

Begründung zum Bebauungsplan XXIII-6p

zur Festsetzung
gemäß § 3Abs.2 BauGB

Planungsstand: November 2003

Inhaltsverzeichnis

I. PLANUNGSGEGENSTAND	3
1.1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	3
1.2. PLANUNGSGEBIET	4
1.2.1. <i>Beschreibung des Planungsgebietes</i>	4
1.2.2. <i>Planerische Ausgangsposition</i>	5
II. PLANINHALT	6
2.1. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSIDEE	6
2.2. PLANUNGSINTENTION	8
2.3. WESENTLICHER PLANINHALT	8
2.4. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	9
2.4.1. <i>Art der baulichen Nutzung</i>	9
Reines Wohngebiet	9
Verkehrsflächen	9
2.4.2. <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	10
GRZ	10
GFZ	11
Überbaubare Grundstücksflächen	11
Geschossigkeit	12
Höhe der baulichen Anlagen	12
2.4.3. <i>Bauweise</i>	13
2.4.4. <i>Gestaltungskriterien</i>	13
2.4.5. <i>Grünfestsetzungen zu gartenstadttypischen Bepflanzungen</i>	14
III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES XXIII-6P	15
3.1. EINGRIFFSBETRACHTUNG	15
3.2. SCHICHTENWASSER	15
3.3. REGENWASSER	15
3.5. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN	16
IV. VERFAHREN	16
MITTEILUNG DER PLANUNGSABSICHT GEMÄß § 3A AGBAUGB	16
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB	16
AUSWERTUNG FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG	17
MITTEILUNG DER PLANUNGSABSICHT	18
BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	18
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB	19
AUSWERTUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG	20
VERORDNUNG ZUR FESTSETZUNG	20
V. RECHTSGRUNDLAGEN	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

I. Planungsgegenstand

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-6p 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 noch vorhandene Wohnbauflächen. Ein großer Entwicklungsdruck liegt derzeit auf den unbebauten Grundstücken.

1.1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Mit BA-Beschluss Nr. V/470/1998 vom 20.01.1998 wurde das Bebauungsplanverfahren XXIII-6p eingeleitet.

Der Geltungsbereich des B-Planes XXIII-6p (Größe ca. 4 ha) war Teil des Bebauungsplanes XXIII-6. Das Gebiet des Bebauungsplanes XXIII-6p befindet sich im Nordosten Berlins im Bezirk Marzahn-Hellersdorf auf einer Fläche von ca. 90 ha.

Die Bearbeitung soll nunmehr in kleineren Bebauungsplänen auf Grund der praktikableren Handhabung des Bebauungsplanes XXIII-6 sowie der Vielfalt der konkreten Probleme, hinsichtlich der Nutzungs- und Bebauungsstruktur und der besonderen städtebaulichen Situation in Teilbereichen erfolgen. Im Siedlungsgebiet, in dem sich der Geltungsbereich befindet, erfolgt seit 1990 eine anhaltende Verdichtung.

Es kann davon ausgegangen werden, dass es sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6p um ein im Zusammenhang bebautes Gebiet handelt, dementsprechend beurteilen sich derzeitige Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB.

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

Anlass des Verfahrens war ein Nachtrag zur Baugenehmigung auf einem Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches. Das Bauvorhaben widerspricht den geplanten gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes XXIII-6p und damit würde die Durchsetzung der Planungsziele erheblich erschwert werden.

Für das vom Veränderungssperrenbereich betroffene Grundstück ist entsprechend § 15 BauGB die Entscheidung zum Antrag für einen Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt worden. Entsprechend §14 BauGB wird die Veränderungssperre vorbereitet und dann die Rechtsverordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt veröffentlicht.

Die Erforderlichkeit liegt weiterhin in der kontinuierlichen Weiterführung des Verfahrens zur Sicherung einer gebietsverträglichen Entwicklung der Wohnfunktion entsprechend FNP Berlin und ist durch folgende Planungsziele begründet:

- die Siedlung in ihrem funktionellen und räumlich gestalterischen Zusammenhang durch den Erhalt spezifischer räumlicher Qualitäten und städtebaulichen Strukturen 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.

1.2. Planungsgebiet

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

- für das Gelände zwischen der Landesgrenze Berlin – Brandenburg, der Kleingartenanlage "Wacholderheide", der Greifswalder Straße und der Straße Am Schlehdorn im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, im Ortsteil Mahlsdorf.

1.2.1. Beschreibung des Planungsgebietes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich fast ausschließlich Grundstücke, die zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Bebauung ist hauptsächlich geprägt durch Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldächern und ausgebautem Dachgeschoss.

Entlang der Greifswalder Straße, der Wacholderheide, der Straße Am Schlehdorn und des Ginster Weges 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 eine starke Durchgünung der Grundstücke selbst geprägt. Durch die sich vollziehende Bebauung in 2. Baureihe werden die ursprünglich 1.000 - 1.400 m² großen Grundstücke geteilt und damit die gärtnerisch genutzten Flächen erheblich reduziert.

1.2.2. Planerische Ausgangsposition

Die Planung entwickelt sich aus den Aussagen des Flächennutzungsplanes (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (ABl. S. 1211) und dem Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung (BEP), Stand Januar 1994 sowie dem Landschaftsprogramm (LaPro) Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 29. Juli 1991 S. 2331.

- FNP

Im FNP Berlin ist der Planungsbereich als Wohnbaufläche W 4 (GFZ bis 0,4) ausgewiesen. Die hier dargestellte Wohnbaufläche des Typs W 4 weist eine sehr geringe Bebauungsdichte auf. Die Geschossflächenzahl liegt zum Teil noch unter 0,1. Im Interesse eines sparsamen Umgangs mit der Fläche ist im Sinne der Darstellung des FNP Berlin eine GFZ von 0,4 städtebaulich erforderlich.

Beabsichtigt ist hier eine Verdichtung der Bebauung innerhalb des Stadtgebietes und damit die Nutzung vorhandener Flächenressourcen zur Schaffung hochwertigen Wohnraums zur Deckung des Bedarfs.

- BEP

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.

- LAPro

Das Landschaftsprogramm (LaPro), Bekanntmachung im Amtsblatt von Berlin vom 29. Juli 1991, einschließlich Artenschutzprogramm gliedert sich in vier aufeinander abgestimmte Teilprogramme Naturhaushalt/ Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild sowie Erholung und Freiraumnutzung, Landschaftsräume.

Die Teilpläne Biotop und Artenschutz sowie Landschaftsbild weisen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Obstbaumsiedlungsgebiet aus, mit dem Ziel, ortstypische Grünstrukturen zu erhalten.

Die gebietstypischen Vegetationsbestände und artenschutzrelevanten Strukturelemente sollen erhalten bleiben.

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

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

II. 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 Berlin 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 Aufstellungsbeschluss 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. Verkehrsgutachten

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/d ermittelt. Die Prognosebelastung geht für die Bruno-Taut-Siedlung von ca. 1000 Kfz/d und für den unmittelbaren Verpflechtungsbereich ebenfalls von 1000 Kfz/d 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. Fauna und Flora Gutachten

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 Artenzusammensetzung. 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 durchgrünten 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-6p werden folgende städtebauliche Hauptziele gesetzt:

- der Erhalt und die Sicherung spezifischer prägender und die Eigenart bestimmender baulicher und räumlicher Qualitäten;
- die Ermöglichung einer gebietsverträglichen Verdichtung der Wohnfunktion, unter Berücksichtigung einer hohen Wohnqualität;
- die Sicherung einer geordneten städtebaulichen und landschaftlichen Entwicklung, unter Wahrung des Gebietscharakters;
- den Erhalt der ortstypischen Vorgärten als prägendes Strukturelement der gesamten Siedlung entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen
- die Entwicklung und der Erhalt der prägenden ökologisch wertvollen Flächen im Blockinnenbereich.

2.3. Wesentlicher Planinhalt

1. Im Plangebiet werden folgende Nutzungen festgesetzt:

- "Reines Wohngebiet"
- Verkehrsflächen

1. Zur Sicherung der gebietsverträglichen Verdichtung ist hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung die Festsetzung von GRZ, GFZ und der Geschossigkeit vorzusehen.

2. Auf Grund der stadträumlichen Besonderheiten des Planungsgebietes sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XXIII-6p städtebauliche Ordnungsprinzipien durch die Festsetzung von

- Straßenbegrenzungslinien,
- Baulinien,
- Baugrenzen,
- Bauweise
- Gestaltungsmerkmalen und
- Grünfestsetzungen zu gartenstadttypischen Bepflanzungen

zu sichern.

2.4. Begründung der Festsetzungen

2.4.1. Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet

Die Flächen im Plangebiet sollen als "WR -Reines Wohngebiet" festgesetzt werden.

Die geplante Festsetzung zur Art der Nutzung entsprechend § 3 BauNVO ist für den Planungsbereich städtebaulich erforderlich, aufgrund der bereits vorhandenen dem reinen Wohngebiet adäquaten Nutzung. Des Weiteren werden hier ausschließlich die für die Versorgung des Wohnens notwendigen Bedarfe gewährleistet. Aufgrund des städtebaulich eigenständigen Charakters, der spezifisch-räumlichen Qualität und der starken Durchgrünung der Siedlung konnte sich eine ungestörte Wohnnutzung entwickeln, die im Sinne der Wahrung einer hohen Wohnqualität planungsrechtlich zu sichern ist.

Die bestehende Nutzungsstruktur, die fast ausschließlich durch Wohnen geprägt wird und nur im Einzelfall kleinere, in die Wohnhäuser integrierte, nicht störende gewerbliche Einrichtungen beinhaltet, entspricht diesem Gebietscharakter bereits weitestgehend.

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 Sinne der erforderlichen Sicherung typischer Grünstrukturen sollen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, siehe textliche Festsetzung Nr.4, bauliche Anlagen wie folgt ausgeschlossen werden:

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB entlang der Straße Am Schlehdorn, der Greifswalder Straße, des Ginsterweges und der Wacholderheide in einer Grundstückstiefe von 4,00m, jeweils gerechnet ab Straßenbegrenzungslinie, unzulässig.

Mit einer zunehmenden Entwicklung der Wohnfunktion nehmen die Verkehrsbelastungen zu und die im öffentlichen Raum vorhandenen Parkflächen stehen nur im begrenzten Maße zur Verfügung, so dass von einem Parken auf den Grundstücken ausgegangen werden muss. Das Parken ist eine Funktion, die dem Wohnen zugehörig ist.

Die Greifswalder Straße als Sammelstraße dient ausschließlich der Bewältigung des Verkehrs innerhalb dieses Gebietes. Sie übernimmt keine überörtliche Funktion und damit wird die Wohnnutzung nicht beeinträchtigt.

Verkehrsflächen

Im Planungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6p stellt sich die Greifswalder Straße als Sammelstraße dar. Die Straßen Wacholderheide, Am Schlehdorn und der Ginsterweg sind entsprechend der Straßenkategorie als Anliegerstraßen definiert.

Die Greifswalder Straße sichert die Anbindung des Gebietes an die Hauptverkehrsstraße Hönower Straße. Es ist notwendig, die Verkehrsflächen in ihrer derzeitigen Größe und im Verlauf als ein wichtiges städtebauliches Merkmal zu erhalten, da die Straßenführung ein prägendes städtebauliches Merkmal der Taut-Siedlung ist.

Die dargestellten Verkehrsflächen gewährleisten die Unterbringung der erforderlichen Funktion unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit sowie des zukünftig zu realisierenden Verkehrsaufkommens entsprechend der Prognose zur Bevölkerungsentwicklung auf der Grundlage zum Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung.

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

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist gemäß der Festsetzung Nr. 12 nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

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

In Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des FNP Berlin und der Bereichsentwicklungsplanung wird eine maximale GRZ von 0,2 pro Grundstück für den Planungsbereich festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht eine gebietsverträgliche Verdichtung unter Berücksichtigung der Beibehaltung ortstypischer Strukturen und eines effektiven Nutzungsmaßes. Beabsichtigt ist hier eine Verdichtung der Bebauung innerhalb des Stadtgebietes und damit die Nutzung vorhandener Flächenressourcen zur Schaffung hochwertigen Wohnraums zur Deckung des Bedarfs.

Gemäß § 19 (4) Bau NVO 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 Garagen und Stellplätze werden somit nur in einem geringen Umfang entsprechend der gesetzlichen Regelung entstehen können. Eine weitere Einschränkung soll aus

Gründen der planerischen Zurückhaltung und der Funktionalität der Grundstücke, über das bereits geregelte Maß, nicht erfolgen.

GFZ

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

Der Erhalt der Ortstypik und das Einfügen zukünftiger Bebauung in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen finden Berücksichtigung.

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. Erhaltung und Entwicklung dieser eindeutig ablesbaren straßenbegleitende Bebauung in Form der ortstypischen sich abwechselnden Einzel- und Doppelhäuser, im Bebauungsplan XXIII-6p ist in der Greifswalder Straße, in der Wacholderheide, im Ginsterweg sowie in einem Teilbereich der Straße Schlehdorn aus städtebaulichen Gründen zur Sicherung der ursprünglichen historischen Struktur erforderlich.

Die Baulinie entlang des öffentlichen Straßenraumes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes orientiert sich eindeutig am Bestand.

Klar ablesbare und bewusst verengte Straßenräume, wie der geschwungene Straßenzug der Greifswalder Str., die platzartige Erweiterung der Wacholderheide und die straßenbegleitende Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 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 es darauf beschränkt wurde, die wesentlichen Rahmenbedingungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung festzusetzen.

Mit einer zunehmenden Entwicklung der Wohnfunktion nehmen die Verkehrsbelastungen zu und die im öffentlichen Raum vorhandenen Parkflächen stehen nur im begrenzten Maße zur Verfügung, so dass von einem Parken auf den Grundstücken ausgegangen werden muss. Das Parken ist eine Funktion, die dem Wohnen zugehörig ist

Entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 4, sind zur Sicherung der historisch städtebaulich prägenden Vorgartenbereiche als typisches Gestaltungselement der Siedlung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB entlang der Straße Am Schlehdorn, der Greifswalder Straße, des Ginsterweges und der Wacholderheide in einer Grundstückstiefe von 4,00m, jeweils gerechnet ab Straßenbegrenzungslinie, unzulässig.

Auf eine weitere Festsetzung zur Freihaltung der Bebauung von Garagen, Nebenanlagen und Stellplätzen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen der 2. Baureihe und der Landesgrenze soll verzichtet werden, im Gegensatz zu den anderen Teilbereichen, da im angrenzenden Gebiet des Landes Brandenburg eine Bebauung nach § 34 BauGB zulässig ist und damit eine Freihaltung zusammenhängender Grünbereiche nicht gegeben ist.

Den Bauherrn bleibt dennoch ausreichend Spielraum, um Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auf den Grundstücken einzuordnen. Somit bleibt die Funktionalität der Grundstücke erhalten.

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

Die textliche Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen ist neben der Festsetzung von Baulinien entlang der Straßenräume erforderlich, um die wertvollen stadträumlichen Strukturen mit den vielfältigen Raumfolgen, die von gleichhohen Baukörpern straßenbegleitend geprägt sind, planungsrechtlich zu sichern.

Um im Rahmen der Geschossigkeitsausweisung auszuschließen, dass Baukörper mit ortsuntypischen Dachausbauten und Dachhöhen entstehen, ist es erforderlich die Höhe der baulichen Anlagen im "Reinen Wohngebiet" planungsrechtlich zu sichern. Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weist sehr unterschiedliche Geländehöhen auf. Dementsprechend wurden in den Quartieren Flächen festgesetzt, für die eine einheitliche First- und Traufhöhe über NHN festgesetzt wird. Begrenzt wird die Höhe der baulichen Anlagen auf eine Firsthöhe von max. 9,00 m und eine Traufhöhe von 5,00 m. Die Begrenzung der Firsthöhe soll verhindern, dass sehr hohe Dachkonstruktionen mit "versteckten" Geschossen entstehen können, als klare städtebauliche Zäsur. Technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

Die textliche Festsetzung Nr.3 ermöglicht in diesem Sinne ein weiteres Vollgeschoss, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der ein Vollgeschoss ist und wenn die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden.

Dies ergibt sich aus der vorhandenen städtebaulichen Besonderheit des Gebietes und den historisch gewachsenen Strukturen. Mit dieser Festsetzung ist eine Überschreitung der GFZ möglich. Die Darstellung des FNP Berlin und die Obergrenzen der BauNVO werden damit nicht überschritten.

2.4.3. Bauweise

Für alle Bauflächen wurde eine offene Bauweise in Form der Festsetzung "Einzelhäuser" 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. 1 vorgesehen.

Auf Grund der bereits vorhandenen Siedlungsstruktur, die durch eine kleinteilige Einzelhausbebauung mit Doppel- und Einzelhäusern nach Taut'schem 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. 2 am Blockrand eine Doppelhausbebauung unter Berücksichtigung der historischen Vorgaben im Wechsel von Einzel- und Doppelhäusern, ermöglicht. Durch diese textliche Festsetzung wird nicht von den Abstandsflächenregelung der Berliner Bauordnung befreit.

Den ursprünglichen Baukonzepten von Taut folgend, wurde ebenfalls durch die textliche Festsetzung Nr. 1 die Baukörperlänge begrenzt. Entlang dem öffentlichen Straßenraum sind damit Doppelhäuser zulässig im Sinne der Entwicklung einer deutlich ablesbaren, straßenbegleitenden Bebauung. Im Gegensatz dazu sind im Block nur Einzelhäuser zulässig, um die ortstypische Durchgrünung dieser Bereiche langfristig zu erhalten.

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. 8 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 im Sinne der Erhaltung des vorhandenen städtebaulichen Charakters der Siedlung.

Diese Festsetzung gewährleistet die horizontalen und vertikalen Gliederungen sowie die kleinteilige Gestaltung der Einzelhäuser. Damit wird verhindert, dass durch geplante Vorhaben das Erscheinungsbild der Gartenstadtsiedlung durch eine ortsuntypische Erweiterung oder Gestaltung zerstört wird.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 5, 6 und 7

5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen.
6. Im "Reinen Wohngebiet" muss die Traufhöhe mindestens 40 % der Firsthöhe betragen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen.
7. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen Gauben eine Breite von 50 v.H. der dazugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

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.

2.4.5. Grünfestsetzungen zu gartenstadtypischen 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 sind eine elementare Zielstellung des Bebauungsplanes in Übereinstimmung mit dem LAPro Berlin.

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 wurden die textlichen Festsetzungen Nr. 9 und 10 in den Bebauungsplan XXIII-6p aufgenommen, die den Erhalt der vorhandenen Bäume und eine Bepflanzung für jedes Grundstück je 500 m² 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. 10 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. 11 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*)

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes XXIII-6p

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 gewachsener Siedlungsstrukturen, die nicht über das bereits zulässige Nutzungsmaß nach § 34 BauGB hinausgeht. Somit wird durch die hier vorliegende Planung kein Eingriff im Sinne des § 8 BNatSchG vorbereitet. Damit werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im B-Plan vorgesehen.

3.2. Schichtenwasser

Schwebendes Grundwasser ist in Abhängigkeit von Niederschlägen in Grundmoränengebieten, in denen wir uns im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6p 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.

3.3. Regenwasser

Die Berliner Wasserbetriebe stellen keine Forderungen hinsichtlich von Rückhalteflächen. Für den Bauherrn selbst treten erhebliche Schwierigkeiten bei der Regenwasserversickerung auf den Grundstücken auf.

Entsprechend der Zielvorstellung des Landschaftsprogramms für Berlin wird zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion hier von einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken selbst ausgegangen. Die angestrebte Grundflächenzahl von 0,2 ermöglicht dies. Bei der Umsetzung der

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

3.4. Altlasten

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

3.5. 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.

IV. Verfahren

Am 23.06.1992 wurde mit Bezirksamtsbeschluss 232/92 für den Siedlungsbereich in Mahlsdorf-Nord, der nach Plänen von Bruno Taut entwickelten Siedlung zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung seiner charakteristischen Eigenart, das Bebauungsplanverfahren XXIII-6 eingeleitet. Die Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt für Berlin, 42. Jahrgang Nr. 37 am 10. Juli 1992.

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 Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplan XXIII-6 mit der Bitte um Stellungnahme entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB zugesandt worden. Es wurden keine Einwände geäußert.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6 in dem Zeitraum vom 17. August bis einschließlich dem 14. September 1992 statt. Dabei wurden Bürger über Inhalte und Ziele der beabsichtigten Planung in Varianten informiert. Da dies eine der ersten frühzeitigen Bürgerbeteiligungen nach dem Baugesetzbuch im Bezirk war, entstand aus Unkenntnis eine Ablehnung eines großen Teils der Anwohner gegenüber dem Verfahrensablauf des B-Planes. Daraufhin wurden gesonderte Beratungen mit den Anwohnern jedes Quartiers geführt. Unklarheiten konnten durch zusätzliche Informationen zum Verfahren des B-Planes und durch die nochmalige Erläuterung der Planungsabsicht ausgeräumt werden.

Auswertung Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Abendveranstaltung der beiden Quartiere im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-6p fand am 07. Juni 1993 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.

Es wurde damit einem Anliegen aus der Bürgerbeteiligung und gleichzeitig dem Grundsatz des Gesetzgebers zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung entsprochen.

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.

Weitere Punkte, die von Bürgern im Rahmen der Bürgerbeteiligung angesprochen wurden, waren die fehlende Kanalisation in der Siedlung, der mangelhafte Ausbau der Straßen bei einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch eine Verdichtung der Wohnfunktion und Fragen, die im Zusammenhang mit einer Teilung des Grundstückes stehen. Diese Sachverhalte können jedoch nicht innerhalb des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden. Die ortsübliche Erschließung ist für alle Grundstücke gesichert.

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.

Die Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit BA-Beschluss Nr. V/271/1997 beschlossen. Die BVV wurde in ihrer 23. Sitzung am 19.06.1997 über die Auswertung der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung informiert.

Die Bearbeitung in Teilbebauungsplänen ist auf Grund der besseren Handhabung und der Vielfalt der konkreten Probleme, hinsichtlich der Nutzungs- und Bebauungsstruktur und der besonderen städtebaulichen Situation in den Teilbereichen erforderlich sowie auf Grund der enormen Größe des

Bebauungsplanes XXIII-6 von ca. 90 ha. Es erfolgte eine Aufteilung in 12 Teilbebauungsplänen.

Mit BA-Beschluss Nr. V/470/1998 vom 20. Januar 98 hat das Bezirksamt Hellersdorf die Weiterführung des Bebauungsplanverfahren XXIII-6 in 12 (Teil-)Bebauungsplänen mit den Bezeichnungen XXIII-6a, XXIII-6b, XXIII-6e, XXIII-6f, XXIII-6g, XXIII-6h, XXIII-6i, XXIII-6k, XXIII-6l, XXIII-6m, XXIII-6o, XXIII-6p beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin, Nr. 36 vom 10.07.1998 auf S. 2658 bekannt gegeben.

Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 03. September 1998 ist der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr der BA-Beschluss vom 20. Januar 1998 mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt worden. Es bestehen keine Bedenken, den B-Plan XXIII-6 in eigenständige Bebauungspläne zu gliedern. Das Bebauungsplanverfahren XXIII-6p wird nach § 4 AGBauGB durchgeführt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Das Bezirksamt hat mit BA-Beschluss Nr. 111/II vom 9. April 2002 die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage der Begründung und des Entwurfes zum B-Plan XXIII-6p mit dem Planungsstand vom 20. März 2002 beschlossen. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in einer Monatsfrist vom 15.04. bis 16.05.1999 beteiligt worden.

Die Ergebnisse der Beteiligung der TÖB wurden durch das Bezirksamt Hellersdorf von Berlin in seiner Sitzung am 1.04.2003 mit BA-Beschluss Nr. 591/II beschlossen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat VIII D brachte im Rahmen der TÖB folgende Bedenken ein:

1. die ordnungsgemäße Grundstücksentwässerung des Plangebietes als Voraussetzung für die Realisierung der geplanten Bebauung nicht gewährleistet ist und
2. ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept von einem Fachplaner zu erarbeiten und mit der Wasserbehörde abzustimmen ist. Dass die Berliner Wasserbetriebe keine Forderungen hinsichtlich Regenrückhalteflächen stellen, besagt nur, dass für die öffentliche Regenwasserableitung im Plangebiet für das öffentliche Straßenland derartige Flächen nicht erforderlich sind.

Die Auswertung ergab folgende Ergebnisse:

Diesem Belang kann aus nachfolgenden Gründen nicht gefolgt werden:

Der FNP 98, als Grundlage für das Konzept, sieht eine Verdichtung der Wohngebiete in offener Bauweise explizit vor.

Entsprechend der Zielvorstellung des Landschaftsprogramms für Berlin wird zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion hier von einer dezentralen

Regenwasserversickerung auf den Grundstücken selbst ausgegangen. Die angestrebte Grundflächenzahl von 0,2 ermöglicht dies. Bei der Umsetzung der technischen Lösung der Gewährleistung der Versickerung über die belebte Bodenzone auf den einzelnen Grundstücken in Abhängigkeit von den geplanten Baumaßnahmen der einzelnen privaten Bauherrn und den speziellen Bodenverhältnissen auf den Grundstücken handelt es sich um Fragen der bautechnischen Ausgestaltung.

Die Berliner Wasserbetriebe erarbeiteten für die naturnahe Regenbewirtschaftung der öffentlichen Flächen ein Konzept. Daraus ergibt sich, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Regenrückhalteflächen zu sichern sind. Dieses Konzept wurde eingestellt.

Der Bauherr muss im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den privaten Flächen die Problematik des dort anfallenden Regenwassers selbst bewältigen. Die Anpassung der Ableitungs- und Versickerungsarten sind keine städtebaulichen Aufgaben und deswegen dem Bebauungsplan nicht zugänglich. Die Wasserwirtschaft verfügt über ein eigenes rechtliches Instrumentarium zur Umsetzung ihrer Belange. Regelungsinhalte von Bebauungsplänen sind ausschließlich städtebaulichen Belangen vorbehalten.

Ausgehend von den im Rahmen der Trägerbeteiligung vorgebrachten Belange und Hinweise wurden keine Aufgabenbereiche eines Trägers öffentlicher Belange erstmalig oder stärker als bisher berührt. Die vorgebrachten Belange und Hinweise führten zu keiner Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes und somit kann die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorbereitet werden

Die BVV wurde in ihrer 22. Sitzung am 22.05.2003 über die Auswertung der Träger öffentlicher Belange informiert.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 1. April 2003 mit BA-Beschluss Nr. 591/II die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes XXIII-6p gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage der Begründung mit Planungsstand Februar 2003 und des Entwurfes zum Bebauungsplan beschlossen. Die öffentliche Auslegung des B-Planes XXIII-6p fand im Zeitraum vom 05. Mai bis einschließlich 05. Juni 2003 statt.

Die BVV wurde am 22.05.2003 über die Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert.

Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt Nr. 20 vom 25.04.2003 auf S. 1676 bekannt gegeben.

Auswertung der öffentlichen Auslegung

Das BA hat in seiner Sitzung am 22.12.2003 mit BA-Beschluss Nr. 844 der Auswertung der öffentlichen Auslegung zugestimmt.

Die Anregung des NABU die GRZ in der 2. Baureihe von 0,2 auf 0,15 zu reduzieren, um einer naturverträglichen Siedlungsverdichtung gerecht zu werden, wurde nicht gefolgt.

In Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des FNP Berlin und der Bereichsentwicklungsplanung wird eine maximale GRZ von 0,2 pro Grundstück für den Planungsbereich festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht eine gebietsverträgliche Verdichtung unter Berücksichtigung der Beibehaltung ortstypischer Strukturen und eines effektiven Nutzungsmaßes. Damit wird dem privatem Belang, der Verwertbarkeit der Grundstücke, eine hohe Priorität zugesprochen.

Eine Reduzierung der GRZ, aufgrund der zu erwartenden Grundstücksstrukturen, würde die Funktionalität der Grundstücke in Frage stellen.

Auf eine Differenzierung des Nutzungsmaßes in 1. und 2. Baureihe soll verzichtet werden. Der B-Plan setzt keine maximalen Grundstücksgrößen fest, sondern nimmt Bezug auf Gebäudelängen von Einzel- und Doppelhäusern, um die prägende städtebauliche Struktur des Gebietes zu erhalten.

Die Berliner Wasserbetriebe erarbeiteten für die naturnahe Regenbewirtschaftung der öffentlichen Flächen ein Konzept. Daraus ergibt sich, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Regenrückhalteflächen zu sichern sind. Dieses Konzept wurde eingestellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss der Bauherr auf den privaten Flächen die Problematik des dort anfallenden Regenwassers selbst bewältigen.

Die aus der Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen stellen keine Änderungen oder Ergänzungen entspr. § 13 BauGB dar. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Die Festsetzung des Bebauungsplanes entsprechend § 10 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 3 AGBauGB kann nunmehr erfolgen.

Verordnung zur Festsetzung

In seiner Sitzung am 22.12.2003 stimmte das Bezirksamt mit BA-Beschluss Nr. 844 dem Entwurf des Bebauungsplans XXIII-6p vom 1. April 2003 mit Begründung mit Planungsstand vom November 2003 und dem Entwurf der Rechtsverordnung zu seiner Festsetzung zu.

Am 26.02.2004 hat die BVV Marzahn-Hellersdorf von Berlin mit Vorlage Nr. 1193/II beschlossen der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-6p im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf mit Begründung zuzustimmen.

Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 AGBauGB

Mit Schreiben vom 09.02.2006 teilte uns die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit, dass im Ergebnis des Anzeigeverfahrens der B-Plan XXIII-6p nicht zu

beanstanden ist und der Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

Veröffentlichung

Vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf ist mit Beschluss-Nr. 1634/II vom 21.03.2006 der nach § 6 Abs. 5 AGBauGB erforderliche, für die Wirksamkeit des Bebauungsplanes konstitutive Beschluss über die Festsetzung des B-Planes XXIII-6g gefasst worden.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-6p im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf vom 10. April 2006 ist im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin, 62. Jahrgang, Nr. 16, Seite 365 am 3. Mai 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)