

Beschreibung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Plan) 10-127 befindet sich im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf und wird begrenzt:

- im Norden durch die Achardstraße und die Striegauer Straße,
- im Osten durch die KGA „Kaulsdorfer Busch“,
- im Süden durch die Heerstraße,
- im Westen durch die Chemnitzer Straße.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Randbereich Berlins, im Ortsteil Kaulsdorf des Bezirks Marzahn-Hellersdorf. Das etwa 47,5 Hektar (ha) große Plangebiet ist geprägt von Einfamilienhäusern und einer stark durchgrüntem Bebauungsstruktur. Im Osten wird das Plangebiet durch einen Außenbereich (nach § 35 BauGB) der Kleingartenanlage „Kaulsdorfer Busch“ begrenzt. Die derzeitige bauliche Dichte im Gebiet entspricht einer GRZ von etwa 0,2 und einer GFZ von bis zu 0,4.

Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Bezirk erhält regelmäßig Bauanträge für Baulücken oder Grundstücke, die durch die Teilung größerer Einfamilienhausgrundstücke entstanden sind. Dabei wird meist der hintere Teil, der zuvor als Garten diente, als Baugrundstück verkauft. Diese Entwicklung führt zu einer zunehmend unkoordinierten Nachverdichtung der Siedlungsgebiete. Das Siedlungsgebiet, das von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist, droht durch diese Entwicklung zunehmend seine charakteristischen Wohn- und Freiraumqualitäten zu verlieren. Eine geordnete Weiterentwicklung des Gebiets ist auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts gemäß § 34 BauGB jedoch nicht möglich.

Der Bebauungsplan ermöglicht es, die Bebauungsdichte angemessen zu regeln und einer weiteren Überformung des Siedlungsgebiets entgegenzuwirken. Durch klare Richtlinien zur Bauweise, Gestaltung sowie Position und Ausrichtung der Baukörper wird eine harmonische Integration neuer Bauvorhaben gewährleistet, während gleichzeitig der charakteristische Stil und die Qualität des Siedlungsgebiets erhalten bleiben.

Ziele und Zwecke der Planung

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanverfahrens ergibt sich aus den Planzielen:

1. eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen,
2. gebietsverträgliche Verdichtungen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Eigenart und Gestaltung der Quartiere zu ermöglichen,
3. Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten,
4. Gebietsentwicklung unter der Maßgabe, für das Siedlungsgebiet prägende Baumbestände weitestgehend zu erhalten sowie die starke Durchgrünung des Gebietes langfristig zu sichern.

Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist mit Wohnhäusern bebaut. Die Wohnhäuser sind durch die Straßenverkehrsflächen erschlossen. Die Baufeldstruktur innerhalb des Plangebiets ist historisch gewachsen und entspricht der ortstypischen Gestalt der Einfamilienhaussiedlung. Die Bebauungsstruktur ist durchgrünt. Der Zulässigkeitsmaßstab der näheren Umgebung lässt sich auf das Plangebiet übertragen. Die Baufeldstruktur, das Maß und die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebiets fügen sich in die Umgebung ein. Das Plangebiet ist damit als im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusehen. Die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als landschaftlich geprägte Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) aus. Die geplanten Festsetzungen sollen die städtebauliche Eigenart des Geländes sichern und entsprechen den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

Im Laufe des weiteren Verfahrens sollen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB abgewogen werden. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Planungen keine wesentlichen Umweltauswirkungen verursachen werden, da lediglich eine bestehende Nutzung gesichert wird.

Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB als Angebotsbebauungsplan aufgestellt werden. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einem Umweltbericht abgesehen.