

# **Bebauungsplanverfahren XXIII-30c**

**Begründung**

**zur Festsetzung**

**gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

# INHALTSVERZEICHNIS

I. Planungsgegenstand .....	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit .....	3
2. Plangebiet .....	4
2.1. Bestand .....	4
Eigentumsverhältnisse .....	4
Realnutzung .....	4
Stadräumliche Einordnung .....	5
Verkehrliche Erschließung .....	5
Technische Erschließung .....	6
Altlasten .....	6
2.2. Planerische Ausgangssituation .....	7
II. PLANINHALT .....	9
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	9
2. Intention des Planes .....	11
3. Wesentlicher Planinhalt .....	12
3.1. <i>Begründung einzelner Festsetzungen</i> .....	12
3.1.1 Art der baulichen Nutzung .....	12
3.1.2 Maß der baulichen Nutzung .....	16
3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	19
3.1.4. Grünfestsetzungen .....	20
III. Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	21
1. Eingriffsbetrachtung .....	21
2. Umweltverträglichkeitsprüfung .....	22
3. Regenwasserbewirtschaftung .....	23
4. Finanzielle Auswirkungen .....	24
5. Entwickelbarkeit aus dem FNP .....	24
IV. Verfahren .....	24
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3a AGBauGB .....	24
Aufstellungsbeschluss .....	24
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB .....	25
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AG BauGB .....	25
Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-30c .....	26
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB .....	26
Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange .....	26
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB .....	26
Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB .....	27
Beschluss der BVV über die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-30c.....	27
Rechtsprüfung .....	27
Festsetzung des Bebauungsplanes .....	28
V. RECHTSGRUNDLAGEN .....	29

## I. PLANUNGSGEGENSTAND

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes XXIII-30c liegt im östlichen Randbereich von Berlin, im Stadtbezirk Marzahn-Hellersdorf. Dieser Bebauungsplan geht durch Teilung hervor aus dem im Dezember 1999 vom Bezirksamt Hellersdorf eingeleiteten Bebauungsplanverfahren XXIII-30.

Dieser Bereich des Siedlungsgebietes zeichnet sich durch eine typische heterogene und stark durchgrünte Bebauungsstruktur aus. Als Bestandteil des flächenmäßig größten zusammenhängenden wohntypisch genutzten Siedlungsgebietes der Stadt Berlin wird mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens XXIII-30c eine Fläche von ca. 14 ha überplant. Im westlichen Bereich wird die Fläche durch Anschluss an die Wuhle, deren Niederungsbereich mit Biotopergänzungsfunktion eine übergeordnete Grünvernetzung für Hellersdorf und Marzahn bildet, städtebaulich geprägt.

Im gesamten Geltungsbereich befinden sich überwiegend Einzelhausbebauungen und Wochenendhäuser; der Bereich entlang der Chemnitzer Straße wird auch durch im Bestand vorhandene gewerbliche Nutzungen, einschließlich Handel und Dienstleistungen, geprägt.

### 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Flächennutzungsplan Berlin stützt ausdrücklich die bauliche Innenentwicklung innerhalb des urbanen Stadtraumes zugunsten der Freihaltung des ländlichen Raumes außerhalb der Stadtgrenzen. Unter anderem sollen auch zu Umsetzungen dieses Zieles die Bestandsgebiete der offenen Bauweise in den Randbereichen des Stadtgebietes durch flächensparende Bauformen weiterentwickelt werden. Untersuchungen zeigen, dass gerade in den östlichen Bezirken ein Schwerpunkt der Nachverdichtung liegt.

Das Siedlungsgebiet Kaulsdorf/Mahlsdorf ist das größte zusammenhängende Einfamilienhausgebiet Berlins. Seine bauliche Dichte ist gegenwärtig gering, jedoch ist gem. der Bevölkerungsprognose ein langfristiger Anstieg der Bevölkerung prognostiziert. Im Gesamtgebiet Kaulsdorf/ Mahlsdorf wird langfristig eine Steigerung der Einwohnerzahl mit Stand 12/2004 von 44.740 EW auf 60.000 EW erwartet. Die Gesamtprognose für die Bevölkerungsentwicklung von Gesamt-Berlin stützt diese Aussagen.

Es ist erforderlich diese Entwicklung städtebaulich ordnend zu begleiten, um eine verträgliche Nachverdichtung unter Berücksichtigung der landschaftlichen Prägung und der erforderlichen infrastrukturellen Maßnahmen gewährleisten zu können.

Ausgehend vom öffentlichen Interesse zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Erhalt landschaftlicher Qualitäten sowie die Möglichkeit der gebietsverträglichen Entwicklung der Wohnfunktion ergab sich die Erforderlichkeit, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Die Erforderlichkeit eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens ergibt sich aus dem Planziel:

1. eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen,
2. gebietsverträgliche Verdichtungen auszuweisen,

unter Berücksichtigung einer städtebaulichen Differenzierung und Gestaltung der Quartiere, wobei hier insbesondere eine dichtere Bebauung entlang der Chemnitzer Straße sowie das Freihalten prägender Grünbereiche entlang der Wuhle als städtebaulich dominanter Aspekt maßgebend sind,

3. Ausweisung von reinen und allgemeinen Wohngebieten ,
4. Gebietsentwicklung unter der Maßgabe, für das Siedlungsgebiet prägende Baumbestände weitestgehend zu erhalten sowie die starke Durchgrünung des Gebietes langfristig zu sichern.

## 2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB wie folgt festgesetzt:

im Norden

- durch die Ulmenstraße,

im Osten

- durch die Chemnitzer Straße,

im Süden

- durch die Lindenstraße,

im Westen

- durch die Ortsteilgrenze Kaulsdorf.

### 2.1. Bestand

#### Eigentumsverhältnisse

Das Land Berlin ist Eigentümer des Ulmenplatzes und des festgesetzten öffentlichen Straßenlandes. Teilflächen befinden sich im Eigentum der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG. Das Flurstück 54/1 der verlängerten Ulmenstraße befindet sich ebenfalls im Eigentum des Landes Berlins. Alle übrigen Flächen befinden sich in privatem Eigentum.

#### Realnutzung

Das Planungsgebiet ist durch überwiegende Wohnnutzung mit hohem Grünanteil geprägt. Die Grundstücke im Plangebiet sind überwiegend mit ein- bis zweigeschossigen Häusern bebaut; entlang der Chemnitzer Straße befinden sich drei- bis viergeschossige Wohnbauten. Nur wenige Grundstücke sind gänzlich unbebaut. Auf der landeseigenen Fläche zwischen den Straßen Am Moosbruch, An der Wuhle und Ulmenstraße wurde im Jahr 2000 ein Kinderspielplatz angelegt; entlang des Karlsburger Weges ist ein Gewerbe angesiedelt. Für die gewerblich genutzten landeseigenen Flächen wurden Mietverträge nach BGB geschlossen, Ansprüche der Nutzer im Rahmen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes bestehen nicht.

Überwiegend werden die Gebäude innerhalb des Planungsgebietes durch Wohnen genutzt. Vereinzelt existieren Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe, die vorwiegend im Bereich der Lindenstraße und der Chemnitzer Straße angesiedelt

sind. An der Lindenstraße finden sich zwei Zimmervermietungen, eine Fußpflege, ein Bestattungsunternehmen und ein Friseurgeschäft. In der Straße An der Wuhle ist in die Wohnnutzung integriert ein Büro für Sanitäre Anlagen. In der Finkenstraße ist ein Schlüsseldienst und in der Jägerstraße ein Versicherungsbüro angesiedelt. Eine Fläche im Kreuzungsbereich Am Moosbruch/ Karlsburger Weg ist zurzeit an ein Bauunternehmen verpachtet. Die bestehende ausgeübte Nutzung stellt in ihrem derzeitigen Bestand keine Beeinträchtigung gegenüber der angrenzenden Wohnnutzung dar. Eine dauerhafte gewerbliche Nutzung widerspricht jedoch der städtebaulichen Zielvorstellung, den gesamten Ulmenplatz als Öffentliche Grünfläche mit Spielplatz und Kindertagesstätte zu gestalten.

Entlang der Chemnitzer Straße konzentrieren sich gewerbliche Nutzungen sowie Handel und Dienstleistungen. Entsprechend der gebietsversorgenden Funktion der Straße finden sich hier ein Autohandel, ein Raumausstatter, eine Arztpraxis, ein Blumengeschäft sowie ein kleines Dienstleistungsgeschäft für Näharbeiten.

Die Grundstücke werden durch die Gartennutzung mit Großbaumbestand geprägt. Bei der Art der Bäume handelt es sich überwiegend um Nadel- und Obstbäume. Als weiteres prägendes Grünelement sind häufig Hecken als Grundstückseinfassungen anzutreffen.

#### Stadträumliche Einordnung

Die Bebauungsstruktur innerhalb des Planungsgebietes nimmt ablesbar Bezug auf die stadträumlichen Elemente Wuhleverlauf und Chemnitzer Straße, die von übergeordneter bezirklicher Bedeutung sind. Die zum Teil mehrgeschossige Bebauung entlang der Chemnitzer Straße wird dem Aspekt der Fassung des relativ breit angelegten Straßenraumes und dessen überbezirklicher Bedeutung gerecht. Die Bebauungsstruktur entlang dieser Hauptverkehrsachse hebt sich somit gegenüber den vorhandenen Strukturen im Anschluss an den Landschaftsraum der Kaulsdorfer Seen und den Wuhlebereich hervor.

Die vorhandene Bebauung lässt, bis auf wenige Ausnahmen, keinerlei städtebauliche Ordnung erkennen. Baulinien sind nicht ablesbar aus der bestehenden städtebaulichen Situation. Eine vorherrschende Stellung der Gebäude zur Straße, bestimmte Dachformen, bestimmte Firststellungen oder vorherrschende Baumaterialien sind ebenfalls schwer erkennbar. Das Gebiet weist somit eine heterogene Bebauung auf.

#### Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke ist durch öffentliche Straßen gewährleistet, diese werden im Bebauungsplan als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Chemnitzer Straße und die Lindenstraße innerhalb des Planungsgebietes haben als Hauptverkehrsstraßen übergeordnete Bedeutung, da sie die Anbindung an den Ortsteil Biesdorf und den Bezirk Treptow-Köpenick sowie die Bundesstraße 1/5 sichern. Alle weiteren im Geltungsbereich befindlichen Straßen sind Anliegerstraßen.

Alle Straßen, außer der Chemnitzer Straße, haben eine Breite von ca. 15 m und sind außer Am Moosbruch, durchgehend mittig asphaltiert. Grünstreifen mit vereinzelt Bäumen und stellenweisen Gehwegabschnitten prägen die nord-südlich verlaufenden Straßenräume. Die in Ost-/Westrichtung verlaufende Ulmenstraße verfügt einseitig über einen Bürgersteig und ist wie die übrigen Wohnstraßen kaum gestaltet. Die Chemnitzer Straße und Lindenstraße als Hauptverkehrs- und Verbindungsstraßen haben einen völlig anderen Charakter. Gehwege sind vorhanden und trennen den fußläufigen Verkehr vom Autoverkehr. An der Chemnitzer Straße sind Stellplätze quer zur Fahrbahn angeordnet. Sie sollen jedoch im Rahmen der Straßenausbauplanung aufgegeben werden.

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

Bei Bebauung der rückwärtigen Grundstücke bei gesonderter Grundstücksbildung wurde durch Eintragung einer Baulast zur Gewährung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes die Sicherung der Erschließung gefordert. Ist eine reale Grundstücksteilung nicht vollzogen worden, so ist davon auszugehen, dass bei einer Bebauung in zwei Baureihen auf einem Gesamtgrundstück die Erschließung dieses Grundstücks durch die unmittelbare Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend gegeben ist. Eventuell zu treffende privatrechtliche Regelungen auf ideell geteilten Grundstückflächen sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr durch Bus-Linien in der Chemnitzer Straße und der Lindenstraße angeschlossen. Darüber hinaus ist der Anschluss an das gesamtstädtische S- und U-Bahnnetz über den S+U-Bahnhof Wuhletal gegeben, so dass die Verbindung zur Innenstadt bzw. zu bezirklichen Zentren ermöglicht wird.

### Technische Erschließung

Das Planungsgebiet ist an die Strom-, Trinkwasser- und Gasversorgung angeschlossen. Das Gebiet wird durch das Umspannwerk Wuhletal versorgt.

Hinsichtlich der Schmutzentwässerung ist das Bebauungsplangebiet erschlossen. Die vorhandenen Anlagen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. In der Chemnitzer Straße und der Lindenstraße sind Regenwasserkanäle vorhanden. In den übrigen Bereichen des Planungsgebietes erfolgt die Versickerung von Regenwasser oberflächlich über eine bewachsene Bodenpassage.

### Altlasten

Das Grundstück Jägerstraße 2 war zu Beginn des Verfahrens im Bodenbelastungskataster der Senatsverwaltung unter Nr. 8323 aufgeführt auf Grund einer ehem. Nutzung. Inzwischen hat das Grundstück eine Umwidmung zur Wohnnutzung erfahren und kann somit unberücksichtigt bleiben. Im Rahmen der Prüfung des Bauvorhabens zur Genehmigung der bereits errichteten Wohnbebauung auf dem Grundstück wurde der Sachverhalt durch die zuständige Fachabteilung umfassend geprüft. Eine wohnnutzungsgefährdende Wirkung infolge vorhandener Altlasten ist ausgeschlossen. Gegenüber der Festsetzung der

Nutzungsart Reines Wohngebiet im Bebauungsplan auch für dieses Grundstück, bestehen keine Bedenken.

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung wurden auf dem Ulmenplatz Bodenkontaminationen vermutet und entsprechende Vorsorgeuntersuchungen durchgeführt (Gutachten UABG vom 16.07.1999 - Bodensausschreibung III/99 - Ulmenplatz). Aus den Untersuchungsergebnissen lässt sich aus Sicht des Grundwasserschutzes kein akuter Handlungsbedarf ableiten. Die Risikowerte für Wohngebiete werden hinsichtlich der untersuchten Parameter (Schwermetalle, MKW und PAK) nicht überschritten. Der im Zuge von Baumaßnahmen aufgenommene Boden ist entsprechend der LAGA-Regeln über die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen zu behandeln bzw. zu entsorgen.

## **2.2. Planerische Ausgangssituation**

### Flächennutzungsplan (FNP)

Für den Planungsbereich wird auf die Aussagen des Flächennutzungsplan Berlin zurückgegriffen, der dieses Gebiet als Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) zum Teil mit landschaftlicher Prägung angrenzend an den Wuhletalbereich und als Verbindung zwischen Dammheide und Wuhletal darstellt. Das Wuhletal ist als Grünfläche dargestellt und Bestandteil des überregionalen Wuhle-Grünzuges.

### Bereichsentwicklungsplanung (BEP) für den Bezirk Hellersdorf (Stand 1996)

Die BEP sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor allem die Entwicklung von Wohnbauflächen mit unterschiedlichen Nutzungsdichten vor. Die landschaftlich geprägten Wohnbauflächen entlang des Wuhlerandbereiches sollen mit einer GRZ von 0,15 erhalten bleiben. In Richtung Osten können die Nutzungsmaße bis zu einer GRZ von 0,25 an der Chemnitzer Straße als Hauptverkehrsverbindung erhöht werden, um diese städtebaulich zu betonen und hier einer Konzentration von Handel und Dienstleistungen zu ermöglichen. Die gesamte Fläche des Moosbruchplatzes wird als Grünfläche dargestellt.

Die Bereichsentwicklungsplanung und der bezirkliche Spielplatzplan (Stand 1998) sehen die planungsrechtliche Sicherung eines Spielplatzes auf dem Moosbruchplatz vor, deren Realisierung bereits erfolgt ist.

Landschaftsprogramm (LAPro), einschließlich Artenschutzprogramm (Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 29. Juli 1994 , S. 2331)

Der Teilplan Naturhaushalt und Umweltschutz weist das Plangebiet als nicht kanalisiertes Siedlungsgebiet mit der Notwendigkeit der Kanalisierung des Schmutzwassers und der Versickerung des Regenwassers aus.

Der unmittelbare Randbereich der Wuhle ist als Grün- und Freifläche aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit zu erhalten und zu entwickeln.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt der unbeeinflusste Grundwasserstand sehr hoch und reicht in niederschlagsreichen Jahren bis dicht unter Terrain heran. Es ist bei konkreten Baumaßnahmen stets der (HGW) höchste Grundwasserstand zu beachten.

Die Teilpläne Biotop- und Artenschutz sowie Landschaftsbild weisen die Teilbereiche nördlich der Ulmenstraße als Obstbaumsiedlungsbereich, die Flächen südlich der Ulmenstraße als waldbaumgeprägtes Siedlungsgebiet aus, in denen ein hoher Grünanteil sowie landschaftstypische Freiflächen gesichert und die Versiegelung bei Siedlungsverdichtung begrenzt werden soll. Gebietstypische Vegetationsbestände, artenschutzrelevante Strukturelemente sollen erhalten bleiben.

Der als lineares Landschaftselement dargestellte Bereich der Wuhle ist wiederherzustellen und aufzuwerten.

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

#### *Landesentwicklungsplan (LEP e. V.)*

Der Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin stellt den Bereich entlang der Wuhle als übergeordnete Grünverbindung dar. Innerhalb der Siedlungsbereiche besteht die Funktion dieser Grünverbindungen in der Vernetzung der Grünräume untereinander und mit dem freien Landschaftsraum. Sie stellen gleichzeitig Wegebeziehungen in den Siedlungsbereichen her, die in ihrer Erholungsqualität ebenso wie in ihrer ökologischen Qualität zu schützen und zu entwickeln sind.

#### *Städtebauliche Konzepte*

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung sind im Auftrag des Stadtplanungsamtes Hellersdorf im Frühjahr 1999 für die Plangebiete der Bebauungspläne XXIII-30a, XXIII-30b und XXIII-30c auf Grundlage einer detaillierten Bestandsanalyse alternative städtebauliche Entwürfe für die langfristige Entwicklung des Bereichs erarbeitet worden. Die mit dem Stadtplanungsamt abgestimmten Entwürfe liegen den Festsetzungen der Bebauungsplanentwürfe zugrunde. Sie haben eine bestandsorientierte Entwicklung zum Inhalt und berücksichtigen den insgesamt durchgrüneten Gebietscharakter sowie spezifische stadträumliche Elemente.

## II. PLANINHALT

### 1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war ein in den letzten Jahren erkennbarer Entwicklungsdruck zur Bebauung von Grundstücken im Plangebiet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes war erforderlich, um den stattfindenden baulichen Verdichtungsprozess im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu sichern.

Gemäß FNP Berlin ist es Ziel, den zusätzlich bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen überwiegend innerhalb der vorhandenen Stadtkanten, insbesondere durch Entwicklung des Bestandes unter Berücksichtigung einer angemessenen Verdichtung, unterzubringen. Eine quantitativ und qualitativ besonders wichtige Rolle kommt dabei den östlichen Bezirken zu, die auf Grund ihrer geringen Dichte wichtige Potentiale für den Bau von Einfamilienhäusern und für andere familiengerechte Wohnformen beinhalten. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Landschafts- und Siedlungsstruktur sollen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes differenzierte Siedlungsformen und Bebauungsdichten für das beschriebene Planungsgebiet entwickelt werden.

Die Weiterentwicklung der bereits bestehenden typischen Siedlungsstruktur und eine Festsetzung der Wohnnutzung mit der Begrenzung des Nutzungsmaßes zur Sicherung der landschaftlichen Prägung des Gebietes entspricht dem Bedarf breiter Bevölkerungsschichten, die mit der möglichen Eigentumsbildung einen hohen Wert der Wohnqualität verbinden. Neben dem zu verzeichnenden Bevölkerungsrückgang im Neubaugebiet wird mit der zusätzlichen Schaffung von innovativen, umweltgerechten, gartenbezogenen Wohnbauflächen innerhalb des Siedlungsgebietes der Abwanderung der Bevölkerung von Berlin in das Umland entgegengewirkt und somit die Innenentwicklung des urbanen Stadtraumes zugunsten der Freihaltung des ländlichen Raumes außerhalb der Stadtgrenzen gestärkt.

Resultierend aus den Zielen des LEPeV dem zufolge ebenfalls Erneuerung und Verdichtung Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen haben und eine Siedlungserweiterung zu Lasten des Feiraumes mit besonderem Schutzanspruch unzulässig ist, wird eine zweite Baureihe auf den Grundstücksflächen westlich der Straße An der Wuhle ausgeschlossen. Die Sicherung des öffentlichen Uferwanderweges im Rahmen des angrenzenden B-Planes XXI-36 steht im Einklang mit dem Ziel des LEPeV, übergeordnete Grünverbindungen im Siedlungsbereich zur Verknüpfung der Freiräume und zum Aufbau eines ökologisch wirksamen Freiraumverbundsystems zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist besonders eine, auch entsprechend BEP, langfristig geringere Dichte entlang des Landschaftsraumes der Wuhle planungsrechtlich zu sichern und andererseits für die Bauflächen entlang der Chemnitzer Straße zur Betonung des Charakters und der übergeordneten Funktion dieser Haupteinzelerschließungsstraße ein erhöhtes Nutzungsmaß festzusetzen, das auch die Einordnung gewerblicher und gebietsversorgender Handels- und Dienstleistungseinrichtungen ermöglicht.

Planungsrechtlich ist mit dem § 34 Abs. 1 BauGB, dem geltenden Recht, eine Steuerung der baulichen Entwicklung formal nicht möglich. Die hier getroffenen

Entscheidungen sind immer Einzelfallentscheidungen für Bauvorhaben innerhalb bestehender Strukturen. Das Gebiet ist fragmentarisch bebaut. Eine Entwicklung wird sich überwiegend auf den einzelnen Grundstücken abspielen, da sich diese in privater Hand befinden. Es ist davon auszugehen, dass sich größere Bereiche im Zusammenhang innerhalb des Planungsgebietes nicht entwickeln werden.

Das Siedlungsgebiet ist klimatisch kaum belastet, weil es u.a. einen sehr geringen Versiegelungsgrad, offene Bauweise und einen sehr hohen Grünanteil auf großen zusammenhängenden Freiflächen aufweist. Als Kaltluftentstehungsgebiet übernimmt das Untersuchungsgebiet somit eine wichtige klimatische Entlastungsfunktion für die Innenstadt. Besonders wichtig ist der Erhalt des Kaltluftentstehungsgebietes unter Berücksichtigung folgender Maßnahmen:

- Erhalt großer, zusammenhängender Freiflächen durch "kompakte Bauweise",
- Konsequente Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- Minimierung des Versiegelungsgrades.

Die Flächen entlang der Wuhle mit ihren Randbereichen sind in ihrer stadträumlichen Einordnung stets in ihrer Gesamtheit zu betrachten, da durch den unmittelbaren Verlauf an der Ortsteilgrenze übergreifende Entwicklungsziele zu berücksichtigen sind, um die Wirksamkeit dieses Landschaftselementes zu sichern.

Für die noch nicht bebauten Flächen im Wuhlerandbereich sind unter Beachtung dieser landschaftlichen Merkmale Einschränkungen der Bebaubarkeit innerhalb des B-Plan-Verfahrens festzusetzen, so dass deren prägende Wirkung in jedem Fall erhalten bleibt.

Als siedlungsnaher Grünfläche soll das landeseigene Grundstück Ulmenplatz im Geltungsbereich des B-Plans XXIII-30c gesichert werden. Gemäß bezirklichen Spielplatzplan wurde hier der geplante Spielplatz bereits realisiert. Dabei wird von einem Einzugsbereich ausgegangen, der über die Grenzen des Bebauungsplanes hinausgeht und die Versorgung innerhalb von statistischen Gebieten betrachtet, unter Beachtung der Barrierewirkung von Hauptverkehrsstraßen. Unter dem Aspekt der planungsrechtlichen Sicherung auf landeseigenen Flächen soll innerhalb des Planungsgebietes von einer Integration dieser Nutzungsart in öffentliche Grünflächen ausgegangen werden.

Unter Berücksichtigung dieser Fläche, einschließlich der geplanten Zuwegung in Verlängerung der Ulmenstraße zum geplanten Wuhle-Wanderweg, ist im Bereich des statistischen Gebietes 189 westlich der Chemnitzer Straße der Bedarf an siedlungs- und wohnungsnahen Grünflächen zu 75 % gedeckt. Diesem Bedarf liegen die infolge der Entwicklung des Siedlungsgebietes prognostizierten Einwohnerzahlen der BEP zugrunde.

Dementsprechend ist langfristig bei einer Bevölkerungszahl von ca. 4.100 im Bereich zwischen Chemnitzer Straße und Wuhle des statistischen Gebietes 189 eine öffentliche Grünfläche von 57.400 m<sup>2</sup> erforderlich. Aufgrund des insgesamt durchgrüneten Wohngebietes des Geltungsbereiches und damit unter Einbeziehung der vorhandenen privaten Grünflächen sowie unter Berücksichtigung des östlich der Chemnitzer Straße liegenden Landschaftsraumes der Kaulsdorfer Seen mit seiner Wirksamkeit für das gesamte Siedlungsgebiet Kaulsdorf/Mahlsdorf wird von einer zusätzlichen Inanspruchnahme privater Flächen zur weiteren Bedarfsdeckung an Grünflächen innerhalb des Planungsgebietes Abstand genommen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sollen landeseigene Flächen im Bereich Ulmenstr./Karlsburger Weg als Gemeinbedarfsfläche für eine Kita-Nutzung und einen Spielplatz planungsrechtlich gesichert werden, um die derzeitige einzige Versorgungseinrichtung Ulmenstraße langfristig zu ergänzen und neben der Verkürzung der langen Wege auch die Barrierewirkung der Chemnitzer Straße zu berücksichtigen.

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung geht langfristig im statistischen Gebiet 189 von einem Anstieg der Einwohnerzahl auf 10.600 aus. Rechnerisch besteht somit ein Bedarf an zusätzlichen 365 Einrichtungsplätzen bei einer Jahrgangsstärke von 0,9 % der Bevölkerung. Durch die vorhandene Einrichtung Ulmenstraße (nicht im Geltungsbereich dieses B-Plans) werden gegenwärtig 30 Kinder versorgt. Damit hat dieser Standort seine Kapazitätsauslastung erreicht. Unter Berücksichtigung der Entwicklungen im Kitabereich in den vergangenen Jahren sowie unter Einbeziehung der Aussagen des bezirklichen Kita-Entwicklungsplanes erfolgte die Festlegung von Zielversorgungsgraden, die eine 45 %-ige Versorgung der Altersstufe 0-3 Jahre und eine 90 %-ige Versorgung der 3-6-jährigen vorsehen.

Der innerhalb des Planungsgebietes zu sichernde Kita-Standort mit 100 Plätzen und einem Flächenanspruch von 2.000 m<sup>2</sup> brutto begründet sich aus diesem langfristigen Fehlbedarf.

Im Grundschulbereich ist die Versorgung auf Grund der Überarbeitung der Versorgungsrichtwerte und auch unter Berücksichtigung der Bezirksfusion durch die bereits vorhandenen und noch langfristig geplanten Schulstandorte außerhalb des Geltungsbereichs gewährleistet. Von einer planungsrechtlichen Sicherung des gemäß Konzept zur Bereichsentwicklungsplanung ursprünglich vorgesehenen Grundschulstandortes nördlich des Planungsgebietes wird auf Grund der gegebenen Entwicklungstendenzen seitens des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf Abstand genommen.

Der innerhalb von Einzugsbereichen abzudeckende Bedarf an Jugendfreizeiteinrichtungen ist durch die Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche am Standort der landeseigenen Fläche des Gerdaplatzes geplant, die außerhalb des Geltungsbereiches liegt und aufgrund ihrer Lage- und Erschließungsgunst für eine solche Nutzung geeignet ist.

## **2. Intention des Planes**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung sicherstellen und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Ziel des B-Planes ist es, eine gebietsverträgliche Entwicklung innerhalb des urbanen Stadtraumes zugunsten der Freihaltung des ländlichen Raumes außerhalb der Stadtgrenzen unter Berücksichtigung der landschaftlichen Prägung des Plangebietes zu ermöglichen. Darüber hinaus sollen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstruktur sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan ist bei Zugrundelegung der planerischen Zielsetzung an der Wahrung der Naturpotentiale und des Ortsbildes orientiert. Die Planung folgt somit dem städtebaulichen Leitbild der Erhaltung einer aufgelockerten und durchgrünter Baustruktur mit gleichzeitigen Entwicklungspotentialen.

Die städtebaulichen Ziele, die mit dem Bebauungsplan XXIII-30c verfolgt werden, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Sicherung einer qualifizierten Innenentwicklung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung,
- Sicherung der vorhandenen Siedlungsstrukturen,
- Schaffung einer geordneten städtebaulichen und landschaftlichen Entwicklung unter Wahrung des Gebietscharakters,
- Ermöglichung von Grundstücksteilungen unter Wahrung von gebietsspezifischen Mindestgrößen,
- Erhalt und Ausbau der Prägung des Gebietes durch Baumbestand,
- Einschränkung der Versiegelung,
- Sicherung von öffentlichen Grünflächen mit Spielplatz und einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte.

Im Gegensatz zur Entwicklung nach § 34 (1) BauGB ist durch die Festsetzung von GRZ/GFZ sowie Ausweisung von Baugrenzen eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem vorgegebenen Rahmen möglich.

### **3. Wesentlicher Planinhalt**

Die Zielstellung des Bebauungsplanes ist planungsrechtlich durch folgende Festsetzungen unter dem Aspekt der geordneten städtebaulichen Entwicklung auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 - 8 BauGB umzusetzen:

Die Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksflächen, der Fläche für Gemeinbedarf, der Straßenverkehrsflächen, der Straßenbegrenzungslinien sowie der öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielplatz erfolgt durch die Planzeichnung, die übrigen Festsetzungen durch textliche Festsetzungen.

Zur Sicherung der gebietsverträglichen Entwicklung erfolgt hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Geschossigkeit. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.

#### **3.1. Begründung einzelner Festsetzungen**

##### **3.1.1 Art der baulichen Nutzung**

###### *Reine Wohngebiete*

Entsprechend der städtebaulichen Situation und der bestehenden Nutzungsstruktur, die fast ausschließlich durch Wohnen geprägt ist, wird der überwiegende Teil des

Planungsgebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Dieses Planungsziel ist für diesen Bereich des Planungsgebiets möglich, aufgrund der bereits vorhandenen, dem reinen Wohngebiet adäquaten Nutzung und da hier auch weiterhin ausschließlich die Wohnnutzung und die für die Versorgung des Wohnens notwendigen Bedarfe gesichert werden sollen. Diese Nutzungsart wird dem vorhandenen Gebietscharakter am Grünzug entlang der Wuhle und der insgesamt starken Durchgrünung dieser Wohnbauflächen gerecht und gewährleistet eine hohe Wohnqualität, verbunden mit dem Anspruch der besonderen Wohnruhe. Dies ergibt sich auch daraus, dass das Planungsgebiet ausschließlich von wohngebietserschließenden Verkehrsführungen durchzogen ist. Darüber hinaus können hier aufgrund der geografischen Situation (Wuhletal) langfristig Durchgangsverkehre ausgeschlossen werden. Der Aspekt der gesicherten Störungsfreiheit dieses Gebietes gegenüber angrenzenden Bereichen ist durch die Formulierung der gleichen Zielstellungen für ähnlich strukturierte Bereiche in den angrenzenden Bebauungsplanverfahren (XXIII-30a und XXIII-30b) berücksichtigt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll dem privaten Belang der Entwicklung und Sicherung der vorhandenen hohen Wohnqualität gegenüber dem privaten Belang der uneingeschränkten Nutzbarkeit des Grundeigentums der Vorrang eingeräumt werden. Auch im Rahmen der Rechtssprechung wurde festgestellt, dass nur durch eine Festsetzung mit der Nutzungsart Reines Wohngebiet das Interesse der Bürger/innen zu wahren ist, die für das ruhige, stressfreie Wohnen vielfach bereit sind, auch finanzielle Opfer zu bringen.

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

Unter Berücksichtigung des Aspekts der Wohnruhe zählen freiberufliche Nutzungen in Räumen auch im Reinen Wohngebiet als allgemein zulässig. Darüber hinaus werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die neben dem Wohnen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht ausgeschlossen. Dies betrifft z.B. die Einordnung von Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner/innen des Gebietes dienen, sowie die Zulässigkeit kleinerer Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Einzelfall, sofern deren Gebietsverträglichkeit gegeben ist. Dies zeigt, dass sich eine breite Palette von Nutzungsarten städtebaulich sinnvoll und prinzipiell störungsfrei in reine Wohngebiete integrieren lässt.

Die vorhandenen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe entsprechen diesem Schutzanspruch.

### *Allgemeine Wohngebiete*

Aufgrund der planerischen Ausgangssituation sind zwei Bereiche zu unterscheiden: WA1 entlang der Chemnitzer Straße und WA2 entlang der Lindenstraße.

Die mit dem B-Plan festzusetzende Nutzungsart unterstreicht die Bedeutung der Chemnitzer Straße als Hauptverkehrsstraße.

Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen und den der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen. Die Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO wird aufgrund der beabsichtigten städtebaulichen Funktion der Straße und der vorhandenen Nutzungen nicht eingeschränkt.

Auch die Lindenstraße trägt als Verbindungsstraße zum angrenzenden Ortsteil Biesdorf einen besonderen städtebaulichen Charakter, dem durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet Rechnung getragen werden soll.

Im Gegensatz zur Chemnitzer Straße werden zur Sicherung eines harmonischen, dem Gebietscharakter entsprechenden kleinteiligen Ortsbildes ausnahmsweise zulässige Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe auf Grund ihres hohen Flächenbedarfs und Tankstellen, die u.U. Nutzungskonflikte zwischen den Nutzungsarten Reines und Allgemeines Wohngebiet auf Grund des damit im Zusammenhang stehenden hohen Verkehrsaufkommens zur Folge haben, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanverfahrens auf der Fläche WA2 entlang der Lindenstraße ausgeschlossen. Die Möglichkeit einer Umsetzung des aus dem Wohnen resultierenden Bedarfs der Nutzungsart Tankstelle ist durch die Zulässigkeit entlang der Chemnitzer Str. in ausreichendem Maß berücksichtigt.

Das Grundstück An der Wuhle 70A, welches auch an die Lindenstraße angrenzt, wird nicht in die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet einbezogen. Entsprechend der unmittelbaren Lage dieses Grundstücks am Landschaftsraum der Wuhle wird es in die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes parallel zum öffentlichen Grünzug einbezogen. Damit soll ausgeschlossen werden, dass durch Nutzungen, wie sie im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, die hohe Wohnqualität entlang der übergeordneten Grünverbindung beeinträchtigt wird. Die Orientierung des Baufensters entlang des Straßenraumes der Straße An der Wuhle zielt darauf ab, dass diese Straße maßgebend bei der öffentlich rechtlichen Erschließung der Wohnbaufläche WR1 ist. Die Bemessung des Baufensters und der Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen entspricht den hohen nachbarschützenden Ansprüchen des Reinen Wohngebietes zur Gewährleistung der besonderen Wohnruhe und schließt selbst bei Erschließung des Grundstücks von der Lindenstraße eventuell auftretende Konflikte zwischen den Nutzungsarten aus.

#### *Flächen für Gemeinbedarf - Kindertagesstätte*

Die Standortsicherung für Wohnfolgeeinrichtungen wird durch die Festsetzung von Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte vorgenommen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-30c ist die landeseigene Flächen im Bereich Ulmenstraße/Karlsruher Weg als Gemeinbedarfsfläche für eine KITA festgesetzt gem. Planungsziel, um die derzeitige einzige Versorgungseinrichtung an der Ulmenstraße langfristig zu ergänzen und neben der Verkürzung der langen Wege auch die Barrierewirkung der Chemnitzer Straße zu berücksichtigen (s. Pkt. II.1.). Diese Festsetzung ist erforderlich, obwohl die Bereichsentwicklungsplanung für die gesamte Fläche zwischen Ulmenstraße und Am Moosbruch orientierend die Nutzungsart Grünfläche vorgesehen hatte. Es stehen dem Land Berlin andere landeseigene Flächen, die für eine Kita geeignet sind, im Einzugsbereich nicht zur Verfügung. Darüber hinaus bleibt die Funktionalität der verbleibenden Grünfläche erhalten.

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

### *Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferwanderweg*

Entlang der Wuhle werden, in Ableitung der Darstellungen des Flächennutzungsplans Berlin und des Entwurfs zur Bereichsentwicklungsplanung, in den sowohl nördlich angrenzenden Bebauungsplanverfahren XXIII-30b und XXIII-30a, als auch im sich westlich unmittelbar an die Geltungsbereichsgrenze anschließenden Bereich des Bebauungsplanverfahrens XXI-36 öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Uferwanderweg gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 festgesetzt, als Bestandteil eines übergeordneten Grünzuges.

Diese Festsetzung soll das Defizit an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen verringern und gleichzeitig den Bereich entlang der Wuhle gestalterisch aufwerten und die Funktion des gesamten Wuhletalgebietes im Sinne der Erholungsnutzung stärken.

Das landeseigene Grundstück Ulmenstraße, Flurstück 54/1, wird in die Festsetzung der Nutzungsart Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Uferwanderweg“ einbezogen zur Sicherung der städtebaulichen Zielstellung die Erschließung des Wuhlewanderweges für Fußgänger/innen und Radfahrer/innen planungsrechtlich zu sichern. Zugleich berücksichtigt diese Festsetzung die Inhalte des unmittelbar angrenzenden Bebauungsplanverfahrens XXI-36, welches für die Fläche des Grundstücks Fortunaallee 67 ebenfalls von der Festsetzung als öffentliche Grünfläche ausgeht. Somit ist durch die Bauleitplanung die Voraussetzung für eine langfristige Anbindung der übergeordneten Grünverbindung an das öffentliche Straßennetz des Ortsteils Kaulsdorf gegeben, die ggf. nach Errichtung einer Wuhleüberquerung in den Ortsteil Biesdorf fortzusetzen wäre. Dies entspricht in Übereinstimmung mit dem LAPRO dem städtebaulichen Ziel, durch eine vielfache Erreichbarkeit des Wuhleraaumes seine Nutzbarkeit im Sinne der Erholungsfunktion zu verbessern. Durch die Festsetzung der Zweckbestimmung Uferwanderweg wird auf die im Zusammenhang mit der Durchwegbarkeit dieser Fläche stehenden Auswirkungen (z. B. soziale Kontakte, vielgestaltetes Erscheinungsbild der Freiräume) hingewiesen.

### *Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Spielplatz*

Auf dem Ulmenplatz wird eine öffentliche Parkanlage zur Deckung des wohnungs- und siedlungsnahen Grüns festgesetzt. Gemeinsam mit dem relativ hohen Anteil an privaten Freiflächen auf den Baugrundstücken kann der Bedarf an wohnungsnahem Grün damit als gedeckt angesehen werden.

Entsprechend bezirklichen Spielplatzplan wird im Zusammenhang mit dieser öffentlichen Grünfläche der bereits fertiggestellte Spielplatzstandort durch Festsetzung im Bebauungsplan langfristig planungsrechtlich gesichert.

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet bei einem Richtwert von 1 m<sup>2</sup> nutzbare öffentliche Spielplatzfläche pro Einwohner/in ein Bedarf von ungefähr 1.460 m<sup>2</sup>. Auf dem Ulmenplatz wurde bereits im Jahr 2000 der Spielplatz angelegt. Bei der Dimensionierung wurde von einem Einzugsbereich ausgegangen, der über die Grenzen des Bebauungsplanes hinausgeht und die Versorgung innerhalb von statistischen Gebieten, jedoch unter Beachtung der Barrierewirkung von Hauptverkehrsstraßen, betrachtet.

### *Verkehrsflächen*

Im Plangebiet werden die erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen unter dem Aspekt der Gewährleistung der Verkehrssicherheit unter Berücksichtigung des

zukünftig zu realisierenden Verkehrsaufkommens festgesetzt. Durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen ist die Erschließung des Plangebietes gewährleistet. Die bereits vorhandenen Straßen sind öffentlich-rechtlich gewidmet. Die Straßen werden in ihren vorhandenen Breiten planungsrechtlich gesichert. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes (textliche Festsetzung Nr. 9).

### **3.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### *Grundflächenzahl*

##### *Reines Wohngebiet*

Entsprechend der geplanten städtebaulichen Differenzierung wird für den Baublock an der Wuhle die zulässige Grundflächenzahl auf 0,15 beschränkt, um den landschaftsgestalterischen und ökologischen Übergang zum überörtlichen Grünzug der Wuhle zu gewährleisten. Die geringe Überbaubarkeit der Grundstücke in Verbindung mit nicht überbaubaren rückwärtigen Grundstücksflächen stellt einen Kompromiss zwischen der auf BEP-Ebene geforderten baulichen Freihaltung des Wuhlerandbereichs im Sinne des Erhalts der Biotope entlang der Wuhle entsprechend des LAPRO als öffentlicher Belang und den wirtschaftlichen Verwertungsinteressen der privaten Grundstückseigentümer/innen dar.

Für den überwiegenden Bereich des Plangebietes wird, entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Durch die beabsichtigte Begrenzung des Nutzungsmaßes soll der langfristige Erhalt des Charakters dieser Wohnbaufläche als durchgrünter Wohnstandort erhalten werden.

##### *Allgemeines Wohngebiet*

Auf den Flächen WA2 entlang der Lindenstraße wird zur Aufrechterhaltung des städtebaulich prägenden Gebietscharakters ebenfalls die Grundflächenzahl auf 0,2 beschränkt.

Auf den Flächen des Allgemeinen Wohngebiets entlang der Chemnitzer Straße WA1 erfolgt grundstückstief die Erhöhung des zulässigen Nutzungsmaßes auf GRZ 0,25, um die Voraussetzungen für die räumliche Fassung des Straßenraumes dieser Hauptverkehrsstraße zur städtebaulichen Betonung und für die Ermöglichung der Einordnung von Büro- und gebietsversorgenden Handelseinrichtungen zu schaffen.

#### *Geschossflächenzahl*

##### *Reines Wohngebiet*

Im WR1 wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,15 festgesetzt und eine Überschreitung durch einen Dachgeschossausbau gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 ermöglicht. Durch die somit maximal erreichbare GFZ von 0,3 ist gewährleistet, dass in diesem Bereich, angrenzend an den Landschaftsraum der Wuhle, langfristig der durch den FNP Berlin vorgegebene Entwicklungsrahmen (GFZ 0,4) eingehalten wird.

Eine Anpassung der Wohnbebauung an den Landschaftsraum der Wuhle wird durch die Umsetzung des Planungsziels innerhalb begrenzter Baufenster und durch die Beschränkung der Gebäudehöhe gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 gewährleistet.

Im überwiegenden Bereich des Planungsgebietes WR2 wird infolge der festzusetzenden Zweigeschossigkeit ebenfalls die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung innerhalb des durch den FNP vorgegebenen Rahmens umgesetzt.

Dies wird bei zulässiger Zweigeschossigkeit zusätzlich erreicht durch die textliche Festsetzung Nr. 2, die von einer Anrechnung von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen auf die Geschossflächenzahl ausgeht. Dadurch wird gemäß Zielstellung des Bebauungsplanes die Entwicklung des Gebietes innerhalb der vorhandenen Strukturen fortgesetzt.

Da Aufenthaltsräume auch in anderen als Vollgeschossen möglich sein können, erscheint eine zusätzliche Beschränkung zum Maß der baulichen Nutzung neben der Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen GRZ erforderlich, da es andernfalls zu einem unerwünscht hohen Ausnutzungsgrad der Grundstücke kommen könnte (ausgebauter Keller, 2 Vollgeschosse, ausgebautes Dach) und somit zu einer flächendeckenden Überschreitung des im FNP Berlin ausgewiesenen Nutzungsmaßes der GFZ von 0,4 und infolgedessen zu zusätzlichen Bedarfen an Infrastruktureinrichtungen.

Gerade bei zweigeschossigen Gebäuden wird der zusätzliche Ausbau von Dachräumen zu Wohnzwecken damit erheblich eingeschränkt. Mit dieser Festsetzung wird auch bei unterschiedlichen Gebäudetypen eine Gleichbehandlung hinsichtlich der maximal zulässigen Nutzungsmaße gewährleistet und der städtebaulich prägende Charakter bleibt erhalten.

Diese Festsetzung wird auf das Reine Wohngebiet WR2 begrenzt, um für diese Fläche im Rahmen der beabsichtigten Abstufung der Nutzungsmaße entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Struktur von der Chemnitzer Straße zum Wuhletal das Nutzungsmaß zusätzlich zu begrenzen und planungsrechtlich zu sichern.

#### *Allgemeines Wohngebiet*

Für das Allgemeine Wohngebiet entlang der Lindenstraße erfolgt bei Festsetzung des Nutzungsmaßes GFZ 0,4 keine darüber hinausgehende Festsetzung im Bezug auf die Anrechnung von Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, da eine Weiterentwicklung des städtebaulich prägenden Bestandes entlang dieser Verbindungsstraße zum Ortsteil Biesdorf und eine Betonung entsprechend ihrer Funktion ermöglicht werden soll.

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes entlang der Chemnitzer Straße wird unter Berücksichtigung der möglichen maximalen Dreigeschossigkeit eine GFZ von 0,6 festgesetzt und somit der übergeordneten Bedeutung dieses Straßenraumes Rechnung getragen.

Durch die Differenzierung der Nutzungsmaße innerhalb des Planungsgebietes im Bezug auf die vorhandenen städtebaulich prägenden Elemente wie Landschaftsraum der Wuhle und übergeordneter Verkehrsführungen wird auch bei Ausnutzung der jeweiligen Nutzungsmaße das Entwicklungsziel des FNP Berlin umgesetzt und im gesamten Geltungsbereich der durchgrünte Gebietscharakter erhalten.

### *Zahl der Vollgeschosse*

#### *Reines Wohngebiet*

Mit zwei Vollgeschossen entspricht die Festsetzung für den überwiegenden Bereich (WR2) des Planungsgebietes den bestehenden baulichen Strukturen bei gleichzeitiger Möglichkeit der Fortentwicklung des Gebietes. Es sind sowohl eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, bei dem es sich im planungsrechtlichen Sinn ebenfalls um ein Vollgeschoss handelt, als auch zweigeschossige Gebäude zulässig. Festsetzungen wie die maximale Gebäudehöhe und die Anrechnung von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen beschränken in diesem Zusammenhang die Errichtung eines zusätzlichen Dachgeschosses bei zweigeschossigen Gebäuden und verhindern ein flächendeckendes Überschreiten der GFZ entsprechend FNP Berlin.

Auf den Flächen WR1 im Wuhlerandbereich wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf eins beschränkt, wobei im Zuge der textlichen Festsetzung Nr. 5 die Zulässigkeit der Errichtung eines weiteren Vollgeschosses eingeräumt wird, sofern es sich um einen Dachraum handelt. Diese Festsetzung trägt der Zielstellung Rechnung, städtebaulich eine Dichte- und Höhenstaffelung zur Wuhle hin zu gewährleisten in Übereinstimmung mit den Zielen des FNP und der BEP. Die dabei im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 5 ermöglichte Überschreitung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl wird notwendig, um trotz der geringen GRZ und der Berücksichtigung der Weiterführung ortsüblicher Grundstücksstrukturen die Entstehung von Wohnflächen zu ermöglichen, die die Bedingung an gesunde Wohnverhältnisse erfüllen.

#### *Allgemeines Wohngebiet*

Auf den Flächen WA1 entlang der Chemnitzer Straße wird die Errichtung von dreigeschossigen Baukörpern durch die Festsetzung einer maximalen Dreigeschossigkeit ermöglicht, welches in Anlehnung an vorhandene Bebauung dem Ziel einer städtebaulich prägenden Entwicklung und Betonung dieses Straßenraumes als übergeordnete Verkehrsverbindung entspricht.

Für die Flächen WA2 an der Lindenstraße wird gebietsübergreifend die maximale Zweigeschossigkeit des überwiegenden Planungsgebietes festgesetzt, wobei im Sinne der Unterstreichung des Charakters dieser Straße durch die textliche Festsetzung Nr. 4 die Zulässigkeit eines weiteren Geschosses im Dachraum ermöglicht wird. Eine Überschreitung der GFZ soll hier ausgeschlossen werden.

#### *Beschränkung der Gebäudehöhe*

Die Festsetzung einer Firsthöhe in Bezug auf die mittlere Geländehöhe (Textliche Festsetzung -TF- Nr. 3) von 9,0 m im WR1 und WR2 soll gewährleisten, dass sich Neubauten bezüglich ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügen und somit der das Planungsgebiet prägende Charakter dieses Wohngebietes langfristig erhalten bleibt.

Von der Höhenbegrenzung innerhalb der textlichen Festsetzungen Nr. 3 sind technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre ausgenommen.

#### *Allgemeines Wohngebiet*

Die Festsetzung einer Gebäudehöhe für die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes ist nicht erforderlich, da durch die festgesetzte höchstzulässige Geschosszahl der Rahmen für die städtebauliche Entwicklung bei festgesetzter Nutzungsart ausreichend bestimmt ist und das Planungsziel eine Abstufung des Nutzungsmaßes vorsieht, wonach entlang des öffentlichen Straßenraumes der Chemnitzer Straße und der Lindenstraße Nutzungsmaße zulässig sind, die eine Fassung mit entsprechenden Baulichkeiten ermöglichen und somit dem Charakter dieser Straßen entsprechen.

### **3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

#### *Überbaubare Grundstücksflächen*

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die gewählte Bauflächenausweisung lässt auf Grund der vorhandenen heterogenen Bebauungsstruktur einen größtmöglichen Spielraum zur Anordnung der Baukörper auf den Baugrundstücken. Damit wird die Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten sowie der Erhalt des Gebietscharakters in Übereinstimmung mit dem FNP Berlin und dem LaPro, des vorhandenen Altbaumbestandes, aber auch vorhandener Zufahrten und Nebenanlagen ermöglicht. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung konnte im Plangebiet auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet werden.

#### *Reines Wohngebiet*

Es werden überwiegend nur straßenseitige Baugrenzen im Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, um den ortstypischen Vorgartenbereich von Bebauung freizuhalten und langfristig seine städtebaulich prägende Wirkung zu sichern durch die ergänzende textliche Festsetzung Nr. 6. Eine hintere Baugrenze wird im überwiegenden Bereich des Planungsgebietes nicht festgesetzt, da zum einen die Bebauung in zwei Baureihen städtebauliches Ziel ist und zum anderen die Blockinnenbereiche bereits Bebauung mit Haupt- und Nebengebäuden in unterschiedlichen Bebauungstiefen aufweisen.

Im Block zwischen Lindenstraße / An der Wuhle / Am Moosbruch und Karlsburger Weg wird eine rückwärtige Baugrenze festgesetzt, um den Blockinnenbereich weiterhin von jeglicher Bebauung freizuhalten. Mit dieser Festsetzung werden die städtebaulich prägenden und wertvollen begrünzten Grundstücksbereiche im Inneren des Blockes im Zusammenhang erhalten (TF Nr. 6).

Auf den Grundstücken, die an den überregionalen Wuhle-Grünzug angrenzen (WR1) werden die überbaubaren Flächen ebenfalls begrenzt, um die städtebauliche Wirksamkeit dieses Landschaftsraumes zu erhalten. Eine Bebauungstiefe von 15,0 m gewährleistet eine individuelle Bebaubarkeit im bereits vorhandenen städtebaulichen Charakter und bietet ausreichend Raum für die Anlage von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen.

Unter Vermeidung potentieller Konflikte in Anbetracht einer möglichen grenzständigen Bebauung zur geplanten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferwanderweg wird die nördliche Baugrenze des reinen Wohngebiets WR 1 in einem Abstand von 3 Metern von der Grenze zum öffentlichen Freiraum festgesetzt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den reinen Wohngebieten WR 1, WR 2 sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4

BauGB in Verbindung mit § 14 Abs. 1 BauNVO bzw. § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 6).

#### *Allgemeines Wohngebiet*

Gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen halten die Baugrenzen jeweils einen 5m betragenden Abstand, um die Anlage einer begrünten Vorgartenzone als einheitliches städtebaulich prägendes Strukturelement sicherzustellen.

Die durch textliche Festsetzung Nr. 6 in den Reinen Wohngebieten, im WA2 sowie im WA1 auf den Flächen ABCDA, EFGHE und im WA3 auf den Flächen IJKLI und MNOPM ausgeschlossene Bebauung sichert langfristig den für dieses Gebiet ortstypischen Vorgartenbereich.

Unmittelbar entlang der Chemnitzer Straße, wo auch Büro- und gebietsversorgende Handelsnutzungen, zulässig sind, die einen gegenüber der Wohnnutzung erhöhten Stellplatzbedarf haben, gelten die Beschränkungen nur für Garagen und Nebenanlagen, so dass Kundenparkplätze im Vorgartenbereich möglich bleiben gemäß textliche Festsetzung Nr. 7.

#### *Reines Wohngebiet und Allgemeines Wohngebiet WA2*

Die vorhandene kleinteilige Bebauung im Plangebiet und damit der Siedlungscharakter insgesamt soll auch langfristig planungsrechtlich gesichert werden. Da Gebäudelängen bis 50 m, wie sie die offene Bauweise zulässt, dem Gebietscharakter widersprechen, wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, wonach in den Reinen Wohngebietsteilen und im WA 1 nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 15 m, gemessen parallel zur vorderen Baugrenze zulässig sind, festgesetzt (Textliche Festsetzung Nr. 8).

Zusätzlich erfolgt für die Fläche WR1 die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern, um somit die Anzahl der innerhalb der Baufenster unterzubringenden Wohnungen und der damit im Zusammenhang möglichen Nebenanlagen auf den Grundstücken zu begrenzen.

#### *Allgemeines Wohngebiet WA1*

Für alle Grundstücke entlang der Chemnitzer Straße WA1 erfolgt unter Berücksichtigung der übergeordneten Funktion und des vorhandenen städtebaulichen Charakters für das im Rahmen der Festsetzung als offene Bauweise zulässige Maß keine weitere Einschränkung durch den Bebauungsplan in Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Konzept, auch im Bezug auf die möglichen Nutzungen.

### **3.1.4. Grünfestsetzungen**

Der gesamte Geltungsbereich ist durch eine starke Durchgrünung geprägt. Diese Prägung trägt einen erheblichen Anteil am städtebaulichen Erscheinungsbild des Geltungsbereiches. Der Erhalt dieser Strukturen ist elementare Zielstellung des Bebauungsplanes.

#### Begrünung von Grundstücksflächen

Gemäß Landschaftsprogramm Teil Biotop- und Artenschutz ist der Geltungsbereich des B-Plans XXIII-30c als siedlungsgeprägter Raum als Waldbaumsiedlungsbereich dargestellt.

Auf Grund der sich darstellenden Situation im Bestand weicht der Charakter dieses Bereiches nicht von den Strukturen der Planungsgebiete der B-Planverfahren XXIII-30a und XXIII-30b ab und wird somit als Übergangsbereich zwischen Obstbaumsiedlungsgebiet und Waldbaumsiedlungsgebiet eingeschätzt. Insofern ist gemäß Landschaftsprogramm die dargestellte harte Abgrenzung des Wechsels des Siedlungscharakters im Bestand nicht ablesbar.

Als Entwicklungsziel ist der Erhalt des gebietstypischen Vegetationsbestandes, artenschutzrelevanter Strukturelemente und die Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen durch die Festsetzungen der Bebauungsplanung umzusetzen. Zur langfristigen Sicherung einer starken Durchgrünung innerhalb dieses Bereiches des Siedlungsgebietes wird die textliche Festsetzung einer Bepflanzung der Grundstücksflächen je 500 m<sup>2</sup> in den Bebauungsplan aufgenommen (TF Nr. 10).

Dabei wird auf die Pflanzliste zurückgegriffen, die den B-Planverfahren XXIII-30a und XXIII-30b zugrunde liegt, da sie im Wesentlichen den Erhalt und die Entwicklung des Charakters als Obstbaumsiedlungsgebiet sichert, aber gleichzeitig auch Pflanzen enthält, die für den Übergangsbereich zum Waldbaumsiedlungsgebiet typisch sind wie z. B. Waldkiefer, Traubeneiche, Eberesche, Hainbuche, Winterlinde, Feldulme. Insofern wird dem Entwicklungsziel des Landschaftsprogramms, welches in seinen Darstellungen die Ausweisungen des FNP Berlin beachtet, entsprochen.

#### Begrünung von Stellplatzanlagen

Die textliche Festsetzung Nr. 11 regelt die Gliederung von ebenerdigen Stellplätzen durch zu bepflanzende Flächen. Dabei ist je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Durch diese Regelung können das städtebauliche Bild und der durchgrünte Siedlungscharakter gewahrt werden.

### **III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

#### 1. Eingriffsbetrachtung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, in dem Vorhaben im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB bereits zulässig sind. Die Festsetzungen beschränken sich auf die Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung innerhalb gewachsener Siedlungsstrukturen, die den unmittelbar angrenzenden Landschaftsraum der Wuhle mit seinen ökologischen und sozialen Funktionen berücksichtigen. Das bereits nach § 34 BauGB mögliche Maß der baulichen Nutzung wird durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs XXIII-30c nicht überschritten.

Somit werden durch die planerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes keine ausgleichsrelevanten Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen, die nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz in die planerische Abwägung einzubeziehen sind und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich machen.

## 2. Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Verfahren wird von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs.1 in Verbindung mit § 244 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht.

Dementsprechend sind gem. dem Gesetz vom 12. Februar 1990 zur Umweltverträglichkeitsprüfung § 3 für alle Vorhaben, die in der Anlage zum Gesetz aufgeführt sind, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Für Wohnbauflächen, wie sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt werden sollen, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Somit ist es entspr. § 2a a.F. BauGB nicht erforderlich einen Umweltbericht in die Begründung des Bebauungsplanes mit aufzunehmen.

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird hier der Entwicklung von Wohnbauflächen innerhalb vorhandener Strukturen entsprechend den Zielen auch des FNP Berlins der Vorrang gegenüber der Inanspruchnahme von Freiflächen außerhalb der Stadtgrenzen gegeben. Aufgrund der geringen Versiegelung innerhalb des Planungsgebietes und der kleinteiligen Bebauung mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Versickerung des anfallenden Regenwassers in Übereinstimmung mit den Zielen des Bebauungsplanes auf den Grundstücken selbst weiterhin möglich.

Aufgrund der überwiegend anstehenden Sande und der damit verbundenen guten Durchlässigkeit des Bodens ist eine gute Filterwirkung des Bodens für Niederschlagswasser gegeben. Die Funktion des Bodens als Versickerungsfläche und die Wasserrückhaltefähigkeit wird unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nur unwesentlich beeinträchtigt.

Aufgrund der geringen Versiegelung der Grundstücke wird die Funktion des Gebietes als Kaltluftentstehungsgebiet ebenfalls nur unwesentlich beeinträchtigt. Die Festsetzungen im Bezug auf die Gebäudehöhe sichern eine Entwicklung innerhalb vorhandener Strukturen, negative Auswirkungen auf die Frischluftzufuhr für die Innenstadtbereiche sind nicht zu erwarten. Die hier ermöglichte kleinteilige Bebauung wird keine Barrierewirkung entwickeln.

Die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird ein geringfügiges, zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugen. Der vorhandene Straßenraum kann das zu erwartende Verkehrsaufkommen unter Berücksichtigung der erforderlichen Verkehrssicherheit bewältigen. Da es sich hier um ein sehr geringfügiges Verkehrsaufkommen und überwiegend um Anliegerverkehr handelt, sind für die angrenzenden Wohnbauflächen keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Der Bebauungsplan sieht neben der Sicherung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind im Wuhlerandbereich und im Block zwischen Ulmenstraße und Am Moosbruch sowie die ortstypischen Vorgartenbereiche keine weiteren Einschränkungen der bebaubaren Grundstücksflächen im Planungsgebiet vor. Damit kann innerhalb der großzügigen Baufenster ausreichend Rücksicht auf den bestehenden und zu schützenden Baumbestand genommen werden.

Eine weitere positive Auswirkung auf die Umwelt haben die zum Erhalt der städtebaulich prägenden starken Durchgrünung des Geltungsbereichs getroffenen Festsetzungen der zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume auf den einzelnen Grundstücken. Ihre positive Wirkung bezieht sich auf das Klima, das Orts- und Landschaftsbild.

### 3. Regenwasserbewirtschaftung

Innerhalb des Planungsgebietes wird davon ausgegangen, dass auf den privaten Grundstücksflächen grundsätzlich die Versickerung des Regenwassers oberflächlich, über eine bewachsene Bodenpassage erfolgt. Dies entspricht der Ausweisung des LaPro Teil Naturhaushalt und Umweltschutz. Die entsprechend dem 9. Änderungsgesetz zum Berliner Wassergesetz mit § 36 a (3) bestehende Möglichkeit zur Festsetzung von Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung wird hier nicht genutzt, da den Eigentümern auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes z.B. des Maßes der baulichen Nutzung, ausreichend Spielraum zur Bewältigung der Problematik des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück selbst verbleibt, so dass Vernässungsschäden an der Vegetation und an den Bauwerken oder Bodenbelastungen durch entsprechende Maßnahmen ausgeschlossen werden können.

Gemäß Aussage der Wasserbetriebe liegt für das Planungsgebiet ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept vor, welches unter Berücksichtigung der jeweils vorhandenen ausreichenden Flurabstände und Straßenraumquerschnitte die Versickerung von Niederschlagswasser in allen Nebenstraßen über Mulden vorsieht. Innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt im Straßenraum der Chemnitzer Straße und der Lindenstraße die Abführung von Regenwasser über ein Kanalsystem. Dies steht in Übereinstimmung mit dem LAPRO und entspricht somit dem Grundsatz der Umweltvorsorge, der Aufrechterhaltung der Grundwasserneubildung, der Verbesserung des Kleinklimas durch natürliche Verdunstung und der natürlichen Bewässerung der vorhandenen Vegetation.

Die Bedeutung der Wuhle im Bezug auf abwasserwirtschaftliche Belange zur langfristigen Abführung von Regenwasser aus öffentlichem Straßenland bleibt auch langfristig erhalten. Die maßgeblich durch die Wuhle abzuleitende Menge an Niederschlagswasser wird durch die bereits kanalisierten Gebiete der Großsiedlungen bestimmt.

Die Stilllegung des Klärwerkes Falkenberg bietet keine zusätzlichen Einleitungskapazitäten zur Regenwasserabführung in die Wuhle. Für die zu berücksichtigenden Starkregenereignisse ist es erforderlich, den derzeitigen leistungsfähigen Abflussquerschnitt zu erhalten, um den entstehenden Hochwasserscheitel nicht zu erhöhen.

Voraussetzung für eine zusätzliche Einleitung von Regenwasser ist die verzögerte Einleitung und damit die planungsrechtliche Sicherung von Rückhalteflächen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind lt. Aussage der Wasserbetriebe keine Flächen für die Rückhaltung von Regenwasser bzw. deren Reinigung zu sichern. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt erfolgt die Einleitung von Regenwasser für die Chemnitzer Str. und die Lindenstraße über R-Kanäle ohne Regenwasserreinigung. Durch die vorgesehene Nachverdichtung im Planungsgebiet ist keine signifikante Erhöhung der Belastung des Niederschlagswassers dieser Straßen durch zusätzlichen Anliegerverkehr zu erwarten. Außerhalb des Planungsgebietes ist im Bereich Deutschhofer Allee/Kaulsdorfer Str. die Sicherung von Flächen für eine zentrale Reinigungsanlage vorgesehen, nach deren Realisierung dann die gereinigte Einführung in die Wuhle möglich wird.

#### 4. Finanzielle Auswirkungen

Zur Sicherung der vorhandenen Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches und der planungsrechtlichen Festsetzung beispielsweise von Baugrenzen, Maß der baulichen Nutzung sind mit der Wahrung einer städtebaulichen Ordnung keine finanziellen Auswirkungen zu erwarten.

Ein Erwerb von Grundstücken durch das Land Berlin zur Realisierung der Festsetzungen ist nicht erforderlich.

#### 5. Entwickelbarkeit aus dem FNP

Die Festsetzungen der Nutzungsarten reiner und allgemeiner Wohngebiete sowie die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit örtlicher Funktion und einer aus der Wohnnutzung resultierenden Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung KITA sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans Berlin, der eine W4 - Fläche für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausweist, entwickelbar.

### IV. VERFAHREN

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

Mit Schreiben vom 15.09.1999 ist der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr die Planungsabsicht gem. § 3 a AGBauGB mitgeteilt worden.

Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Es wurde darauf hingewiesen, dass auf Grund der übergeordneten Straßenverbindungen (Chemnitzer Straße, Lindenstraße) Belange von gesamtstädtischer Bedeutung berührt werden und das Verfahren nach § 4 a AGBauGB zu führen ist.

Innerhalb der Verfahrensführung wurde von einer stetigen Information der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung abgesehen, da unzweifelhaft feststand, dass durch die getroffenen Festsetzungen die gesamtstädtischen Belange zu jedem Zeitpunkt beachtet waren und die Verkehrsflächen des betreffenden Straßenraumes der Chemnitzer Straße von einer Änderungen des Planungsziels innerhalb des Verfahrens nicht betroffen waren.

#### **Aufstellungsbeschluss**

Das Bezirksamt Hellersdorf hat am 07. Dezember 1999 mit BA-Beschluss Nr. 640/V die Einleitung zum Bebauungsplan XXIII-30 beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 07. Januar 2000 im Amtsblatt für Berlin Nr. 1 auf Seite 15 bekannt gemacht.

Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 17.02.2000 über die Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens informiert.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger/innen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 13. Juni bis zum 14. Juli 2000 (mit Ausnahme des 30. Juni) im Stadtplanungsamt Hellersdorf durchgeführt.

Es wurde in den Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“, „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Zeitung“ über den Zeitraum der frühzeitigen Bürgerbeteiligung informiert.

Das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 21. November 2000 vom Bezirksamt mit BA-Beschluss Nr. 906/V beschlossen. Die BVV hat in ihrer Sitzung am 22.03.2001 die Vorlage zur Kenntnis genommen.

Vorgelegt wurden städtebauliche Konzepte für den in drei Teilbereichen untergliederten Geltungsbereich.

Wesentliche Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplanes ergaben sich nicht aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.

In Abhängigkeit von der jeweiligen Blockstruktur ist beabsichtigt, durch den Bebauungsplan das Nutzungsmaß zu beschränken und somit die langfristige Entwicklung, orientierend am Bestand, festzusetzen. Eine gesamte Freihaltung von Blockinnenbereichen innerhalb des Planungsgebietes von Bebauung wurde auf Grund der bestehenden städtebaulichen Situation als nicht realisierbar angesehen.

Im Bereich der Wuhle erfolgt neben der als öffentliche Grünfläche festzusetzenden Fläche An der Wuhle 32-42 zur Sicherung der prägenden Wirksamkeit des Landschaftsraumes der Wuhle auf den Bauflächen die einheitliche Beschränkung des Nutzungsmaßes auf das gem. BEP vorgeschlagene Maß GRZ 0,15 und eine Orientierung des Baufensters entlang der Straße An der Wuhle. Der im Vorplanungsvorschlag mit 8,0 m breite fußläufige Erschließungsweg in das Wuhletal in Höhe des Eschelberger Weges wurde auf Grund vorgebrachter Belange im Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung auf 5,0 m in der weiteren Planung reduziert.

Entlang der Chemnitzer Straße wurde mit der Zielstellung des Bebauungsplanverfahrens, der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes, vom im FNP Berlin ausgewiesenen Ziel einer Entwicklung von Teilflächen entlang dieses Straßenraumes als Mischgebiet M2 abgewichen. Diese Entwicklung aus dem FNP Berlin ist zulässig, da die Fläche geringer als 3 ha ist, der Bedarf an Mischgebietsflächen nicht territorial erkennbar und der Standort nicht von überörtlicher Bedeutung ist.

Für den Bereich an der Chemnitzer Straße wurde als Ziel eine Vereinheitlichung des Nutzungsmaßes formuliert sowie die Prüfung der Zulässigkeit von Stellplätzen im Vorgartenbereich im Zusammenhang mit der innerhalb der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet stehenden Funktionsfähigkeit zulässiger gebietsversorgender Einrichtungen und Betriebe.

### **Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AG BauGB**

Gegen die Absicht, den Bebauungsplan XXIII-30 zu teilen, äußerte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Bauen, Wohnen, Umwelt, Verkehr mit Schreiben vom 29.11.2000 keine Bedenken auf Grund der erfolgten Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 5 AGBauGB vom 7.11.2000.

## **Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-30c**

Durch das Bezirksamt wurde in der Sitzung am 05. 12. 2000 mit BA-Beschluss Nr. 923/V beschlossen, das Bebauungsplanverfahren XXIII-30 in „Teil“-baugebungsplänen mit den Bezeichnungen XXIII-30a, XXIII-30b und XXIII-30c weiterzuführen.

Der Beschluss über die Aufstellung der Bebauungspläne XXIII-30a, XXIII-30b und XXIII-30c wurde am 22. Dezember 2000 im Amtsblatt für Berlin Nr. 59, auf Seite 4816, bekannt gemacht.

Die BVV wurde in der Sitzung vom 22.03.2001 von der Teilung informiert.

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

In der Zeit November 2001 bis Dezember 2001 wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-30a die Träger öffentlicher Belange (TÖB) entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

## **Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

In der Zeit von Mai 2005 bis Juni 2005 wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-30c die Träger öffentlicher Belange (TÖB) entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Das Bezirksamt hat mit BA-Beschluss Nr. 1488/II vom 8.11.2005 der Auswertung der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zugestimmt. Die BVV erhielt als Drucksache Nr. 2210/V entsprechend geschäftlicher Mitteilung vom 18.11. 2005 Kenntnis von der Vorlage.

Die Zielstellung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-30c wurde nach dem Verfahrensschritt der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beibehalten.

Im Einzelnen wurden im Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der TÖB Ergänzungen im Begründungstext vorgenommen, die zur Klarstellung dienen. Insbesondere betraf dies Aussagen zur Schmutz- und Regenwasserentwässerung.

Die Aussagen im Rahmen der TÖB hatten keine Änderungen von Planungsinhalten zur Folge, die eine nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erforderten.

## **Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB**

Das Bezirksamt beschloss am 22.11.2005 mit BA-Beschluss Nr. 1509/II die Durchführung der öffentlichen Auslegung zum Verfahren. Die Kenntnisnahme durch die BVV ist im Rahmen der Geschäftlichen Mitteilung vom 18.01.2005 erfolgt.

Die Bekanntgabe der Öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 60 vom 02.12.2005, Seite 4497.

Des Weiteren wurde über die Durchführung der öffentlichen Auslegung in der Tageszeitung „Berliner Zeitung“ vom 02.12.2005 informiert.  
Die nach § 4 BauGB beteiligten Träger öffentlichen Belange wurden benachrichtigt.

Der Entwurf und die Begründung sind im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, Amt für Stadtplanung und Vermessung - Bereich Stadtplanung -, in der Zeit vom 12. Dezember 2005 bis einschließlich 13. Januar 2006 öffentlich ausgelegt worden.

### **Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB**

In schriftlicher Form äußerte sich die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. BLN. Das Ergebnis der Abwägung führte zu keiner Änderung des Planungsinhaltes. Es erfolgte keine inhaltliche Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes.

### **Beschluss der BVV über die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-30c**

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat mit Beschlussvorlage Nr. 1595/II in seiner Sitzung am 21. Februar 2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes XXIII-30c vom 22. November 2005 sowie der Begründung vom Februar 2006 zugestimmt und den Entwurf der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-30c bestätigt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 23.03.2006 die Beschlussvorlage Nr. 2352/V über den Bebauungsplan und die Rechtsverordnung beschlossen.

### **Rechtsprüfung**

Der Bebauungsplan XXIII-30c ist im Wege des Anzeigeverfahrens gem. §6 Abs.4 AGBauGB der zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung zur Überprüfung vorgelegt worden. Entsprechend Mitteilung der Senatsverwaltung vom 30.05.2006 war der Bebauungsplan XXIII-30c in der Rechtskontrolle nicht zu beanstanden. Vom Bezirksamt ist der nach § 6 Abs. 5 AGBauGB erforderliche, für die Wirksamkeit des Bebauungsplanes konstitutive Beschluss über die Festsetzung zu fassen.

Im Begründungstext wurden auf Grund von Hinweisen, die im Rahmen der Rechtskontrolle seitens der prüfenden Behörde gegeben wurden, in folgenden Punkten redaktionelle Ergänzungen im Begründungstext vorgenommen:

Der Punkt 2. Planungsgebiet wird im Punkt 2.1 Bestand in Bezug auf die Altlastenverdachtsflächen für die bestehende Situation auf dem Grundstück Jägerstraße 2 konkretisiert. Im Rahmen der Prüfung des Bauvorhabens zur Genehmigung der bereits errichteten Wohnbebauung auf dem Grundstück wurde der Sachverhalt durch die zuständige Fachabteilung umfassend geprüft. Eine wohnnutzungsgefährdende Wirkung infolge vorhandener Altlasten ist ausgeschlossen. Gegenüber der Festsetzung der Nutzungsart Reines Wohngebiet im Bebauungsplan auch für dieses Grundstück, bestehen keine Bedenken.

Im Punkt 2.2 Planerische Ausgangssituation wird im Rahmen des Begründungstextes darauf hingewiesen, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der unbeeinflusste Grundwasserstand sehr hoch liegt und in niederschlagsreichen Jahren bis dicht unter Terrain heran reicht. Es ist bei konkreten Baumaßnahmen stets der (HGW) höchste Grundwasserstand zu beachten.

### **Festsetzung des Bebauungsplanes**

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat die Festsetzung des Bebauungsplans XXIII-30c in seiner Sitzung am 13.06. 2006 mit BA- Beschluss Nr. 1745/II beschlossen. Die Rechtsverordnung wurde als Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XXIII-30c vom 14. Juni 2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 30. Juni 2006 auf Seite 647 verkündet.

## V. RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

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

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

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

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