatz mit Großspielfeld einschließlich der Trainingsbeleuchtung, sowie zusätzliche Leichtathletikanlagen für den Schulsport. Es wurde von einer Schul- und Freizeitnutzung ausgegangen. Das Ergebnis der Einschätzung zeigt, dass nur innerhalb des Geltungsbereiches Immissionsrichtwerte überschritten werden. Für die Wohnbauflächen an der Landsberger Straße ist mit einer Überschreitung innerhalb der Ruhezeiten zu rechnen. Durch organisatorische Maßnahmen wäre eine praktikable Lösung hier denkbar. In den östlich angrenzenden Wohnbauflächen werden die Richtwerte

sowohl in und außerhalb der Ruhezeiten überschritten. Als Lösungsmöglichkeit wurde hier ein Schallschutzwall vorgesehen. Über den Geltungsbereich hinaus sind keine Grenzwertüberschreitungen zu erwarten. Das lichttechnische Problem einer Trainingsbeleuchtungsanlage aus Sicht des Immissionsschutzes ist technisch lösbar.

- Die Infrastruktur ist für die zu erwartende Bevölkerungszahl nicht ausgelegt, es fehlen Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen sowie Kulturstätten

Für das statistische Gebiet 191 wurden bei der Bearbeitung des Entwurfs zur Bereichsentwicklungsplanung (BEP) sämtliche Bedarfe unter Berücksichtigung der sich vollziehenden Verdichtung ermittelt. Die mit BEP im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehene Gemeinbedarfe werden im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus wurde im städtebaulichen Vertrag eine Vereinbarung zur Realisierung aller Gemeinbedarfseinrichtungen getroffen.

Ausgenommen ist lediglich ein Spielplatz von ca. 3000 qm, der im angrenzenden Geltungsbereich eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gesichert werden soll. Dies wird begründet damit, dass im eigenen Geltungsbereich ein erheblicher Teil von Gemeinbedarfen eingeordnet ist, der nicht aus dem Geltungsbereich folgt.

Der Bebauungsplan schafft durch seine Festsetzung die Voraussetzungen für die Einordnung von Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen. Inwiefern die Eigentümer davon Gebrauch machen, bleibt ihnen jedoch freigestellt und wird sich im wesentlichen nach der wirtschaftlichen Tragfähigkeit richten. Gleichzeitig können für kulturelle Veranstaltungen langfristig die Flächen und Räumlichkeiten der Schule und der Jugendfreizeiteinrichtung genutzt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen nur die innerhalb eines "Allgemeinen Wohngebietes" zulässigen Nutzungen gemäß §4 BauNVO zu. Damit kann eine unzumutbare Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

- Das bestehende Defizit an wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen ist über die Grenzen des Geltungsbereiches hinaus zu reduzieren

Mit der Begründung zum Bebauungsplan wurde der Gesamtbedarf an wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen für das statistische Gebiet 191 ermittelt. Dabei wurden die anrechenbaren Einzugsradien und die Erreichbarkeit von wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen berücksichtigt. Einzusehen ist daher, dass erforderliche wohnungsnahen Grünflächen der Großsiedlung sinnvoller Weise nicht im Siedlungsgebiet vorzusehen sind.

Dennoch können mit der Realisierung der vorliegenden Planung der im Einzugsgebiet derzeitige Versorgungsgrad von 21.5% auf ca. 70% erhöht werden. Dieser Versorgungsgrad wird unter Inanspruchnahme privater Flächen erreicht. Darüber hinaus wäre eine weitere Inanspruchnahme privater Flächen unverhältnismäßig, zumal hier neben dem benötigten Wohnraum weitere dringend erforderliche Gemeinbedarfe gedeckt werden müssen, die nicht ausschließlich durch das Planungsgebiet erzeugt werden.

- Durch die Festsetzung der Überflutungsflächen innerhalb der öffentlichen Parkanlage stimmen die Grünbilanzen nicht mehr

Die Überflutungsflächen innerhalb der öffentlichen Parkanlage werden entsprechend den Berechnungen zur Größe des Regenrückhaltebeckens ca. 1 Mal innerhalb von 10 Jahren überflutet. Damit ist die Nutzung der öffentlichen Freifläche in diesem Bereich nur sehr geringfügig beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung soll vor dem Hintergrund der Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen hingenommen werden, zumal im Geltungsbereich ohnehin schon erhebliche Flächen für Gemeinbedarfe auf den privaten Flächen planungsrechtlich gesichert werden.

- Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten keine originelle Wegeführung

Mit diesem Einwand wird offensichtlich das Anliegen des Bebauungsplanes verkannt.

Das städtebauliche Konzept, welches im Ergebnis eines Wettbewerbs erarbeitet wurde sieht ein strenges städtebauliches Raster vor. Gleichzeitig wurden städtebauliche Akzente formuliert, die sich auf den öffentlichen Raum beziehen. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan relativ großzügige Baufenster im Sinne der planerischen Zurückhaltung fest. Gleichzeitig gewährleisten die Festsetzungen des Bebauungsplanes einen gestalterischen Spielraum für die Eigentümer, so dass die Wegeführung individuell durch den jeweiligen Eigentümer zu gestalten ist.

- Die Baugrenze von 8 m entlang der Landsberger Straße im WA1 ist zu Gunsten der wirtschaftlichen Verwertbarkeit auf 5 m zu reduzieren

Diesem Hinweis kann nicht gefolgt werden. Die Festsetzung der Baugrenze von 8 m hinter der Straßenbegrenzungslinie erfolgte unter Berücksichtigung des Erhalts des vorhandenen, städtebaulichen, den öffentlichen Straßenraum prägenden Baumbestandes. Dabei wurde berücksichtigt, dass zur Sicherung des Bestandes ein Abstand zum Kronendurchmesser erforderlich ist. Dem Erhalt dieses Baumbestandes wird deshalb so viel Bedeutung beigemessen, da damit eine wesentliche Prägung und damit die Schaffung einer Gebietsidentität gewährleistet wird.

Die Größe der Baufenster auf den Wohnflächen gewährleistet die Umsetzung der hier beabsichtigten Geschoß- und Grundflächenzahl.

- Sicherung einer öffentlichen Durchwegung von der Kaulbachstraße zur öffentlichen Parkanlage

Diesem Hinweis soll gefolgt werden. Die öffentliche Parkanlage dient der Deckung des Bedarfs an wohnungsnahen Grünflächen im gesamten statistischen Einzugsgebiet 191. Insofern ist die Zugänglichkeit der Parkanlage aus dem gesamten Siedlungsgebiet planungsrechtlich zu sichern. Dementsprechend soll auf Teilen der privaten Verkehrsflächen südlich der Kaulbachstraße ein Wegerecht zu Gunsten der Allgemeinheit eingetragen werden.

- Der Grünstreifen entlang der Landesgrenze ist in einer Breite von 50 m zu realisieren

Die Breite von 50 m Grünstreifen setzte sich zu jeder Zeit aus 50% Berliner und 50% Brandenburger Flächen zusammen. Im nördlichen Bereich wird damit eine Breite des Grünzuges von 30 m auf Berliner Flächen gesichert. Davon wiederum 20 m als öffentliche Grünfläche und 10 m auf privaten Flächen. Für die Wirksamkeit der Grünfläche im Rahmen des Biotopverbundes dürften die Eigentumsverhältnisse gleichgültig sein.

Im südlichen Bereich soll tatsächlich eine Einschränkung des Grünzuges hingenommen werden zu Gunsten privater Belange hier der wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Flächen und dem öffentlichen Belang zur Errichtung qualitativ hochwertigen Wohnraumes unter Berücksichtigung von Eigentumsmaßnahmen sowie der Gewährleistung der öffentlichen Erschließung aller Flächen im Geltungsbereich. Hier wird der Grünzug entlang der Landesgrenze auf den Berliner Flächen eine Breite von 24,5 m einschließlich einer Verkehrsfläche von 7,5 m erreichen.

- Ein 4 m hoher Lärmschutzwall südöstlich der Wohnbaufläche WR14 und WR15 verhindert ebenfalls den Biotopverbund

Diesem Einwand soll zugunsten des Biotopverbundes gefolgt werden. Die von dem S- und Fernbahnverkehr ausgehenden Beeinträchtigungen des Reinen Wohngebietes durch Lärmimmissionen sind hinzunehmen. Beabsichtigt ist hier eine Arondierung der Bebauung innerhalb des Stadtgebietes und damit die Nutzung vorhandener Flächenressourcen zur Schaffung hochwertigen Wohnraumes zur Deckung des Bedarfs. Im Rahmen der Abwägung öffentlicher und privater Belange wurden insbesondere unter Berücksichtigung des Biotopverbundes sowohl Möglichkeiten des aktiven wie des passiven Lärmschutzes geprüft. Eine Lärmschutzwand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll sowohl aus städtebaulichen als auch lärmschutztechnischen Gründen und zur Gewährleistung des Biotopverbundes ausgeschlossen werden. Eine Lärmschutzwand würde der starken Durchgrünung der Blockinnenbereiche widersprechen sowie einen Biotopverbund verhindern. Darüber hinaus würde die Schallschutzwand Lärm reflektieren und so Wohngebäude außerhalb des Geltungsbereiches u.U. auch unter Berücksichtigung der auf den Brandenburger Flächen geplanten Bebauung erheblich beeinträchtigen.

Entsprechend der BauO Berlin ist in Gebäuden entsprechend der beabsichtigten Nutzung die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Die hier beabsichtigte Nutzung ist unter Berücksichtigung zumutbarer Schallschutzmaßnahmen möglich. Damit kann der passive Lärmschutz gewährleistet werden. Die Richtwerte der 18. BImSchV können für das Reine Wohngebiet eingehalten werden.

Die Aufenthaltsqualität in den Wohngebäuden zugeordneten Gartenflächen wird durch die S-Bahn nur unwesentlich beeinträchtigt. Durch die Bebauung und die Bepflanzung wird die Beeinträchtigung aus dem Verkehrslärm erheblich reduziert.

- Der Bestandsschutz ist auf weitere städtebaulich prägende Bäume entlang der Landsberger Straße und in der Kaulbachstraße auszudehnen.

Im Bebauungsplan werden ausschließlich die Bäume planungsrechtlich gesichert, die sich prägend im öffentlichen Raum darstellen und wesentlicher Bestandteil von Grünstrukturen sind. Alle Bäume darüber hinaus unterliegen dem Schutz der Baumschutzverordnung.

Eine weitere planungsrechtliche Sicherung von prägenden Straßenbäumen im Bereich der nicht überbaubaren Flächen im Allgemeinen Wohngebiet soll nicht erfolgen, um für die hier entstehende Fläche eine möglichst großzügige Gestaltungsfreiheit im Sinne einer gemeinschaftlichen Kommunikationsfläche (Platzwirkung) zu gewährleisten.

- Errichtung eines Hundeplatzes

Es muß festgestellt werden, dass es sich im Plangebiet um private Flächen handelt, auf denen der Eigentümer Anspruch auf Bebauung hat. Gleichzeitig wird damit ein öffentlicher Belang nämlich die Bereitstellung von qualitativ hochwertigem Wohnraum unter Berücksichtigung von Eigentumsmaßnahmen bedient.

Der private Belang, einen Hundepplatz einzurichten, soll dem o.g. öffentlichen Belang wie dem privaten Belang gegenüber zurücktreten.

### 3.Verkehrsproblematik

- Das der Planung zugrunde liegende Verkehrsgutachten ist veraltet und entspricht nicht den neusten Erkenntnissen

Das Verkehrsgutachten der IVU vom 18.06 96 ging von den Prognosezahlen des Entwurfes zur Bereichsentwicklungsplanung aus, die eine Verdopplung der Einwohnerzahl und damit bereits eine höhere Einwohnerentwicklung als der FNP 94 vorsah. Das Gutachten ging darüber hinaus von einer geplanten Anzahl von ca. 1050 Wohnungen und einer Haushaltsgröße von 3,2 Einwohnern pro Wohnung entsprechend dem Schlüssel der zuständigen Senatsverwaltung der auch derzeit noch gültig ist aus. Aufgrund der geringfügigen Änderungen, die eher zu einer minimalen Reduzierung des Verkehrsaufkommens führen würden (BEP geringere Einwohnerzahl, weniger geplante Wohnungen) kann das Gutachten durchaus der Planung zugrunde gelegt werden.

Es besteht kein Widerspruch zwischen dem IVU-Gutachten und der Konzeption zur Gesamtverkehrsplanung des Bezirkes Hellersdorf.

- Das Verkehrskonzept ist untragbar/ Das neue Wohngebiet ist ausschließlich über die Landsberger Straße zu erschließen und über den Leistikow Weg abzuleiten/ Erforderlichkeit der niveaufreien Querung der Bahnanlagen/ Erforderlichkeit einer direkten Anbindung an den Bahnhof Birkenstein

Das Verkehrskonzept im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geht von einem Verkehrssplitting des zu erwartenden Verkehrsaufkommens aus. Das heißt, das die vorhandenen Straßen mit in das Erschließungskonzept einbezogen werden. Eine Verteilung des zukünftigen Ziel- und Quellverkehrs auf mehrere Straßen und damit mehrere Knotenpunkte bedeutet letztlich die geringste KFZ- Konzentration innerhalb eines Straßenabschnittes. Damit kann eine Konzentration des Aufkommens und der

damit verbundenen Beeinträchtigungen an einem Verknüpfungspunkt mit dem Hauptverkehrsnetz ausgeschlossen werden und die Verteilung des Verkehrs auf mehrere Knotenpunkte führt zu einer vertretbaren Belastung.

Darüber hinaus wurde im vorliegenden Gutachten festgestellt, dass das künftige Ziel- und Quellaufkommen im KfZ- Verkehr über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden kann. Ein Durchfahren des Gebietes wurde gerade unter Berücksichtigung einer Vermeidung von zusätzlichen Durchgangsverkehren im gesamten Siedlungsgebiet ausgeschlossen. Darüber hinaus kann auf diesem Weg das Überfahren der öffentlichen Grünanlage ausgeschlossen werden.

Mit dem vorhandenen Straßennetz kann die Verknüpfung des Siedlungsgebietes mit dem Hauptverkehrsstraßennetz ausreichend abgesichert werden. Durch die niveaufreie Bahnquerung im Zuge Landsberger Straße steigt die Verkehrsbelastung für diesen Straßenraum deutlich an, da zusätzlich zum Ziel- und Quellverkehr noch der Durchgangsverkehr kommt. Daher sollte im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung die niveaufreie Querung erst dann zur Disposition stehen, wenn aus bahnbetrieblicher Sicht der beschränkte Bahnübergang Lemkestraße gesperrt werden muß (gemeint ist hier die Verdichtung der Zugfolge, die ein Öffnen der Schranke hinfällig macht)

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an die Landesgrenze zum Land Brandenburg. Diese privaten Flächen werden durch die Gemeinde Dahlwitz – Hoppegarten beplant. Eine Erschließung der Flächen des Geltungsbereiches ist derzeit auszuschließen, da in der Nachbargemeinde nicht die Voraussetzung für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (niveaufreie Überquerung der DB-Gleisanlagen am Bahnhof Birkenstein) in absehbarer Zeit geschaffen werden kann.

- Durch die geplante Erschließung werden die Erschließungskosten unzumutbar erhöht

Der Entwurf zum Bebauungsplan berücksichtigt lediglich Mindestmaße zum Ausbau der öffentlichen Straßen als Hauptsammel- bzw. Sammelstraße. Diese Klassifizierung erfolgt unabhängig von der Bebauung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Mindestmaße berücksichtigen die Bewältigung des entsprechend dem Flächennutzungsplan und dem Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung zu erwartenden Verkehrsaufkommens und gewährleisten die erforderliche Verkehrssicherheit.

Die Erschließungskosten für die Anlieger nach endgültigem Straßenausbau sind nicht Bebauungsplan relevant und werden ausschließlich nach dem Erschließungsbeitragsgesetz ermittelt.

Die Kaulbach und die Stralsunder Straße sind als Wohnsammelstraßen deklariert. Beide Straßen haben in jeder Fahrrichtung nur eine Spur und eine Fahrbahnbreite von 5,50 m. Eine Reduzierung würde sich auch nicht ergeben, wenn eine Anbindung über die Landsberger Straße erfolgen würde. Die unterschiedlichen Straßenverkehrsflächen ergeben sich lediglich durch die unterschiedlichen Möglichkeiten der Pflanzung von Straßenbäumen. Die Landsberger Straße ist als Wohnsammelstraße deklariert. Sie ist langfristig auf ihrer gesamten Länge auf eine Breite von 18 m planungsrechtlich festzusetzen unabhängig von der Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Auch die Landsbergerstraße hat nur

zwei Fahrspuren. Dadurch besteht die Möglichkeit an den Straßenrändern Parkmöglichkeiten zu schaffen ohne den fließenden Verkehr zu behindern.

- Für die Gemeinbedarfseinrichtungen sind ausreichend Stellplätze zu berücksichtigen

Die Bedarfsprogramme für die einzelnen Gemeinbedarfseinrichtungen beinhalten die entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen erforderlichen Stellplätze, eine Ausweisung darüber hinaus ist nicht erforderlich.

- Baustellentransportkonzept fehlt

Ein solches Konzept ist nicht B- Plan relevant. Es wurde jedoch gemeinsam vom Tiefbauamt des Bezirkes und dem Investor erarbeitet.

Ein Hinweis betraf die Abwicklung der Baustellentransporte über die Gleisanlagen. Dadurch würde tatsächlich eine Reduzierung der Beeinträchtigungen während der Bauphase möglich sein, setzt jedoch eine privatrechtliche Regelung voraus. Dieser Hinweis wird an den Investor weitergeleitet.

- Forderungskatalog zum Straßenausbau und den Erschließungskosten

Dieser Forderungskatalog ist nicht bebauungsplanrelevant. Zuständigkeitshalber wird dieser an das Tiefbauamt weitergeleitet

- Die Landsberger Straße ist in die Zone Tempo 30 einzubeziehen/ Sperrung der Anliegerstraßen für den Durchgangsverkehr/ Einordnung von beidseitigen Halteverboten, um den Verkehrsfluß nicht zu behindern/ Einordnung von Fußwegen

Dies ist eine verkehrsorganisatorische Maßnahme und damit nicht bebauungsplanrelevant. Wird an das Tiefbauamt weitergeleitet.

- Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs erforderlich

Dieser Hinweis ist nicht Bebauungsplan relevant. Das Bezirksamt unterstützt jedoch die Bemühungen des Investors das Planungsgebiet direkt an das öffentliche Verkehrssystem Bus anzubinden.

#### 4. Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG und Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

- Die Vorgaben des Landschaftsprogrammes werden durch beabsichtigte Planung nicht berücksichtigt

Gemäß §1 a BauGB sind in die Abwägung nach §1 Abs.6 auch Landschaftsprogramme einzubeziehen. Eine Bevorzugung dieses Belanges kann hier insofern nicht erfolgen, da öffentliche Belange wie hier die Bereitstellung von Flächen für die Errichtung qualitativ hochwertigen Wohnraumes insbesondere unter

Berücksichtigung der Eigentumsinitiative des Landes Berlin entsprechend dem FNP Berlin bestehen. Der Flächennutzungsplan und das Landschaftsprogramm sind aufeinander abgestimmt. Auch das Landschaftsprogramm muß demzufolge hier von einer Nutzungsänderung ausgegangen sein. Dort, wo der Flächennutzungsplan neue Nutzungen vorsieht, zeigt das Landschaftsprogramm die auf entsprechende Nutzungen bezogenen Entwicklungsziele auf.

Entsprechend den Zielvorstellungen des Landschaftsprogrammes werden im Bebauungsplan zusammenhängende Freiflächen, öffentliche und halb öffentliche Räume sowie die Grünvernetzung dieser Räume festgesetzt. Damit werden innerhalb der Wohnbauflächen ausreichend erholungswirksamen Räume unter Berücksichtigung übergeordneter Grünzüge berücksichtigt. Gleichzeitig wird die Prägung als Obstbaumsiedlungsbereich durch entsprechende Festsetzungen zur Bepflanzung jedes einzelnen Grundstücks und die planungsrechtliche Sicherung städtebaulich prägender Grünstrukturen gewährleistet. Somit bleibt der für das Siedlungsgebiet typische Vegetationsbestand sowie Grün- und Freiflächen erhalten.

- Unzureichende Betrachtung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft/ Zerstörung von Lebensräumen zahlreicher Tierarten/ Zerstörung wertvoller Biotope

Bereits der Flächennutzungsplan sieht für den Planungsbereich die Entwicklung einer Wohnbaufläche vor. Damit ist die grundlegende Entscheidung zur Nutzung der Flächen bereits getroffen. Dabei ist von wesentlicher Bedeutung, dass Brachflächen innerhalb des Berliner Stadtgebietes zu nutzen sind. Um einen Beitrag zur Deckung des Bedarfs an qualitativ hochwertigem Wohnraum insbesondere unter Berücksichtigung der Eigentumsinitiative des Landes Berlin und der Entwicklung der Wohnflächenversorgung (Wohnfläche je Einwohner) zu leisten, ist der Eingriff in Natur und Landschaft hinzunehmen und durch entsprechende Maßnahmen zu mindern bzw. auszugleichen. Diese Maßnahmen sieht der Entwurf zum Bebauungsplan auf den Flächen der öffentlichen Parkanlage und den privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen vor. Gemäß § 1a BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und Landschaftspflege in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander zu berücksichtigen, ein Anspruch auf 100%-igen Ausgleich besteht damit nicht.

- Auf den Flächen der ehemaligen Gärtnerei wird durch die Bebauung sehr wohl ein Eingriff verursacht in das Schutzgut Boden und durch die Zerstörung wertvollen Vegetationsbestandes auf dieser Fläche

Diesem Einwand kann nicht gefolgt werden. Bei dem vom Geltungsbereich betroffenen Gebiet handelt es sich um einen Bereich, in dem sich die Bebaubarkeit bisher nach § 35 BauGB beurteilte und damit die Eingriffsregelung nach § 8 BNatSchG anzuwenden war. In Folge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 8a BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die umweltschützenden Belange sind gem. § 1 Abs. 6 und § 1a Abs.2 Nr.3 BauGB sind in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen. Für den Bereich der ehemaligen Gärtnerei ist davon auszugehen, dass gegenüber der ursprünglichen, hallenartigen

Bebauung des Gärtnerestandortes die geplante Bebauung durchaus eher insgesamt positive Auswirkungen auf Natur und Landschaft haben wird insbesondere durch die geringe Versiegelung der Flächen, der kleinteiligen Bebauungsstruktur und der geringen Höhe der geplanten Bebauung. Dies trifft auch dann zu, wenn einzelne Elemente wie sich langfristig ungestört entwickelte Vegetations- oder Tierbestände negativ beeinflusst werden. Auf diesen Flächen findet daraus schlußfolgernd kein Eingriff in Natur und Landschaft statt, der auszugleichen wäre.

- Wenn Garagen und Carports nur ausnahmsweise zulässig sind, können sie nicht als Ausgleich minimierende Maßnahme herangezogen werden.

Diese Maßnahme aus dem Gutachten wurde nicht zum Ausgleich des erfolgten Eingriffs herangezogen. Darüber hinaus muß hier richtiggestellt werden, dass sich die ausnahmsweise Zulässigkeit von Garagen und Carports auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die sich hier ausschließlich auf den Vorgartenbereich bezieht, beschränkt. Diese Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen sollen hingenommen werden, um die Funktionalität der aufgrund der beabsichtigten Festsetzung zu erwartenden Bebauung zu gewährleisten. Die Ausnahme also die Errichtung von Garagen und Carports soll nur dort erfolgen wo diese entsprechend ihrem baulichen Umfang nicht störend in den öffentlichen Straßenraum wirken.

- Die Integration von Spiel- und Sportanlagen in der zentrale Parkanlage hebt die ausgleichende Wirkung der hier geplanten Ausgleichsmaßnahmen auf

Diese Spiel- und Sportflächen innerhalb der öffentlichen Parkanlage – auf landeseigenen Flächen – sind so zu errichten, dass sie keinen Eingriff in Natur und Landschaft verursachen. Das heißt, dass der Vegetationsbestand zu erhalten ist, eine negative Auswirkung auf das Grundwasser und das Klima ist zu vermeiden. Diese Verantwortung liegt beim Land Berlin selbst.

#### 5. Regenwasserbewirtschaftungskonzept

- Fehlendes Gutachten zur Regenwasserbewirtschaftung

Seitens der Berliner Wasserbetriebe liegt ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept (Stand Mai 99) für die öffentlichen Flächen vor. Aufgrund der hier vorhandenen Bodenverhältnisse wurde dabei gleichzeitig berücksichtigt, dass das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser anteilig über die öffentlichen Anlagen in die Vorflut geleitet werden kann. Dementsprechend wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens XXIII-15b ein 0,8 ha großes Regenrückhaltebecken planungsrechtlich gesichert. Das Stauvolumen von Haupt- und Nebenbecken reicht für etwa 5-jährige Regenereignisse aus. Innerhalb der öffentlichen Parkanlage ist die Anlage eines sehr selten genutzten und nur kurzzeitig eingestauten Rückhaltepolders beabsichtigt. Die Nutzung der Parkanlage ist damit nur kurzzeitig und unwesentlich eingeschränkt, dies soll unter Berücksichtigung der Notwendigkeit der Minimierung von Defiziten bei wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen hingenommen werden.

Für die privaten Grundstücke wird entsprechend den Zielstellungen des Landschaftsprogrammes für Berlin zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion prinzipiell von einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken selbst ausgegangen. Die Anpassung der Ableitungs- und Versickerungsarten ist keine städtebauliche Aufgabe und deswegen dem Bebauungsplan nicht zugänglich. Bei der Umsetzung der technischen Lösung auf den einzelnen Grundstücken in Abhängigkeit von geplanten Baumaßnahme der jeweiligen Bauherren und den speziellen Bodenverhältnissen auf den Grundstücken handelt es sich um eine Frage der bautechnischen Umsetzung.

- Es besteht keine ausreichende Kapazität für die Ableitung des Regenwassers aus dem Regenrückhaltebecken

Für das bisherige Regenrückhaltebecken besteht derzeit eine Genehmigung zum Ableiten einer beschränkten Wassermenge in den Wernergraben. Aus dem neu zu bauenden Regenrückhaltebecken wird vorerst auch nur diese Menge abgeleitet werden können bis eine entsprechende Vorflut über Regenwasserkanäle realisiert werden kann. Das Regenrückhaltebecken ist jedoch so berechnet, dass das im Geltungsbereich sowohl auf den öffentlichen als auf den privaten Flächen anfallende Regenwasser mit zeitlicher Verzögerung abgeleitet werden kann. Voraussetzung für den Anschluß weiterer Flächen ist jedoch die Erweiterung der Vorflut.

Dem Hinweis zufolge, dass die Erläuterungen zur Regenwasserbewirtschaftung in der Begründung widersprüchlich sind, soll im weiteren Verfahren eine Korrektur der Begründung zur Klarstellung des Sachverhaltes erfolgen.

Auf Seite 46 der Begründung muß es dementsprechend korrekt heißen:

”Dem Ableiten von zusätzlichem Regenwasser in den Wernergraben über die bisher genehmigte Menge hinaus wird nicht zugestimmt.”

## 6. Schichtenwasserproblematik

- Durch die Verringerung der unversiegelten Flächen kann das Regenwasser nicht versickern ohne das Schichtenwasser zu beeinflussen

Schwebendes Grundwasser ist in Abhängigkeit von Niederschlägen in Grundmoränengebieten, in denen wir uns im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden, immer vorhanden. Es läßt sich zurückverfolgen, daß die Vernässung von Grundstücken nicht erst durch die Bebauung aus neuerer Zeit verursacht wird, sondern in der Bebauung an sich zu suchen ist. Zur Lösung der Grund- und Schichtenwasserproblematik bei der Errichtung von Neubauten handelt es sich um Fragen der bautechnischen Ausgestaltung, der Standsicherheit und der Gründungstiefe. Diese Fragen sind dem Bauordnungsrecht und damit dem Landesrecht zugeordnet. Bautechnik ist keine Frage des Städtebaus und damit dem Bebauungsplan nicht zugänglich. Die Problematik des Schichtenwassers wird im Baugenehmigungsverfahren dahingehend berücksichtigt, daß durch das BWA der Bauherr bzw. der Architekt auf die Möglichkeit des Vorhandenseins von Schichtenwasser hingewiesen wird. Genaue Aussagen zum Verlauf und Höhe des

Schichtenwassers erteilt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Referat IV B – Gewässeraufsicht.

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

Darüber hinaus wird entsprechend dem Regenwasserbewirtschaftungskonzept des Bauherrn das Ableiten des auf den Dachflächen und privaten Straßenverkehrsflächen anfallenden Regenwassers in die öffentlichen Regenwasserkanäle über Stauraumkanäle auf den privaten Grundstücken verzögert. Die erforderlichen Abstimmungen zu den begrenzten Einleitmengen mit den Berliner Wasserbetrieben wurden geführt. Es liegt eine Einleitgenehmigung vor. Nach der Konzeption zur Regenwasserbewirtschaftung des Bauherrn zur Bewältigung der Regenwasserproblematik auf den privaten Grundstücken selbst ist damit nicht zu erwarten, dass eine wesentliche Veränderung für das Schichtenwasser erfolgt.

## 7. Sonstiges

- Munitionsfunde zu vermuten

Dieser Hinweis wurde schon im Vorfeld dem Investor mitgeteilt. Er ist jedoch nicht bebauungsplanrelevant

- Erschließung

Die Erschließung des Baugrundstückes ist Aufgabe des Bauherrn. Hier am Standort wird eine provisorische Abwasserleitung in Abstimmung mit den Wasserbetrieben für das Bauvorhaben errichtet. Gleichzeitig werden in Abstimmung mit der BEWAG die entsprechenden Maßnahmen zur Energieversorgung vorgenommen. Mit dem Antrag auf Baugenehmigung ist die Erschließung nachzuweisen.

## **Änderungen im Ergebnis der Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander das folgende Verfahren**

1. Sicherung einer öffentlichen Durchwegung von der Kaulbachstraße zur öffentlichen Parkanlage durch ein Wegerecht zu Gunsten der Allgemeinheit auf den privaten Verkehrsflächen.
2. Die privaten nicht überbaubaren Flächen im Allgemeinen Wohngebiet WA2 (Marktplatz) sollen durch eine Baulinie 35 m hinter der festzusetzenden Straßenbegrenzungslinie definiert werden. Gleichzeitig soll durch eine textliche Festsetzung geregelt werden, dass auf diesen Flächen Stellplätze unzulässig sind.
3. Der Lärmschutzwall entlang der Landesgrenze soll zugunsten der Gewährleistung eines Biotopverbundes entfallen.
4. Klarstellung der Begründung hinsichtlich der Einleitmengen in den Wernergraben.

Die Grundzüge der Planung wurden durch die erforderlichen Änderungen nicht berührt. Eine erneute Auslegung war deshalb nach § 3 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Den betroffenen Bürgern wurde unter Anwendung der Regelungen des § 13 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben. Träger öffentlicher Belange sind von den Änderungen nicht berührt.

Außerdem mußte im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes die textliche Festsetzung zur planungsrechtlichen Sicherung des zu entwickelnden, für die Gartenstadt charakteristischen Vorgartenbereiches geändert werden. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wurde die Zulässigkeit von Stellplätzen entsprechend der BauNVO bestimmt, was nicht erforderlich war. Keine Regelung erfolgte bezüglich der Garagen, die jedoch im Sinne der Entwicklung eines Vorgartenbereiches ausgeschlossen werden sollten. Die textliche Festsetzung Nr. 3 wurde dementsprechend korrigiert. Inhaltliche Änderungen erfolgten nicht.

Weiter erfolgte eine Korrektur der Vermessungsunterlagen.

Das Bezirksamt hat mit Bezirksamtsbeschuß Nr.824/V vom 15.8.2000 dem Ergebnis der Prüfung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugestimmt. Im Ergebnis der Prüfung war eine Betroffenenbeteiligung gemäß § 13 Nr.2 BauGB erforderlich.

### **Betroffenenbeteiligung gemäß § 13 Nr.2 BauGB**

In der Zeit vom 4. Dezember 2000 bis zum 15. Dezember 2000 wurde den Betroffenen Gelegenheit gegeben sich zu den Änderungen des Bebauungsplanes zu äußern. Auf Grund des eingeschränkten Bezuges und im Sinne einer zügigen Weiterführung des Verfahrens war diese Frist angemessen. Die erneuten Einwendungen bezogen sich ausschließlich auf den Ausschluß von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Dabei geht es zum einen um

- den Ausschluß von Nebenanlagen im Vorgartenbereich und zum anderen um
- den Ausschluß von Garagen und Carports.

Im Sinne der Entwicklung eines ortstypischen Vorgartenbereiches als wesentliches Gestaltungsmerkmal sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unter Berücksichtigung der zu erwartenden Grundstücke mindestens entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auszuschließen.

Mit Bezirksamtsbeschuß 56/I vom 30.01.2001 hat das Bezirksamt der Auswertung der Betroffenenbeteiligung zugestimmt.

## **V. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel V des Gesetzes vom 25. Juni 1998 (GVBl. S. 177, 210).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchG Bln) vom 30. Januar 1979 (GVBl. S. 183), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes vom 4. Juli 1997 (GVBl. S. 376)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. April 1998 (BGBl. I S. 823)

Bauordnung für Berlin (BauOBln) in der Fassung vom 03. September 1997.

Berlin, den ..... 2001

.....  
Bezirksstadtrat

.....  
Amtsleiter Stadtplanung  
und Vermessung