

Bebauungsplanverfahren XXIII-32b

Begründung zur Festsetzung

Inhaltsverzeichnis

I. PLANUNGSGEGENSTAND	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit.....	3
2. Planungsgebiet.....	4
2.1. Geltungsbereich.....	4
2.2. Bestand.....	5
2.3. Planerische Ausgangsposition.....	5
<i>Flächennutzungsplan</i>	5
<i>Bereichsentwicklungsplanung</i>	6
<i>LAPro 94</i>	6
<i>Naturhaushalt / Umweltschutz</i>	6
<i>Landschaftsbild</i>	6
<i>Biotop- und Artenschutz</i>	6
<i>Erholung und Freiraumnutzung</i>	7
<i>Denkmalschutz</i>	7
<i>Altlasten</i>	7
<i>Voruntersuchungen</i>	7
II. PLANINHALT	8
1. Entwicklung der Planungsidee.....	8
2. Planungsentention	9
3. Begründung der Festsetzungen	10
3.1. <i>Art der baulichen Nutzung</i>	10
3.1.1. Allgemeine Wohngebiete	10
3.1.2. Flächen für den Gemeinbedarf	11
3.1.3. Öffentliche Straßenverkehrsflächen.....	12
3.2. <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	12
3.2.1. Grundflächenzahl (GRZ).....	13
3.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)	13
3.2.3. Zahl der Vollgeschosse (Z).....	14
3.3. <i>Überbaubare Grundstücksflächen</i>	14
3.4. <i>Bauweise</i>	15
3.5. <i>Grünfestsetzungen</i>	15
3.6. <i>Gestaltungsfestsetzungen</i>	16
III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	19
1. Eingriffsbetrachtung.....	19
2. Entwickelbarkeit aus dem FNP	19
3. Umweltverträglichkeitsprüfung.....	20
4. Altlasten	20
5. Denkmalpflege.....	20
6. Regenwasserbewirtschaftung.....	20
7. Finanzielle Auswirkungen	21
IV. VERFAHREN	21
<i>Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3 a AGBauGB</i>	21
<i>Aufstellungsbeschluss</i>	21
<i>Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB</i>	22
<i>Auswertung der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung</i>	23
<i>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</i>	23
<i>"Teil"-Bebauungspläne XXIII-32a, XXIII-32b, XXIII-32c, XXIII-32d</i>	23
<i>Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</i>	24
<i>Auswertung der öffentlichen Auslegung</i>	24
<i>Verordnung zur Festsetzung</i>	26
<i>Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 AGBauGB</i>	26
<i>Veröffentlichung</i>	26
V. RECHTSGRUNDLAGEN.....	27

I. Planungsgegenstand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-32b (Größe 6,3 ha) war Teil des Bebauungsplanes XXIII-32, der für das Dorf Kaulsdorf eingeleitet wurde. Das Dorf Kaulsdorf befindet sich im Osten Berlins, im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, und ist ein Bereich, der in seiner Eigenart durch dörfliche bauliche Strukturen geprägt ist.

Das Dorf Kaulsdorf, ein Mitte des 13. Jahrhundert angelegtes Straßenangerdorf, findet erstmals 1347 urkundliche Erwähnung. Funde bei Ausgrabungen lassen jedoch auf eine schon frühere, slawische Besiedlung (etwa 11. Jh. und früher) schließen. Trotz wechsellagerer Entwicklung über die Jahrhunderte, mehrerer Zäsuren durch Brände im 17. Jhd., konnte Kaulsdorf durch heute noch vorhandene Bebauung überwiegend des späten 19. Jh. und der Jahrhundertwende seinen ursprünglichen städtebaulichen Charakter weitestgehend erhalten.

Das Dorf Kaulsdorf ist ein typisches märkisches Straßenangerdorf, das sich in seinem überlieferten Grundriss und mit seiner Bebauung (Kirche, Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie der Parzellenstruktur der Hof-, Garten- und Wiesenstücke) noch heute in einer seltenen städtebaulichen Geschlossenheit darstellt.

Die Dorfstraße bildet zusammen mit dem Angerbereich den Kern des ehemaligen Dorfes, das in seinem allgemeinen Zustand gut erhalten ist und einen dörflich-ländlichen Eindruck vermittelt. Die Dorfkirche, ein im Kern spätromanisch-frühgotischer Bau, bildet den Mittelpunkt der Anlage. Auch von der Dorfsilhouette her gesehen ist hier der Mittelpunkt, da die Kirche auf einer leichten Anhöhe steht und von keinem der übrigen Gebäude überragt wird.

Der Schutz der ortsbildprägenden Eigenart, die sich aus der Dorfform, dem Charakter der den Anger umschließenden Dorfstraße mit zum Teil platzartigen Erweiterungen, sowie der bereits beschriebenen, überwiegend um die Mitte bis Ende des 19. Jahrhunderts entstandenen Bebauung ergibt, muss heute wegen des auf diesem Dorf lastenden Veränderungsdrucks gewährleistet werden.

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Ausgehend vom öffentlichen Interesse an der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Wahrung der historisch gewachsenen städtebaulichen Struktur des Dorfes ist durch die Abteilung Ökologische Stadtentwicklung - Stadtplanungsamt - im Bezirk Hellersdorf von Berlin das Bebauungsplanverfahren XXIII-32 eingeleitet, die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Trägerbeteiligung durchgeführt worden.

Mit BA-Beschluss Nr. 907/V vom 21. November 2000 wurde beschlossen, das Bebauungsplanverfahren XXIII-32 in "Teil"-Bebauungsplänen mit den Bezeichnungen XXIII-32a, XXIII-32b, XXIII-32c und XXIII-32d weiterzuführen.

Das Erfordernis eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens ergibt sich aus folgenden Planungszielen:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-32b sind Entwicklungspotentiale unter Berücksichtigung der Erhaltung der vorhandenen, historisch gewachsenen, baulichen Strukturen in verträglichem Umfang zu sichern.
- Ein anhaltender Nutzungsdruck auf den Grundstücken, insbesondere die Nutzung des noch vorhandenen Freiraumes, erfordert ein Bebauungsplanverfahren zur Sicherung städtebaulicher Ordnungsprinzipien zur Wahrung des Gebietscharakters.
- Es soll eine gebietsverträgliche Entwicklung der Wohnfunktion unter Sicherung einer hohen Wohnqualität ermöglicht werden. Ihre wesentlichen Merkmale bestehen in der engen Beziehung und Wechselwirkung mit Grünräumen, die das Landschaftsbild und Weichbild des Dorfes prägen, sowie in der hervorragenden Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel.
- Vorhandene städtebauliche und funktionelle Qualitäten der ländlich geprägten Struktur des Dorfes, wie z.B.
 - die hofbildenden Gebäudezuordnungen im Angerbereich,
 - die vorwiegend ein- und zweigeschossige straßenbegleitende Bebauung,
 - das Weichbild bzw. die Dorflage begrenzende äußere Baukanten,
 - die ortsbildprägende Vegetation im Landschaftsraum, im Straßenraum und auf den privaten Grundstücken
 sind zu erhalten.

Für das Grundstück Dorfstraße 21, welches sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet, ist eine Baugenehmigung auf der Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB erteilt.

Das Bebauungsplanverfahren war soweit fortgeschritten, dass sein künftiger Inhalt abzusehen war und mit hinreichender Sicherheit erwartet werden konnte, dass der Plan mit den vorgesehenen Festsetzungen in Kraft treten kann.

Für das Bauvorhaben (Bau einer Wohnanlage mit 25 Wohneinheiten) war anzunehmen,

- dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegensteht und
- der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und die Erschließung gesichert ist.

Für das gen. Grundstück haben das Bezirksamt (mit Beschluss Nr. 930/V vom 12.12.2001) und die BVV (Beschluss Nr. 119/IV / Sitzung am 26.04.2001) der Planreifeerklärung zugestimmt.

2. Planungsgebiet

2.1. Geltungsbereich

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-32b wie folgt festgesetzt:

Das Gelände zwischen der Dorfstraße, den Grundstücken Senziger Straße 2/46, der Zernsdorfer Straße, den Grundstücken Zernsdorfer Straße 24/16, dem Flurstück 449, dem

Grundstück Ringstraße 9, der Ringstraße, der Waplitzer Straße und der Brodauer Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf.

2.2. Bestand

Entlang der Dorfstraße befinden sich die historisch gewachsenen, dörflich geprägten baulichen Strukturen, die durch Drei- und Vierseithöfe bestimmt sind. Typisch für diesen Bereich sind die massiv errichteten traufständigen, quergegliederten, ein- bis zweigeschossigen Wohnhäuser, die sich als straßenbegleitende Bebauung darstellen.

Die Entwicklung der Wohnbebauung in Anlehnung an die ehemaligen Dreiseithöfe entlang der westlichen Seite der Dorfstraße ist bereits deutlich erkennbar und muss auf die östliche Seite der Dorfstraße eine gewisse Ausstrahlung erzeugen.

Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen sind die charakteristischen, den ehemaligen Wirtschaftshöfen zugeordneten Grünflächen wie Obst- und Gemüsegärten im Nordosten des Plangebietes entlang der Senziger Straße und der Waplitzer Straße durch den Siedlungsbau der 80-er Jahre nur noch schwer erkennbar. Diese Reihen- und Doppelhausbebauung hat sich bis an die Dorfgrenze heran entwickelt und dadurch Teile des Weichbildes zerstört. So ist die ehemals ackerbaulich genutzte, ländliche Umgebung in diesem Bereich nur noch fragmentarisch erhalten.

Die Zernsdorfer Straße hat im Planbereich bisher keine bauliche Fassung erfahren.

2.3. Planerische Ausgangsposition

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595), stellt die Bauflächen des Dorfgangers (beidseitig der Dorfstraße) als gemischte Baufläche M2 dar. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches weist der FNP Berlin eine Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) aus.

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes WA 2, WA 3 und WA 4 und der Gemeinbedarfsfläche sieht der FNP die Festsetzung M 2 (gemischte Baufläche) vor.

Für die Teilfläche WA 1 sieht der FNP die Festsetzung W3 mit einer GFZ bis 0,8 vor.

Das bedeutet, der Bereich der Dorfstraße zwischen der Einmündung der Brodauer Straße und dem Grundstück Dorfstraße 19 wird im FNP als Mischgebiet ausgewiesen. Nördlich der Dorfstraße 19, entlang der Waplitzer Str. und der Ringstraße weist der FNP die Wohnbaufläche W 3 aus.

Der FNP ermöglicht als Strukturwert für die Wohnbauflächen eine GFZ von 0,8, wodurch wiederum verdichtete Bauformen entstehen können.

Die Darstellung des FNP orientiert sich an der ehemals vorhandenen dörflichen Siedlungsstruktur und der früheren dörflichen Nutzung.

Bereichsentwicklungsplanung

Grundlage für das Planverfahren ist der überarbeitete Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung Kaulsdorf/Mahlsdorf (Stand 1996) im Bezirk Hellersdorf, erarbeitet durch die Freie Planungsgruppe Berlin GmbH Rosenkranz für Landschaftsplanung. Die BEP des Bezirkes stellt den Bereich wie folgt dar:

- Mischgebiet entlang der Dorfstraße innerhalb der dörflichen vorhandenen Bebauungsstrukturen und den sich anschließenden Wohnbauflächen mit einer GRZ bis 0,4;
- in der nördlichen Dorfrandlage innerhalb der WA-1-Flächen ist eine Wohnbaufläche mit einer GRZ bis 0,25 dargestellt.
- Eine Ende der 90-er Jahre von der ansässigen evangelischen Kirchengemeinde gebaute Kindertagesstätte in der Brodauer Straße wird durch die evangelische Kirchengemeinde genutzt. Dieser Standort ist durch die Abteilung Jugend und Familie des Bezirksamtes als zur allgemeinen Bedarfsdeckung erforderlicher Kita-Standort herangezogen worden.

LAPro 94

Das Landschaftsprogramm (LAPro), Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 29. Juli 1994, einschließlich Artenschutzprogramm, gliedert sich in vier aufeinander abgestimmte Teilprogramme.

Naturhaushalt / Umweltschutz

- Ausweitung der für den Naturhaushalt wirksamen Flächen
- Kompensatorische Maßnahmen bei einer Verdichtung
- Erhalt und Entwicklung aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit
- Dezentrale Regenwasserversickerung

Landschaftsbild

- Prägende oder gliedernde Grün- und Freiflächen
- Berücksichtigung naturräumlicher Zusammenhänge
- Erhalt und Entwicklung prägender Straßenbaumbestände und unbefestigter Straßenrandstreifen
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten
- Historischer Siedlungskern

Maßnahmen Landschaftsbild:

- Erhalt und Entwicklung typischer Elemente des Landschaftsbildes und Beseitigung von Landschaftsbildschäden

Biotop- und Artenschutz

- Obstbaumsiedlungsbereich

Erholung und Freiraumnutzung

- Bebaute Bereiche
- Dringlichkeitsstufe IV zur Verbesserung der Freiraumversorgung
- Sicherung vorhandener Freiräume
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum

Denkmalschutz

Vorhandene Grundstücke mit ihren baulichen Anlagen und die zur Dorflage gehörenden Freiflächen (Weichbild des Dorfes) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-32d sind Bestandteile des in der Berliner Denkmalliste vom 08.05.1995 ausgewiesenen Denkmalensembles Angerdorf Kaulsdorf und sind somit den Kriterien des Gesetzes zum Schutz von Denkmalen in Berlin (DSchG Bln) vom 24.04.1995 unterstellt. Der Begriff "Flächendenkmal" ist zu DDR-Zeiten geprägt worden, kennzeichnet jedoch nicht den Denkmalstatus des gesamten Gebietes und ist somit auch nicht in die Ausweisung als Denkmalensemble eingegangen.

Folgende Denkmale sind zu benennen:

- Einzeldenkmale:
 - Dorfstraße 13, 14, 17 und 20
- Konstituierende Bestandteile des Ensembles:
 - Freiflächen des Dorfgangers
 - Dorfstraße 12, Kita
 - Dorfstraße 17, Wohnhaus um 1935
 - Dorfstraße 18, Wohnhaus mit Nebengebäude um 1920

Von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz ist die Erhaltungsverordnung für das Gebiet Dorf Kaulsdorf im Amtsblatt von Berlin, 43. Jahrgang, Nr. 27, vom 4. Juni 1993, erlassen worden. Sie ist jedoch nicht als Rechtsverordnung festgesetzt worden.

Die Zielstellungen des B-Planes entsprechen den Inhalten der eingeleiteten Erhaltungsverordnung.

Altlasten

Im Bodenbelastungskatalog sind keine Altlasten aufgeführt.

Voruntersuchungen

Das Bezirksamt Hellersdorf von Berlin - Stadtplanungsamt - hat bis zur Planaufstellung folgende Standort- und städtebaulichen Untersuchungen beauftragt:

1. Das Planungsbüro Numerich und Albrecht wurde 1991 beauftragt, für das Gebiet zwischen der Bahnlinie, der B 1/5, dem Flusslauf der Wuhle und dem städtischen Krankenhaus im OT Kaulsdorf in Form eines städtebaulichen Gutachtens und unter Einbeziehung landschafts- und verkehrsplanerischer Aspekte das funktionale und städtebauliche Entwicklungspotential des Gebietes darzustellen. Das Planungsbüro wurde einbezogen in die Betrachtung der stadt- bzw. der landschaftsräumlichen Situation, weiterhin in die Darstellung der vorhandenen Strukturen, wie z.B. der Gestaltung und der Dichte der Bebauung, und machte als ergänzendes Ergebnis der Untersuchungen Angaben zur Art und Verteilung der vorhandenen Nutzungen. Der

zweite Teil dieses Gutachtens entwickelt Planungskonzeptionen, in denen Vorschläge für eine stadträumliche Gestaltung des Gebietes und die angestrebte Verteilung der Nutzungen aufgeführt wurden, verknüpft mit Aussagen zu einer gebietsverträglichen Verdichtung der Bebauung.

2. Für den südlichen Angerbereich des Dorfes in Kaulsdorf wurde die Thalen Consult GmbH beauftragt, ein städtebauliches Konzept in Varianten zu erarbeiten, indem die Nutzungsmöglichkeiten, allgemeine städtebauliche Ordnungsprinzipien und die räumliche Entwicklung unter besonderer Beachtung des historisch wertvollen Straßenangerdorfes Kaulsdorf dargestellt wurden.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsidee

Die besondere Spezifik der Dorflage Kaulsdorf als Geltungsbereich des eingeleiteten Bebauungsplanes ergibt sich aus seiner historisch gewachsenen Bau- und Siedlungsstruktur als typisch märkisches Straßenangerdorf. Es ist eines der wenigen Dörfer im Berliner Randgebiet, das seinen dörflichen Charakter zumindest in Bezug auf die baulichen und landschaftlichen Gegebenheiten bewahren konnte. Dies sind

- Dorfkirche und Küsterei auf dem Anger,
- Drei- und Vierseithöfe,
- prägende straßenbegleitende, überwiegend traufständige Bebauung im Angerbereich, klare Definition der Grenze zur Wuhleniederung,
- gärtnerisch genutzte Freiflächen in den rückwärtigen Bereichen der Höfe,
- Landschaftsraum der Wuhleniederung.

Seit etwa 1990 besteht auf den teilweise leerstehenden und nicht effektiv genutzten Grundstücken im Geltungsbereich ein hoher Umnutzungs- und Veränderungsdruck hauptsächlich in Richtung allgemeiner Wohnnutzung. Um die funktionellen und strukturellen Voraussetzungen für eine verträgliche Entwicklung des Dorfes zu schaffen, sollen innerhalb der vorhandenen Struktur und unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes Entwicklungspotentiale erschlossen werden, wobei die städtebaulich prägenden, zusammenhängenden Freiflächen weitestgehend von Bebauung freigehalten werden sollen.

Mit Magistratsbeschluss 189/90 wurde im September 1990 der Beginn vorbereitender Untersuchungen gemäß § 28 BauZVO für den Bereich des Dorfes Kaulsdorf (westlich und östlich der Dorfstraße) beschlossen. Dieser Status wurde genutzt, um Untersuchungen hinsichtlich der Nutzungsstruktur durchzuführen, wobei Probleme am Bestand aufgezeigt wurden. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen zeigten, dass der Verlust der traditionellen Dorfnutzung mit landwirtschaftlichen Betrieben und der Rückgang von gewerblicher Nutzung neue Überlegungen zur Nutzungsstruktur des Dorfes erforderten. Auf Grund seiner Lage und seiner Verflechtung mit dem Landschaftsraum ist das Dorf Kaulsdorf ein Standort, an dem ein Wohngebiet mit hoher Wohnqualität unter Berücksichtigung einer gebietsverträglichen Entwicklung und bei Erhalt des spezifischen Ortscharakters entstehen kann.

Der Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen entsprechend § 141 BauGB wurde durch die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen

aufgehoben. Die förmliche Festlegung als Sanierungsuntersuchungsgebiet wurde als nicht erforderlich angesehen. Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung von Sanierungsmaßnahmen sind nicht zwingend erforderlich, da sich die ermittelten Missstände in erheblichem Umfang als Einzelmaßnahmen darstellen und mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens schrittweise behoben werden können.

2. Planungsintention

Für den Geltungsbereich werden folgende Planungsziele gesetzt:

- Erhalt und verträgliche Entwicklung innerhalb der prägenden und die Eigenart des Dorfes bestimmenden räumlichen und baulichen Strukturen des Dorfes;
- Ermöglichung einer gebietsverträglichen Weiterentwicklung der Wohnfunktion, unter Berücksichtigung einer hohen Wohnqualität in Form vorwiegend ein- und zweigeschossiger, straßenbegleitender bzw. hofbildender Bebauung;
- Erhalt und Ergänzung der ortsbildprägenden Grünflächen in Anlehnung an das Weichbild;
- Erhaltung und Aufnahme typischer, städtebaulich prägender Gestaltungs-, Standort- und Architekturmerkmale der Gebäude und Freiflächen.

In Umsetzung der Zielstellungen soll die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO erfolgen, unter Berücksichtigung einer eindeutigen räumlichen Begrenzung des Dorfes zum angrenzenden Siedlungsbereich.

Auf Grund des spezifischen städtebaulichen Charakters des Geltungsbereiches sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XXIII-32b städtebauliche Ordnungsprinzipien zu sichern, und zwar durch die Festsetzung

- von Art und Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ),
- der Bauweise,
- der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen,
- von Straßenverkehrsflächen durch Straßenbegrenzungslinien,
- Grünfestsetzungen,
- Gestaltungsfestsetzungen.

Dem Erhalt der historisch überlieferten städtebaulichen Strukturen eines der letzten Straßenangerdörfer in Berlin in seiner überlieferten Grundrissform mit seinen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie der sich über die Jahrhunderte entwickelten Parzellenstruktur der Hof-, Garten- und Wiesenstücke ist bei allen Festsetzungen der Vorrang zu geben. Diese dokumentieren insgesamt in ihrer Geschlossenheit eine mehr als 650-jährige agrarisch geprägte Siedlungskontinuität.

Der vorrangig auf Einzelgebäude ausgerichtete Denkmalschutz, aber auch die Möglichkeit des im Denkmalschutzgesetz verankerten Umgebungsschutzes bedürfen der weiteren Unterstützung durch den Bebauungsplan, um den historisch wertvollen und das Ortsbild prägenden Charakter der Dorflage langfristig und umfassend zu erhalten.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1. Art der baulichen Nutzung

3.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Angesichts der Aufgabe der dörflich-landwirtschaftlichen Nutzung und deren fortschreitender Ablösung durch eine allgemeine Wohnnutzung ist die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete für die im Plangebiet liegenden Bauflächen am besten geeignet, die städtebaulichen Zielstellungen unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange langfristig zu sichern und somit die verträgliche, sich bereits vollziehende Entwicklung eines Wohngebiets hoher Standort- und Aufenthaltsqualität zu ermöglichen. Von den ursprünglichen Zielen des Entwurfes der Bereichsentwicklungsplanung wurde unter Berücksichtigung der bereits vollzogenen Entwicklung des Dorfes Kaulsdorf zu einem Wohngebiet hoher Wohnqualität abgewichen. Die Ausweisung eines Mischgebietes würde zu Einschränkungen und Beeinträchtigungen in der Wohnnutzung führen.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet dienen bereits derzeit vorwiegend dem Wohnen und den damit verbundenen Funktionen gem. § 4 Abs. 2 Ziffer 1 - 3 BauNVO.

Die Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 betrifft Flächen, die zwar bislang unbebaut und vorwiegend gärtnerisch genutzt sind, jedoch aufgrund ihrer Lage zwischen bebauten Grundstücken und an vorhandenen Straßen geeignet sind, eine verträgliche Verdichtung der Wohnnutzung in Dorflage zu ermöglichen.

Innerhalb der Flächen des WA 1 der abbiegenden Dorfstraße 20 - 21 gegenüber dem Friedhof entstand eine Bebauung entsprechend der Planungsintention und der denkmalpflegerischen Gestaltungsanforderungen, die dem städtebaulichen Ziel der behutsamen Schaffung neuer Wohnbauflächen mit hoher Standort- und Aufenthaltsqualität und der standortgerechten Ergänzung des Dorfrandes gerecht wurde.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXIII-32b ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen fügen sich in ihrem Erscheinungsbild und mit den Erfordernissen ihrer Außendarstellung nicht in die einzigartigen städtebaulichen und besonders schützenswerten Strukturen des Orts- und Straßenbildes ein und würden zudem erhebliche Belastungen durch ortsfremden Kunden- und Lieferverkehr erzeugen. Weiterhin würden sie durch den zu erwartenden Verkehr mit seinen Lärm- und Abgasimmissionen erhebliche nachbarschaftliche Beeinträchtigungen hervorrufen. Diese genannten Beeinträchtigungen beziehen sich insbesondere auf die vorhandenen, prägenden Grünstrukturen und die ortsbildprägenden Hofanlagen als städtebaulich wesentliches Kriterium des Dorfes und ihre besondere Bedeutung in Bezug auf die Sicherung einer hohen Wohnqualität und Wohnruhe.

3.1.2. Flächen für den Gemeinbedarf

Kitabedarf im Sozialraum 29 (Kaulsdorf-Nord südlich Bahntrasse)

Gemeinbedarfe sind gekennzeichnet durch die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe und sind für die Allgemeinheit zugänglich. Es ist nicht erforderlich, dass an ihnen Gemeingebrauch besteht. Zu diesen Einrichtungen gehören u.a. Kindergärten, private Jugendzentren und freie Bildungseinrichtungen, ohne dass es darauf ankommt, dass die Voraussetzungen des Gemeinbedarfs im einzelnen erfüllt sind.

Entsprechend des FNP Berlin sind aufgrund der vorhandenen, kleinteiligen Strukturen und der landschaftlichen Prägung des Gebietes, insbesondere durch ihre starke Durchgrünung und die unmittelbare Lage an bedeutenden Landschaftsräumen, diese Bereiche zu Wohngebieten mit einer hohen Wohnqualität zu entwickeln.

Die Wohnqualität ist neben den städtebaulichen und landschaftlichen Strukturen durch die Sicherung der erforderlichen Infrastruktur und durch die Gestaltung des Wohnumfeldes zu erreichen. Für die Wohnqualität kommt es, insbesondere bezogen auf Kindertagesstätten, Grundschulen und Spielplätze, auf eine gute Erreichbarkeit und kurze Wege innerhalb der Wohngebiete an.

Die langfristige Sicherung der erforderlichen Infrastruktur im Sinne einer Wohnqualität setzt die Flächensicherung mindestens für die Einrichtungen voraus, für die ein gesetzlicher Versorgungsanspruch besteht, wie u.a. auch bei Kindertagesstätten. Im Siedlungsgebiet ist entsprechend der übergeordneten Planung unter Berücksichtigung des Versorgungsanspruches und eines ausgewogenen Versorgungsnetzes im Sinne der Sicherung einer hohen Wohnqualität ein Versorgungsgrad von durchschnittlich 70 % vorgesehen.

Im Sozialraum leben derzeit 3.468 Einwohner/innen, darunter 162 Kinder unter 6 Jahren (melderechtlich erfasst zum 31.12.04). Aufgrund der Nachverdichtung im Dorf Kaulsdorf und der angrenzenden Einfamilienhausgebiete ist mit einem weiteren Einwohnerzuwachs auf ca. 4.200 zu rechnen.

Die einzige im Sozialraum vorhandene Kita (Dorfstraße. 12 A/Ecke Brodauer Straße) verfügt über 55 Plätze. Für eine adäquate Kita-Versorgung entsprechend der fachpolitischen Zielstellung des Kita-Entwicklungsplans wären heute bereits rechnerisch 110 Plätze notwendig.

Legt man die geschätzte künftige Einwohnerzahl zugrunde, kann der Kita-Bedarf auf 153 Plätze anwachsen.

Im Sozialraum gibt es keine Vorhalteflächen für Kindertagesstätten. Für die Entwicklung eines qualitativ guten Wohngebietes ist es daher unerlässlich, den einzigen im Sozialraum vorhandenen Kitastandort planungsrechtlich zu sichern.

Die in der Kindertagesstätte befindliche Pfarrwohnung genießt Bestandsschutz. Da es sich hier um zwei sozial adäquate Nutzungen handelt, ist eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes nicht gegeben.

3.1.3. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Das der BEP zugrundeliegende Verkehrskonzept wurde im Hinblick auf die prognostizierte Entwicklung des Bevölkerungszuwachses im Siedlungsgebiet Mahlsdorf/Kaulsdorf erarbeitet.

Sämtliche, im Plangebiet liegende öffentliche Straßenverkehrsflächen sind im Bebauungsplan entsprechend ihres Bestandes festgesetzt, mit Ausnahme

1. eines Teilabschnittes der Dorfstraße vor dem Grundstück Dorfstraße 17. Die hier nicht mehr für die Erschließung notwendigen Straßenverkehrsflächen wurden als Bauland ausgewiesen und damit an die tatsächlichen Strukturen angeglichen. Das Grundstück Dorfstraße 17 wird dadurch in seiner baulichen Entwicklung nicht beeinträchtigt.
2. eines Teilabschnittes des Grundstückes Dorfstraße 21, Flurstück 485. Hier findet eine geringfügige Begradigung zur Gewährleistung der erforderlichen Verkehrssicherheit statt.
3. eines Teilabschnittes der Zernsdorfer Straße, welche in einer Breite von 10 m gesichert wird, d.h. die Inanspruchnahme privater Flächen ist zur Sicherung der durchgehenden notwendigen Straßenbreite von 10 m im Sinne einer gesicherten Erschließung erforderlich. Im Sinne einer übersichtlichen und verkehrssicheren Straßenführung erfolgte auf der nördlichen Seite der Zernsdorfer Straße eine Begradigung der Straßenbegrenzungslinie.
4. eines Teilabschnittes der Waplitzer Straße hinter dem Grundstück Dorfstraße 12 E und 12 B. Hier erfolgt die Inanspruchnahme von bereits schon als Straßenverkehrsfläche genutzten Flächen.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden durch Straßenbegrenzungslinien definiert, die sie gegenüber anderen Nutzungen abgrenzen.

Die Einteilung des öffentlichen Straßenlandes ist nicht Gegenstand des B-Plans.

Entsprechend der gutachterlichen Stellungnahme der zuständigen Fachabteilung sind die bestehenden Ausbaubreiten der Straßenverkehrsflächen im Plangebiet nach den Ergebnissen einer vorliegenden Verkehrszählung in der Lage, das vorhandene Verkehrsaufkommen problemlos zu bewältigen. Die Zählung geht für die Brodauer Straße von ca. 2.400 Kfz/Tag und für die Dorfstraße von ca. 2.600 Kfz/Tag aus.

Aufgrund einer mündlichen Anregung während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde untersucht, ob auf die verkehrliche Anbindung der Zernsdorfer Straße an die Dorfstraße verzichtet werden könnte. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass dies nur zu einer Verlagerung des Verkehrs führen würde.

Das derzeit vorhandene Verkehrssplitting für die aus den Wohngebieten zur B 1/5 abfließenden Verkehre soll im Sinne der Minimierung der Immissionsbelastung und der damit verbundenen Sicherung der Wohnqualität erhalten bleiben.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung der Nutzungsmaße werden die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

3.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl als Obergrenze erfolgt für die einzelnen Baugebiete im Sinne der Bestandssicherung und einer verträglichen, der städtebaulichen Planungsintention gerecht werdenden Entwicklung.

Diese Festsetzungen stehen in Übereinstimmung mit den Zielstellungen des Entwurfs der Bereichsentwicklungsplanung.

- Für die Flächen des WA 1 und des WA 2 wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht den Erhalt und die Entwicklung der ortstypischen Strukturen in unmittelbarer Zuordnung zum Dorfanger.
- Die derzeit unbebauten Flächen des WA 3 werden im Sinne der Planungsintention in die angrenzenden städtebaulichen Strukturen und die prägenden Grünstrukturen des Siedlungsgebietes einbezogen. Die Flächen des WA 3 sollen zwischen den Strukturen des Dorfes und denen des angrenzenden Siedlungsbereiches vermitteln. Die festzusetzende GRZ von 0,2 gewährleistet eine Entwicklung ortstypischer Strukturen.
- Im WA 4 erfolgt die Festsetzung einer GRZ von 0,2. Diese Ausweisung gewährleistet eine Erhaltung der Wohnfunktion unter Beibehaltung ortstypischer Strukturen, hier in Form der Doppelhäuser innerhalb der kleinteiligen baulichen Strukturen. Bei einer ortstypischen zweigeschossigen Bebauung entspricht die Festsetzung des Bebauungsplanes den Ausweisungen des FNP Berlin.

Diese Festsetzungen gewährleisten eine gebietsverträgliche Entwicklung der Wohnfunktion unter Beibehaltung ortstypischer Strukturen und die wirtschaftliche Verwertbarkeit der jeweiligen Grundstücke.

Für alle Baugrundstücke gilt, dass die zulässige bzw. festgesetzte Grundflächenzahl um maximal 50 % durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden darf. Da dies nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO grundsätzlich zulässig ist, bedarf es keiner weiteren Festsetzung im Bebauungsplan. Damit kann auch den Forderungen (Versiegelung der Stellplätze), die sich aus der Lage des Geltungsbereiches in der weiteren Schutzzone III des Wasserwerkes Kaulsdorf ergeben, entsprochen werden.

3.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt die Festsetzung der zulässigen Geschossflächenzahl nach § 20 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauNVO. Die jeweils festgesetzte Geschossflächenzahl resultiert somit aus der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bei maximaler Ausschöpfung der zulässigen Grundflächenzahl.

Dabei wurde berücksichtigt, dass mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 die Errichtung von Gebäuden ermöglicht wird, die aufgrund dorftypischer großvolumiger Dachräume bauordnungsrechtlich dreigeschossig sind und deren städtebauliche Entwicklung den Zielen des Bebauungsplanes entspricht.

Die Festsetzung der GFZ von 0,6 im WA 1 und WA 2 sowie der GFZ von 0,4 im WA 3, im WA 4 und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Kita“, gewährleistet im Sinne der städtebaulichen Zielstellung die Entwicklung innerhalb der gewachsenen Strukturen.

Im WA 4 soll die Entwicklung von Strukturen entsprechend der angrenzenden Baugebiete(Siedlungsgebiet) ermöglicht werden. In Anlehnung an die historischen baulichen Strukturen soll die Entwicklung im WA 1, WA 2 und WA 3 vollzogen werden. Hier wird der Gegensatz der Strukturen des Siedlungsgebietes und der Dorfstrukturen sehr deutlich.

3.2.3. Zahl der Vollgeschosse (Z)

Innerhalb der Flächen der WA-Gebiete berücksichtigt die zulässige Zahl der Vollgeschosse den vorhandenen zweigeschossigen Gebäudebestand. Angesichts einzelner dreigeschossiger Gebäude im Dorfbereich ist nach der textlichen Festsetzung Nr. 2 in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und der Gemeinbedarfsfläche ein drittes Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der nach landesrechtlichen Maßgaben als Vollgeschoss definiert ist. Mit dieser textlichen Festsetzung sollen über den Bestandsschutz hinaus auch Neubauten ermöglicht werden, die unter Berücksichtigung historischer Gebäudehöhen und -proportionen größere Dachräume beinhalten, die als Vollgeschoss anzurechnen sind. Da jedoch die festgesetzte Geschossflächenzahl grundsätzlich nicht überschritten werden darf, führt eine Dreigeschossigkeit zwangsläufig zu einer Verringerung der erreichbaren GRZ.

Auf der Fläche des WA 3 soll der Ausbau des Dachgeschosses zum Vollgeschoss nicht ermöglicht werden, um zwischen den städtebaulichen Strukturen einer zukünftigen Bebauung und dem vorhandenen angrenzenden Siedlungsbereich harmonisch zu vermitteln.

Auf der Fläche des WA 4 wurde die Bebauung erst nach 1945 errichtet und nimmt damit nicht die typischen dörflichen Strukturen auf. Dieser Bereich hat einen eigenen städtebaulichen Charakter im Übergang zum übrigen Siedlungsgebiet.

Im Sinne der Bestandssicherung soll auf der Fläche des WA 4 der Ausbau des Dachgeschosses zum Vollgeschoss nicht ermöglicht werden. Die eigene bauliche Struktur des WA 4 schränkt als typische Doppelhausbebauung die prägenden Grünstrukturen des Dorfes ein. Es soll jedoch durch den Erhalt der lockeren Bebauung zumindest der Eindruck einer starken Durchgrünung erhalten bleiben. Es wird durch die nur auf den Blockrand bezogene Bebauung der Eindruck einer starken Durchgrünung im Blockinnenbereich erreicht, auch wenn die ortstypischen Grünstrukturen aufgrund der vorhandenen Bausubstanz erheblich eingeschränkt wurden. Für die Gemeinbedarfsfläche soll eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden. Der Ausbau des Dachraumes zum Vollgeschoss soll nicht ermöglicht werden, um die städtebauliche Dominanz der historisch gewachsenen Bebauung im Angerbereich zu bewahren.

3.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der WA- und der Gemeinbedarfsflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen gewährleisten unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen und der künftig zu erwartenden baulichen Nutzung eine ausreichende Formulierung des vorhandenen historischen Straßenraumes entsprechend den Zielstellungen des B-Planes.

Die Festsetzung der Baugrenzen beschränkt sich im Sinne der planerischen Zurückhaltung auf die wesentlichen Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb der gewachsenen stadträumlichen Strukturen.

Wesentlich bei der Festsetzung der Baugrenzen ist entsprechend den Zielstellungen des B-Planes der Erhalt zusammenhängender Freiflächen im Blockinnenbereich als typisches Gestaltungselement der dörflichen Strukturen. Gleichzeitig wird den Eigentümern/innen ausreichend Spielraum für variantenreiche Entwürfe im Sinne des hier beabsichtigten städtebaulichen Charakters gegeben.

Im WA 1, WA 2 und WA 3 markiert der Verlauf der rückwärtigen Baugrenzen den nordöstlichen Rand der Dorflage und ermöglicht die Erhaltung und Ergänzung der historischen baulichen Strukturen. Auch halten die hinteren Baugrenzen einen erkennbaren Abstand, um die Ausweisung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche, einer Fläche zum Anpflanzen von Obstbäumen und standortgerechten Gehölzen auch im Sinne der räumlichen Abgrenzung gegenüber der dahinter liegenden Reihenhausbebauung zu ermöglichen. Dies erfolgt im Sinne der Erhaltung der typischen Grünstrukturen in Anlehnung an das im Gegensatz zum Bebauungsplan XXIII-32d nur noch rudimentär erhaltene Weichbild der Dorflage Kaulsdorf zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen.

Innerhalb der Flächen des WA 2 werden die hinteren Baugrenzen in der Weise angeordnet, dass einerseits die historischen, ortsbildprägenden Bebauungsstrukturen gesichert und weiterentwickelt werden können und andererseits rückwärtige Flächen von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.

Entlang der Dorfstraße ist anders als im übrigen Siedlungsbereich kein ortstypischer Vorgartenbereich ablesbar, der planungsrechtlich zu sichern wäre.

3.4. Bauweise

Auf den Flächen WA 1 und WA 2 innerhalb des Geltungsbereiches gilt im Sinne der Bestandssicherung und der Umsetzung der städtebaulichen Zielstellung die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

Eine Beschränkung der Baukörperlängen zur Umsetzung der städtebaulichen Zielstellung ist auf Grund der hier vorhandenen Grundstückszuschnitte und der zu erwartenden Nutzung nicht erforderlich.

Die Bebauung ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eindeutig durch die historischen baulichen Strukturen geprägt. Eine Vielzahl der Gebäude sind Denkmäler. Unter Berücksichtigung des städtebaulichen wie denkmalpflegerischen Belanges, dem Erhalt der Gebäude und Strukturen, ist eine eindeutige Bestimmung der prägenden, ortstypischen Grenzbebauung notwendig. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 werden die seitlichen Grenzbebauungen zur Sicherung der historisch gewachsenen baulich-räumlichen Strukturen des Dorfes sichergestellt.

Abweichend davon soll für die Flächen des WA 4 die Zulässigkeit von Doppelhäusern auf Grund der hier bereits vorhandenen baulichen Strukturen geregelt werden. Dies dient der Sicherung des Bestandes.

3.5. Grünfestsetzungen

Die vorhandenen städtebaulichen Strukturen im Dorf sind neben den baulichen Anlagen geprägt durch rückwärtige, von Bebauung freigehaltene Grünflächen, den Wirtschaftshöfen ehemals zugeordnete Obst- und Gemüsegärten.

Diese Prägung trägt einen erheblichen Anteil am städtebaulichen Charakter des Gebietes. Zielstellung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung dieser Struktur. In Umsetzung dieser Zielstellungen sind über die Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen hinaus die textlichen Festsetzungen Nr. 4, 5, und 7 erforderlich, um die prägende Wirkung dieser Flächen zu sichern:

4. Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sind pro angefangene 200 m² überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum der Pflanzliste I zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandene Bäume und Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
5. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sind Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unzulässig. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege.
7. Die im Bebauungsplan eingetragenen ortsbildprägenden Bäume sind zu erhalten und bei Abgang mit der gleichen Art nachzupflanzen. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 18/20 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m.

Des Weiteren sind entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 6 im Geltungsbereich des Bebauungsplan auf allen nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen entspr. § 14 Bau NVO unzulässig.

Auf den Grundstücken Dorfstraße 12 B, 16 und auf der Gemeinbedarfsfläche befinden sich innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche markante Einzelbäume, die den öffentlichen Raum stark prägen und typisch sind für eine Bepflanzung der ehemaligen Wirtschaftshöfe auch mit Einzelbäumen. Um dieses städtebaulich prägende Element zu sichern, ist der Erhalt und bei Abgang die Neupflanzung der Bäume erforderlich.

Im Gegensatz zur straßenbegleitenden Bebauung entlang der Dorfstraße sind die angrenzenden Wohnbauflächen im WA 4 und die Gemeinbedarfsfläche, wie auch das übrige Siedlungsgebiet durch ortstypische Vorgärten als Grenze zum öffentlichen Straßenraum geprägt.

Die Festsetzung der Baugrenzen gewährleistet hier den Erhalt und die Entwicklung des ortstypischen Vorgartenbereiches. Unter Berücksichtigung dieser Zielstellungen sollen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ausgeschlossen werden. Dies bezieht sich auch auf die im WA 4 typischen, von Bebauung freizuhaltenen Blockinnenbereiche und der sich anschließende Gemeinbedarfsfläche im Sinne der Entwicklung typischer Grünstrukturen.

3.6. Gestaltungsfestsetzungen

Wie bereits eingangs dargestellt, ist das Dorf Kaulsdorf ein in seinen Strukturen noch gut erhaltenes märkisches Straßenangerdorf, das eine städtebauliche Seltenheit innerhalb der Berliner Stadtstruktur darstellt. Aufgrund seiner städtebaulichen Besonderheit hebt es sich eindeutig von den angrenzenden Siedlungsgebieten ab, die in ihren Strukturen sehr heterogen sind. Diese besonderen städtebaulichen Strukturen und städtebaulichen Anpassungen auf neu zu bebauenden Grundstücken sollen mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Im Bebauungsplan werden für die im Denkmalsbereich liegenden bzw. den historischen Dorfkern bildenden Baugebiete Gestaltungsanforderungen an Gebäude festgesetzt. Diese Gestaltungsanforderungen beschränken sich unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange auf die städtebaulich relevanten Gestaltungsaspekte, die unmittelbar der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und der verträglichen Entwicklung des Angerdorfes dienen.

Ziele des Bebauungsplanes sind der Erhalt und die Weiterentwicklung der vorhandenen, historisch gewachsenen baulichen Strukturen des Dorfes. Dies betrifft vorrangig die Bereiche entlang der Dorfstraße und des Angers. Dazu ist erforderlich, dass sowohl die Merkmale planungsrechtlich gesichert werden, die den historisch gewachsenen räumlichen Zusammenhang der Bebauungsstruktur entstehen lassen, als auch die typischen, stadträumlich prägenden Architekturmerkmale der Gebäude gesichert werden.

Die baulichen Strukturen werden durch die typische Hofbebauung (Drei- und Vierseithöfe), die Bebauung mit Einzelhäusern entlang der Straßenbegrenzungslinie, die Geschossigkeit und die historischen Einfriedungen in Form von geschlossenen Mauern mit Hoftoren, aber auch sonstige ortstypische, z.B. schmiedeeiserne Zaunanlage bestimmt. Die Rahmenbedingungen für diese Strukturen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinreichend bestimmt.

Die erforderlichen Gestaltungsfestsetzungen sollen sichern, dass auf den Grundstücken Gebäude entstehen, die sich mit ihrer Gestaltung in das Gefüge der vorhandenen, historisch gewachsenen Struktur des Dorfes Kaulsdorf einfügen.

Die städtebauliche Eigenart des Gebietes wird im wesentlichen durch folgende Gestaltungselemente der Einzelhäuser geprägt:

1. die Traufständigkeit der städtebaulich bestimmenden Wohngebäude entlang der Straßenbegrenzungslinie,
2. die überwiegend putzseitig gestalteten Straßenfassaden,
3. die typischen Sattel- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von maximal 45°,
4. Dächer, die giebelseitig keine bzw. traufseitig nur geringe Dachüberstände aufweisen,
5. eine im wesentlichen geschlossene Dachlandschaft,
6. Dachdeckungen mit überwiegend rot bis rot-braunen Dachziegeln,
7. nicht vorhandene Gliederungen der Fassaden durch Loggien, Erker und Balkone .

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper sollen sich im Sinne der planerischen Zurückhaltung darauf beschränken, die wesentlichen Rahmenbedingungen für den Erhalt der städtebaulichen Eigenart und eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Dorfes festzusetzen. So beziehen sich im Sinne der Erhaltung und verträglichen Entwicklung des Orts- und Straßenbildes sämtliche Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplans ausschließlich auf die straßenständigen Gebäude oder auf die von den Straßen aus einsehbaren Gebäudeteile. Weitergehende Anforderungen an die Gestaltung zur denkmalgerechten Erhaltung und Entwicklung der Dorflage werden im Rahmen des vorhandenen Denkmalschutzes wahrgenommen und sichergestellt.

Dem entsprechen die textlichen Festsetzungen Nr. 10 bis 17.

Mit diesen Festsetzungen wird eine städtebauliche Differenzierung zwischen den "alten Bauernhäusern" und ihren Nebenanlagen entsprechend den historisch gewachsenen Strukturen erreicht.

10. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind unmittelbar an den Baugrenzen entlang der Dorfstraße und auf der Gemeinbedarfsfläche

„Kindertagesstätte“ unmittelbar an den Baugrenzen entlang der Dorfstraße und der Brodauer Straße nur traufständige Gebäude zulässig.

11. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Außenwände der unmittelbar an den Baugrenzen entlang der Dorfstraße und auf der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ unmittelbar an den Baugrenzen entlang der Dorfstraße und der Brodauer Straße liegenden Gebäude als Putzfassade auszuführen.
12. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die traufständig zu den Baugrenzen entlang der Dorfstraße und auf der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ traufständig zu den Baugrenzen entlang der Dorfstraße und der Brodauer Straße stehenden Gebäude mit Satteldächern oder Krüppelwalmdächern einer maximalen Dachneigung von 45° zu errichten.
13. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen unmittelbar zu den Baugrenzen entlang der Dorfstraße und auf der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ traufständig zu den Baugrenzen entlang der Dorfstraße und der Brodauer Straße stehenden Gebäude giebelseitig keine Dachüberstände und traufseitig Dachüberstände von maximal 20 cm zugelassen werden.
14. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ sind Dacheinschnitte und Dachaufbauten, einschließlich technischer Aufbauten wie Solar- und Lüftungsanlagen, unzulässig. Ausnahmsweise können Gauben zugelassen werden, wenn sie nicht mehr als 1/3 der entsprechenden Gebäudelänge umfassen. Sonstige Dacheinschnitte und Aufbauten, einschließlich technischer Aufbauten wie Solar- und Lüftungsanlagen, sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Geschlossenheit und Maßstäblichkeit der Dachlandschaft erhalten bleibt und diese nicht in den öffentlichen Straßenraum wirken.
15. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ sind die straßenseitigen Gebäude mit Dachziegeln in rot bis rotbraunen Farben zu decken.
16. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ sind Balkone und Erker unzulässig. Ausnahmsweise können Balkone und Erker an den rückwärtigen Fassaden der straßenseitigen Gebäude bis maximal zum 1. OG zugelassen werden.
17. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ sind Loggien in der straßenseitigen Fassade der straßenbegleitenden Gebäude unzulässig.

Loggien werden an den straßenseitigen Fassaden der straßenbegleitenden Gebäude aus Gründen des Erhaltes des vorhandenen städtebaulichen Charakters ausgeschlossen. Dabei wurden im Rahmen der Abwägung die privaten Belange hinsichtlich der Dachgeschossnutzung dahingehend berücksichtigt, dass Dacheinschnitte und –aufbauten mit Einschränkungen möglich sind, soweit die Geschlossenheit und Maßstäblichkeit der Dachlandschaft erhalten bleibt (textl. Festsetzung Nr. 14) und sie vom öffentlichen Straßenraum nicht erlebbar sind. Weiterhin sollen auf den straßenabgewandten Seiten der Gebäude Loggien und Balkone im 1. OG zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse und einer hohen Wohnqualität eingeschränkt möglich sein, sofern sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Außerdem sollen giebelseitig Dachüberstände bis zu

20 cm zugelassen werden. Damit wird den bautechnischen und physikalischen Anforderungen des Fassadenschutzes vor Regenwasser Genüge getan. Die denkmalpflegerischen Belange werden damit nicht wesentlich beeinträchtigt.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Eingriffsbetrachtung

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, in dem derzeit schon Bauvorhaben nach § 34 BauGB zulässig sind. Dies gilt auch für das Grundstück Dorfstraße 21, welches als Arrondierungsfläche zum bebauten Ortsteil gehört. Die Abgrenzung zum Außenbereich stellt die Dorfstraße selbst dar.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht das Ziel der Planung in der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb der vorhandenen Strukturen, die nicht über das bereits heute zulässige Nutzungsmaß nach § 34 BauGB hinausgeht. Damit werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich.

2. Entwickelbarkeit aus dem FNP

Der Verlust der traditionellen Dorfnutzung mit landwirtschaftlichen Betrieben und der Rückgang sonstiger gewerblicher Nutzung erfordern neue Überlegungen zur Nutzungsstruktur des Dorfes. Auf Grund seiner Lage und seiner Verflechtung mit dem Landschaftsraum ist das Dorf Kaulsdorf ein Standort, an dem ein Wohngebiet mit hoher Wohnqualität, unter Berücksichtigung einer gebietsverträglichen Entwicklung und dem Erhalt des spezifischen Ortscharakters, entstanden ist, der städtebaulich weiterentwickelt werden soll.

Damit entwickelt sich das Dorf Kaulsdorf, entgegen der ursprünglichen Vorstellung des Erhaltes der gewerblichen Nutzung, zu einem Wohnungsbaustandort.

Unter Berücksichtigung der Grundsätze für die Entwicklung von B-Plänen aus den Vorgaben des FNP Berlin ist ein Allgemeines Wohngebiet kleiner 3 ha aus der gemischten Baufläche entwickelbar.

Dies ist für das WA 2 und Teile des WA 3 im Konsens mit dem Mischgebiet entlang der B 1/5 gegeben.

Der FNP sieht für das WA 1, Teile des WA 3 und das WA 2 die Festsetzung W3 mit einer GFZ bis 0,8 vor. Aus der Wohnbaufläche W3 des Flächennutzungsplanes kann das ihr zugeordnete allgemeine Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO generell entwickelt werden. Dies gilt auch für die wohngebietsbezogene Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind damit aus dem FNP entwickelbar

3. Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Verfahren soll von den Übergangsvorschriften des § 244 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht werden.

Dementsprechend ist gemäß des Gesetzes 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. § 2 a BauGB nicht erforderlich, einen Umweltbericht in die Begründung des Bebauungsplanes mit aufzunehmen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung soll damit nicht durchgeführt werden.

Die nachhaltige Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches wird durch die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Ausweisung bebaubarer Flächen gewährleistet. Die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohngebietes unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an diesen Raum gewährleistet durch entsprechende Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches den Erhalt des ökologisch wertvollen Grünzuges des Wuhletals.

4. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Gegensatz zu den angrenzenden Flächen der B-Pläne XXIII-32a, c und d durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung keine Flächen im Boden-Belastungs-Kataster (BBK) benannt worden.

5. Denkmalpflege

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen:

- der Geltungsbereich des dem Denkmalschutz unterliegenden Bereichs der Dorflage,
- die Gebäude und Einzelanlagen der Dorflage, die dem Denkmalschutz unterliegen.

6. Regenwasserbewirtschaftung

Die Berliner Wasserbetriebe stellen keine Forderungen an Regenrückhalteflächen. Entsprechend der Zielvorstellung des Landschaftsprogramms für Berlin wird zur Sicherung des Naturhaushaltes hier von einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken selbst ausgegangen.

Das Gebiet des B-Planes liegt auf der weichselzeitlichen Grundmoränenplatte der Barnim-Hochfläche. Hier stehen mächtige, wasserstauende Geschiebelehm-/Geschiebemergelsedimente von Mächtigkeiten zwischen 15 - 30 m an. In dünnen Lagen sind wasserführende Sande und Kiese eingelagert, die nur lokale Bedeutung haben und hydraulisch meist nicht in Verbindung stehen. An der Oberfläche ist oft eine relativ dünne (0,5 – 2 m) Decksandbedeckung vorhanden.

Trotz der vorhandenen Bodenverhältnisse ist die Versickerung des anfallenden Regenwassers aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf den Grundstücken selbst technisch kein Problem.

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

Bei der Umsetzung der technischen Lösung der Gewährleistung der Versickerung über die belegte Bodenzone in Abhängigkeit von den geplanten Baumaßnahmen der einzelnen privaten Bauherrn/innen und den speziellen Bodenverhältnissen auf den Grundstücken handelt es sich um Fragen der bautechnischen Ausgestaltung.

Die Berliner Wasserbetriebe stellen keine Forderungen an Regenrückhalteflächen.

Entsprechend dem 9. Änderungsgesetz zum Berliner Wassergesetz besteht zwar mit § 36 a (3) die Möglichkeit zur Festsetzung von Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, diese Möglichkeit wird hier nicht genutzt. Da den Eigentümern/innen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ausreichender Spielraum zur Bewältigung der Problematik des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück selbst verbleibt, so dass Vernässungsschäden an der Vegetation und an Bauwerken oder Bodenbelastungen durch entsprechende Maßnahmen ausgeschlossen werden können, soll auf die Festsetzung gesonderter Maßnahmen zur Versickerung verzichtet werden.

Die Berliner Wasserbetriebe stellen innerhalb des Geltungsbereiches keine Forderungen an Regenrückhalteflächen.

7. Finanzielle Auswirkungen

Für die Sicherung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist kein Ankauf von privaten Grundstücksflächen erforderlich.

IV. Verfahren

Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3 a AGBauGB

Mit Schreiben vom 25.05.1998 ist der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. II E, die Planungsabsicht zum Bebauungsplan XXIII-32 mit der Bitte um Stellungnahme entsprechend § 3 a AGBauGB zugesandt worden.

Es wurden keine Bedenken geäußert.

Die Hinweise wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Hellersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 16.06.1998 mit BA-Beschluss Nr. V/571/1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes XXIII-32 "Dorf Kaulsdorf" beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 10.07.98 im Amtsblatt für Berlin, Nr. 36, auf Seite 2658, bekannt gegeben.

Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 17.09.1998 über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-32 informiert.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 08.03. bis einschließlich 09.04.1999 in den Räumen des Bezirksamtes Hellersdorf durchgeführt. Das Bezirksamt ist mit Informationsvorlage Nr. 263/V vom 09.02.1999 davon in Kenntnis gesetzt worden. Am 17. März fand mit den betroffenen Bürgern/innen in den Räumen der Schilkin GmbH eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.

Um die geplante Weiterentwicklung der Dorflage zu einem attraktiven Wohngebiet von hoher Wohnqualität für die Bürger/innen anschaulich zu visualisieren, wurde ein Leitbild entwickelt. Der ehemalige Gutshof Alt-Kaulsdorf 1 - 11, wie auch die rückwärtigen Gartenbereiche Dorfstraße 2 - 4 und die ruderalen Brachfläche Dorfstraße 21 ff zählen zu den wichtigen Teilbereichen, für die aufgrund ihrer besonderen städtebaulichen Bedeutung zusätzlich Alternativen dargestellt wurden.

Das städtebaulich-denkmalflegerische Leitbild mit jeweils zwei Teilbereichs-Alternativen A und B wurde den Bürgern/innen in Form einer maßstabsgerechten Darstellung der Dorflage vermittelt.

Das planerische Leitbild für die Dorflage Kaulsdorf geht von der Revitalisierung und Ergänzung der geschützten Bausubstanz aus. Die Hofanlagen, auch in der hier teilweise vorgefundenen rudimentären Form, werden durch die Anordnung hofbildender Gebäude vervollständigt. Die Typologie der geplanten Neubebauung orientiert sich an den dörflichen Grundkubaturen, wobei in Anlehnung an die den Dorfrand prägenden Wirtschaftsgebäude auch großvolumige Baukörper ergänzt werden. Dabei stärkt die Stellung der geplanten Baukörper mit einheitlich traufständigen Gebäuden entlang der Dorfstraße und im Übergang zu den rückwärtigen Gartenbereichen den dörflichen Charakter.

Im Bereich der rückwärtigen Gärten und Wiesen entwickelt sich entlang einer neuformulierten Dorfkante zur ehemaligen Feldflur ein Grünzug aus privaten Grün- und Freiflächen. Die als Nutzgarten und Streuobstwiese gestalteten Grün- und Freiflächen sichern das aus städtebaulich-denkmalflegerischer Sicht erhaltenswerte Weichbild der Dorflage. Im westlichen Dorfbereich erfährt der Grünzug aus Nutzgarten und Streuobstwiese eine Aufweitung durch die Wuhleniederung, die sogenannten Kaulsdorfer Wiesen. Der Verlauf der renaturierten Wuhle wird durch aufgelockerte Baumgruppen aus Weiden und Erlen verdeutlicht. Im Bereich des Gutshofs wird in Erinnerung an den alten Gutspark die Anlage einer mit Gehölzen bestandenen Freifläche als sogenanntes Schilkinwäldchen angestrebt. Im östlichen Dorfbereich bleibt der Grünzug aus privaten Grün- und Freiflächen als Zäsur zwischen dörflichen Hofanlagen und vorstädtischen Siedlungsbereichen erlebbar.

Das im Leitbild formulierte Bau- und Freiraumkonzept bewahrt den dörflichen Charakter und entwickelt ihn im Sinne veränderter Nutzungsanforderungen weiter. Geschützter und erhaltenswerter Gebäudebestand sowie die ortstypischen Vegetationselemente werden aufgenommen und integriert. Durch die naturnahe Umgestaltung wird die Wuhleniederung als Landschaftsraum von der Biesdorfer Höhe über die Kaulsdorfer Wiesen eindrucksvoll erlebbar.

Auswertung der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Für den Bebauungsplan XXIII-32 wurde den Ergebnissen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom Bezirksamt Hellersdorf in seiner Sitzung am 31.08.1999 mit BA-Beschluss Nr. 556/V zugestimmt. Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 25.11.1999 über die Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in Kenntnis gesetzt. Eine detaillierte Auswertung liegt dem Verfahrensordner bei.

Die Auswertung der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung aufgrund der Äußerungen im Rahmen der Erörterungsveranstaltung sowie der vorliegenden schriftlichen Stellungnahmen lässt im Wesentlichen drei Schwerpunkte erkennen:

1. Nutzung der privaten Grün- und Freiflächen,
2. Natur- und Landschaftsschutz,
3. Bewältigung des Verkehrs.

Die im Rahmen der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind in das Verfahren eingestellt worden.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Das Bezirksamt hat mit BA-Beschluss Nr. 801/V vom 01.08.2000 die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage der Begründung und des Entwurfes zum B-Plan XXIII-32 mit dem Planungsstand Juni 2000 beschlossen. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 AGBauGB in einer Monatsfrist vom 08.08. bis 11.09.2000 beteiligt worden.

Die Ergebnisse der Beteiligung der TÖB wurden durch das Bezirksamt Hellersdorf von Berlin in seiner Sitzung am 07.11.2000 mit BA-Beschluss Nr. 890/V beschlossen.

Die BVV wurde im Oktober 2000 über die Durchführung der TÖB informiert. Am 14.12.2000 hat die BVV die Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen des B-Planes XXIII-32 zur Kenntnis genommen.

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

"Teil"-Bebauungspläne XXIII-32a, XXIII-32b, XXIII-32c, XXIII-32d

Der Abschluss des gesamten Bebauungsplanverfahrens XXIII-32 erschien durch die Vielzahl der Zielstellungen und der Vielfalt konkreter Probleme hinsichtlich der Nutzungs- und Bebauungsstruktur sowie der besonderen städtebaulichen Situation im historischen Dorfkern Kaulsdorf nicht möglich, so dass das Bezirksamt Hellersdorf in seiner Sitzung am 21.11.2000 mit BA-Beschluss Nr. 907/V beschlossen hat, dass Bebauungsplanverfahren XXIII-32 in "Teil"-Bebauungsplänen mit den Bezeichnungen XXIII-32a, XXIII-32b, XXIII-32c und XXIII-32d weiterzuführen.

Der Beschluss wurde am 08.12.2000 im Amtsblatt von Berlin, Nr. 57, Seite 4650, bekannt gegeben.

Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 14.12.2000 über die Aufteilung des B-Planes XXIII-32 in die "Teil"-Bebauungspläne mit den Bezeichnungen XXIII-32a, XXIII-32b, XXIII-32c, XXIII-32d informiert.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 10. Mai 2005 mit BA-Beschluss Nr. 1332/II beschlossen, der Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes XXIII-32b gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage der Begründung mit Planungsstand April 2003 und des Entwurfes zum Bebauungsplan zuzustimmen. Die öffentliche Auslegung des B-Planes XXIII-32b fand im Zeitraum vom 30. Mai bis einschließlich 30. Juni 2005 statt.

Die BVV wurde am 23. Juni 2005 über die Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert.

Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt Nr. 24 vom 20.05.2005 auf S. 1749 bekannt gegeben.

Auswertung der öffentlichen Auslegung

Die Auswertung der öffentlichen Auslegung und der Betroffenenbeteiligung wird gemeinsam mit der Festsetzung des Bebauungsplanes dem Bezirksamt als Beschluss vorgelegt.

Während der öffentlichen Auslegung sind Anregungen der Evangelischen Kirchengemeinde zur Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kita“ für das Grundstück Dorfstraße 12 A gegeben worden.

Gegenstand einer Anregung ist es, davon abzusehen, für das Grundstück die vorgesehene Nutzung festzusetzen. Diese Festsetzung wird als unnötige Bevormundung und Einschränkung angesehen.

Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden.

Gemeinbedarfe sind gekennzeichnet durch die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe und sind für die Allgemeinheit zugänglich. Es ist nicht erforderlich, dass an ihnen Gemeingebrauch besteht. Zu diesen Einrichtungen gehören u.a. Kindergärten und private Jugendzentren, freie Bildungseinrichtungen, ohne dass es darauf ankommt, ob die Voraussetzungen des Gemeinbedarfs im einzelnen erfüllt sind.

Im Sozialraum 29 (Kaulsdorf-Nord südlich der Bahntrasse) leben derzeit 3.468 Einwohner, darunter 162 Kinder unter 6 Jahren (melderechtlich erfasst zum 31.12.04). Aufgrund der Nachverdichtung im Dorf Kaulsdorf und der angrenzenden Einfamilienhausgebiete ist mit einem weiteren Einwohnerzuwachs auf ca. 4.200 zu rechnen.

Die einzige im Sozialraum vorhandene Kita (Dorfstraße. 12 A/Ecke Brodauer Straße) verfügt über 55 Plätze. Für eine adäquate Kita-Versorgung entsprechend der fachpolitischen Zielstellung des Kita-Entwicklungsplans wären heute bereits rechnerisch 110 Plätze notwendig.

Legt man die geschätzte künftige Einwohnerzahl zugrunde, kann der Kita-Bedarf auf 153 Plätze anwachsen.

Auf landeseigene Grundstücke und weitere Vorhalteflächen für Kindertagesstätten kann im Einzugsbereich nicht zurückgegriffen werden.

Der Standort Dorfstraße 12 A/Ecke Brodauer Straße ist zur Deckung der Bedarfe dringend erforderlich.

Dem entsprechend wurde der Standort im Kita-Netzplan mit BA-Beschluss vom 21.06.2005 bestätigt.

Die langfristige Sicherung der erforderlichen Infrastruktur im Sinne einer Wohnqualität setzt die Flächensicherung mindestens für die Einrichtungen voraus, für die ein gesetzlicher Versorgungsanspruch besteht, wie u.a. auch bei Kindertagesstätten. Im Siedlungsgebiet ist entsprechend der übergeordneten Planung unter Berücksichtigung des Versorgungsanspruches und eines ausgewogenen Versorgungsnetzes im Sinne der Sicherung einer hohen Wohnqualität ein Versorgungsgrad von durchschnittlich 70 % vorgesehen.

Die Festsetzung des Kindertagesstättenstandortes der evangelischen Kirchengemeinde als Gemeinbedarfsfläche soll die Bedarfsdeckung an Kindertagesstättenplätzen im Dorfgebiet sicherstellen.

Die Grundzüge der Planung wurden durch die gegebenen Anregungen nicht berührt. Eine erneute Auslegung ist nach § 3 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Den betroffenen Bürgern/innen ist demnach unter Anwendung der Regelungen des § 13 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist zu geben. Träger öffentlicher Belange sind von den Änderungen nicht berührt.

Betroffenenbeteiligung

Im Ergebnis der Prüfung der Anregungen, die während der eingeschränkten Betroffenenbeteiligung des Entwurfes zum Bebauungsplan XXIII-32b im Zeitraum vom 21.11.2005 bis 06.12.2005 vorgebracht wurden, erfolgt

1. die Festsetzung einer Wohnbaufläche für das Grundstück Dorfstraße 12 B. Es wurde hier auf die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche verzichtet, da die Flächen des Grundstückes Dorfstraße 12 A die erforderlichen Bedarfe der Kindertagesstätte ausreichend sichern.
2. die Festsetzung der erarbeiteten Gestaltungskriterien auch für die Gebäude innerhalb der Gemeinbedarfsfläche.
3. die Sicherung der am Bestand orientierten Baugrenzen für die Grundstücke Dorfstraße 17, für das Eckgrundstück Dorfstraße / Zernsdorfer Straße und für die Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“.

Es liegen 2 schriftliche Stellungnahmen vor.

Die Evangelische Kirchengemeinde nahm irrtümlicher Weise die Rücknahme der Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche sowohl für das Grundstück Dorfstraße 12 B als auch für das Grundstück Dorfstraße 12 A an.

Dieser Anregung kann jedoch auch nach nochmaliger Prüfung nicht gefolgt werden.

Für das Grundstück Dorfstraße 12 A erfolgt nach nochmaliger Prüfung die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“. Die hier vorhandene Fläche von 2.986 m² ist zur Sicherung der erforderlichen Bedarfsdeckung mit Kindertagesstättenplätzen dringend notwendig, wie bereits in der Auswertung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auch unter Berücksichtigung der privaten Belange dargelegt wurde.

Die Voraussetzungen und Bedingungen, die zur Einordnung der erforderlichen Kindertagesstätte an diesem Standort führten, haben sich unter Berücksichtigung der sich vollziehenden Entwicklung nicht verändert.

Weitere Anregungen wurden in der Betroffenenbeteiligung nicht vorgetragen.

Nachdem die Anregungen, die während der öffentlichen Auslegung und der Betroffenenbeteiligung der Bürger/innen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB vorgebracht wurden, in das Verfahren Eingang gefunden haben, hat das Verfahren nunmehr einen Stand erreicht, der die Vorlage des Entwurfs in der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung ermöglicht.

Mit BA-Beschluss Nr. 1562/II vom 17. Januar 2006 stimmte das Bezirksamt dem Ergebnis der Betroffenenbeteiligung zu.

Verordnung zur Festsetzung

In seiner Sitzung am 17.01.2006 stimmte das Bezirksamt mit BA-Beschluss Nr. 1562/II dem Bebauungsplans XXIII-32b vom 10. Mai 2005 mit Deckblatt vom 23. November 2005 sowie der Begründung vom Januar 2006 und dem Entwurf der Rechtsverordnung zu seiner Festsetzung zu.

Am 23.02.2006 hat die BVV Marzahn-Hellersdorf von Berlin mit Drucksache 2297/V beschlossen der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-32b im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf, zuzustimmen.

Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 AGBauGB

Mit Schreiben vom 23.05.2006 teilte uns die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit, dass im Ergebnis des Anzeigeverfahrens der B-Plan XXIII-32b nicht zu beanstanden ist und in folgenden Punkten redaktionelle Ergänzungen vorgenommen wurde:

- Die textliche Festsetzung Nr. 1 „Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe als Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplans.“ wird nur auf die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 bezogen, da die zulässige Nutzung für die Gemeinbedarfsfläche ohnehin definiert ist.
- Als weitere redaktionelle Änderung wird im Titel des Planes die Nennung des Flurstücks 449 (alte Bezeichnung) durch das Flurstück 389 ersetzt.

Nunmehr kann der Bebauungsplan XXIII-32b gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

Veröffentlichung

Vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf ist mit Beschluss-Nr. 1749/II vom 13.06.2006 der nach § 6 Abs. 5 AGBauGB erforderliche, für die Wirksamkeit des Bebauungsplanes konstitutive Beschluss über die Festsetzung des B-Planes XXIII-32b gefasst worden.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-32b im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf vom 14. Juni 2006 ist im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin, 62. Jahrgang, Nr. 24, Seite 648 am 30. Juni 2006 veröffentlicht worden.

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)

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

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

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

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

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