

# Begründung zum Bebauungsplan XXIII-6d

## Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. PLANUNGSGEGENSTAND .....</b>   | <b>1</b>  |
| 1.1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT .....                               | 1         |
| 1.2. PLANUNGSGEBIET .....  | 2         |
| 1.2.1. <i>Beschreibung des Planungsgebietes</i> .....                      | 2         |
| 1.2.2. <i>Planerische Ausgangsposition</i> .....                           | 3         |
| <b>2. PLANINHALT .....</b>   | <b>4</b>  |
| 2.1. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSDIEE .....                                    | 4         |
| 2.2. PLANUNGSINTENTION.....  | 5         |
| 2.3. WESENTLICHER PLANINHALT .....   | 5         |
| 2.4. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....                                    | 6         |
| 2.4.1. <i>Art der baulichen Nutzung</i> .....                              | 6         |
| Allgemeines Wohngebiet .....   | 6         |
| Reines Wohngebiet .....  | 7         |
| Verkehrsflächen.....   | 7         |
| 2.4.2. <i>Maß der baulichen Nutzung</i> .....                              | 9         |
| GRZ .....  | 9         |
| GFZ .....  | 10        |
| Überbaubare Grundstücksflächen .....                                       | 10        |
| Geschossigkeit .....   | 10        |
| Höhe der baulichen Anlagen .....   | 11        |
| Weitere textliche Festsetzungen.....                                       | 11        |
| 2.4.3. <i>Bauweise</i> .....   | 11        |
| 2.4.4. <i>Gestaltungskriterien</i> .....                                   | 12        |
| 2.4.5. <i>Grünfestsetzungen zu gartenstadtypischen Bepflanzungen</i> ..... | 12        |
| <b>3. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES XXIII-6D .....</b>                  | <b>13</b> |
| 3.1. EINGRIFFSBETRACHTUNG .....  | 13        |
| 3.2. SCHICHTENWASSER.....  | 14        |
| 3.3. ALTLASTEN .....   | 14        |
| 3.4. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN .....  | 14        |
| <b>4. VERFAHREN .....</b>  | <b>15</b> |
| Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3a AGBauGB .....                    | 15        |
| Aufstellungsbeschuß.....   | 15        |
| Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB .....                 | 15        |
| Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung .....                        | 16        |
| Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....                           | 17        |
| Öffentliche Auslegung.....   | 18        |
| Auswertung der Betroffenenbeteiligung.....                                 | 18        |
| Verordnung zur Festsetzung .....   | 19        |
| Redaktionelle Änderungen .....   | 20        |
| <b>5. RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>   | <b>20</b> |

## **1. Planungsgegenstand**

Der Geltungsbereich des B-Planes XXIII-6d (Größe ca. 3 ha) ist Teil des Bebauungsplanes XXIII-6. Das Gebiet des Bebauungsplanes XXIII-6d befindet sich im Nordosten Berlins im Bezirk Hellersdorf in einem Bereich, der in den 20er Jahren nach einheitlichen Plänen von Bruno Taut auf einer Fläche von ca. 90 ha als Gartenstadt angelegt wurde.

Im März 1920 wurde den Bürgern Siedlungsland der Stadt Berlin-Lichtenberg in Mahlsdorf bei Berlin durch den Magistrat angeboten, und es erfolgte die Parzellierung der Lichtenberger Gartenstadt ab Juli 1920 nach einheitlichen Plänen.

Ein Teil der nach 1945 errichteten Wohngebäude hat sich nicht am Bestand orientiert. Das betrifft Baufluchtlinien, Fassadenproportionen, Dachformen und Baumaterialien. Zudem wirken vielfach unproportionierte Anbauten, zahllose Nebengebäude in beliebiger Form und schlechtem Erhaltungszustand beeinträchtigend auf das Erscheinungsbild der Siedlung.

Die Bebauung der Bruno-Taut-Siedlung, in der sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6d befindet, begann bereits 1923 und wurde weitestgehend bis 1931 realisiert. Dennoch ist die Besonderheit, mit der sich die Bruno-Taut-Siedlung vom übrigen Siedlungsgebiet abhebt, erkennbar. Sie liegt in ihrer spezifischen baulich-räumlichen Qualität, maßgeblich geprägt durch einen hohen Anteil an Doppel- und Einzelhäusern, die als Typenprojekte von Bruno Taut entwickelt wurden und streng an Baufluchtlinien errichtet sind sowie durch stark durchgrünte Bereiche, die gartenstadttypische Bepflanzungen aufweisen. Die schwungvolle Führung der Straßen und Wege bildet eine charakteristische Raumqualität. Die quadratisch angelegten Plätze innerhalb der gesamten Siedlung schaffen notwendige Freiräume.

Die Bruno-Taut-Siedlung in Mahlsdorf-Nord ist Teil des flächenmäßig größten zusammenhängenden Siedlungsgebietes in Berlin. In der Mehrzahl kleinere Wohngebäude auf großen Grundstücken und ein nicht unerheblicher Anteil an Gartengrundstücken bedingen ein erhebliches Wohnbauflächenpotential.

### **1.1. Veranlassung und Erforderlichkeit**

Es kann davon ausgegangen werden, daß es sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6d um ein im Zusammenhang bebautes Gebiet handelt, dementsprechend beurteilen sich derzeitig Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB. Im Flächennutzungsplan Berlin - FNP 94 vom 1. Juli 1994 (Amtsblatt S. 1972) werden die Flächen des Planungsgebietes als Wohnbauflächen ausgewiesen. Parallel dazu sieht der Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung, Stand Januar

1994, die Entwicklung einer GRZ bis 0,25 bei einer eingeschossigen Bebauung im Planungsgebiet vor.

Ausgehend vom vorliegenden Bauantrag vom 27.02.1992 beim Bau- und Wohnungsaufsichtsamt zum Grundstück

Melanchthonstraße 49,  
12623 Berlin

ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung der historisch gewachsenen Identität der Bruno-Taut-Siedlung durch die Abteilung Bauen und Wohnen - Stadtplanungsamt - das Bebauungsplanverfahren XXIII-6 mit BA-Beschluß-Nr. 232/92 am 23.06.1992 eingeleitet und die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt worden. Anlaß des Verfahrens war der Bauantrag auf einem Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches. Der Bauantrag hätte entsprechend dem damaligen Erkenntnisstand die Durchsetzung der Planungsziele erheblich erschwert. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens in 2. Baureihe wurde nochmals geprüft und konnte entsprechend § 34 Abs. 2 BauGB positiv beschieden werden. Damit entfiel die unmittelbare Erforderlichkeit. Dennoch ist die Erforderlichkeit eines Verfahrens durch folgende Planungsziele begründet:

- die Siedlung in ihrem funktionellen und räumlich gestalterischen Zusammenhang durch den Erhalt spezifischer räumlicher Qualitäten unter Berücksichtigung der fast ausschließlichen Wohnfunktion der Siedlung zu sichern;
- gebietsverträgliche Verdichtungspotentiale unter der Voraussetzung des Erhalts des Siedlungscharakters entsprechend den Entwürfen Bruno Tauts zur Lichtenberger Gartenstadt zu entwickeln.

Mit BA-Beschluß Nr. 247/92 vom 21.07.1992 wurde das Bebauungsplanverfahren XXIII-6d eingeleitet. Die Bearbeitung soll nunmehr in kleineren Bebauungsplänen auf Grund der praktikableren Handhabung des ca. 90 ha großen Bebauungsplanes sowie der Vielfalt der konkreten Probleme, hinsichtlich der Nutzungs- und Bebauungsstruktur und der besonderen städtebaulichen Situation in den Teilbereichen erfolgen.

## **1.2. Planungsgebiet**

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

- für das Gelände zwischen Hönower Straße, Straße Am Rosenhag, Melanchthonstraße und Straße Am Lupinenfeld, im Bezirk Hellersdorf, im Ortsteil Mahlsdorf.

### **1.2.1. Beschreibung des Planungsgebietes**

Der westliche Teil des Planungsgebietes wird in Nord-Süd-Richtung von einer Hauptverkehrsstraße (Hönower Straße) begrenzt, die den südlich gelegenen Bezirk Köpenick mit den Mahlsdorfer Siedlungsgebieten und der Großsiedlung Hellersdorf verbindet. In Richtung Norden ist sie gleichzeitig Träger des Zubringerverkehrs zum Berliner Autobahnring. Damit ist ein erhebliches Verkehrsaufkommen auf der Hönower Straße zu verzeichnen. Auf den Grundstücken entlang der Hönower Straße, die sich durch eine dem allgemeinen Wohngebiet adäquate Nutzung auszeichnet, hat sich auf Grund der guten verkehrlichen Anbindung eine gewerbliche Nutzung entwickelt, auf denen bereits derzeit eine höhere Auslastung

der Grundstücke hinsichtlich der Bebaubarkeit erfolgt, insbesondere der hier vorherrschenden 2geschossigen Bauweise. So sind beispielsweise Arztpraxen, Verkaufseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe vorhanden.

Im Gegensatz dazu schließen sich östlich Grundstücke an, die fast ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Bebauung ist hauptsächlich geprägt durch Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldächern und ausgebautem Dachgeschoß.

In der Melanchthonstraße und in der Straße Am Rosenhag prägen eine Vielzahl der ursprünglich konzipierten Taut-Häuser das Straßenbild. Die Baufluchtlinie des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes von Bruno Taut im Sinne einer Baulinie ist hier eindeutig ablesbar.

Unter Berücksichtigung der zu ihrer Entstehungszeit bestehenden wirtschaftlichen Zwänge wurde durch Taut hier ein Baukörper geplant, der die meist schwierigen Grundwasserverhältnisse berücksichtigt, durch den eingebauten Kniestock eine bessere Verwertung des Dachraumes schafft und die Ausnutzung der Bodenräume ermöglicht. Dies widerspiegelt sich in der einheitlichen Gestaltung der Trauf- und Firsthöhen sowie Dachneigungen.

Neben der vorhandenen ortstypischen Bebauung wird das Planungsgebiet durch die stark durchgrünten Blockinnenbereiche geprägt. Durch die sich vollziehende Bebauung in 2. Baureihe werden die ursprünglich 1.000 - 1.400 m<sup>2</sup> großen Grundstücke und damit die gärtnerisch genutzten Flächen erheblich reduziert.

### 1.2.2. Planerische Ausgangsposition

Die Planung baut auf dem FNP 94, Stand 1. Juli 1994 und dem Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung, Stand Januar 1994 auf. Im FNP 94, Stand 1. Juli 1994 ist der Planungsbereich als Wohnbaufläche W 4 (GFZ bis 0,4) und die Hönower Straße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Die hier dargestellte Wohnbaufläche des Typs W 4 weist eine sehr geringe Bebauungsdichte auf. Die Geschößflächenzahl liegt zum Teil noch unter 0,1. Im Interesse eines sparsamen Umgangs mit der Fläche ist im Sinne der Darstellung des FNP 94, Stand 1. Juli 1994 eine GFZ von 0,4 städtebaulich wünschenswert. Gleichzeitig soll damit ein Beitrag zur Deckung des steigenden Bedarfes an Wohnungen mit hoher Wohnqualität für Gesamtberlin und speziell den hohen Bedarf im Ostteil der Stadt geleistet werden.

Der Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung würdigt den Planungsbereich ausdrücklich als Wohnbaupotentialfläche im Mittelbereich Kaulsdorf/Mahlsdorf. Er sieht für das Gebiet eine Entwicklung als Wohnbaufläche mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer eingeschossigen Bebauung vor.

Der Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung unterstützt ausdrücklich die Bebauung des Blockrandes und die Verdichtung im Blockinnenbereich unter Berücksichtigung ökologischer Belange. Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes der Melanchthonstraße und der Straße Am Lupinenfeld ist eine Grünverbindung zu entwickeln. Für die Hönower Straße und der Straße Am Rosenhag ist eine alleeartige Bepflanzung zu ermöglichen.

## 2. Planinhalt

### 2.1. Entwicklung der Planungsidee

Das Bezirksamt Hellersdorf von Berlin - Stadtplanungsamt - hatte den Architekten R. Effenberger mit der Erarbeitung von städtebaulichen Konzepten und Varianten unter Berücksichtigung der Zielstellung des Entwurfs zur BEP und des FNP 94, Stand 1. Juli 1994 beauftragt. Im Februar 1992 wurde durch den Architekten R. Effenberger ein Entwicklungskonzept am Beispiel eines Blockes im B-Planbereich für mögliche Entwicklungsstrukturen in der Siedlung erarbeitet. Dabei ging der Architekt von dem besonderen städtebaulichen Wert der Siedlung aus, der sich in den stadträumlich unterschiedlich geplanten Wegen, Straßen und Plätzen widerspiegelt, die wiederum in vielfältigen Raumfolgen wechseln und mit den ehemals genutzten Wirtschaftsgärten den typischen Charakter der Gartenstadt bilden. Im Ergebnis der Untersuchungen wurde neben einer Vervollständigung der Blockrandbebauung eine Verdichtung im Blockinnenbereich dargestellt, die neue, innere Erschließungssysteme und Baukörperformen vorsah, die nach Art und Maß zu den vorhandenen Baukörpern eine neue Qualität hervorbringen würden.

Mit Aufstellungsbeschuß Nr. 232/92 vom 23.06.92 wurde für den gesamten Planungsbereich der Bruno-Taut-Siedlung das Bebauungsplanverfahren XXIII-6 eingeleitet. Die Zielstellung besteht in der Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen Struktur mit der charakteristischen Einzelhausbebauung, kleinen Plätzen, schmalen Gassen und kurvig geführten Straßen. Gleichzeitig wird eine gebietsverträgliche Verdichtung der Wohnfunktion berücksichtigt und die abgeschlossene städtebauliche Einheit der Siedlung sowie deren eigenständige Identität bewahrt.

Während der Planaufstellung wurden folgende Gutachten erarbeitet:

1. Eine Verkehrsuntersuchung für die Siedlung, die ein umfassendes Bild der derzeitigen Verkehrssituation gibt und Zusammenhänge zwischen der bestehenden Siedlungsstruktur, dem heutigen Verkehrsaufkommen und der Verkehrsstruktur aufzeigt. Es wurde dargestellt, daß durch den Verkehr eine unzumutbare Beeinträchtigung nicht erzeugt wird, die die Identität der Siedlung zerstören würde.

(Quelle: Verkehrsuntersuchung Mahlsdorf-Nord-Streusiedlung I; Entwurfsverfasser: Verkehrsanlagen Consult GmbH - Krausenstraße 63 in 10107 Berlin)

Ebenfalls wurden im Mai 92 Straßenverkehrserhebungen am Kreuzungspunkt Hönower Straße/Riesaer Straße vorgenommen. Für die Bruno-Taut-Siedlung (Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6) wurde eine Belastung von ca. 700 - 750 Kfz/h ermittelt. Die Prognosebelastung geht für die Bruno-Taut-Siedlung von ca. 1000 Kfz/h und für den unmittelbaren Verpflechtungsbereich ebenfalls von 1000 Kfz/h aus. Im Ergebnis heißt dies, daß das Straßennetz innerhalb der Siedlung leistungsfähig ist. Auch die prognostizierte Verkehrsbelastung kann durch das Straßennetz innerhalb der Siedlung bewältigt werden. Der Querschnitt des vorhandenen Straßennetzes ist ausreichend und leistungsfähig. Im Gegensatz dazu ist die Leistungsfähigkeit der Hönower Straße bei Auslastung der prognostizierten Belastung ausgeschöpft.

2. Eine faunistische und gehölkundliche Untersuchung in der Bruno-Taut-Siedlung, die Bedenken bezüglich einer Gefährdung der Fauna und Flora untersucht und die Erstellung eines Baumkatasters nach der Baumschutzverordnung sowie die Erfassung der Amphibien, Vögel, Kleinsäuger und Fledermäuse im Gebiet mit einer Bewertung des Bestandes unter dem Aspekt der Bebauungsverdichtung beauftragt. Entsprechend den Aussagen dieser Untersuchung stellt sich das Untersuchungsgebiet aus faunistischer Sicht als eine Siedlung mit hohem Grünflächenanteil dar. Die nachgewiesenen oder zu vermutenden Arten sind typisch für Gartenstadtbereiche. Die Ausstattung der Gärten mit alten Obstbäumen, Koniferen und Gemüsebeeten, verbunden mit z.T. intensiver Gartenpflege sowie die enge Verzahnung mit älterer Bausubstanz prägt die Artensammensetzung. Auch von den angrenzenden Flächen können Arten in das Gebiet einwandern oder als Gäste erscheinen. In den zu verdichtenden Quartieren sollte das Ausmaß der Zersplitterung der stark durchgrüneten Freiflächen im Blockinnenbereich auf ein Minimum reduziert werden.

(Quelle: Faunistische und gehölkundliche Untersuchung in der Bruno-Taut-Siedlung  
Entwurfsverfasser: Natur & Text GmbH, Friedensallee 21 in 15834 Rangsdorf)

## 2.2. Planungsintention

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

- der Erhalt und die Sicherung spezifischer prägender und die Eigenart bestimmender baulicher und räumlicher Qualitäten;
- Ermöglichung einer gebietsverträglichen Verdichtung der Wohnfunktion, unter Berücksichtigung einer hohen Wohnqualität;
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen und landschaftlichen Entwicklung, unter Wahrung des Gebietscharakters;
- die Hönower Straße ist so zu entwickeln, daß hier die Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen eingeordnet werden können;
- dementsprechend sollen im Vorgartenbereich Stellplätze im Gegensatz zum übrigen Siedlungsgebiet möglich sein;
- in den Straßen Am Rosenhag, Melanchthonstraße und Am Lupinenfeld sind die ortstypischen Vorgärten zu erhalten, von Bebauung freizuhalten und zu bepflanzen;
- die prägenden ökologisch wertvollen Flächen im Blockinnenbereich sind weitestgehend zu erhalten.

## 2.3. Wesentlicher Planinhalt

1. Auf Grund der relativ homogenen Nutzungsstruktur besteht ausschließlich die Notwendigkeit einer Differenzierung hinsichtlich der Art der Nutzung
  - „Allgemeines Wohngebiet“ (grundstückstief entlang der Hönower Straße);
  - „Reines Wohngebiet“ (auf den übrigen Bauflächen)
  - Verkehrsflächen

2. Zur Sicherung der gebietsverträglichen Verdichtung ist hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung die Festsetzung von GRZ, GFZ und der Geschossigkeit vorzusehen.
3. Auf Grund der stadträumlichen Besonderheiten des Planungsgebietes sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XXIII-6d städtebauliche Ordnungsprinzipien durch die Festsetzung von
  - Straßenbegrenzungslinien,
  - Baulinien,
  - Baugrenzen,
  - Bauweise und
  - Gestaltungsmerkmalen

zu sichern.

## **2.4. Begründung der Festsetzungen**

### 2.4.1. Art der baulichen Nutzung

#### *Allgemeines Wohngebiet*

Die mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ belegten Flächen sollen vorwiegend dem Wohnen und der dem Wohnen dienenden versorgenden Funktionen vorbehalten sein.

In Bezug auf die besondere städtebauliche Situation entlang der Hönower Straße, die

- a) in der derzeitigen Nutzung,
  - b) Belastungen auf Grund des Durchgangsverkehrs,
  - c) in der Konzentration der Bebauung entlang des Straßenraums besteht,
- wird eine zunehmende Entwicklung von gewerblichen Nutzungen hervorgerufen. Zur Sicherung der Funktionalität der Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen soll die Möglichkeit geschaffen werden, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Vorgartenbereich Stellplätze einzuordnen. Diese Ausnahme soll ausschließlich für den Bereich der Hönower Straße gelten, da ansonsten der ortsbildprägende Vorgarten in der Siedlungsstruktur erhalten bleiben soll.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist der Hinweis gegeben worden, daß die Nutzung der Vorgartenbereiche als Stellplätze an der Hönower Straße als sehr ungünstig betrachtet wird, da es dadurch zum häufigen Überfahren des Rad- und Gehweges käme, wodurch besonders Fußgänger und Radfahrer gefährdet seien. Auf Grund der vorhandenen Bebauung und Lagebegünstigung der Hönower Str. soll hier jedoch die Versorgung der Bevölkerung mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen ausdrücklich ermöglicht werden. Daher ist die Einordnung von Stellplätzen unter Berücksichtigung verkehrstechnisch machbarer und verkehrssicherer Lösungen notwendig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im vorderen Grundstücksbereich soll daher die Möglichkeit geschaffen werden, Stellplätze einzuordnen. Die Anordnung der Stellplätze im Vorgartenbereich erfolgt zugunsten der Freihaltung der Blockinnenbereiche in einer

Tiefe von 9,0 m entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Hönower Straße. Gleichzeitig soll dadurch eine Beeinträchtigung des reinen Wohngebietes durch den Verkehrslärm aus Zu- und Abfahrten ausgeschlossen werden.

Zur Sicherung der gewachsenen städtebaulichen Struktur verbietet sich die Einordnung von Tankstellen und Gartenbaubetrieben. Auf Grund ihrer ortsuntypischen stark beeinträchtigenden Wirkung sowie durch Lärm und Abgasimmission lassen sich nachbarschaftliche Belästigungen, insbesondere zu den Nutzungen im reinen Wohngebiet, vermuten. Damit werden die Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO durch die textliche Festsetzung Nr. 1 ausgeschlossen.

### *Reines Wohngebiet*

Die Flächen westlich der Melanchthonstraße sollen als „WR-Reines Wohngebiet“ festgesetzt werden.

Die gewählte Art der Nutzung entsprechend § 3 BauNVO erscheint für den Planungsbereich sinnvoll, aufgrund der bereits vorhandenen dem reinen Wohngebiet adäquaten Nutzung und da hier auch weiterhin ausschließlich die für die Versorgung des Wohnens notwendigen Bedarfe gewährleistet werden sollen.

Weiterhin soll, um mögliche Beeinträchtigungen ausschließen zu können (wie z.B. das damit verbundene Verkehrsaufkommen), die Anzahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt werden.

Im reinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen zwischen der hinteren Baugrenze der 2. Baureihe und der westlichen Grundstücksgrenze sowie entlang der Straße Am Rosenhag zwischen der hinteren Baugrenze und der südlichen Grundstücksgrenze entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 6 ausgeschlossen. Dadurch wird ermöglicht, begrünte unbebaute Blockinnenbereiche, die charakteristisch für die Gartenstadt sind, zu erhalten. Durch diesen Ausschluß von Stellplätzen und Garagen im Blockinnenbereich soll außerdem eine Minimierung des Verkehrs und dessen Lärms erreicht und dazu beigetragen werden, die Wohnqualität zu sichern.

Der ursprünglich beabsichtigte Ausschluß von ausnahmsweise zulässigen Betrieben des Beherbergungswesens soll nicht erfolgen, da auf Grund der hier festgesetzten Nutzungsmaße die Einordnung solcher ohnehin stark eingeschränkt ist und die Beeinträchtigung kleinerer Betriebe auf angrenzende Wohnnutzungen im Einzelfall zu prüfen sind.

### *Verkehrsflächen*

Die Haupteinschließung des Planungsbereiches erfolgt über die Hönower Straße. Die Straßenbegrenzungslinie verspringt in Höhe der Grundstücke Hönower Str. 212 und 214. Dem Hinweis der Begradigung der Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Hönower Str. 200/212 wird im Entwurf des B-Planes gefolgt, da der Verkehrssicherheit als öffentlichen Belang eine hohe Bedeutung zukommt.



Entsprechend den bereits im Juni 94 durchgeführten Verkehrszählungen ist davon auszugehen, daß die Leistungsfähigkeit unter Berücksichtigung der entsprechend FNP 94, Stand 1. Juli 94 und dem Entwurf zur BEP prognostizierten Belastung der Hönowe Straße voll ausgeschöpft ist. Dementsprechend sind langfristig Verkehrslösungen erforderlich, die das zu erwartende Verkehrsaufkommen bewältigen. Aufgrund der vorhandenen begrenzten Querschnittsbreiten sind beim zwischenzeitlichen Ausbau der Straße nur Mindestmaße gewählt worden und abschnittsweise Sonderlösungen angewendet worden. Um unter Berücksichtigung des ständig wachsenden und langfristig zu realisierenden Verkehrsaufkommens im öffentlichen Straßenraum eine notwendige Verkehrssicherheit zu gewährleisten, ist die Festsetzung der neuen Straßenbegrenzungslinie erforderlich. Dem privaten Belang des Erhalts der in Anspruch zu nehmenden Flächen als Lärm- und Sichtschutz soll insofern Genüge getan werden. Vorhandene Pflanzungen sollen als Lärm- und Sichtschutz gegenüber dem Verkehrsaufkommen erhalten bleiben bzw. entsprechender Ersatz geschaffen werden. Damit soll dem privaten Belang Rechnung getragen werden. Im Einzelfall sind technische Sonderlösungen zur Sicherung der Erschließung der privaten Grundstücke erforderlich.

Im Planungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6d stellt sich die Straße Am Rosenhag als Sammelstraße dar. Die Straße Am Lupinenfeld und die Melanchthonstraße sind entsprechend der Straßenkategorie als Anliegerstraßen definiert. Sie sichern die Anbindung des Gebietes an die Hauptverkehrsstraße. Es ist notwendig, die Verkehrsflächen in ihrer derzeitigen Größe und im Verlauf als ein wichtiges städtebauliches Merkmal zu erhalten.

In der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie den Hinweis gegeben, daß die Straße Am Lupinenfeld als öffentliche Straße mit 8,00 m Breite zu schmal sei. Sie sollte entweder auf 10 m verbreitert oder als verkehrsberuhigter Bereich/Fußgängerbereich in Verbindung mit dem Platz Melanchthonstraße/Am Lupinenfeld ausgewiesen werden. Ein prägendes städtebauliches Merkmal der Taut-Siedlung sind die schmalen Straßen mit ihren platzartigen Erweiterungen wie hier am Lupinenfeld. Die platzartige Aufweitung der Straße Am Lupinenfeld angrenzend an die Hönowe Straße symbolisiert den Eingangsbereich der Siedlung. Die Reduzierung der öffentlichen Verkehrsfläche auf 8 m im weiteren Verlauf ermöglicht die verkehrliche Erschließung entsprechend der Querschnittsuntersuchungen, unter Berücksichtigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens. Gleichzeitig wird nachgewiesen, daß die Verkehrssicherheit bei dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen gewährleistet ist.

Die Erschließung über die Straße Am Lupinenfeld in einer Breite von 8,00 m ist gesichert. Der Hinweis soll deshalb nicht berücksichtigt werden.

Die Erschließung des Blockinnenbereiches erfolgt ausschließlich über private Erschließungswege, bei denen das privat rechtliche Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden muß.

#### 2.4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von

- GRZ (Grundflächenzahl)
- GFZ (Geschoßflächenzahl) und
- Geschossigkeit

geregelt.

#### *GRZ*

Für die Wohnbauflächen, die mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ entlang der Höninger Straße belegt werden sollen, ist eine GRZ von 0,3 vorgesehen. Entlang der Höninger Straße ist eine Konzentration von Handels- und Dienstleistungsbetrieben erwünscht. Auf Grund der Planungsziele entspricht das Nutzungsmaß von 0,3 den absehbaren Verdichtungstendenzen im Siedlungsgebiet und stellt eine Mindestgröße dar, um den Funktionen von Handels- und Dienstleistungsbetrieben und gleichzeitig dem Wohnen gerecht zu werden.

Für das Grundstück Höninger Straße 210 wird eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,5 vorgesehen.

Dies ist erforderlich, da auf Grund des sehr schmalen Grundstückes bei Auslastung einer GRZ von 0,3 ein Baukörper entstehen könnte, der die Fläche des ausgewiesenen Baufensters überschreiten würde. Die Priorität liegt jedoch bei der Einhaltung der ausgewiesenen bebaubaren Flächen (Baufenster), zur Sicherung eines von Bebauung freigehaltenen stark durchgrüntem Blockinnenbereiches.

Im Unterschied zur Höninger Straße ist auf den Wohnbauflächen entlang der Melanchthonstraße, die mit der Festsetzung „Reines Wohngebiet“ belegt werden sollen, eine GRZ von 0,2 vorgesehen. Diese Ausweisung gewährleistet eine gebietsverträgliche Verdichtung der Wohnfunktion unter Berücksichtigung der Beibehaltung ortstypischer Strukturen und eines effektiven Nutzungsmaßes.

Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche des Hauptbaukörpers durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Diese gesetzliche Regelung ermöglicht eine angemessene Nutzung der zu erwartenden erheblichen Zahl kleinerer Teilungsgrundstücke, auf denen die Obergrenze der GRZ von 0,2 schon durch die Überbauung mit den Wohngebäuden in Anspruch genommen werden muß. Die Nebenanlagen wie Terrassen, Zufahrten und Geräteschuppen sowie Stellplätze werden somit nur in einem geringen Umfang entsprechend der gesetzlichen Regelung entstehen können. Eine weitere Einschränkung würde die Funktionalität der Grundstücke einschränken und kann hier deshalb nicht gewollt sein.

## *GFZ*

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ entlang der Wohnbauflächen an der Hönower Straße wurde mit der Festsetzung der Geschößflächenzahl von 0,4 auf das Planungsziel reagiert, in der Hönower Straße Wohn- und Geschäftshäuser zu entwickeln. Damit wird die Absicht verfolgt, die Hönower Straße auch durch eine entsprechende Bau- masse städtebaulich in Bezug auf ihre Funktion als Hauptverkehrsstraße zu betonen.

Für die Flächen mit der Festsetzung „Reines Wohngebiet“ wurde mit der Festsetzung der Geschößflächenzahl von 0,2 auf die vorhandene Bebauung Bezug genommen, die den Rahmen für eine zukünftige Entwicklung bilden soll.

## *Überbaubare Grundstücksflächen*

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden mit Baulinien und Baugrenzen definiert. Baulinien wurden überall dort festgelegt, wo eine klare Definition der Straßenräume aus städtebaulichen Gründen notwendig ist. Die straßenbegleitende Bebauung im Bebauungsplan XXIII-6d ist in der Hönower Straße, der Melanchthonstraße und der Straße Am Rosenhag sowie in einem Teilbereich der Straße Am Lupinenfeld aus städtebaulichen Gründen zur Sicherung der ursprünglichen historischen Struktur notwendig.

Klar ablesbare und bewußt verengte Straßenräume sollen die ursprüngliche Bruno-Taut-Siedlung in ihrem funktionellen und räumlich gestalterischen Zusammenhang durch den Erhalt spezifischer räumlicher Qualitäten sichern. Gerade dieses Gestaltungsprinzip ist noch klar erkennbar und macht die besondere städtebauliche Qualität aus.

Baugrenzen wurden überall dort vorgesehen, wo im Sinne der planerischen Zurückhaltung auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet werden konnte und man sich darauf beschränkte, die wesentlichen Rahmenbedingungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung festzusetzen.

## *Geschossigkeit*

Für die Wohnbaufläche entlang der Hönower Straße wurde eine Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Die Hönower Straße soll im Planungsbereich eine Betonung des Straßenraumes entsprechend seiner Funktion erleben. Eine Konzentration von entsprechend § 4 BauNVO planungsrechtlich zulässigen Handels- und Dienstleistungsbetrieben wird angestrebt.

Die Freihaltung der hinteren Grundstücksfläche von jeglicher Bebauung schafft einen gewissen Toleranzbereich zwischen dem allgemeinen und dem sich

anschließenden reinen Wohngebiet, aber auch einen Distanzbereich hinsichtlich der Geschossigkeit.

Für die Wohnbaufläche im Bereich des reinen Wohngebietes wird 1 Vollgeschoß festgesetzt. Diese Geschossigkeit entspricht den in der Umgebung vorhandenen Strukturen und leistet einen Beitrag zur Bewahrung des Gartenstadtcharakters.

#### *Höhe der baulichen Anlagen*

Um im Rahmen der Geschossigkeitsausweisung auszuschließen, daß Baukörper mit ortsuntypischen Dachausbauten und Dachhöhen entstehen, wurde die textliche Festsetzung Nr. 3 zur Höhe der baulichen Anlagen im „Reinen Wohngebiet“ planungsrechtlich gesichert. Begrenzt wird die Höhe der baulichen Anlagen auf eine Firsthöhe von max. 9,00 m und eine Traufhöhe von 5,00 m in der Fläche ABCDA über NN 63,5 und in der Fläche DEFAD über NN 63,0 m. Die Begrenzung der Firsthöhe soll verhindern, daß sehr hohe Dachkonstruktionen mit „versteckten“ Geschossen entstehen können.

Die Festsetzung Nr. 3 ist neben der Festsetzung von Baulinien entlang der Straßenräume erforderlich, um die wertvollen stadträumlichen Strukturen mit den vielfältigen Raumfolgen, die von gleichhohen Baukörpern straßenbegleitend bebaut sind, planungsrechtlich zu sichern.

#### *Weitere textliche Festsetzungen*

Im Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung wurde die Satellitenbildkarte ausgewertet und daraus abgeleitet, daß sich östlich von Mahlsdorf Kaltluftentstehungsgebiete befinden und der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Kaltluftschneise entlang der Hangkante über die Kaulsdorfer Seen die Frischluftzufuhr zu den klimatisch stark belasteten Innenbereichen der Stadt gewährleistet. So wird diesem Bereich eine wichtige klimatische Funktion für die gesamte Stadt zugeschrieben.

Die textliche Festsetzung Nr. 9 soll deshalb hier in den für Frischluftentstehung und -transport wichtigen städtischen Bereichen mögliche Verunreinigungen der Luft so weit wie möglich ausschließen.

#### 2.4.3. Bauweise

Für alle Bauflächen wurde eine offene Bauweise festgesetzt.

Dies soll in erster Linie gewährleisten, daß sich die neu zu errichtenden Baukörper harmonisch in die vorhandene offene Siedlungsstruktur einfügen.

Da sich die bezugsrelevante Bruno-Taut-Siedlung ausschließlich durch Einzelbaukörper in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern darstellt, wurde im Interesse des Planungszieles eine Baukörperbegrenzung bei Einzelhäusern auf 15 m und bei Doppelhäusern von 20 m Gebäudelänge als textliche Festsetzung Nr. 5 vorgesehen.

Auf Grund der bereits vorhandenen Siedlungsstruktur, die durch eine kleinteilige Einzelhausbebauung mit Doppel- und Einzelhäusern nach Taut'schen Konzept und eine starke Durchgrünung geprägt ist, soll in Abhängigkeit von der Lage der Bebauung im Quartier eine Differenzierung nach Einzel- und Doppelhäusern erfolgen. Dementsprechend wurde im Blockinnenbereich eine Doppelhausbebauung ausgeschlossen und mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 am Blockrand eine Doppelhausbebauung ermöglicht. Den ursprünglichen Baukonzepten von Taut folgend, wurde ebenfalls durch die textliche Festsetzung Nr. 5 die Baukörperlänge begrenzt.

#### 2.4.4. Gestaltungskriterien

Die Streusiedlung hebt sich eindeutig durch ihre eigene räumliche Struktur, die historisch wertvollen Bauten in ihrer Gliederung und durch die Farben und Materialien der Häuser von den angrenzenden Siedlungen ab.

Zu den Gestaltungsmerkmalen, die die Siedlung insbesondere prägen, gehören die Kratzputzfassaden, Klinkerfaschen an Fenstern und Eingangsbereichen sowie der Klinkersockel. Die textliche Festsetzung Nr. 13 geht davon aus, daß eine Vollverklinkerung der Fassade unzulässig ist, da sie den Gestaltungskriterien der Siedlung widerspricht und Klinker nur als Gestaltungselemente Anwendung finden dürfen.

Die Verwendung von in der Siedlung ursprünglich vorgesehenen und benutzten Materialien, die die horizontalen und vertikalen Gliederungen sowie die kleinteilige Gestaltung der Einzelhäuser gewährleisten, soll durch die Festsetzung im Bebauungsplan gesichert und damit verhindert werden, daß durch geplante Vorhaben das Erscheinungsbild der Gartenstadtsiedlung durch eine ortsuntypische Erweiterung oder Gestaltung zerstört wird.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 10 und 11

10. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen.

11. Im „Reinen Wohngebiet“ muß die Traufhöhe mindestens 40 % der Firsthöhe betragen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen.

sollen gewährleisten, daß die Proportionen der Gebäude in bezug auf das Verhältnis von First- zu Traufhöhe so realisiert werden, daß sie sich in die ortsbildprägende Maßstäblichkeit der Gebäude, die nach Taut entworfen wurden, einfügen. Die während des Verfahrens formulierte textliche Festsetzung zur Dachneigung wurde fallengelassen, da sie nicht ausreichend diese Zielstellung erfüllte und erhebliche Widersprüche zur vorhandenen Bausubstanz erzeugen würde.

#### 2.4.5. Grünfestsetzungen zu gartenstadttypischen Bepflanzungen

Der gesamte Bereich der Gartenstadtsiedlung ist durch eine starke Durchgrünung mit einheimischen Gehölzen geprägt. Diese Prägung trägt einen erheblichen Anteil

am städtebaulichen Charakter der Siedlung. Der Erhalt dieser prägenden Strukturen und die Weiterentwicklung des Gartenstadtcharakters ist eine elementare Zielstellung des Bebauungsplanes.

In Umsetzung dieser Zielstellung ist es erforderlich, die vorhandenen Bäume weitestgehend zu erhalten und Pflanzungen vorzunehmen, um den Bestand an Bäumen entsprechend der für die Gartenstadt typischen Pflanzungen zu entwickeln.

Dementsprechend wurde die textliche Festsetzung Nr. 15 in den Bebauungsplan XXIII-6d aufgenommen, die eine Bepflanzung für jedes Grundstück je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit für die Gartenstadt typischen Bäumen vorsieht. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume werden die vorhandenen für die Gartenstadtsiedlung typischen Bäume angerechnet. Damit soll gewährleistet werden, daß sich die Anzahl der zu pflanzenden Bäume in einem für die Eigentümer zumutbaren Rahmen bewegt. Zur textlichen Festsetzung Nr. 15 wird als Empfehlung eine Pflanzliste mit für die Gartenstadtsiedlung typischen Bäumen gegeben. Im Sinne der gebietstypischen Gestaltung des Gartenstadtgebietes soll entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 16 ebenfalls geregelt werden, daß eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist.

### **Pflanzliste:**

Birke (*Betula pendula*, *Betula cembra*)  
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
 Kiefer (*Pinus sylvestris*)  
 Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*)  
 Rotdorn (*Crateagus laevigata* „Paul's scarlett“)  
 Stieleiche (*Quercus robur*)  
 Walnuß (*Juglans regia*)  
 Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
 Winterlinde (*Tilia cordata*)

## **3. Auswirkungen des Bebauungsplanes XXIII-6d**

### **3.1. Eingriffsbetrachtung**

Bei dem Planungsbereich „Tautsiedlung“ handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, in dem Bauvorhaben nach § 34 BauGB bereits zulässig sind. Entsprechend den Festsetzungen des B-Planes geht es um die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen, die nicht über das bereits zulässige Nutzungsmaß nach § 34 BauGB hinausgeht. Somit wird durch die hier vorliegende Planung kein Eingriff vorbereitet. Damit werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im B-Plan vorgesehen.

Der Hinweis, die Vertikalbegrünung für Wandflächen an Nebengebäuden zur Erhöhung des Grünanteils vorzusehen, kann aus dem Planungsrecht nicht abgeleitet werden, da sie städtebaulich nicht begründbar ist. Ein Landschafts- bzw.

Grünordnungsplan, der diese Regelung treffen könnte, liegt für diesen Bereich nicht vor.

### **3.2. Schichtenwasser**

Im Rahmen der TÖB sind hinsichtlich der Problematik des anstehenden Schichtenwassers und der Versickerungsbedingungen von Regenwasser grundsätzliche Bedenken dahingehend geäußert worden, daß die Entwässerung des Plangebietes zur Zeit nicht geklärt ist.

Schwebendes Grundwasser ist in Abhängigkeit von Niederschlägen in Grundmoränengebieten, in denen wir uns im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6d befinden, immer vorhanden. Es läßt sich zurückverfolgen, daß die Vernässung von Grundstücken nicht erst durch eine Bebauung aus neuerer Zeit verursacht wird, sondern in der Bebauung an sich zu suchen ist.

Zur Lösung der Grund- und Schichtenwasserproblematik bei der Errichtung von Neubauten handelt es sich um Fragen der bautechnischen Ausgestaltung, der Standsicherheit und der Gründungstiefe. Diese Fragen sind dem Bauordnungsrecht und damit dem Landesrecht zugeordnet. Bautechnik ist keine Frage des Städtebaus und damit dem B-Plan nicht zugänglich. Die Problematik des Schichtenwassers wird im Baugenehmigungsverfahren dahingehend berücksichtigt, daß durch das BWA der Bauherr bzw. Architekt auf die Möglichkeit des Vorhandenseins von Schichtenwasser hingewiesen wird. Genaue Aussagen zum Verlauf und Höhe des Schichtenwassers erteilt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Referat IV B - Gewässeraufsicht.

Der Architekt als ein im Bauwesen und Baurecht erfahrener Berater und Treuhänder des Bauherrn, so der Bundesgerichtshof, muß die Planung so durchführen, daß dem Bauherrn kein Schaden entsteht und daß alle Belange, die aus dem Schichtenwasser resultieren, berücksichtigt werden, d.h. die Verantwortung liegt beim Bauherrn/Architekten. Die Berliner Wasserbetriebe stellen keine Forderungen hinsichtlich von Rückhalteflächen. Diese sind durch den Bauherrn zu berücksichtigen, da kein Neuanschluß an die Regenkanalisation vorhanden ist.

### **3.3. Altlasten**

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6d sind keine Eintragungen im Altlastenkataster enthalten.

### **3.4. Finanzielle Auswirkungen**

Durch die Sicherung der vorhandenen Strukturen und die planungsrechtliche Festsetzung von Baulinien, GRZ und GFZ sind bis auf die Wahrung einer städtebaulichen Ordnung keine Planungsschäden nach § 42 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu erwarten.

In Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB wurde dem Hinweis der Begrädigung der Straßenbegrenzungslinie im

Bereich der Hönower Straße 200/212 im Entwurf des Bebauungsplanes gefolgt. Daraus ergibt sich eine geringfügige Korrektur der straßenseitigen Grundstücksgrenzen. Die zu bewertenden Flächen befinden sich im Privatbesitz und sind Flächen aus Baulandflurstücken. Es handelt sich um eine Flächengröße von 150,5 m<sup>2</sup>. Zum heutigen Wertermittlungstichtag beträgt der Bodenwert 340 DM/m<sup>2</sup>. Damit sind durch das Land Berlin für den Grundstücksankauf insgesamt Kosten von 51.170 DM einzuplanen.

#### **4. Verfahren**

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

Zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanes im Juli 1992 war das AGBauGB vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) gültig. Die Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3a AGBauGB ist erst durch Gesetz vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 241) erforderlich geworden. Mit Schreiben vom 28.08.92 ist der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen Abt. IV und HA3, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie sowie der Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe der Einleitungsbeschuß zum Bebauungsplan XXIII-6d mit der Bitte um Stellungnahme entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB zugesandt worden. Es wurden keine Einwände geäußert.

##### *Aufstellungsbeschuß*

Das Bezirksamt Hellersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 21.07.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes XXIII-6/4 beschlossen. Dieser Beschuß wurde am 07.08.1992 im Amtsblatt für Berlin, Nr. 42 auf Seite 2309 bekanntgemacht. Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 21.01.93 über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-6 informiert.

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

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 17. August bis einschließlich 14. September 1992 durchgeführt. Die Erörterungsveranstaltung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung für den Bebauungsplan XXIII-6/4 fand am 28.06.93 in der Außenstelle des Stadtplanungsamtes in der Hönower Straße 53 statt. Die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung für den B-Plan XXIII-6 wurden vom Bezirksamt Hellersdorf in seiner Sitzung am 06. Mai 1997, BA-Beschluß Nr. V/271/1997 beschlossen und werden im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Für den Bebauungsplan XXIII-6/4 wurde den Ergebnissen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom Bezirksamt Hellersdorf in seiner Sitzung vom 05. März 1996 mit BA-Beschluß Nr. V/81/96 als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplanentwurf zugestimmt und sie wurden im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Auf Grund der einheitlichen Bezeichnungssystematik für Berliner Bebauungspläne war die Bebauungsplannummer XXIII-6/4 in XXIII-6d (Unterteilung durch kleine Buchstaben)



zu ändern. Gleichzeitig stimmte das Bezirksamt in seiner Sitzung am 05. März 1996 der Änderung der Bezeichnung der Bebauungsplannummer zu. Im Amtsblatt für Berlin wurde dieser Beschluß in Nr. 19 vom 04.04.1996 auf Seite 1243 bekanntgemacht. In ihrer Sitzung am 18.04.96 wurde die BVV über die Änderung der Bezeichnung des Bebauungsplanes XXIII-6/4 in XXIII-6d informiert. Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 19.06.97 über die Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung informiert.

### *Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung*

Es war eine der ersten frühzeitigen Bürgerbeteiligungen nach dem Baugesetzbuch im Bezirk Hellersdorf. So war ein großer Teil der Ablehnung gegenüber dem Bebauungsplanverfahren aus der Unkenntnis des Verfahrensablaufs entstanden. Dementsprechend wurden gesonderte Einwohnerversammlungen im Anschluß an die frühzeitige Bürgerbeteiligung zu jedem Block im Geltungsbereich durchgeführt, um durch zusätzliche Informationen zum Bebauungsplanverfahren und die nochmalige Erläuterung der Planungsabsicht Unklarheiten auszuräumen. Damit wurde einem Anliegen aus der Bürgerbeteiligung und gleichzeitig dem Grundsatz des Gesetzgebers zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung entsprochen. Einige Bürger bemängelten, daß kein aktualisiertes Kartenmaterial vorlag. Seitens des Bezirksamtes wurden nach den vorhandenen Bauunterlagen die Karten aktualisiert. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und entsprechend der Qualität der geplanten Festsetzungen erscheint dies ausreichend. Weitere Punkte, die von Bürgern im Rahmen der Bürgerbeteiligung angesprochen wurden, waren die fehlende Kanalisation in der Siedlung, der mangelhafte Ausbau der Straßen sowie mutmaßlich fehlerhaft und störend eingeordnete Trafostationen. Diese Sachverhalte können jedoch nicht innerhalb des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden. Die ortsübliche Erschließung ist für alle Grundstücke gesichert.

Zwei Bürger haben den Planungsbedarf prinzipiell angezweifelt. Dies scheint jedoch eher aus Unkenntnis des Planungsverfahrens geschehen zu sein, denn der § 34 Abs. (1) BauGB schließt eine Bebauung des Gebietes nicht aus und die in Teilbereichen bereits vorhandene ungeordnete Siedlungsstruktur wäre somit gleichfalls Maßstab der Entwicklung. Mit dem Bebauungsplan ist jedoch die vordringliche Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung einer geordneten, gebietsverträglichen Verdichtung beabsichtigt.

Die Schaffung von Wohnbauflächen in der gewachsenen Struktur wurde von einer Vielzahl von Bürgern begrüßt, insbesondere in solchen Fällen, in den auf den Grundstücken für Familienangehörige Wohnraum geschaffen werden sollte bzw. aus wirtschaftlichen oder familiären Bedingungen eine Bewirtschaftung des gesamten Grundstücks nicht gewährleistet werden kann. Mehrere Bürger sprachen sich gegen eine Verdichtung aus, da sie eine erzwungene Teilung gegen den Willen der Eigentümer vermuteten und aus ihrer Sicht eine Verdichtung im Bestand dem Gutdünken jedes einzelnen Eigentümers überlassen werden sollte. Dies würde jedoch in der Tat die Zerstörung wertvoller Biotop- und Freiflächen zur Folge haben, wie von zwei Bürgern vermutet, die Wahrung vorhandener Siedlungsstrukturen verhindern und gegenseitige nachbarschaftliche Beeinträchtigungen hervorrufen. Die Angst der Bürger vor „Zwangsteilung“ und geplanter Enteignung konnte in Informationsveranstaltungen weitestgehend ausgeräumt werden.

Die Mehrzahl der Bürger äußerte sich jedoch negativ über die Art der geplanten Verdichtung, da diese nicht die Ortstypik ausreichend sichere und eine gemeinsame innere Erschließung, die die Voraussetzung dafür wäre, derzeit nicht zur Umsetzung käme. Daher wurde im Entwurf des B-Planes auf eine innere Erschließung über öffentliche Verkehrsflächen verzichtet. Dementsprechend wurde im Entwurf zum B-Plan die typische offene Bauweise in der das Siedlungsgebiet prägenden Maßstäblichkeit umgesetzt. Durch die Ausweisung zusammenhängender von Bebauung freizuhaltender Grundstücksflächen sowie die Festsetzung von Pflanzbindungen sollen Naturräume zur Entwicklung einer breit gefächerten Tier- und Pflanzenwelt erhalten bleiben.

Am 28.06.93 fand für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die eingangs erwähnte Einwohnerversammlung statt. Alle Bürger wurden mit Postwurfsendung zu dieser Veranstaltung eingeladen. Den Bürgern wurde nochmals der Ablauf des Bebauungsplanverfahrens erläutert und anschließend erste Planungsideen für den Block vorgestellt. Ausgehend vom Charakter der Baugrundstücke entlang der Hönower Str. und Melanchthonstr. wurde die differenzierte Ausweisung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung auf den Grundstücken von den Bürgern prinzipiell begrüßt. Überprüft werden sollte die Ausweisung von Stellplätzen auf den gewerblich genutzten Grundstücken im Vorgartenbereich. Auf diesen Vorschlag soll positiv im Sinne der Entlastung des von Bebauung freizuhaltenden Blockinnenbereiches und der Erhöhung der Attraktivität der gewerblichen Nutzung mit einer textlichen Festsetzung reagiert werden.

Den Anregungen der Bürger, eine zweite Baureihe entlang der Hönower Straße im Gegensatz zur Planungsidee vorzusehen, soll nicht gefolgt werden. Es sind zwar, wie von dem Bürger vorgetragen, ausreichend Flächen vorhanden, aber gerade in dieser Form und Struktur sollen sie eine Distanzfläche zwischen den beiden Nutzungsarten darstellen und gegenseitige negative Beeinträchtigungen verhindern. Um einen Ausgleich für die 2. Baureihe zu schaffen, wurde dementsprechend das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke erhöht. Gleichzeitig kann damit der von der Hönower Str. erzeugte erhebliche Verkehrslärm für den Blockinnenbereich reduziert werden.

#### *Beteiligung der Träger öffentlicher Belange*

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sind gemäß § 4 BauGB und § 4 Abs. 2 AGBauGB in einer Monatsfrist vom 22. April 96 bis 22. Mai 96 an der Bauleitplanung beteiligt worden. Die Ergebnisse der Beteiligung der TÖB wurden durch das Bezirksamt Hellersdorf in seiner Sitzung vom 15.04.97 mit BA-Beschluß Nr. V/261/1997 beschlossen. Die Träger öffentlicher Belange haben keine wesentlichen Bedenken geäußert, die eine Änderung der Planungsziele zur Folge hatten. Dem Hinweis der Begradigung der Straßenbegrenzungslinie der Hönower Straße 200/212 wird im Entwurf des Bebauungsplanes XXIII-6d gefolgt.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurde eine fehlende Prüfung der Gemeinbedarfsflächen angemahnt. Hier sei darauf verwiesen, daß die Bedarfe der sozialen Infrastruktur im Entwurf zu den Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung des Bezirkes anhand von Prognosen hinsichtlich des Einwohnerzuwachses geprüft und nachgewiesen sind. Über das in der BEP

ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung hinaus findet im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Entwicklung statt.

Für das statistische Gebiet 191 östlich der Hönower Straße werden die Bedarfe der sozialen Infrastruktur auf den Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gesichert.

Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 19.06.97 über die Auswertung der Träger öffentlicher Belange informiert.

### *Öffentliche Auslegung*

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 05. Januar bis einschließlich 05. Februar 1998 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert. Es liegen keine schriftlichen Stellungnahmen zum ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes vor. 7 Personen äußerten sich mündlich zum Entwurf des Bebauungsplanes.

Es sind mündliche Hinweise zur Korrektur des Titels zum Bebauungsplan XXIII-6d und zur Verwendung von „Stadtgas“ gegeben worden.

Gleichzeitig wurden im Ergebnis der Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen Veränderungen

1. zur Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungswesens
  2. zur Festsetzung der Dachgestaltung
  3. zur Einordnung einer 2. Baureihe auf den Grundstücken der Hönower Straße
  4. zu Gestaltungskriterien
- im Entwurf und seiner Begründung vorgenommen.

Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 18.12.97 über die öffentliche Auslegung informiert.

### *Auswertung der Betroffenenbeteiligung*

Dem Ergebnis der Prüfung der Bedenken und Anregungen hat das Bezirksamt mit BA-Beschluß Nr. V/483/1998 in seiner Sitzung am 17.02.1998 zugestimmt. Die sich aus der Prüfung ergebenden Änderungen und Ergänzungen wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Entsprechende Berichtigungen sind auf dem Deckblatt vom 20.02.1998 eingearbeitet worden. Die Grundzüge der Planung werden durch die erforderlichen Korrekturen und Berichtigungen nicht berührt. Eine erneute Auslegung war nach § 3 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Den betroffenen Bürgern war entsprechend § 13 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom 23. Februar bis einschließlich 04. März 1998 gegeben. Alle im Quartier betroffenen Bürger wurden direkt angeschrieben und über die Änderungen informiert. Gleichzeitig erhielten sie die Möglichkeit, den geänderten Entwurf mit Begründung im Stadtplanungsamt einzusehen. Ein Bürger, der außerhalb des Geltungsbereiches wohnhaft ist, wurde ebenfalls informiert. Eine Bürgerin ist unbekannt verzogen. Es liegt eine schriftliche Stellungnahme zu den Änderungen und Ergänzungen vor. 11 Personen äußerten sich mündlich zum Entwurf des Bebauungsplanes XXIII-6d. Bei 3 Personen handelte es sich um Nachfragen zum Verfahren. Hier insbesondere darum, welche Auswirkungen das Bebauungsplanverfahren XXIII-6d auf bereits

vorhandene Baukörper hat. Hierbei wurde auf den Bestandsschutz der vorhandenen Baukörper hingewiesen. Weitere Bürger äußerten sich zu Belangen, die nicht die Änderungen und Ergänzungen betrafen. Auch wenn diese geäußerten Bedenken nicht fristgemäß vorgebracht wurden, sollen sie nachträglich in die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingestellt werden, da sie grundlegende Widersprüche zur Planung hervorrufen. Diesen privaten Belangen sollen zugunsten öffentlicher Belange im Ergebnis der Prüfung nicht gefolgt werden, die hier insbesondere in einer erforderlichen Verkehrslösung zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens und der notwendigen Verkehrssicherheit bestehen.

Die im vorliegenden Entwurf, mit Planungsstand August 1997, nach 1992 errichteten Baukörper konnten auf Grund der fehlenden Gebäudevermessung durch die Eigentümer nicht berücksichtigt werden.

Ein Bürger legte vorsorglich Einspruch ohne Begründung gegen das Schreiben des Bezirksamtes Hellersdorf - Stadtplanungsamt - vom 16.02.98 (Änderungen gegenüber der öffentlichen Auslegung des B-Planes XXIII-6d) sowie gegen den Entwurf des Bebauungsplanes XXIII-6d ein.

Ein Widerspruch ist jedoch nur gegen einen Verwaltungsakt möglich.

Zu den Änderungen und Ergänzungen des Entwurfes des B-Planes XXIII-6d mit der Begründung wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Außerdem wurden noch 2 weitere Stellungnahmen nach Fristablauf abgegeben. Diese bezogen sich auf die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie Hönower Straße und die damit verbundene Inanspruchnahme von privaten Grund und Boden. Inhaltlich wurde sich mit dieser Problematik bereits im Rahmen der Prüfung der Stellungnahmen während der Information der Bürger zu den Änderungen und Ergänzungen befaßt. Daher besteht nicht die Notwendigkeit, dieses Problem nochmals in das Verfahren einzustellen.

Mit BA-Beschluß Nr. V/507/98 stimmte das Bezirksamt dem Ergebnis der Prüfung der Stellungnahmen der betroffenen Bürger, die nach dem vereinfachten Verfahren nach § 3 Abs. 3 BauGB von Änderungen des Entwurfs zum Bebauungsplanverfahren XXIII-6d nach der Auslegung betroffen waren, zu.

#### *Verordnung zur Festsetzung*

In seiner Sitzung am 10.03.98 stimmte das Bezirksamt mit BA-Beschluß Nr. V/508/1998

1. dem Entwurf des Bebauungsplanes XXIII-6d vom 03.12.97 mit Deckblatt vom 20.02.98 mit der Begründung
2. dem Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-6d im Bezirk Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

zu. Gleichzeitig beschloß das Bezirksamt, den Entwurf mit der Begründung des Bebauungsplanes XXIII-6d sowie den Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-6d der BVV zur Beschlußfassung vorzulegen. Am 13.03.98 nahm ein Betroffener nochmals Einsicht in den Entwurf des

Bebauungsplanes mit seiner Begründung. Die vorgebrachten mündlichen Äußerungen betrafen insbesondere die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie der Hönower Straße und eine gewünschte zweite Baureihe in der Hönower Straße. Eine schriftliche Stellungnahme wurde uns nicht übergeben. Diese Belange wurden bereits in das Verfahren eingestellt.

Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 19.03.98 über die vorgebrachten mündlichen Äußerungen eines Betroffenen informiert.

Die BVV-Hellersdorf hat mit BVV-Beschluß Nr. 455 den Bebauungsplan XXIII-6d mit Deckblatt vom 20.02.98 am 19.03.98 für das Gelände zwischen Hönower Straße, Am Rosenhag, Melanchthonstraße und Am Lupinenfeld im Bezirk Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf beschlossen.

### *Redaktionelle Änderungen*

Die im folgenden vorgenommenen Änderungen dienen der Klarstellung bzw. Modifizierung, wobei es sich ausschließlich um redaktionelle Änderungen handelt, d.h. die Planung nicht berührt wird und insofern eine erneute Beteiligung nach § 3 Abs. 3 i.V.m § 13 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich ist.

Die in der Begründung auf S. 8, erster Absatz getroffenen Erläuterungen „Freihaltung der Blockinnenbereiche von jeglicher Bebauung auch von Park- und Stellplätzen“ stehen im Widerspruch zu den Aussagen der textlichen Festsetzung Nr. 7. Der Begründungstext muß lauten:

„Die Anordnung der Stellplätze im Vorgartenbereich erfolgt zugunsten der Freihaltung der Blockinnenbereiche in einer Tiefe von 9,0 m entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Hönower Straße.“

Eine zweite Baureihe entlang der Hönower Straße ist nicht vorgesehen. Es sind zwar ausreichend Flächen vorhanden, aber gerade in dieser Form und Struktur sollen sie eine Distanzfläche zwischen den beiden Nutzungsarten des „Reinen Wohngebietes“ und des „Allgemeinen Wohngebietes“ darstellen und gegenseitige negative Beeinträchtigungen verhindern. Um einen Ausgleich für die 2. Baureihe zu schaffen, wurde dementsprechend das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke erhöht. Gleichzeitig kann damit der von der Hönower Straße erzeugte erhebliche Verkehrslärm für den Blockinnenbereich reduziert werden.

Desweiteren ist es erforderlich, die textliche Festsetzung Nr. 14 mit dem Wortlaut „und bei Abgang nachzupflanzen“ und die textliche Festsetzung Nr. 15 Satz 1 mit dem Wortlaut „und zu erhalten“ zu ergänzen. Dies ist notwendig, um die Nachhaltigkeit der Zielstellungen beider textlichen Festsetzungen zu gewährleisten und die Konformität zwischen Festsetzung und dem dazugehörigen Begründungstext sicherzustellen.

## **5. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 09. November 1995 (GVBl. I S. 764)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 12. März 1987 (BGBl. I. S 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. August 1993 (BGBl. I S. 1458)