

*Vorlage zur Kenntnisnahme*

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 17.09.2020

1. Gegenstand der Vorlage:           Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 10-17VE für das Gelände zwischen Budsiner Straße, Lötschbergstraße, Bruchgrabenweg und Schlochauer Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 01.09.2020 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0989/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Dagmar Pohle  
Bezirksbürgermeisterin und  
Leiterin der Abt. Stadtentwicklung,  
Gesundheit, Personal und Finanzen

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt  
- zur Beschlussfassung -  
Nr. 0989/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 10-17VE für das Gelände zwischen Budsiner Straße, Lötschbergstraße, Bruchgrabenweg und Schlochauer Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:  
1. den Vorhaben- und Erschließungsplan 10-17VE aufzuheben.  
2. Die Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen wird mit der Durchführung dieses Beschlusses beauftragt.
- C.2 Weiterleitung an die BVV  
zugleich Veröffentlichung:** Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und zu veröffentlichen.
- D. Begründung:** siehe Anlage 1
- E. Rechtsgrundlage:** § 1 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB;  
§ 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3  
Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltmäßige Auswirkungen:** keine
- G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:** keine

Dagmar Pohle  
Bezirksbürgermeisterin und  
Leiterin der Abt. Stadtentwicklung,  
Gesundheit, Personal und Finanzen

Anlagen

## **D. Begründung:**

Nach nochmaliger Prüfung des Planerfordernisses zum Vorhaben- und Erschließungsplan 10-17VE, der mit Bezirksamtsbeschluss vom 16.03.2004 eingeleitet wurde, ist eine erforderliche städtebauliche Rechtfertigung gemäß § 1 (3) BauGB für die beabsichtigten Festsetzungen zur Sicherung des Planungsziels hier nicht mehr gegeben. Mit der nachstehenden Begründung wird deshalb die Ausleitung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen.

## **Vorbemerkung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 10-17VE, der den Planungsstand Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit erreicht hat, soll ausgeleitet werden. Das Plangebiet ist Teil des Siedlungsgebietes Biesdorf-Süd mit vorstädtischem Charakter.

### **1. Das Plangebiet**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 10-17VE "Wohnsiedlung Budsiner Straße" befindet sich im Ortsteil Biesdorf-Süd des Bezirks Marzahn-Hellersdorf und umfasst ein ca. 5,2 ha großes Gebiet, das wie folgt umgrenzt ist:

- Norden: Budsiner Straße,
- Osten: Lötschbergstraße,
- Süden: Bruchgrabenweg,
- Westen: Schlochauer Straße.

Das gesamte Plangebiet ist, abgesehen von Straßen und einem Gewerbegrundstück, durch eine Wohnnutzung geprägt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 10-17VE sieht auf Grund dieser Prägung und der gleichgerichteten Planungsabsicht in seinem Geltungsbereich auf allen Baugrundstücken die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet WA vor. Er besteht aus vier Teilen:

- 2.1. dem Vorhabengebiet,
- 2.2. einer Baureihe Einfamilienhäuser, die nach Einleitung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigt wurden,
- 2.3. einem bestehenden Gewerbegrundstück und
- 2.4. einem Teil einer bestehenden einheitlichen „Vorstadtsiedlung“.

### **2. Planerischer Umgang mit den vier Teilbereichen**

#### *2.1. Das Vorhabengebiet*

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war die Absicht eines Bauträgers, das Vorhabengebiet – Teil eines ehemaligen Gewerbegrundstückes, von dem heute noch ein Drittel der Fläche als solches weiter besteht – mit vorwiegend Einfamilienhäusern in einer kleinteiligen, siedlungsgebietstypischen Bauweise zu bebauen. Die Erforderlichkeit des Aufstellungsbeschlusses wurde insbesondere in folgendem städtebaulichen Grund gesehen: Es sollten an der Budsiner Straße Einfamilienhäuser in der zweiten und dritten Baureihe errichtet werden. Es wurde eingeschätzt, dass diese auf der Grundlage des § 34 BauGB nicht zulässig waren. Zu deren Erschließung war eine Privatstraße im Blockinnenbereich herzustellen. Letzteres sollte durch einen Vorhabenträger erfolgen. Deshalb wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Alle Vorhaben wurden inzwischen realisiert. Es wurden 14 Einfamilienhausgrundstücke gebildet und verkauft. Es entstanden 14 Einfamilienhäuser im Vorhabengebiet auf der Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB. Der Vorhabenträger stellte selbst nur die Erschließung über einen Durchführungsvertrag her. Für die Erschließung der zweiten und dritten Baureihe im Inneren des Vorhabengebietes wurden so die Errichtung einer privaten Erschließungsstraße und ihre Übereignung an den Bezirk am 11.05.2004 durch den Vorhabenträger realisiert. Im Vorhabengebiet sind alle Bauanträge somit bereits flächendeckend genehmigt, alle Häuser bereits gebaut und die Erschließung hergestellt.

Es besteht kein städtebaulicher Regelungsbedarf mehr – das Erfordernis ist entfallen, da die Anpassung des neu bebauten Teils an die städtebauliche Struktur der vorhandenen Siedlung bereits erfüllt ist. Das Interesse zur Ausleitung des Bebauungsplanes tangiert keine Interessen der Eigentümerinnen und Eigentümer, da diese vollständige Sicherheit auf die Zulässigkeit ihrer Bauten auch nach der Ausleitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes haben. Alle Gewährleistungen aus dem Durchführungsvertrag sind erfüllt.

Das bei Aufstellung 2004 gesehene Planerfordernis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung bei der Bebauung und Erschließung des Vorhabengebietes wurde berücksichtigt und eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung ist durch den Rahmen des § 34 BauGB gewährleistet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 10-17VE ist für das Vorhabengebiet nicht mehr erforderlich.

## *2.2. Einfamilienhäuser entlang der Budsiner Straße*

Des Weiteren wurden im Plangebiet nach Planaufstellung 13 Einfamilienhäuser auf dem ehemaligen Gewerbegrundstück entlang der Budsiner Straße, einer öffentlichen Verkehrsfläche, auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB genehmigt und gebaut. Auch hier besteht kein Planbedarf. Eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung durch den Rahmen des § 34 BauGB ist auch hier ausreichend gewährleistet. Durch die wohngebietstypische Nutzung wird das nördlich angrenzende Wohngebiet nicht beeinträchtigt.

## *2.3. bestehendes Gewerbegrundstück*

Daran schließt in östlicher Richtung das restlich verbliebene Gewerbegrundstück einer Firma für Dachdeckerbedarf an. Die derzeitige gewerbliche Nutzung durch eine Lagerhalle, Lager- und Präsentationsflächen im Freien entspricht nicht der vorwiegenden Nutzung in den anschließenden Baugebieten, die hauptsächlich durch Wohnen geprägt sind. Die Gebäude und Lagerhalle des Gewerbebetriebes sind auf Grund ihrer Größe, ihrer Bauart und der Art der baulichen Nutzung untypisch für die benachbarte kleinteilige Wohnbebauung und stellen im Maß und der Art der baulichen Nutzung einen Solitär dar. Dieser war und ist dennoch selbst prägend für den Beurteilungsrahmen nach § 34 BauGB, er bleibt mit und ohne der vorliegenden Planung zulässig.

In diesem Betrieb werden Baustoffe und Materialien zwischengelagert. Aus der derzeitigen Nutzung sind keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene und geplante Bebauung abzuleiten. Der Betrieb genoss mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Bestandsschutz, der auch nach Ausleitung auf der Grundlage des § 34 BauGB weiter besteht. Das Grundstück sollte im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet WA (mit einem einzigen, das Grundstück umfassenden Baufenster) festgesetzt werden, damit wurde hier die Möglichkeit einer Bebauung mit Einfamilienhäusern oder alternativ der Weiterbestand im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes gesehen.

Diese Nutzungsmöglichkeiten werden auch auf der Grundlage des § 34 BauGB nicht eingeschränkt. Auch eine gewerbliche Nutzung bzw. Bebauung wäre langfristig zulässig,

soweit sie sich in die maßgebliche Umgebung einfügt und das Rücksichtnahmegebot gegenüber der Wohnnutzung erfüllt. Der Baubetrieb wird weder mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan noch mit dessen Ausleitung anders eingeschränkt als vorher – er musste schon immer das Rücksichtnahmegebot gegenüber der nördlich angrenzenden Wohnbebauung einhalten.

Auf Grund seiner tatsächlichen Tätigkeiten handelt es sich um einen im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Betrieb, so dass keine unzumutbaren negativen auf die angrenzenden wohngebietstypischen Nutzungen im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zu erwarten sind. Seine Wirkung würde hier auch größere Baukörper ermöglichen.

#### *2.4. Teil einer bestehenden einheitlichen „Vorstadtsiedlung“*

Die südlich an die ehemalige Gewerbebrache angrenzenden bestehenden Siedlungsgrundstücke wurden mit dem Ziel einer Bewältigung der Planungsfolgen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen. Sie bilden den südlichen Teil des Plangebietes. Der südliche Teil des Plangebietes "Budsiner Straße" und die südlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung südlich Bruchgrabenweg stellen eine einheitliche vor dem zweiten Weltkrieg errichtete Vorstadtsiedlung dar. Die Grundstücke sind durch eine offene, eingeschossige Bauweise entlang der öffentlichen Straßen mit einem hohen Durchgrünungsgrad in den Blockinnenbereichen gekennzeichnet. Die Bebauung ist gekennzeichnet durch eine in den Grundzügen einheitliche Siedlungsstruktur bei relativ einheitlichem Erscheinungsbild der Häuser, auch wenn diese bereits teilweise überformt sind. Sie ist geprägt von einer fast ausschließlichen, eingeschossigen Doppelhausbebauung mit giebelständigen Häusern als ein wesentliches prägendes Gestaltungselement der Siedlung. Als ein weiteres Gestaltungselement ist die fast ausnahmslos begrünte, einheitliche Vorgartenzone für die jeweilige Straße zu erkennen. Die Siedlung weist die wesentlichen Merkmale eines allgemeinen Wohngebietes auf. Allgemeine Wohngebiete entsprechend § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude (und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe).

Der südliche Teil des Plangebietes ist somit als Teil einer größeren zusammenhängenden einheitlichen Siedlung und Baustruktur zu behandeln, für die eine geordnete einheitliche Weiterentwicklung unter Bewahrung der gewachsenen Identität ermöglicht werden sollte.

Durch die Einbeziehung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollte dem Interesse der Anwohnerinnen und Anwohner, Eigentümerinnen und Eigentümer und Nutzerinnen und Nutzern der sich im südlichen Teil des Plangebietes am Bruchgrabenweg befindlichen Grundstücke, die relativ kleinen Wohngebäude zu erweitern und an moderne Standards anzupassen, Rechnung getragen werden. Dies führte jedoch zu einer Ungleichbehandlung der beiden Teile der bestehenden Siedlung.

Das berechnete Bauinteresse sollte planerisch so gesteuert werden, dass der vorhandene und von außen auch erlebbare Siedlungscharakter erhalten bleibt. Die vorhandene Bebauung am Bruchgrabenweg sollte durch die Ausweisung von Baufeldern behutsam weiterentwickelt werden, die die Eigenart der gewachsenen Siedlungslage und das Bauinteresse der Eigentümerinnen und Eigentümer berücksichtigen. Es sollte sichergestellt werden, dass die Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Bausubstanz im Bruchgrabenweg sich an der vorhandenen Bebauung, insbesondere den ortstypischen Gebäudehöhen des Siedlungsgebietes, orientieren. Es sollte dem Interesse der Bewohnerinnen und Bewohner folgend die Möglichkeit geschaffen werden, die relativ kleinen Wohngebäude partiell zu erweitern.

Eine Bebauung in der zweiten Reihe im Sinne des Erhalts der einheitlichen, prägenden städtebaulichen Struktur der Vorstadtsiedlung sollte ausgeschlossen werden. Es wurde befürchtet, dass die Bebauung im Vorhabengebiet nach Realisierung eine Vorbildwirkung auf der Grundlage des § 34 BauGB entfaltet. Daher wurde der unmittelbar an das Vorhabengebiet angrenzende Teil der Siedlung mit in den vorhabenbezogenen

Bebauungsplan einbezogen und es sollte hier nur eine Baureihe festgesetzt werden, im Sinne der Freihaltung prägender zusammenhängender Flächen in den Blockinnenbereichen.

Nach mehrfacher Prüfung und unter Berücksichtigung der privaten Belange der Eigentümerinnen und Eigentümer wurde dieses ursprüngliche Ziel (2004) jedoch aufgegeben. 2011 wurde im Ergebnis einer erneuten Prüfung die Planungsabsicht formuliert, auf den Grundstücken nördlich des Bruchgrabenweges eine zweite Baureihe zu ermöglichen. Dies ergab sich aus Betrachtung der städtebaulichen Situation im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne der Gleichbehandlung und einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Grundstücke. Die Ausweisung nur einer Baureihe wurde als zu einschränkend gegenüber der übrigen Siedlung gesehen. Daher sollten die Baufenster sowohl in der Breite als auch in der Tiefe gegenüber dem Bestand weiter gefasst werden. Ein entsprechender Verfahrensschritt einer Änderung der Planung erfolgte jedoch nicht. Damit wurde das 2004 hier gesehene Planerfordernis unter Berücksichtigung der privaten Belange, der wirtschaftlichen Verwertbarkeit und Gleichbehandlung nun nicht mehr gesehen.

Nachdem das Verfahren seit 2011 ruhte, wurden der Verfahrensstand und das Planerfordernis 2020 erneut geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass die angedachten Erweiterungsmöglichkeiten gleichwohl zu einer Ungleichbehandlung gegenüber dem Teil der Siedlung, der sich nicht im Geltungsbereich befindet, geführt hätten. Beide Teile der Siedlung sind nur dann auf jeden Fall gleichbehandelt, wenn in beiden Teilen gleiches Recht gilt: ein Bebauungsplan mit oder ohne zweiter Baureihe oder unbeplantem Innengebiet nach § 34 BauGB. Da im Ergebnis der nochmaligen Prüfung § 34 BauGB hier das Instrumentarium ist, das das Planungsziel des Erhalts des einheitlichen städtebaulichen Charakters der Siedlung seit 1990 auf Grund der eindeutig ablesbaren städtebaulichen Rahmenbedingungen ausreichend umsetzt und kein weiteres Planerfordernis besteht, entfällt der Planbedarf.

Die Entwicklung der gesamten „Vorstadtsiedlung“ (Teil im Plangebiet und Teil nicht im Plangebiet) erfolgt damit dann auf der Grundlage des § 34 BauGB. Die Erforderlichkeit der Einbeziehung der gesamten „Vorstadtsiedlung“ in den Geltungsbereich wird ebenfalls städtebaulich nicht gesehen. Im Übrigen wäre ein vorhabenbezogener Bebauungsplan dafür auch generell nicht das richtige Instrument.

Zum jetzigen Zeitpunkt wird darauf abgestellt, dass die städtebaulichen Belange auf der Grundlage des § 34 BauGB eingehalten werden können, da die Eigenart der näheren Umgebung bereits derzeit so prägend ist, dass sie einen ausreichenden Rahmen für die Beurteilung von Vorhaben darstellt. Es wird in diesem Sinne darüber hinaus eingeschätzt, dass insbesondere im nicht überplanten Teil der Siedlung nach § 34 BauGB kein Baurecht in der zweiten Reihe besteht, da die zusammenhängenden Blockinnenbereiche bereits derzeit ein wesentliches städtebaulich prägendes Gestaltungselement darstellen und eine Bebauung nach § 34 BauGB nicht zulässig ist.

### **3. Verfahren**

Am 16.03.2004 wurde der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 10-17VE gefasst. Ziel des eingeleiteten Verfahrens war die planungsrechtliche Sicherung eines allgemeinen Wohngebietes, der Bebauung in zweiter und dritter Reihe und deren Erschließung auf dem Vorhabengrundstück. Gleichzeitig sollte die nach § 34 BauGB zulässige straßenbegleitende Bebauung auf dem Vorhabengrundstück gesichert werden. Die beabsichtigten Nutzungsmaße zielten auf eine Bebauung mit siedlungstypischen Einfamilienhäusern ab und sollten eine wirtschaftliche Verwertbarkeit der Grundstücke gewährleisten. Über das Bebauungsplanverfahren sollten gleichzeitig die prägenden städtebaulichen Strukturen der angrenzenden Vorstadtsiedlung mit ihren

typischen Doppelhäusern und gering dimensionierten Erschließungsstraßen erhalten bleiben.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde auf Grund der geringen Größe des Plangebietes von 5,2 ha und da die Planung nach § 13a, Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde, verzichtet.

In der Zeit vom Juli bis August 2004 fand die Behördenbeteiligung (damals noch Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) gemäß § 4 (1) BauGB statt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung (damals noch öffentliche Auslegung) des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 02.08.2004 bis zum 03.09.2004.

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 1104/II vom 15.09.2004 wurde das Abwägungsergebnis der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zusammen beschlossen und von der BVV zur Kenntnis genommen. Das Abwägungsergebnis sah keine Änderungen am Bebauungsplan vor.

Mit dem Vorhabenträger wurde bereits am 14.01.2004 ein Erschließungsvertrag für den Ausbau eines Teilabschnittes der Schlochauer Straße durch den Bezirksstadtrat Wohnen, Bauen, Bürgerdienste abgeschlossen. Gleichzeitig wurde in diesem Vertrag die Übereignung des bereits als Straßenland genutzten Flurstückes 356 (Verbindung zwischen Lötschbergstraße und Bruchgrabenweg) an den Bezirk vereinbart. Mit notariell beurkundetem Überlassungsvertrag vom 11.05.2004 wurde dies vollzogen.

Im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtete sich der Vorhabenträger, die Privatstraße "Schmellwitzer Weg", als Voraussetzung für die Bebauung der Grundstücke in 2. und 3. Reihe, herzustellen. Dies ist erfolgt.

Mit Schreiben vom 06.09.2004, eingegangen am 17.09.2004, stellte die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Hinblick auf die künftige Festsetzung des Planes als vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nachforderungen zur Konkretisierung des Vorhabens und Abschluss einer Bauverpflichtung, die auch für die Planreife beachtlich waren. Es wurde gefordert, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein tatsächlich geplantes Vorhaben mit Baufristen und Bauverpflichtung festsetzen muss. Dieser Forderung wurde nachgekommen: Der Plan wurde ergänzt durch eine Umgrenzung des Vorhabengebietes mit den Buchstaben ABCDEFGHIJA und eine textliche Festsetzung: "Auf der Fläche des Vorhabengebietes ABCDEFGHIJA sind durch den Vorhabenträger CWS AG, Cottbus und dessen Rechtsnachfolger innerhalb von 6 Jahren nach Festsetzung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 14 Einfamilienhäuser und eine Privatstraße entsprechend den Festsetzungen dieses Planes zu errichten." (Dies ist erfolgt.)

Zur Öffentlichen Auslegung wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan/Projektplan mit ausgelegt. Die Forderung nach hinreichender Konkretisierung des Vorhabens wurde damit erfüllt. Weiterhin wurde der Durchführungsvertrag entsprechend den Forderungen geändert. In den Durchführungsvertrag aufgenommen wurde die Bauverpflichtung für die Einfamilienhäuser durch den Investor und seine Rechtsnachfolger. Die erforderlichen Ergänzungen in Plan und Begründung wurden mit BA-Beschluss Nr. 1133/II vom 19.10.2004 beschlossen.

Nachdem bereits mit demselben Beschluss Nr. 1133/II vom 19.10.2004 und mit Beschluss Nr. 1231/II vom 07.02.2005 nach der gleichen Rechtslage die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach § 33 BauGB (Planreife) für je 6 Baugrundstücke beschlossen wurde, folgte am 14.06.2005 die Erteilung der Planreife auch für die beiden letzten Bauvorhaben. Damit bestand für das gesamte Vorhabengebiet Planreife auf der Grundlage des § 33 Abs.1 BauGB. Da der entsprechende Verfahrensstand des Planverfahrens erreicht war, die Erschließung gesichert wurde und die Anerkennung der zukünftigen Festsetzungen durch die Antragsteller vorlag, bestanden zu diesem Zeitpunkt die planungsrechtlichen

Voraussetzungen zur Erteilung der Baugenehmigungen nach § 33 BauGB. Seitdem ruhte das Verfahren.

Das Verfahren wird nach § 13a, Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Planung beinhaltet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter bestehen nicht. Da die Grundfläche der beabsichtigten und inzwischen realisierten Einfamilienhausnutzung darüber hinaus deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, ist zur Ausleitung kein Umweltbericht erforderlich. Es werden auch keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Vergleich zur bisherigen Planung erwartet. Die Umwelt wird zukünftig durch die Entwicklung des Plangebietes auf der Grundlage des nunmehr geltenden Planungsrechtes gemäß § 34 (2) BauGB nicht beeinträchtigt.

Nach nochmaliger Prüfung ist eine erforderliche städtebauliche Rechtfertigung gemäß § 1 (3) BauGB für die beabsichtigten Festsetzungen zur Sicherung des Planungsziels hier nicht mehr gegeben.

#### **4. Auswirkungen auf Natur und Umwelt**

Das Ausleitungsverfahren wird unter Berücksichtigung des § 13a Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Da die zu erwartende Grundfläche der beabsichtigten Einfamilienhausnutzung darüber hinaus deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, ist auch zur Ausleitung kein Umweltbericht erforderlich. Die Planung beinhaltet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Es werden auch schutzgutbezogen keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Vergleich zur bisherigen Planung erwartet.

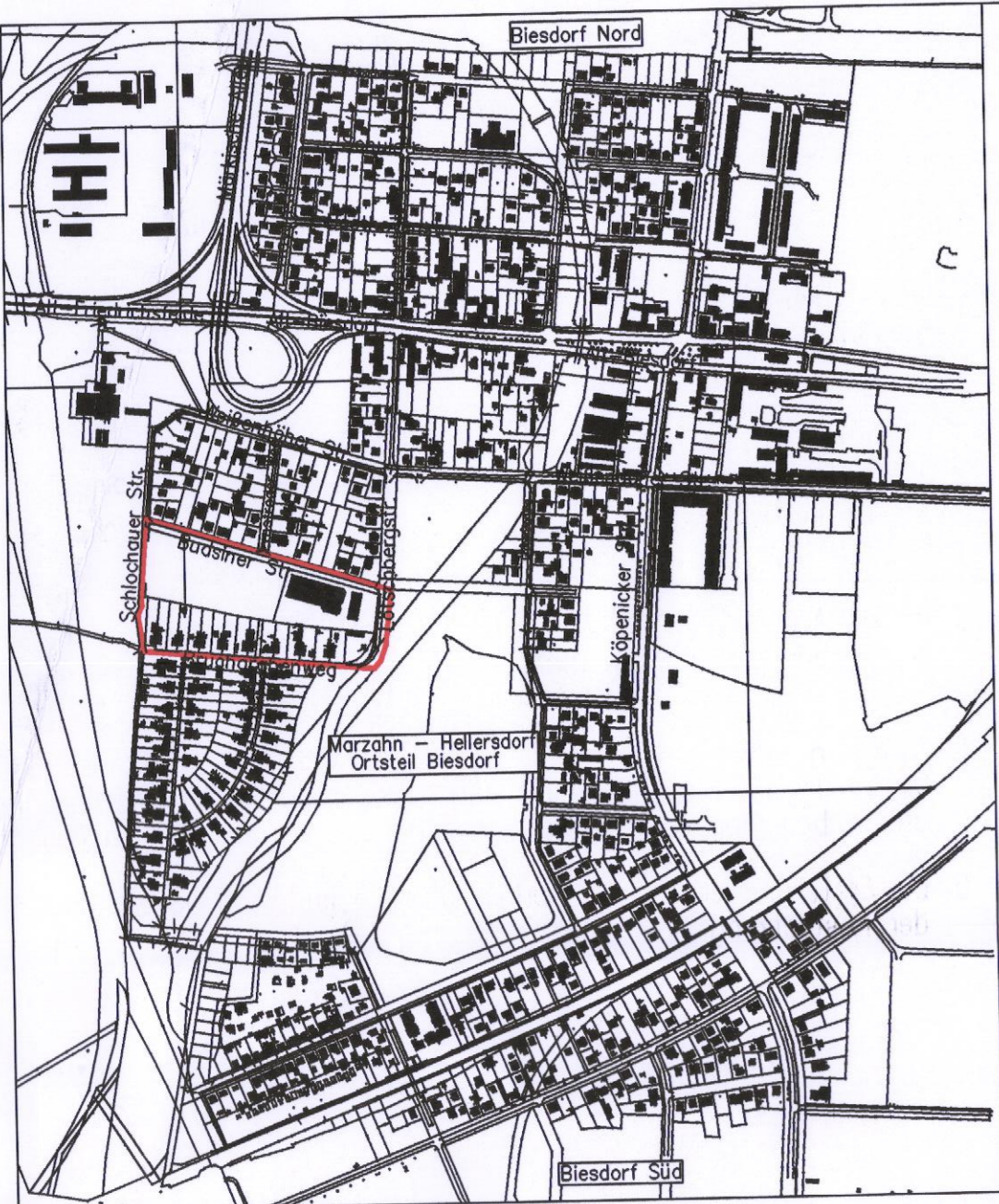
Negative Auswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten, da mit der Entwicklung von Wohnbebauung keine Nutzungskonflikte zur angrenzenden Wohnbebauung erzeugt werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet. Auf der Grundlage des § 34 BauGB besteht die Möglichkeit, durch entsprechende Grundstückslösungen und Anordnungen der Gebäude auf den Grundstücken anfallenden Lärm zu berücksichtigen und so Lärm weitgehend zu vermeiden.

Die Schutzgüter Wasser und Boden werden durch die Bebauung auf der Grundlage des § 34 BauGB nicht beeinträchtigt. Die Bodenfunktionen bleiben in vollem Maße erhalten. Das anfallende Regenwasser kann versickert werden. Die Grundwasserneubildung ist uneingeschränkt möglich.

Gegenüber der bisherigen Planung findet somit keine Verschlechterung der Umweltsituation statt.



für das Gelände zwischen der Budstiner Straße, Schlochau Straße, Bruchgrabenweg und Löttschbergstraße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf



Übersichtskarte 1:10000

### Textliche Festsetzungen

- Auf der Fläche des Vorhabensgebietes ABCDEFGHJA sind durch den Vorhabenträger CWS AG, Cottbus und dessen Rechtsnachfolger innerhalb von 6 Jahren nach Festsetzung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 14 Einfamilienhäuser und eine Privatstraße entsprechend den Festsetzungen dieses Planes zu errichten.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Gartenbaubetriebe sowie KFZ-Handelsbetriebe, KFZ-Werkstätten und Tankstellen nicht zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4, WA5 und WA6 sind Gebäudelängen von maximal 18m zulässig.
- Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie oder Privatstraße und Baugrenze sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

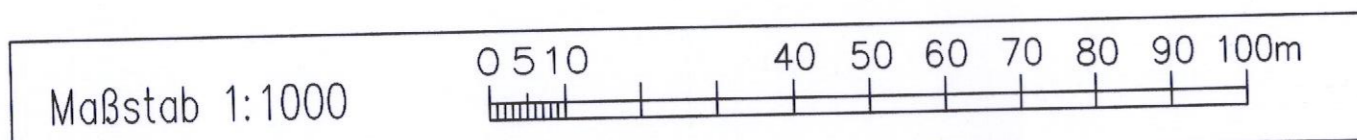
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergruss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist pro angefangene 200qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum (Birne, Pflaume) mit einem Stammumfang von mind. 12/14cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene hochstämmige Bäume einzuzurechnen.
- In den Baugebieten sind Garagenwände und Carportstützen mit selbst-klimmenden, rankenden bzw. schlingenden Pflanzen derart zu begrünen, dass pro 2 laufende m eine Pflanze gesetzt wird. Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.



Zeichenerklärung		Festsetzungen	
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen.			
Kleindlungsgebiet (§ 2 BauNVO)	WS	Grundflächenzahl	s.B. 0,4
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	WR	Grundfläche	s.B. GR 100m2
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse	s.B. III
Besonderes Wohngebiet (§ 5 BauNVO)	WB	als Höchstmaß	s.B. III - V
Dorfgebiet (§ 6 BauNVO)	MD	als Mindest- und Höchstmaß	s.B. III - V
Mischgebiet (§ 7 BauNVO)	MI	zwingend	s.B. III - V
Kerngebiet (§ 8 BauNVO)	MK	Offene Bauweise	
Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)	GF	Nur Einzelhäuser zulässig	
Industriegebiet (§ 10 BauNVO)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig	
Sondergebiet (Erholung) (§ 11 BauNVO)	SO	Nur Hausgruppen zulässig	
Sondergebiet (Erholung) (§ 11 BauNVO)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
Sonstiges Sondergebiet	UNIVERSITÄT	Geschlossene Bauweise	
Beschreibung der Zahl der Vollgeschosse	WR 3/0	Baulinie (§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)	
Geschlossenzahl als Höchstmaß	0,7	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)	
Geschlossenzahl als Mindest- und Höchstmaß	0,5 bis 0,7	Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abwehlungen (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)	
Geschlossene Bauweise	GF 500m2	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	
Baumassenzahl	3,0	als Höchstmaß	TH 12,4m über NN
Baumasse	BM 4000m2	als Mindest- und Höchstmaß	TH 12,4m über NN
Flächen für den Gemeinbedarf	UNIVERSITÄT	zwingend	TH 12,4m über NN
Verkehrsflächen		Flächen für Sport- und Spielanlagen	
Straßenverkehrsfläche		Streifenbegrenzungslinie	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	P	Bereich ohne Einfahrt	
Öffentliche Parkfläche	P	Bereich ohne Ausfahrt	
Private Verkehrsfläche		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	UMSPANNWERK	Öffentliche und private Grünflächen	
Öberirdische Hauptversorgungsleitungen		ÖFFENTLICHE PARKANLAGEN	
Hochspannungseleitung		PRIVATE PARKANLAGEN	
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		Fläche für die Landwirtschaft	
Umgränzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		Wasserfläche	
Anpflanzen von Bäumen		Erhaltung von Bäumen	
sonstigen Bepflanzungen		sonstigen Bepflanzungen	
Umgränzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		Umgränzung von Flächen für Zuordnungen nach § 18 Abs. 11 BauNVO (Zuordnungsflächen)	
Umgränzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorrichtungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		Sonstige Festsetzungen	
Umgränzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen		Umgränzung der Gebiete, in denen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigungen durch die Bebauung nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	
Besonderer Nutzungszweck von Flächen	HOTEL	Arcade	
Sichtfläche		Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NN)	35,4
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	
Umgränzung der Flächen für Stellplätze	ST	Abgränzung unterschiedlicher Nutzung	
Garagen	ST	Umgränzung der Flächen für Garagengebäude mit Dachstellplätzen	
Gemeinschaftsstellplätze	ST	Tiefgaragen	
Gemeinschaftspargen	ST	Gemeinschaftspargen	
Naturschutzgebiet	NS	Gemeinschaftsanlagen	
Landschaftsschutzgebiet	LS	Nachrichtliche übernahmen	
Naturdenkmal	ND	Wasserfläche	
Geschützte Landschaftsteile	GL	Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)	
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	ED	Umgränzung der Flächen für den Luftverkehr	
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	ED	Umgränzung der Flächen, deren Böden erodieren mit unversickerbaren Stoffen belastet sind	
Erhaltungsbereich	EB	Bahnanlage	
Gebäude		Straßenbahn	
Stellplätze	ST	Eintragungen als Vorschlag	
Garage	ST	Hochstraße	
Tiefgarage	ST	Tiefstraße	
Kinderspielfeld	K	Brücke	
Wohn- und öffentliches Gebäude		Industriebahn (in Aussicht genommen)	
Wirtschafts-, Industrie-, Gebäude oder Garage		Planunterlage	
Parkhaus		Landesgrenze	
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)		Birzkgrenze	
Brücke		Ortsteilgrenze	
Gewässer		Gemarkungsgrenze	
Geländehöhe, Strassenhöhe		Flurgrenze	
Laubbaum, Nadelbaum		Flurstücksgrenze	
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)		Flurstücknummer, Flurnummer	s.B. 60, 90, 100
Schornstein		Grundstücknummer	s.B. 49A
Zaun, Hecke		Mauer, Stützmauer	
Hochspannungsmast		Bordkante	
		Baulinie, Baugrenze	
		Straßenbegrenzungslinie	

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt

Unterschrift, ..... Siegel  
öbVl



Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000  
Stand März 2004

Die vorstehende Zeichnung enthält gebräuchliche Pflanzchen, auch wenn sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden.  
Zugrunde liegt die Bauzonenverordnung (BauZV) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Pflanzchenverordnung 1990 (PflanzV) vom 15. Dezember 1990.

Aufgestellt: Berlin, den  
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin  
Abt. ökologische Stadtentwicklung  
Amt für Stadtplanung und Vermessung

Fachbereichsleiter Vermessung      Fachbereichsleiter Stadtplanung

In der Zeit von      Der Bebauungsplan wurde bis einschließlich      öffentlich ausgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am      beschlossen.

Berlin, den  
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin  
Abt. ökologische Stadtentwicklung  
Amt für Stadtplanung und Vermessung

Der Bebauungsplan ist aufgrund § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.  
Berlin, den  
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Bezirksbürgermeister      Bezirksstadtrat  
Die Verordnung ist am      im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S.      verkündet worden.