

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan XXI-42
"Nitzwalder Straße"**

für das Gelände zwischen Hadubrandstraße, Wuhle bis zur Bismarcksfelder Straße, Nitzwalder Straße, Buchenhainer Straße und Biesdorfer Weg, sowie Abschnitte der Hadubrandstraße, der Nitzwalder Straße, der Buchenhainer Straße und des Biesdorfer Weges im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf

Inhaltsverzeichnis

I. PLANUNGSGEGENSTAND.....	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2. Beschreibung des Plangebietes	4
2.1. Stadträumliche Einbindung	4
2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
2.3. Städtebauliche Situation und Bestand	5
2.4. Geltendes Planungsrecht	10
2.5. Verkehrserschließung	11
2.6. Technische Erschließung	12
2.7. Denkmalschutz.....	13
3. Planerische Ausgangssituation.....	13
3.1. Raumordnung und Landesentwicklungsplanung	13
3.2. Flächennutzungsplan	14
3.3. Darstellungen des Landschaftsprogrammes/Artenschutzprogrammes (LaPro).....	14
3.4. Stadtentwicklungsplan Klima.....	15
3.5. Bezirkliche Planung: Bereichsentwicklungsplanung	15
3.6. Bezirkliches Infrastrukturkonzept 2020-30	16
3.7. Bezirkliches Zentrenkonzept 2013	18
3.8. Der Bebauungsplan 10-82 G.....	18
3.9. Das Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung	19
II. PLANINHALT	20
1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	20
2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	21
3. Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen	22
4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	28
III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	32
1. Auswirkungen auf die Umwelt.....	32
2. Auswirkungen auf den Haushalt	37
IV. VERFAHREN	38
1. Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB.....	38
2. Aufstellungsbeschluss	39
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	39
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	40
5. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbetei- ligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.....	41
6. Beschluss zur Änderung der Planungsziele/Verfahren nach § 13a BauGB.....	42
7. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB	43
8. Erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 4a BauGB.....	46
9. Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 4a BauGB	47
10. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a BauGB.....	48
11. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit im Ergebnis der erneuten Auslegung.....	55
12. Festsetzung	56
V. RECHTSGRUNDLAGEN	57

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass der Planung ist die Umsetzung der Zielstellung des Flächennutzungsplanes Berlin. Ein vorrangiges Ziel der übergeordneten Planung besteht in der baulichen Innenentwicklung im Bereich vorhandener Siedlungsgebiete zugunsten der Freihaltung des umgebenden Landschaftsraumes innerhalb und außerhalb der Stadtgrenzen Berlins. Der Ortsteil Biesdorf, in dem sich das Plangebiet befindet, ist Teil des größten zusammenhängenden Siedlungsgebietes in Berlin – Biesdorf-Kaulsdorf-Mahlsdorf – und birgt bedeutende bauliche Verdichtungspotenziale. In Biesdorf-Süd vollzieht sich seit 1990 flächendeckend die Verdichtung der Bestandsbebauung. Die sich seit 1990 vollziehende Siedlungsentwicklung durch Grundstücksteilungen und Bebauung in „zweiter Reihe“ hat in den letzten Jahren zu einer kontinuierlichen Erhöhung der Siedlungsdichte geführt. Die Bestandsgebiete von Biesdorf eignen sich dabei in hervorragender Weise, den Trend der Umlandabwanderung zu mindern und innenstadtnahe, bereits erschlossene und mit günstiger Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr versehene Grundstücke für Wohnbebauung bereitzustellen. Unter Berücksichtigung dieser Entwicklung gilt es, gleichzeitig die grüngerprägte, kleinteilige Ortstypik der Siedlungen zu sichern und zu entwickeln.

Die Entwicklung im Einfamilienhausbereich besteht trotz der grundlegenden Veränderung am Wohnungsmarkt gegenüber den 90er Jahren fort. Die damit zu verzeichnende Stärkung gartenbezogenen Wohnens als Resultat der Förderung des privaten Wohneigentums für breite Schichten der Bevölkerung entspricht den gesamtgesellschaftlichen politischen Zielstellungen, hier insbesondere der Verbesserung der Wohnverhältnisse weiter Kreise der Bevölkerung als Teil der Lebensqualität bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen und dies wiederum unter dem Aspekt der Eigentumsbildung. Der Stadtentwicklungsplan Wohnen formuliert hierzu als Leitlinien zur Wohnungsentwicklung die Stärkung gartenbezogenen Wohnens und des selbstgenutzten Wohneigentums. Dazu sind kleinteilige Vorhaben der Innenentwicklung in den Bestandsgebieten zu mobilisieren. Das Plangebiet gehört zu den Baugebieten, bei denen eine Verdichtung in offener Bauweise vorgesehen ist.

Aufgrund der sensiblen Lage des Plangebietes unmittelbar an die Wuhle angrenzenden Siedlungsbereich besteht das besondere Erfordernis, die Flächen für bauliche und gärtnerische Nutzung zu bestimmen und eine gebietsverträgliche Verdichtung im Sinne der Sicherung der Zielstellungen des Flächennutzungsplans Berlin (FNP Berlin) zu sichern, die insbesondere darin bestehen, ein sozial und ökologisch verträgliches Wachstum zu ermöglichen,

Zersiedlung zu vermeiden, ausreichende Landschafts- und Erholungsräume zu erhalten und das Verkehrsaufkommen zu minimieren.

Neben der Festlegung des baulichen Rahmens liegt ein weiterer Schwerpunkt des Bebauungsplanverfahrens dabei in der Sicherung von Flächen für die öffentliche Wegeverbindung entlang der westlichen Wuhleseite (Wuhlewanderweg). Im Zusammenhang mit der planungsrechtlichen Sicherung der Wegeflächen besteht das Erfordernis, öffentlich nutzbare Querverbindungen zum örtlichen Wegenetz sowie Aufenthaltsbereiche entlang der Wuhle zu sichern.

Darüber hinaus besteht für den gesamten Geltungsbereich das Erfordernis der Entwicklung und des nachhaltigen Schutzes wertvoller, gebietsprägender Gehölzbereiche, deren zum Teil walddparkartige Wirkung durch die Häufung hervorragender Solitärbäume zum Tragen kommt, wobei der Charakter des im Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm angestrebten Waldbaumsiedlungsgebietes im Bestand hauptsächlich auf wenigen Grundstücken in Form von markanten Solitärbäumen und Gehölzgruppen ausgeprägt ist.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1. Stadträumliche Einbindung

Der Ortsteil Biesdorf liegt im Ostraum von Berlin, ca. 3,5 km von der Berliner Stadtgrenze und ca. 13 km vom Stadtzentrum entfernt. Er ist Teil des größten zusammenhängenden Einfamilienhausgebietes in Berlin.

Die Einwohnerzahl von Biesdorf beträgt derzeit ca. 25.700. Im Norden grenzt Biesdorf an die Großsiedlung Marzahn, im Westen an den Bezirk Lichtenberg (an die Ortsteile Friedrichsfelde und Karlshorst), im Osten an den Ortsteil Kaulsdorf und im Süden an den Bezirk Treptow-Köpenick.

Biesdorf-Süd, wozu auch das Bebauungsplangebiet zählt, ist dem Siedlungstypus „Stadtrandsiedlung“ zuzuordnen. Das Gebiet hat als aufgelockerter, landschaftsgeprägter Wohnstandort eine deutlich andere Prägung als die angrenzenden Großsiedlungen von Marzahn und Hellersdorf.

In seiner siedlungshistorischen Entwicklung war Biesdorf eine ländlich geprägte Gemeinde mit „Dorf“ und „Gut“. Nach der Eingemeindung 1920 zu Groß-Berlin wurde Biesdorf zum Stadterweiterungsgebiet für Ein- und Zweifamilienhäuser. Mit der Entwässerung des Niederfeldes durch den Biesdorfer Hauptvorflut-Graben wurde die Voraussetzung für die Besiedlung von Biesdorf-Süd geschaffen. In den 20er und 30er Jahren entwickelten sich entlang der Oberfeld- und Köpenicker Straße vorstädtische Strukturen. Die bauliche Dichte war bis in die 80er Jahre sehr gering. Erst mit Beginn der 90er Jahre setzte durch zunehmende Nachfrage nach Wohneigentum und die damit verbundene Teilung großer Baugrundstücke ein erheblicher Verdichtungsdruck ein.

Die seit 1990 ständig wachsende bauliche Dichte des Gesamtgebietes und seine hervorragende verkehrliche Anbindung an das Berliner Zentrum lassen erwarten, dass hier langfristig eine weitere bauliche Verdichtung und ein damit verbundener erheblicher Anstieg der Bevölkerungszahl eintritt.

Als Verbindung zur Innenstadt dienen die Bundesstraße 1/5 sowie S- und U-Bahn, wobei Buslinien hierbei die Zubringerfunktion zum U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz und zum S-Bahnhof Biesdorf übernehmen.

Der historische Ortskern von Biesdorf befindet sich an der Bundesstraße 1/5 (Alt-Biesdorf), ca. fünf Kilometer vom Plangebiet entfernt.

2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-42 umfasst ein ca. 4,2 ha großes Gebiet, das wie folgt umgrenzt ist:

- im Norden durch die Hadubrandstraße,
- im Osten durch die Wuhle,
- im Süden durch die Bismarcksfelder Straße,
- im Westen durch die Nitzwalder Straße, die Buchenhainer Straße und den Biesdorfer Weg
im Ortsteil Biesdorf.

Das Bebauungsplangebiet ist Teil des Siedlungsgebietes Biesdorf-Süd. Der Charakter des Gebietes wird durch den Landschaftsraum der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wuhle bestimmt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-42 umfasst dabei den südlichsten Abschnitt des Wuhlelandschaftsraumes im Bezirk Marzahn-Hellersdorf.

Die Baugebiete befinden sich in Privatbesitz unterschiedlicher Grundstückseigentümer.

2.3. Städtebauliche Situation und Bestand

Das Plangebiet ist unmittelbar an der Wuhle gelegen und besitzt eine für Biesdorf typische städtebauliche Struktur.

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet lässt bis auf wenige Ausnahmen keine städtebauliche Ordnung erkennen. Die vorhandenen Gebäude weisen aufgrund ihrer unterschiedlichen Entstehungszeit, Vielfalt an Baumaterialien, unterschiedlichsten Dachformen und variierenden Gebäudestellungen auf den Grundstücken ein heterogenes Bild auf.

Als einheitliches Element der derzeitigen Bebauungsstruktur ist die mit Ausnahme einer eher untypischen Zeile von Reihenhausbebauung, auf ca. 18 m Länge begrenzte eingeschossige, am Biesdorfer Weg auch zweigeschossige Bauweise zu erkennen. Ein wesentliches prägendes Element stellt die durchgängige begrünte Vorgartenzone von mindestens 5 m dar.

Das Gebiet hat aufgrund seiner direkten Lage am Wuhlegrünzug, seines Waldbaumsiedlungscharakters und der insgesamt starken Durchgrünung eine besondere Wohnqualität und Wohnruhe.

Einzelhandelsgeschäfte für den täglichen Bedarf sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Nahversorgung erfolgt in der Umgebung an der Köpenicker Straße.

Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Die derzeitige Versorgung mit Grundschulplätzen wird in der Grundschule im Dankratweg abgedeckt. Eine bedarfsgerechte Jugendfreizeiteinrichtung befindet sich am Balzerplatz. Kitaplätze, Sportplätze und Senioreneinrichtungen sind in der näheren Umgebung jedoch defizitär. Im Plangebiet lassen sich aufgrund der vorhandenen Grundstückssituation keine sozialen Infrastrukturstandorte einordnen, da keine entsprechenden landeseigenen Flächen zur Verfügung stehen. Die Bedarfe des Plangebietes an Schul- und Kindertagesstättenplätzen, Jugendfreizeiteinrichtungen, Sportplätzen, Spielplätzen und Senioreneinrichtungen werden daher entsprechend dem bezirklichen Infrastrukturkonzept außerhalb des Plangebietes in Biesdorf-Süd abgedeckt.

Naturräumliche Gliederung

Naturräumlich liegt das Plangebiet in der Berlin-Fürstenwalder Spreetalniederung. Das Plangebiet charakterisiert sich durch die hier typischen Merkmale, wie die mittlere Höhenlage zwischen 30 m und 45 m ü. NHN (im Plangebiet Höhen von ca. 35,4 bis 36,2 m ü. NHN) und die vorherrschenden Sandböden. Der Flurabstand zum Grundwasser ist gering. In den Niederungen entwickelten sich organische Nassböden. Die potenziell-natürliche Vegetation bei natürlicher Entwicklung wäre Stieleichen-Birkenwald, Kiefern-mischwald und Traubeneichenwald. Es besteht ein relativ hoher Vegetationsanteil mit Waldbäumen, Sträuchern und Obstgehölzen. Der Bestand ist als Waldbaumsiedlungsgebiet zu definieren. Neben den begrünten Vorgartenzonen prägen vor allem ältere, großkronige Einzelbäume auch im Blockinnenbereich das grüne Erscheinungsbild des kleinteilig bebauten Siedlungsgebietes.

Das Gebiet wird im Osten durch den kanalisierten Verlauf der Wuhle geprägt. Bedingt durch diesen anthropogenen Einfluss sind der natürliche Verlauf der eiszeitlichen Schmelzwasserrinne, der Niederungscharakter und Bestände der natürlichen Vegetation (Erlenbruchwälder) nicht mehr vorhanden. Gesäumt wird die Wuhle, deren Böschungen aus einer Schotter-schicht bestehen, u.a. von Ahorn und Pappel. Die großflächigen Brennesselbestände sind Anzeiger für den Eutrophierungsgrad des Fließgewässers.

Naturhaushaltfaktoren

Boden

In der Karte der Bodenarten des Umweltatlas ist der Boden im Bereich des Plangebietes als Feinsand und schwachschluffiger Sand dargestellt, im südöstlichsten Teilabschnitt an der Nitzwalder Straße auch Mittelsand und mittellehmiger Sand. Der Boden ist mit sandigem Humus überdeckt.

Der Boden hat sich unter dem Einfluss von dem in geringer Tiefe befindlichen Grundwasser gebildet. Die vorkommende Bodengesellschaft wird als Gleybraunerde - Gley - Niedermoor bezeichnet (Konzeptkarte der Bodengesellschaften, Umweltatlas).

Grundwasser

Im Bereich zwischen Buchenhainer Straße und Biesdorfer Weg beträgt der Flurabstand zum Grundwasser 2 – 5 m, im gesamten übrigen Plangebiet nur 0,5 – 2 m. Der Anteil bindiger Böden (Schluff, Mergel, Ton, Lehm) an der Versickerungszone beträgt 20 %.

Da sich das Plangebiet im Wasserschutzgebiet für die Wasserwerke Wuhlheide/Kaulsdorf, Zone III A befindet, sind sämtliche unversiegelte Flächen, auf denen das Niederschlagswasser versickern kann, von Bedeutung. Das versickernde Niederschlagswasser soll dem Grundwasser zugeführt werden.

Das Grundwasser weist im Bereich des Plangebietes eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit gegenüber dem Eindringen von Schadstoffen auf. Der Geschützteitsgrad wird mit „nicht geschützt“ angegeben (Umweltatlas).

Es gelten die Verbotstatbestände nach den §§ 7 und 8 WSG-VO (Wasserschutzgebiet Zone III A).

Es gilt die Wasserrahmenrichtlinie der EU.

Klima/Lufthygiene

In mäßig austauscharmen Strahlungsnächten herrschen folgende Temperatur- und Feuchteverhältnisse vor:

Lufttemperatur: > 15-16 °
 Relative Luftfeuchte: > 65-75 %
 Jahresniederschlag: 580-585 mm
 Abflussbildung: 265-285 mm

Im Gegensatz zu stärker versiegelten Stadtgebieten in Marzahn-Hellersdorf stellt das Plangebiet einen lokalklimatisch entlastenden Bereich dar. Bei der unmittelbar im Osten an das Plangebiet grenzenden Wuhleniederung handelt es sich um eine reliefbeeinflusste Luftleitbahn, die Bereiche des Plangebietes erfasst. Diese Luftleitbahn übernimmt den bodennahen Frischlufttransport aus den Kaltluftentstehungsgebieten Kaulsdorf, Mahlsdorf und Ahrensfelde und ist somit von hoher lokaler Bedeutung.

Biotoptypen

Ruderales Kraut- und Staudenflur

Beschreibung: Parallel zur Wuhle befinden sich ruderales Kraut- und Staudenfluren auf eher trockenen Standorten, deren Strukturvielfalt mittelmäßig ist. Das Alter beträgt zum großen Teil über fünf Jahre. Eine Verbuschung hat nicht eingesetzt. Der Biotoptyp wird durch anstehende Bauvorhaben immer weiter zurückgedrängt.

Vegetationsaufnahme: Gemeiner Beifuß
Blauer Natternkopf
Kanadischer Goldregen

Bewertung aufgrund der Empfindlichkeit: mittel

Ein- bis Zweifamilienhäuser, Ziergarten

Im Plangebiet finden sich hauptsächlich Gärten mit Ziercharakter. Diese sind vorrangig von Scherrasen, Anpflanzung von einjährigen Arten, Stauden, immergrünen Bodendeckern, Zwerg- und Kleinsträuchern sowie Koniferen geprägt. Die intensive Bewirtschaftung der Gärten wirkt sich ungünstig auf das potenzielle Vorkommen verschiedener Tiergruppen aus.

Vegetationsaufnahme: Gemeine Eibe
Fichte diverse
Orientalischer Lebensbaum
Abendländischer Lebensbaum
Gemeiner Wacholder
Chinesischer Sadebaum
Gelber Pfitzer-Wacholder
Essigbaum

Bewertung aufgrund der Empfindlichkeit: gering

Lauben, Waldgarten

In der Nitzwalder Straße 20, 21 und 28 stehen Waldbäume in einem Alter von ca. 50 Jahren.

Vegetationsaufnahme: Fichte
Kiefer
Lärche
Tanne

Bewertung aufgrund der Empfindlichkeit: mittel

Gebäude, Mischgarten

Im Plangebiet nehmen Mischgärten den zweitgrößten Anteil ein. Es vereinen sich Vegetationselemente aus Obstbaum-, Nutz- und Ziergärten. Das Alter der vorkommenden Gehölze reicht bis zu 60 Jahren. Der Grad der Pflege variiert zwischen intensiv und extensiv. Die strukturelle Vielfalt der vorkommenden Vegetation stellt für Tiergruppen einen wichtigen Lebensraum dar.

Vegetationsaufnahme: Apfelbaum
Walnuss
Pflaume
Gemeiner Flieder
Gemeine Eibe
Fichte diverse
Orientalischer Lebensbaum
Abendländischer Lebensbaum
Gemeiner Wacholder
Chinesischer Sadebaum
Gelber Pfitzer-Wacholder
Echter Weichselbaum
Rote Johannisbeere
Quitte
Brombeere
Himbeere
Hunds-Rose
Schwarzer Holunder

Bewertung aufgrund der Empfindlichkeit: mittel

Einzelbaum

Auf den Grundstücken befinden sich zahlreiche wertvolle Einzelbäume. Die markantesten von ihnen sind ca. 60-70 Jahre alt.

Vegetationsaufnahme: vor allem Waldbäume

Bewertung aufgrund der Empfindlichkeit: hoch

Versiegelte Flächen (Straßen)

Zu diesem Biotoptyp werden die betonierte Hadubrandstraße und der Biesdorfer Weg gezählt. Die Seitenstreifen sind z. T. mit Rasen begrünt.

Bewertung aufgrund der Empfindlichkeit: negativ

Unbefestigte Wege, unbefestigte Straßen

Bis auf die Hadubrandstraße und den Biesdorfer Weg sind die Straßen und Wege unbefestigt und bestehen aus verdichtetem Erdreich. An den Rändern wächst Spontanvegetation.

Bewertung aufgrund der Empfindlichkeit: negativ

Arten- und Lebensraumfunktion

Bis auf die Verkehrsflächen und die Ziergärten haben alle im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen eine mittlere bis hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Für die an das Plangebiet in östlicher Richtung anschließende Wuhle und das Wuhlebecken, dessen Röhrichtbestände dem Schutz nach § 30 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterliegen, stellen besonders die linear ausgebildeten Hecken entlang der Grundstücke am Wuhlewanderweg eine Pufferfunktion dar und übernehmen Vernetzungsfunktionen.

Landschaftsbild

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Plangebiet wird durch lockere Einzelhausbebauungen und Gärten geprägt. Der Charakter des im Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm angestrebten Waldbaumsiedlungsgebietes ist nur auf wenigen Grundstücken in Form von markanten Solitärbäumen und Gehölzgruppen ausgeprägt.

Die eiszeitlich entstandene Geländeform Schmelzwasserrinne Wuhle im Niederungsbereich ist anthropogen durch Veränderungen des Wuhleverlaufs und Reliefs beeinträchtigt. Im Plangebiet selbst ist der Naturraum Niederung als Zeugnis der Natur- und Landschaftsgeschichte aufgrund der Bebauung und gärtnerischen Gestaltung der Grundstücke entlang der Wuhle nicht zu erkennen.

Kleinräumige identitätsstiftende Sichtbeziehungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Plangebiet liegen keine optischen Beeinträchtigungen vor.

2.4. Geltendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-42 bestanden bisher noch keine Bebauungspläne. Das Gebiet umfasste bei Planaufstellung sowohl

Bereiche, die bauplanungsrechtlich als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen sind, als auch Außenbereich nach § 35 BauGB, der im Wesentlichen durch den Bebauungsplan zu Bauland entwickelt wird. Eine Steuerung der Entwicklung ist über § 34 Abs. 1 und § 35 BauGB nicht möglich.

Folgende Bereiche waren bei Planaufstellung schwerpunktartig zu betrachten:

- Unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB: Zwischen Biesdorfer Weg, Hadubrandstraße und Buchenhainer Straße erstreckt sich ein überwiegend in eingeschossiger, offener Bauweise errichteter Siedlungsbereich mit Ausnahme Hadubrandstraße 19-29. Hier besteht eine zwar für den Geltungsbereich relevante, aber für die maßgebliche Umgebung untypische Reihenhausbauweise. Die Mehrzahl der Grundstücke dient dem Wohnen, einzelne Grundstücke werden kleingärtnerisch genutzt.
- ehemaliger Außenbereich nach § 35 BauGB: Der Bereich zwischen Nitzwalder Straße und Wuhlewanderweg wurde bei Planaufstellung überwiegend kleingärtnerisch genutzt. Hier wurden inzwischen vor dem Hintergrund der Planung, die in diesem Bereich Bauland entwickelt, so viele sonstige Vorhaben im Außenbereich genehmigt, dass diese in ihrer Summe auch hier die Wirksamwerdung eines unbeplanten Innenbereiches nach § 34 BauGB entwickelt haben.
- Außenbereich nach § 35 BauGB: Der Bereich der Wuhle samt angrenzendem Wuhlewanderweg ist ein Bereich, der nicht im Zusammenhang bebaut ist; östlich der Hadubrandstraße befindet sich eine Freifläche mit 30 bis 60 Jahre altem Baumbestand.

In nördlicher Richtung schließen sich an das Plangebiet entlang der Wuhle die Bebauungspläne XXI-37 (Köpenicker Straße/Am Wuhlebecken – noch im Verfahren), XXI-28 (Zimmermannstraße/Wuhle), XXI-36 (Fortunaallee/Wuhle), XXI-6 (Am Binsengrund – noch im Verfahren), XXI-32 (Habichtshorst) und XXI-2 (Grüne Aue) an. Wesentliches Ziel dieser Verfahren ist u.a. die Sicherung des Wuhlelandschaftsraumes. Mit der flächendeckenden Sicherung des Wuhlelandschaftsraumes wird dem Interesse an der Erhaltung und Entwicklung dieses Freiraumes Rechnung getragen. Östlich grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan 10-70, mit dem auf einem ehemaligen Gewerbestandort eine Wohnbaufläche ebenfalls unter Berücksichtigung des Wuhlelandschaftsraumes entwickelt wird.

2.5. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Köpenicker Straße. Bezogen auf den öffentlichen Personennahverkehr wird das Gebiet über die Buslinie 190 erschlossen.

Die Breite der öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Plangebiet ist im Bestand ausreichend dimensioniert. Die Breite des öffentlichen Straßenlandes der Nitzwalder Straße beträgt 9 m. In der Buchenhainer Straße beträgt die Breite des öffentlichen Straßenlandes 10 m. Der Biesdorfer Weg ist 8 m breit und bereits befestigt.

Sowohl in der Buchenhainer Straße als auch südlich an den Geltungsbereich angrenzend in der Bismarcksfelder Straße führen Fußgängerbrücken über die Wuhle und schaffen eine sehr gute fußläufige Vernetzung zwischen Biesdorf und dem östlich angrenzenden Kaulsdorf.

2.6. Technische Erschließung

Die äußere Erschließung des Gebietes mit Versorgungsanlagen für Trinkwasser, Strom und Gas ist gewährleistet.

Neben den im Straßenland befindlichen Leitungen verlaufen Trinkwasserleitungen in den Vorgartenbereichen der Grundstücke Hadubrandstraße 17-33 sowie ein Regenwasserkanal über das Grundstück Nitzwalder Straße 23. Die Existenz dieser Leitungen ist im Falle späterer Bau- bzw. Pflanzmaßnahmen zu berücksichtigen. Da kein städtebauliches Erfordernis für die Sicherung von entsprechenden Leitungsrechten im Bebauungsplan besteht, werden diese nicht durch Leitungsrechte gesichert, sondern der Umgang mit ihnen ist im Falle eines Baubegehrens eines Grundstückseigentümers zwischen diesem und den Wasserbetrieben privatrechtlich zu regeln.

Die Schmutzwasserkanalisation liegt im gesamten Gebiet an und ist ausreichend für das Entwicklungspotenzial dimensioniert. Die Abwassereinleitung in den Untergrund ist verboten.

Regenwasser wird auf den jeweiligen Grundstücken bzw. im Straßenraum hauptsächlich vor Ort versickert. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund des ausreichenden Abstandes zum höchsten Grundwasserstand und der guten Versickerungsmöglichkeit des Bodens unkritisch (siehe Kapitel III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES, 1. Auswirkungen auf die Umwelt – Eingriffsbetrachtung, Regenwasserversickerung).

Stellplätze sind aufgrund der Wasserschutzgebietsverordnung vollständig zu versiegeln, um das Grundwasser zu schützen.

Bezüglich der im Gebiet vorhandenen Kabelanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH sind im Zuge von Baumaßnahmen die „Richtlinien zum Schutz von Kabel- und Freileitungsanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH“ zu beachten. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen

festzustellen. Bei Baumpflanzungen im Bereich von Leitungen sind entsprechende Richtlinien einzuhalten.

Im Bereich des Plangebietes sind dem Umweltamt keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Die Grundstücke können nach Aussage des Umweltamtes daher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Sollten bei Baumaßnahmen dennoch Bodenkontaminationen festgestellt werden, sind diese gemäß Merkblatt der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zu behandeln.

2.7. Denkmalschutz

Das Plangebiet schließt eine Teilfläche eines ehemaligen Zwangsarbeiterlagers an der Bismarcksfelder Straße ein. Dieses steht unter Denkmalschutz, jedoch nicht die Teilfläche im Geltungsbereich. Für die Unterschutzstellung als Denkmalbereich (Gesamtanlage) wurde der südliche Lagerteil, zwischen Kaulsdorfer Straße im Osten, Wuhletal-Wanderweg auf der Kaulsdorfer Seite der Wuhle im Westen und Bismarcksfelder Straße im Süden, in Gänze außerhalb des Plangebietes, definiert.

Entsprechend den Abstimmungen mit der Denkmalpflege gibt es dadurch auf den Bebauungsplan keine Auswirkungen.

Außerdem ist der gesamte Planbereich ein archäologisches Verdachtsgebiet (Stellungnahme des Landesdenkmalamtes vom 02.04.2012). Zahlreiche Funde von Bodendenkmalen entlang der Wuhle zeugen von einer regen Besiedelung dieser Niederung. Bei Baumaßnahmen kann mit weiteren Bodendenkmalen gerechnet werden, die es entsprechend Denkmalschutzgesetz zu schützen gilt. Bei der Vorbereitung konkreter Baumaßnahmen ist dementsprechend spätestens vor Beginn von Bodeneingriffen vom Bauherrn das Landesdenkmalamt Berlin - Fachgebiet Bodendenkmalpflege - zur Ermöglichung der Wahrnehmung bodendenkmalpflegerischer Belange zu benachrichtigen.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1. Raumordnung und Landesentwicklungsplanung

Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) liegt das Plangebiet nach der Festlegungskarte 1 im Gestaltungsraum Siedlung. Gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Ziffer 2 des LEP B-B soll die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen auf diesen Raum gelenkt werden. Die Planung befindet sich in Übereinstimmung mit diesem Ziel.

3.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362) (FNP) wird das Plangebiet als Wohnbaufläche W4 mit einer Geschosflächenzahl bis 0,4 dargestellt. Die bebauten Bereiche des Plangebietes sind als Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung ausgewiesen.

Parallel zum Wuhleverlauf ist eine Grünfläche in einer symbolischen Breite von ca. 30 m dargestellt.

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet.

3.3. Darstellungen des Landschaftsprogrammes/Artenschutzprogrammes (LaPro)

Die Aussagen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsprogrammes sind aufeinander abgestimmt und ergänzen sich. Das Landschaftsprogramm gliedert sich in die vier Teilprogramme Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild sowie Freiraum- und Erholungsnutzung.

Folgende Anforderungen an Nutzungen, Entwicklungsziele und Maßnahmen werden im Wesentlichen genannt:

Naturhaushalt und Umweltschutz

- Vorranggebiet für den Klimaschutz
 - ⇒ Erhaltung klimatisch wirksamer Freiräume, Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches, Minimierung von Bodenversiegelungen.
- Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A
 - ⇒ Erhöhung der naturhaushaltwirksamen Flächen, Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, dezentrale Regenwasserversickerung, kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung, Ausschluss grundwassergefährdender Nutzungen bzw. Baumaterialien.
- Plangebiet ist an die Kanalisation angeschlossen
 - ⇒ Kanalisierung des Schmutzwassers, Kanalisierung des Regenwassers nur in begründeten Fällen.

Biotop- und Artenschutz

- Gebiet wird dem Waldbaumsiedlungsbereich zugeordnet
 - ⇒ Erhalt und Entwicklung gebietstypischer Vegetationsbestände und artenschutzrelevanter Strukturelemente, Ergänzung von Waldbäumen, ökologische Pflege der Grünflächen, Begrenzung der Versiegelung.

Landschaftsbild

- orientiert sich an den Leitbildern des Waldbaumsiedlungsbereiches

- ⇒ Sicherung und Entwicklung besonderer Siedlungszusammenhänge und ihrer charakteristischen Gestaltungselemente.

Erholungs- und Freiraumnutzung

- Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume
 - ⇒ Verbesserung der Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturf lächen (Straßen), Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum.

3.4. Stadtentwicklungsplan Klima

Der Stadtentwicklungsplan Klima stellt dar, wie urbane Lebensqualität im Klimawandel zu sichern ist. Es geht darum, die Stadt an den Klimawandel anzupassen, d.h. vor allem die bebaute Stadt mit der grünen Stadt in Einklang zu bringen. Entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes sind für den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel besonders relevant. Dazu gehören z.B. Festlegungen zu überbaubaren Grundstücksflächen, Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, Festsetzungen zu Schaffung oder Erhalt von Grün-, Frei- und Wasserflächen, Festsetzungen von Flächenanteilen für nicht bauliche Nutzungen für Kalt- und Frischluftschneisen u.a. (s. S. 26)

3.5. Bezirkliche Planung: Bereichsentwicklungsplanung

Mit der Übernahme wesentlicher Ziele der im Jahre 1993, fünf Jahre vor Aufstellung des Bebauungsplanes, erarbeiteten Bereichsentwicklungsplanung (BEP) für den Mittelbereich Biesdorf war diese zum damaligen Zeitpunkt eine Grundlage des Planverfahrens. Obwohl inzwischen historisch, können auch aus heutiger Sicht die eingeflossenen Aussagen der BEP weiter zu Grunde gelegt werden, da die damalige Einwohnerprognose entsprechend der sich vollziehenden Entwicklung eingetreten ist. Die BEP stellte fest, dass der landschaftlich geprägte Siedlungsraum durch eine verträgliche Verdichtung in seiner Grundstruktur erhalten und entwickelt werden kann und erhebliche Potenziale zur Verfügung stellt. Das Nutzungskonzept der BEP sah eine Verdichtung des Bestandsgebietes mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung vor. Zur Sicherung des grüngerprägten Charakters war für das gesamte Plangebiet eine Dichte mit einer GRZ von 0,2 dargestellt. Für die freiraumbezogene Erholung wurde zwischen Hadubrandstraße, Nitzwalder Straße und Wuhle eine öffentliche Grünfläche dargestellt. Diese Fläche wurde inzwischen im Rahmen des Restitutionsverfahrens teilweise zurückübertragen. Übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindungen waren parallel zum Wuhleverlauf vorgesehen. Diese Zielstellungen waren Grundlagen zu Planbeginn und sind heute im Wesentlichen durch das Bebauungsplanverfahren umgesetzt worden, auch wenn die Entwicklung im Detail im Laufe des Planverfahrens andere Prioritäten setzte, wie beispielsweise, dass die ursprünglich geplanten punktuellen Aufweitungen des Wuhlegrünzuges nach Abwägung aller privaten wie öffentlichen Belange

eingeschränkt wurden. Die Planungsziele des Bebauungsplanes gehen nicht über die in den 90er Jahren für heute prognostizierte Größenordnung hinaus.

3.6. Bezirkliches Infrastrukturkonzept 2020-30

Das bezirkliche Infrastrukturkonzept stellt die „Entwicklung ausgewählter öffentlicher Einrichtungen aufgrund veränderter Rahmenbedingungen (Einwohner, Wohnungsbaupotentiale)“ dar. An unmittelbaren Wohnfolgebedarfen wurden hierbei die Einrichtungen für soziale Zwecke bezogen auf die unterschiedlichen Entwicklungsprognosen für die Bezirksregionen betrachtet.

Dabei ging es um die Gegenüberstellung der Quantität des Bestandsangebotes und der Bedarfe gemäß den jeweiligen Richtwerten aktuell und mit den prognostizierten Veränderungen 2020 und 2030. Zielstellung waren Aussagen zu notwendigen flächenbezogenen bzw. baulichen Ergänzungen.

Das vorliegende Infrastrukturkonzept zeigt, dass der Bezirk in Biesdorf größtenteils eine angemessene Zahl an Flächen für die Entwicklung sozialer Infrastrukturen zur Verfügung stellen kann und somit für eine zukünftige Entwicklung gut aufgestellt ist. Obwohl eine grundsätzlich positive Ausgangslage für die Versorgung mit sozialen Infrastrukturen gegeben ist, lassen sich sektoral und räumlich betrachtet jedoch einzelne Defizite feststellen. Das Konzept umfasst eine Analyse der demographischen Rahmenbedingungen für die Infrastrukturausstattung sowie die aktualisierte Darstellung und Bewertung des Versorgungsstandes der untersuchten Infrastrukturen. Im Ergebnisteil werden quantitative Aussagen zum Entwicklungsbedarf des Infrastrukturbereiches getroffen. Der Schwerpunkt liegt ebenfalls auf der räumlichen Verteilung der Standorte, dem Netz. Für das Plangebiet gelten folgende Werte:

Die Versorgung mit Kita-Plätzen ist gut. Auch künftig werden keine Defizite gesehen. Aufgrund der großen Anzahl an Vorhalteflächen bedarf es sogar einer vertieften Prüfung auf eine zukünftige Eignung. Für die angestrebte wohnortnahe Versorgung des Plangebietes sollen zwei Kita-Standorte auf landeseigenen Flächen in den beiden im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen XXI-41c und XXI-42a gesichert werden, Geraldweg, Ecke Hauptweg und Dankratweg, Ecke Langer Weg.

Die Kapazitäten der zwei vorhandenen Grundschulstandorte reichen jedoch bei weitem nicht aus, um die kurzfristig und mittelfristig prognostizierten Bedarfe zu decken. Der Fehlbedarf liegt weit über dem Umfang einer Grundschule. Bereits im Schuljahr 2014/2015 lagen Bedarf nach Altersgruppe und die Zahl der angemeldeten Schüler über den vorhandenen Raum-Zug-Kapazitäten. Durch den besonders hohen Anstieg der Altersgruppe der 6- bis 12-Jährigen vergrößert sich die Unterversorgung auf - 4,3 Züge für Biesdorf. Im Bau befindet sich daher eine Grundschule am Habichtshorst mit drei Zügen, vorgehalten wird ein weiteres Grundstück für drei Züge an der Haltoner Straße. Die vorhandene Grundschule in der Alberichstraße mit jetzt 2,2 Zügen zieht in den Neubau am

Habichtshorst um und hat dann (s.o.) drei Züge. Werden die Standorte realisiert, ist das Plangebiet ausreichend versorgt.

Am bestehenden Oberschulstandort Alberichstraße mit 3,5 Zügen, in dessen Einzugsbereich das Plangebiet liegt, ist wiederum alternativ zur bestehenden Grundschule (s.o.) eine Erweiterung um zwei Züge auf 5,5 Züge geplant. In der Straße An der Schule befindet sich derzeit eine Oberschule mit vier Zügen im Bau, womit das Plangebiet bei Fertigstellung ausreichend versorgt ist.

Die bestehende Versorgung an gedeckten und ungedeckten Sportanlagen im Prognoseraum/in der Bezirksregion Biesdorf ist ausgeglichen. Langfristig ist aufgrund des Einwohnerzuwachses jedoch mit einem Defizit von etwa 6.000 m² an ungedeckten Anlagen zu rechnen. Rechnerisch bestehen dafür mehr als ausreichend Vorhalteflächen. Eine gedeckte und eine ungedeckte Sportanlage, für die es keinen Einzugsbereich gibt, sind in ca. 1.800 m Entfernung vom Plangebiet in der Straße Habichtshorst auf landeseigener Fläche im festgesetzten Bebauungsplan XXI-32c gesichert. Diese Sicherung soll auch im deckungsgleich aufgestellten Bebauungsplan XXI-32c-1 beibehalten werden. Die Sportanlagen werden hier im Zusammenhang mit dem o.g. Schulneubau errichtet, der sich bereits im Bau befindet.

In ca. 2.400 m Entfernung vom Plangebiet ist in der Haltoner Straße eine weitere gedeckte Sportanlage im festgesetzten Bebauungsplan XXI-31c ebenfalls auf landeseigener Fläche gesichert.

Ein hohes rechnerisches Defizit von etwa 17.000 m² gibt es in der Versorgung mit öffentlichen Kinderspielflächen. Der Grad der Versorgung nimmt aufgrund der Einwohnerentwicklung weiter ab. Für eine Verbesserung der Kapazität werden mehr als ausreichend Flächen vorgehalten. Am nächsten am Plangebiet liegen, im Einzugsradius von 500 m barrierefrei zu erreichen, ein Spielplatz in der Dubickstraße im festgesetzten Bebauungsplan XXI-28 und ein Spielplatz im Wateweg, der über den Bebauungsplan im Verfahren XXI-37 gesichert werden soll, beide auf landeseigener Fläche. Darüber hinaus sind Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken charakteristisch für die durch Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen geprägte Bezirksregion.

Die Versorgung mit wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen ist zudem gut und bietet Möglichkeiten für freies Spielen. Vorhalteflächen werden auch für die Grünflächenentwicklung umfassend vorgehalten, so auch im Plangebiet selbst und den angrenzenden Bebauungsplänen die landeseigene Fläche des Wuhlegrünzuges.

Rechnerisch bestimmt ein Defizit von 199 Plätzen in Jugendfreizeiteinrichtungen die Versorgungslage in Biesdorf. Das Defizit wird zunehmen, bis 2030 sich fast verdoppeln. Im Süden von Biesdorf-Süd, in dem das Plangebiet liegt, ist jedoch bereits derzeit eine ausreichende Versorgung mit der hier bestehenden Jugendfreizeitstätte am Balzer Platz vorhanden. Hier besteht kein Handlungsbedarf.

3.7. Bezirkliches Zentrenkonzept 2013

Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, Freizeiteinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe mit deutlich über die Nahversorgung hinausgehenden Einzugsbereichen sollen grundsätzlich nur in den Stadtteil- und Ortsteilzentren zugelassen werden.

Die Nahversorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ist sicherzustellen. Einzelhandelsbetriebe sind vorrangig innerhalb der Zentren anzusiedeln. Nahversorgungszentren sind vor negativen Auswirkungen benachbarter Einzelhandelsbetriebe zu schützen. Die Nahversorgung durch Angebote in den Zentren kann bei entsprechenden räumlichen Defiziten auch durch Nahversorger außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs ergänzt werden. Bereits etablierte Standorte des Einzelhandels sind dafür zu nutzen und bei der Ermessensausübung über die Gewährung von Ausnahmen besonders zu berücksichtigen.

Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment, aber ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente, sollen in den zentralen Versorgungsbereichen einschließlich der Nahversorgungszentren des Bezirks liegen. Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne der Sortimentsliste gemäß AV Einzelhandel sollen regelmäßig in den zentralen Versorgungsbereichen (Stadtteil-, Ortsteil- und Nahversorgungszentren) liegen.

Einzelhandelsbetriebe mit mindestens 75 % nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auf bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche können ausnahmsweise auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen (insbesondere in etablierten Standorten des Einzelhandels) zulässig sein, wenn sie der Nahversorgung dienen und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind. Der Nachweis über die städtebaulichen Auswirkungen ist jedenfalls ab Großflächigkeit des Einzelhandelsbetriebs durch schriftliche gutachterliche Stellungnahme zu führen.

Dieses Regelwerk wird für Biesdorf (und Hellersdorf) durch den Bebauungsplan 10-82 G umgesetzt.

3.8. Der Bebauungsplan 10-82 G

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan 10-82 G um einen von drei gemeinsam eingeleiteten Bebauungsplänen des Bezirkes zur Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zum Schutz aller bezirklichen zentralen Versorgungsbereiche bei gleichzeitiger Gewährleistung der Nahversorgung. Es geht darum, die Inhalte des bezirklichen Zentrenkonzepts 2013 planungsrechtlich umzusetzen. Im Wesentlichen handelt es sich bei den Festsetzungen um Beschränkungen der derzeitigen planungsrechtlichen Zulässigkeiten.

Die Bebauungspläne dienen dazu, die Standortfindung des zentrenrelevanten Einzelhandels zu steuern. Der zentrenrelevante Einzelhandel soll grundsätzlich in die Stadt- und Ortsteilzentren aber auch in die Nahversorgungszentren (NVZ) gelenkt werden. Ein Widerspruch des Bebauungsplanes XXI-42 zum Bebauungsplan 10-82 G besteht nicht. Im Bebauungsplan XXI-42 besteht kein weiterer Regelungsbedarf, da im Allgemeinen Wohngebiet nur Läden zur Versorgung des Gebietes bzw. Nahversorger zulässig sind und kleinere Läden des täglichen Bedarfs nach den Inhalten des Zentrenkonzepts hier sogar erwünscht sind. Aufgrund der abgewandten Lage und der schmalen Erschließungsstraßen könnte ein sehr unwahrscheinliches größeres Einzelhandelsvorhaben wegen der Belästigungen und Störungen, die von ihm ausgehen, auf Grundlage des § 15 BauNVO ohne weitergehende Regelungen im Bebauungsplan abgelehnt werden. Der Bebauungsplan XXI-42 kann damit die Ziele des Zentrenkonzepts umsetzen.

3.9. Das Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung

Das Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum findet hier keine Anwendung.

Das Berliner Modell sieht vor, dass ein Projektträger grundsätzlich sämtliche dem Land Berlin entstehenden Aufwendungen, die Folge oder Voraussetzung des geplanten Wohnungsbauvorhabens sind, übernimmt. Der jeweilige Umfang ergibt sich aus den Erfordernissen des Einzelfalls und des Angemessenheitsgrundsatzes. Vorrangig sind solche Maßnahmen in einen städtebaulichen Vertrag einzubeziehen, die den Bedarfsermittlungen zufolge im konkreten Einzelfall für eine angemessene Versorgung und Erschließung erforderlich sind. Dazu gehören zum Beispiel sämtliche Maßnahmen, mit denen der durch das Projekt entstehende zusätzliche Bedarf an Kindertageseinrichtungen und Grundschulplätzen gedeckt wird. Grundsätzlich sind die Kosten des Bebauungsplanverfahrens einschließlich notwendiger Gutachterkosten sowie die Kosten für die Erschließung zu übernehmen. Bei Anlagen zur Erschließung der Baugebiete ist ein gesonderter Erschließungsvertrag abzuschließen, auf dessen Grundlage der Projektträger die Erschließung auf eigene Kosten durchführt. Alle für öffentliche Zwecke zu nutzenden Flächen tritt der Projektträger unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an das Land Berlin ab, soweit die Bereitstellung dieser Flächen Folge oder Voraussetzung des geplanten Projektes sein muss und die Aufwendungen angemessen sind. Voraussetzung für die Anwendung des Berliner Modells ist jedoch eine ausreichende Wertsteigerung durch die Bauvorhaben.

Bereits ohne Bebauungsplan wurden auf der Grundlage der §§ 34 (unbepannter Innenbereich) und 35 BauGB (hier sonstige Vorhaben im Außenbereich) die meisten Grundstücke des Plangebietes mit Einfamilienhäusern bebaut. Der Bebauungsplan schafft kein Baurecht, dass das ohnehin geltende Planungsrecht übersteigt. Der Bebauungsplan geht gerade von einer Entwicklung innerhalb der vorhanden städtebaulichen Strukturen aus. Insofern

fehlen die Voraussetzungen für die Anwendung des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung.

Im Plangebiet sind unter Einschluss der städtebaulichen Zielsetzung alle Voraussetzungen vorhanden, um die Planung der hier lediglich zulässigen Ein- und Zweifamilienhäuser, erfahrungsgemäß hauptsächlich selbstgenutztes Wohneigentum, überwiegend, wenn nicht gänzlich, durch einzelne Bauherren für jedes Grundstück einzeln konzipiert zu realisieren. Daher ist hier auch außerdem vom Sinn einer Belegungs- und Mietpreisbindung nicht auszugehen, die bei einer Größenordnung von unter 50 Wohneinheiten laut Klarstellung in der Anwendung des Berliner Modells durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 04.03.2016 auch nicht anzuwenden sind.

3.10. Das Wohnungsmarktentwicklungskonzept Marzahn-Hellersdorf 2020

Des Weiteren sind die Leitlinien des Wohnungsmarktentwicklungskonzeptes Marzahn-Hellersdorf 2020 zu beachten. Zielstellung dieses Konzeptes ist es, die Rahmenbedingungen und die strategische Ausrichtung für die Wohnungsmarktentwicklung und vor allem für den Wohnungsneubau im Bezirk Marzahn-Hellersdorf zu klären, vorzubereiten und in einem entsprechenden Entwicklungs- und Umsetzungskonzept zu operationalisieren. Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf verfügt auch vor dem Hintergrund der Bevölkerungsprognose bis ins Jahr 2020 über ausreichend und rechtzeitig aktivierbare Flächenpotenziale für Wohnungsneubau. Für den Zeitraum danach ist planerisch Vorsorge zu treffen, um für den in der Prognose zu erwartenden Bevölkerungszuwachs gerüstet zu sein. Dafür sind ausreichend Standorte zu aktivieren. Das Flächenpotenzial im Siedlungsgebiet ist dabei begrenzt. Im Plangebiet können Wohneinheiten nur noch in sehr geringem Umfang entstehen. Die Rahmenbedingungen hierfür sind im Plangebiet bereits geklärt. Handlungsbedarf besteht hier nicht. Aufgrund der Lage im unbeplanten Innenbereich ist das weitere Baugeschehen auf freien Grundstücken bereits weitestgehend erfolgt. Damit wurde dem Wohnungsmarktentwicklungskonzept entsprochen.

II. PLANINHALT

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Bereits der Flächennutzungsplan Berlin von 1994 formulierte das Ziel, Bedarf an Wohnbauflächen überwiegend innerhalb bereits bebauter Gebiete durch eine angemessene Bestandsverdichtung zu decken. Dem Siedlungsgebiet von Biesdorf-Kaulsdorf-Mahlsdorf kommt dabei aufgrund seiner Größe und der geringen Dichte eine besondere Bedeutung zu.

Der zunehmende Verdichtungsdruck im Siedlungsgebiet verdeutlicht in den letzten Jahren die Notwendigkeit einer gezielten Steuerung der Entwicklung.

Vorrangige Aufgabe des Bebauungsplanes ist gemäß § 1 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Es soll dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu schützen und zu entwickeln. Darüber hinaus sollen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt werden.

Dem Bebauungsplan „Nitzwalder Straße“ liegt die Absicht zugrunde, in funktionalem Zusammenhang mit den anderen Bebauungsplänen im Wuhlelandschaftsraum das öffentliche Erfordernis nach Erhaltung bzw. Schaffung von Grün- und Erholungsflächen umzusetzen und die Verortung baulicher und gärtnerischer Nutzung zu bestimmen. Bei der Sicherung und Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes soll durch Festsetzung kleinteiliger, ein- bis zweigeschossiger Bebauung mit hohem Grünanteil der besondere Charakter dieses Landschaftsraumes berücksichtigt werden.

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sollen gemäß dem bestehenden Charakter Waldbaumsiedlungsbereich erhalten bzw. entwickelt werden. Die Übergänge zwischen Privatgrundstücken und öffentlichem Wuhleraum sollen als naturnaher Gehölzstreifen erhalten bzw. ergänzt werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die folgenden wesentlichen Ziele gesetzt:

- Sicherung und Entwicklung des Wuhlelandschaftsraumes einschließlich des Wuhlewanderweges durch Sicherung öffentlicher Grünflächen,
- Freihaltung der wuhleangrenzenden Grundstücksbereiche,
- Erhalt und Weiterentwicklung eines waldbaumgeprägten Allgemeinen Wohngebietes mit kleinteiliger, ein- bis zweigeschossiger Bebauung - der Waldbaumsiedlungsgebietscharakter des Gebietes ist zu erhalten,
- Vorgärten entlang der öffentlichen Straßen, die von Bebauung und Nebenanlagen frei sind, so wie sie sich bereits derzeit als städtebaulich prägendes Gestaltungselement im Bestand herausgebildet haben,
- Sicherung von öffentlichen Erschließungsflächen.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Aus den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes kann das "Allgemeine Wohngebiet" im Plangebiet entsprechend § 4 BauNVO entwickelt werden. Auch die festzusetzenden Geschossflächenzahlen sind aus dem FNP entwickelbar. Die landschaftliche Prägung wird dabei durch die großräumige Freihaltung von Bebauung auf einem 20 m breiten Streifen auf den Privatgrundstücken entlang der Wuhle, die geringe GRZ von 0,2, die überwiegende Eingeschossigkeit die Längenbeschränkung der Bebauung auf 18 m und eine Pflanzbindung auf den privaten Grundstücken entlang der Wuhle gewährleistet.

3. Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen

3.1. Allgemeines Wohngebiet

Art der Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Darstellung des FNP (siehe III. 2. Entwickelbarkeit aus dem FNP). Überwiegende Nutzungsart ist damit Wohnen. Das Gebiet ist bereits derzeit durch Wohnen und mit dem Wohnen verbundene Nutzungen geprägt.

Maß der baulichen Nutzung

Im WA 1 wird eine GFZ von 0,4 und eine Zweigeschossigkeit festgesetzt, da dieser der Wuhle abgewandte Bereich von seiner Lage und seinem Charakter her nicht dem Wuhlelandschaftsraum, sondern dem übrigen Siedlungsgebiet von Biesdorf-Süd zuzuordnen ist, in dem in der Regel in der ersten Baureihe an der Straße entsprechende Nutzungsmaße gelten.

In den Wohnbauflächen WA 2, WA 3 und WA5 sichern die durch Höchstmaße angegebenen baulichen Nutzungsmaße GRZ/GFZ von 0,2 sowie Eingeschossigkeit eine dem landschaftsgeprägten Ortscharakter und der unmittelbaren Wuhlenähe angemessene geringere bauliche Verdichtung unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Strukturen. Das Nutzungsmaß im Plangebiet ist aufgrund des Gebietscharakters als Waldbaumsiedlungsgebiet und seiner Lage unmittelbar am und im Wuhlelandschaftsraum deutlich geringer als in angrenzenden Siedlungsbereichen. Mit der Festsetzung werden ortstypische Strukturen entlang der Wuhle beibehalten und entsprechend der Grundstücksgrößen ein verträgliches und effektives Nutzungsmaß gesichert.

Die GRZ von 0,2 bewahrt so die landschaftliche Prägung, die durch das Verhältnis von Gärten zur überbauten Fläche bestimmt ist und ermöglicht dennoch eine Wohnnutzung der Grundstücke. Sie dient dazu, den durch Kleinteiligkeit und hohen Grünanteil geprägten Ortsbildcharakter zu erhalten.

Im WA 4 wird aufgrund seiner exponierten Lage – es ist von allen vier Seiten von öffentlichem Grün und Durchwegungen umschlossen – eine erweiterte Baukörperausweisung vorgenommen. Die Nutzungsmaße entsprechen vergleichsweise denen in den WA 2, 3 und 5 des Plangebietes.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als größtenteils eingeschossige Bebauung entspricht einer Fortschreibung der bestehenden städtebaulichen Strukturen. Die städtebauliche Gliederung ergibt sich aus den bestehenden ortstypischen Gebäudehöhen im Plangebiet und in der näheren Umgebung, in die das Plangebiet sich auch weiterhin gebietsverträglich einfügen soll.

Bauweise

Textliche Festsetzung Nr. 1:

„In den Allgemeinen Wohngebieten, in denen die Bauweise mit „a“ ausgewiesen ist, wird als Bauweise festgesetzt: Abweichend von der offenen Bauweise dürfen Gebäude eine Gebäudelänge von 18 m nicht überschreiten.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Aufgrund der bestehenden Einzelhausbebauung und des Planungsziels Erhalt und Entwicklung der kleinteiligen Einzelhausbebauung wird außer im WA 2 im gesamten Plangebiet eine offene, jedoch abweichende Bauweise mit einer Längenbeschränkung auf 18 m festgesetzt. Zur Entwicklung innerhalb der vorhandenen Strukturen werden so kleinteilige Baukörper definiert mit dem Ziel, das landschaftsgeprägte Ortsbild fortzuentwickeln. Durch diese Festsetzung wird an die ortsübliche Bebauung, insbesondere im wuhlenen Siedlungsgebiet, angeknüpft. Diese ist geprägt durch offene, kleinteilige Bauweise sowie Blickbeziehungen in die Gärten und den Wuhlelandschaftsraum. Ziel ist die Entwicklung innerhalb der vorhandenen kleinteiligen Strukturen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Textliche Festsetzung Nr. 2:

„Auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung a sind Stellplätze und Garagen unzulässig.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 12 Abs. 6 und 23 Abs. 5 BauNVO

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen gekennzeichnet. Auf den Grundstücken an der Nitzwalder Straße (WA 5) und der Hadubrandstraße (WA 4) wird durch die Freihaltung der hinteren Grundstücksbereiche in einer Tiefe von in der Regel bis zu 20 m gewährleistet, dass der Wuhlelandschaftsraum, bestehend aus öffentlichen und privaten Freiflächen, als übergeordneter Grünzug weiterentwickelt werden kann. Dieses Gestaltungsprinzip dient neben der Sicherung des Landschaftsbildes und dessen öffentlicher Erlebbarkeit vor allem der Erhaltung dieses Freiraumes als wichtige Frischluftschneise, dem Schutz gebietstypischer Vegetationsbestände und der Begrenzung der überbaubaren Flächen. Dabei wird entsprechend der aus dem Flächennutzungsplan abgeleiteten städtebaulichen Intention eine rückwärtige Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Der Grünzug setzt sich somit weiter gleichermaßen aus öffentlichen und privaten Freiflächen zusammen. Damit kann der Grünzug auch durchgehend als solcher wahrnehmbar und in seiner ökologischen Funktion erhalten bleiben.

Auf den Grundstücken, die an den Wuhle-Landschaftsraum angrenzen, werden im rückwärtigen außerhalb der Baufenster, in den 20 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplätze und Garagen ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser genannten baulichen Anlagen sichert den Erhalt der städtebaulich prägenden, begrünten Gartenflächen im Zusammenhang mit dem Wuhlegrünzug. Weiterhin wird mit dieser Festsetzung beabsichtigt, dass keine Lärmbelästigungen durch Fahrzeuge im wuhlenen Bereich erfolgen. Der Ausschluss von Nebenanlagen gemäß § 14 und 23 Abs. 5 BauNVO soll hier aus Gründen der Funktionalität nicht erfolgen. Auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung a entlang der Wuhle werden daher gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung Nr. 3:

„Auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung b sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 12 Abs. 6 und 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auch straßenseitig mit Baugrenzen definiert. Die Baufenster halten die städtebaulich prägenden Vorgartenzonen von mindestens 5 m von Bebauung frei. Durch die Festsetzung der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche an den Straßenseiten soll der vorhandene Gebietscharakter durch Freihaltung der Vorgartenzone an den Straßen weiterhin erhalten werden. Der unbebaute Vorgartenbereich stellt sich im Siedlungsgebiet als ein wesentliches strukturelles städtebauliches Gestaltungselement dar. Daher werden mit textlicher Festsetzung Nr. 3 gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO auch Garagen und Stellplätze und gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO Nebenanlagen auf diesen Flächen ausgeschlossen. Diese schon im Bestand typische Eigenart des gewachsenen Ortsbildes des Gebietes soll auch in der Planung beibehalten werden. Planerisches Ziel ist es, mit dieser Festsetzung innerhalb der vorhandenen Strukturen das Erscheinungsbild der Siedlung von der Straße her und damit seine Erlebbarkeit für die Allgemeinheit zu erhalten.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 werden daher auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung b Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ausgeschlossen.

Im nördlichen Bebauungsplanbereich an der Hadubrandstraße (WA 2 und 3) folgt das Baufenster der vorhandenen wuhlenen Bebauung und sichert damit im Wesentlichen den Bestand.

Auf den Grundstücken entlang des Biesdorfer Weges und der Buchenhainer Straße, die nicht direkt an die Wuhle angrenzen (WA 1 und 3), werden Baufenster im Sinne einer Bestandsfortschreibung ausgewiesen, deren Breite

in Abhängigkeit von der im Bestand vorhandenen Bebauung, Größe und Ausrichtung der Grundstücke differiert.

Für die Grundstücke Nitzwalder Straße 25-27 wird mit dem Baufenster ein 14 m tiefer Vorgarten festgesetzt. Auf den Grundstücken befindet sich im Vorgarten eine Gruppe von Waldbäumen, die stark zur Prägung des Gebietscharakters als Waldbaumsiedlung beitragen. Sie sind Rudimente der potenziell natürlichen Vegetation, ein Relikt der ehemaligen Kiefern- und Eichenwälder. Zum Schutz dieser bestehenden städtebaulich prägenden Situation wird diese Fläche auch in Übereinstimmung mit dem Landschaftsprogramm – hier Erhalt und Entwicklung gebietstypischer Vegetationsbestände – von der Überbaubarkeit ausgenommen. Die Bebaubarkeit der Grundstücke (GRZ 0,2) wird damit nicht weitergehend eingeschränkt.

3.2. Öffentliches Straßenland

Die zur Erschließung der Baugrundstücke erforderlichen Straßen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt und im Wesentlichen in ihrer gegenwärtigen Breite planungsrechtlich gesichert. Nur in einem Teilbereich der Nitzwalder Straße wurde in der Planung eine geringfügige Erweiterung der Dimensionierung der öffentlichen Straßen gegenüber dem Bestand vorgenommen. Die Breiten der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind so ausreichend dimensioniert. Die Erschließung und Erreichbarkeit aller Grundstücke ist gewährleistet. Die mit den Einwohnerprognosen der Vergangenheit erwartete Verdichtung, die inzwischen eingetreten ist, hat im Plangebiet annähernd das durch den Bebauungsplan zulässige Maß erreicht. Dies bedeutet, dass auch prognostisch alle Straßen das zu erwartende Verkehrsaufkommen bewältigen. Sie werden auch langfristig nur als Anliegerstraßen dienen.

Textliche Festsetzung 4:

„Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Auf die Einteilung der Straßenverkehrsfläche wird verzichtet, um eine Selbstbindung für das Land Berlin zu vermeiden.

3.3. Öffentliche Grünflächen

Die Sicherung der öffentlichen Grünfläche entlang der Wuhle als Bestandteil des übergeordneten Wuhlegrünzuges trägt zur weiteren Verbesserung der öffentlichen Nutzbarkeit und damit des Erlebnis- und Erholungswertes dieses Grünzuges bei. Dies entspricht auch den übergeordneten Planungen (FNP, LaPro), die eine Grün- bzw. Freifläche für die wuhleangrenzenden Bereiche ausweisen.

Die zwischen Wuhleböschung und Grundstücksgrenzen westlich der Wuhle gelegenen öffentlichen Flächen werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage Wuhlerad- und Wanderweg“ festgesetzt, um hier den öffentlichen Wuhlewanderweg als Teil des durchgängigen öffentlichen Grünzuges, der in den Bebauungsplänen XXI-28 und -36 bereits durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden konnte, zu sichern. Die Fläche stärkt dabei die Funktion des gesamten Wuhletalgebiets im Sinne der Erholungsnutzung in Übereinstimmung mit den Zielen des FNP und des Landschaftsprogramms.

Die Biotopvernetzungsfunktion des Wuhlegrünzuges erfordert es, dass bei der Herstellung des Grünzuges die Natur- und Umweltbelange eine Priorität haben. So sind Maßnahmen des Biotop- und Artenschutzes für das Wuhle-Fließtal zu fördern und störende Nutzungen soweit wie möglich auszuschließen. Der Bebauungsplan sichert hierfür die Flächen.

Weitergehendes Planungsziel ist die Schaffung von teilräumlichen Aufweitungen des Wuhlegrünzuges als öffentliche Grünflächen. Eine solche Aufweitung des Wuhlegrünzuges befindet sich im Plangebiet zwischen Hadubrandstraße und Wuhle auf landeseigener Fläche.

Der hauptsächlich nur als Weggrundstück ausgebildete Wuhlewanderweg erfordert, um der Qualität eines Grünzuges gerecht zu werden, punktuell Erweiterungen mit nutzbaren Freiflächen, die der Erholungsfunktion dienen. Diese wuhlebegleitenden Flächen sind als parkartige Erholungslandschaft zu entwickeln. Jedoch auch um die Biotopfunktion (Flora, Fauna) und die Funktion als Kaltluftschneise erfüllen zu können, sind größere Aufweitungen als nutzbare Aufenthaltsbereiche innerhalb der Grünverbindung dringend notwendig. Durch die Sicherung der dazu benötigten Grünflächen entlang der Wuhle als Bestandteil des übergeordneten Wuhlegrünzuges, die im Rahmen der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange erfolgt, wird ein durch die Öffentlichkeit nutzbarer und erlebbarer öffentlicher Grünzug entwickelt, der seiner übergeordneten Bedeutung gerecht werden kann.

3.4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen zur Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Textliche Festsetzung Nr. 5:

„Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein für das Waldbaumsiedlungsgebiet typischer Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen, für das Waldbaumsiedlungsgebiet typischen Bäume einzurechnen. Bei der Bepflanzung sind mindestens 50 % der Pflanzen der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Der Gehölzbestand auf den Grundstücken prägt das Waldbaumsiedlungsgebiet entscheidend. Diese vorhandene Prägung ist zu erhalten und zu ergänzen. Die

Erhaltung und Entwicklung der Waldbaumbestände entspricht dem Ziel des Landschaftsprogrammes, das Gebiet auch weiterhin zum Waldbaumsiedlungsgebiet zu entwickeln. Die Festsetzung eines mindestens 50 %igen Anteils von Pflanzenlistenarten soll Gehölzarten sichern, die sowohl einheimisch als auch an den Standort angepasst sind. Damit soll die Qualität des Standortes als Lebensraum für die heimische Tierwelt gewährleistet werden. Die festgesetzten Qualitäten für Baumpflanzungen wurden gewählt, um in kurzer Zeit die funktionalen und gestalterischen Ansprüche an die Gehölze erfüllen zu können.

Bei Grundstücken unter 500 m², bei denen somit nur ein Baum gepflanzt werden muss, kommt die Pflanzliste nicht zur Anwendung.

Textliche Festsetzung Nr. 6

„Auf den Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten. Der Bestand ist mit einer mindestens 3 m breiten mehrstufigen Abpflanzung in der Weise zu ergänzen, dass der Eindruck einer natürlichen Abgrenzung zwischen besiedeltem Raum und Landschaftsraum entsteht. Bei der Bepflanzung sind mindestens 50 % der Pflanzen der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Die zu erhaltenden und zu ergänzenden Vegetationsstrukturen in den Gärten in Form von Hecken sind als prägendes Element der an den Wuhlegrünzug grenzenden Wohngebiete für das Ortsbild von wesentlicher städtebaulicher Bedeutung. Hecken sind darüber hinaus ein wesentliches Element für den linearen Biotopverbund. Die Bäume in der Nitzwalder Straße 20-21 vermitteln den Eindruck eines Wäldchens und wirken positiv auf das Erleben des Landschaftsbildes. Die Festsetzung eines mindestens 50 %igen Anteils von Pflanzenlistenarten soll Gehölzarten sichern, die sowohl einheimisch als auch an den Standort angepasst sind. Dadurch soll eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Tierwelt erhalten werden. Aus Gründen der Gestaltungsfreiheit ist nicht ausgeschlossen, dass zusätzlich andere Pflanzenarten gewählt werden.

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 5 gilt folgende Pflanzliste:

Waldkiefer
Traubeneiche
Stieleiche
Sand-Birke
Moor-Birke
Eberesche
Hainbuche
Winterlinde

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 6 gilt folgende Pflanzliste:

Bäume

Schwarzerle
Grauerle
Gemeine Esche
Feldahorn
Schwarzpappel
Zitterpappel
Winterlinde
Salweide
Silberweide
Korbweide
Bruchweide
Hainbuche
Weißulme
Flatterulme
Stieleiche
Moorbirke

Gehölze

Gemeine Hasel
Weißdorn
Europäisches Pfaffenhütchen
Schwarzer Holunder
Gemeiner Liguster
Gemeiner Schneeball

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Am 02. Juni 1998 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Nitzwalder Straße“ gefasst. Die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) unter dem Aspekt der Erhaltung des waldbaumgeprägten Charakters des Plangebietes sowie der Entwicklung des übergeordneten Wuhlegrünzuges waren die wesentlichen Leitbilder für die Planungsüberlegungen. Ziel der Planung ist es, eine gebietsverträgliche Nachverdichtung des Plangebietes mit kleinteiligen, siedlungstypischen Strukturen zu ermöglichen, ohne den Gebietscharakter grundsätzlich, insbesondere bezüglich der kleinteiligen Gebäudekubaturen, zu verändern. Dies wurde planerisch umgesetzt durch Festsetzung eines Wohngebietes vorwiegend mit von der offenen Bauweise abweichender Bauweise mit Längenbeschränkung, vorwiegender Eingeschossigkeit und geringer baulicher Dichte (GRZ 0,2). Daneben wurden die Sicherung einer öffentlichen Parkanlage und einer öffentlichen Wegeverbindung als Teil des überbezirklichen Wuhlewander- und -radweges geplant.

Das Verfahren wurde bis zum Abwägungsbeschluss zur öffentlichen Auslegung am 20.06.2000 geführt und ruhte aufgrund von Klärungsbedarf der eigentumsrechtlichen Belange. 2011 wurde das Verfahren mit einem Planänderungsbeschluss weitergeführt. Aufgrund der zwischenzeitlichen Entwicklung wurde der Bebauungsplan in einigen Punkten überarbeitet. Es wurde, nachdem die Regelungsdichte im Plangebiet rechtlich und fachlich nochmals geprüft wurde, im Sinne planerischer Zurückhaltung und unter Berücksichtigung privater Belange, auf mehrere Festsetzungen verzichtet. Der

Bebauungsplan wurde außerdem auf der Grundlage der inzwischen veränderten rechtlichen Grundlagen nochmals überarbeitet. So wurden die Festsetzungen zum Ausschluss bestimmter Gewerbenutzungen nicht mehr getroffen. Gewerbe sind im Allgemeinen Wohngebiet ohnehin nur ausnahmsweise zulässig. Dies gilt auch für Tankstellen.

Handwerksbetriebe sowie Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind in Allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich zulässig, wenn sie gebietsverträglich und nicht störend sind.

Der Umfang der Gewerbearten orientiert sich am Verzeichnis der Gewerbe (166 Gewerbe), die als Handwerk bzw. handwerksähnlich entsprechend der Anlage A zur Handwerksordnung betrieben werden können. Damit wird der übergeordneten Planung der Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohngebietes unter Berücksichtigung der notwendigen Gebietsversorgung Rechnung getragen.

Auf die Regelung der Begrenzung der Überschreitungsmöglichkeit der GRZ für Nebenanlagen auf 20 % wurde im Sinne der privaten Belange zur Sicherung der Funktionalität der Grundstücke verzichtet, da die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO im Sinne planerischer Zurückhaltung ausreichend ist. Aus stadtgestalterischer und ökologischer Sicht ist das Plangebiet als Bestandteil des Kleinsiedlungsgebietes Biesdorf-Süd auch ohne diese Begrenzung verträglich entwickelbar. Dies bedeutet, dass zulässige Nutzungen diesen Spielraum im Sinne ihrer Funktionalität in vollem Umfang ausschöpfen können.

Festsetzungen zur Nichtversiegelung der Zufahrten und zur Fassadenbegrünung entfielen, da bei einer GRZ von 0,2 und den vorhandenen Bodenverhältnissen auch unter Beachtung der Lage in der Trinkwasserschutzzone der vollständige oberflächliche Abfluss des Niederschlagswassers gesichert ist. Für eine Fassadenbegrünung fehlt die städtebauliche Begründung. Darüber hinaus stellt sie einen nicht zu rechtfertigenden Eingriff in die Baukörpergestaltung dar und ist schwer zu kontrollieren.

Im Plangebiet waren sieben Bäume mit einer Erhaltungsbindung belegt. Einzelbäume, die aufgrund ihrer Größe und ihres Kronenumfanges das Landschaftsbild deutlich prägen, kommen im Gebiet jedoch in hoher Zahl vor. Dabei wirkt nicht der konkrete Standort einzelner Bäume prägend, sondern ihre Gesamtheit. Daher wurden die Bäume nicht mehr mit Erhaltungsbindung festgesetzt. Vielmehr ist davon auszugehen, dass, wenn ein konkreter Baum nicht gehalten werden kann, eine Neupflanzung an anderer Stelle der Intention der Planung gleichermaßen gerecht wird und das Erscheinungsbild des Gebietes so gleichermaßen gewahrt bleibt. Ohnehin sind die bestehenden Bäume jedoch durch die Baumschutzverordnung geschützt.

Die Grundstücke Nitzwalder Straße 19 und 19 A sollten ursprünglich als private Parkanlage festgesetzt werden. Im Siedlungsgebiet Biesdorf-Süd, Sozialraum

27, besteht derzeit entsprechend den Richtlinien der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ein Bedarf von 5,51 ha an wohnungsnahen Grünflächen (6,43 ha inklusive Spielplätze). Im Bestand vorhanden sind 7,65 ha (8,01 ha inklusive Spielplätze). Prognostisch werden langfristig 6,6 ha an wohnungsnahen Grünflächen (7,7 ha inklusive Spielplätze) benötigt. Der Wuhlegrünzug ist durch seine lineare Struktur und seine Vernetzung nach Köpenick dazu in der Lage, auch die Funktion als siedlungsnaher Grünfläche zu übernehmen. Auch unter Berücksichtigung der Entwicklung sind damit bereits ausreichend Grünflächen für die wohnungsnaher und siedlungsnaher Versorgung vorhanden.

Eine Ausweisung privater Grünflächen, die zudem nicht öffentlich nutzbar sind und damit ohnehin keine Kompensation darstellen, ist auch städtebaulich in Abwägung mit den privaten Belangen daher nicht zu begründen. Die betroffenen Grundstücke wurden daher aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes genau wie die beiderseits angrenzenden Nachbargrundstücke als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Flurstücke 404 und 405 an der Hadubrandstraße sollten im Rahmen der ersten Beteiligung der Öffentlichkeit im Jahre 2000 als öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz festgesetzt werden. Diese Festsetzung der bisherigen Planung wurde nicht weiter verfolgt, da mit dem Flurstück 405 ca. die Hälfte der Fläche im Rahmen eines Restitutionsverfahrens in Privateigentum rückübertragen wurde. Dieses Flurstück wurde als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung eines Spielplatzes im vorliegenden Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da in der Entfernung von 200 m alternativ eine landeseigene Fläche zur Verfügung steht, die über das Bebauungsplanverfahren XXI-37 planungsrechtlich gesichert werden soll. Die Bedarfsdeckung an Spielplätzen in Biesdorf-Süd ist durch eine Reihe von Vorhalteflächen gewährleistet. Weitere Flächen können später auf landeseigenem Boden gesichert werden, so dass kein Fehlbedarf bleibt (s. Infrastrukturkonzept).

Das Grundstück Nitzwalder Straße 15, das aus den Flurstücken 139 und 144 besteht, ist im Bestand mit einem Einfamilienhaus, das über beide Flurstücke steht, im Abstand von ca. 5 m zur festgesetzten öffentlichen Parkanlage bebaut. Das Flurstück 193 war und ist dabei nur im Zusammenhang mit dem Flurstück 144 bebaubar, da es nur bis zu 5 m breit ist. Da der Bebauungsplan u.a. das Planungsziel verfolgt, eine Fläche von angemessener Breite zwischen Baugebiet und Wuhle von Bebauung freizuhalten, verläuft die Baugrenze in einem etwas größeren Abstand von mehr als 7 m zur öffentlichen Parkanlage. Somit liegt das bestehende Gebäude nur ca. zur Hälfte im Baufenster. Ein Planungsschaden im Sinne des § 42 BauGB kann jedoch ausgeschlossen werden, da ein Hauptbaukörper in gleicher Größe auch unter Einhaltung der Abstandsflächen entsprechend BauNVO im Baufenster auf dem Grundstück errichtet werden kann. Nebenanlagen dürfen auch auf der Fläche außerhalb des Baufensters und Stellplätze bzw. Garagen in den verbleibenden Abstandsflächen innerhalb des Baufensters errichtet werden. GRZ und GFZ

lassen sich auf dem Grundstück im Baufenster unter Einhaltung der Abstandsflächen realisieren.

Unabhängig vom Bebauungsplan besteht für das vorhandene Wohnhaus Bestandsschutz. Falls über diesen hinausgehende Baumaßen an dem Gebäude durchgeführt werden sollen und unter Umständen ein typischer Befreiungstatbestand vorliegt, so wird dieser ggf. auch angewendet werden.

Mit der Überarbeitung des Planes erfolgte auch eine Anpassung der Baufenster, so dass die hintere Baugrenze zum öffentlichen Bereich des Wuhlegrünzuges hin, im Sinne der Entwicklung des Wuhlegrünzuges als übergeordneter Grünzug, in der Regel nun nur bis zu 20 m Abstand zu diesem einhält. Dies dient gleichzeitig einer besseren Gestaltungsmöglichkeit auf den Einzelgrundstücken bei gleichbleibender GRZ von 0,2. Auf einigen Grundstücken lässt sich die GRZ von 0,2 überhaupt nur so grundstücksbezogen ausschöpfen. Weitere Beschränkungen der Baufenster und eine damit verbundene engere Regelungsdichte sind städtebaulich nicht erforderlich, insbesondere unter Berücksichtigung der vorhandenen heterogenen Struktur. Sie wurde daher im Sinne der planerischen Zurückhaltung zugunsten der privaten Belange aufgegeben. Die Planung beschränkt sich damit auf die Festsetzung der für die städtebauliche Ordnung wesentlichen Rahmenbedingungen. Erhaltenswerter Baumbestand kann nun grundstückskonkret besser berücksichtigt werden, da jetzt für die Bauherren in Abstimmung mit dem Fachbereich Naturschutz ein größerer Spielraum besteht, die Gebäude so zu verorten, dass möglichst wenige Bäume durch das Bauvorhaben fallen.

Nebenanlagen, jedoch nicht Stellplätze und Garagen, sollen in Abwägung der privaten und der öffentlichen Interessen im Allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der Baufenster möglich sein, mit Ausnahme des Vorgartens. In der anfänglichen Planung waren Nebenanlagen in Form von Gebäuden außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Von dieser Regelung wurde im Zuge der Überarbeitung der Planung Abstand genommen, da hier auf den Baugrundstücken entlang dem Wuhlegrünzug eine Pflanzbindung festgesetzt wird, die neben ihrem hohen ökologischen Wert eine Trennung zwischen öffentlichen und privaten Grundstücken darstellt und zwischen den privaten Freiflächen und dem öffentlichen Raum Sichtschutz bietet. Der Gestaltungsspielraum zur Verteilung der Nebenanlagen auf dem Grundstück verbleibt somit bei der Projektplanung im konkreten Einzelfall. Aufgrund der Größe der Grundstücke ist eine Rücksichtnahme auf vorhandene Bäume und damit ein Erhalt der landschaftlichen Prägung weitestgehend möglich. Auf den wuhleangrenzenden Grundstücken wird durch die Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksbereiche von Hauptbaukörpern in einer Tiefe von bis zu ca. 20 m gewährleistet, dass der Wuhle-Landschaftsraum als übergeordneter Grünzug in Übereinstimmung mit dem FNP Berlin und dem Landschaftsprogramm erhalten und entwickelt werden kann. Neben der Sicherung des Landschaftsbildes und dessen öffentlicher Erlebbarkeit sind vor allem die Erhaltung dieses Freiraumes als wichtige Frischluftschneise, der Schutz gebietstypischer Vegetationsbestände und die Begrenzung des Versiegelungsgrades von Bedeutung. Nebenanlagen sind dabei

aufgrund ihrer geringen Größe und Höhe innerhalb dieser Fläche verglichen mit Hauptbaukörpern untergeordnet. Durch ihre Zulässigkeit wird ein fließender Übergang vom Siedlungsgebiet zum Landschaftsraum des Wuhlegrünzugs entsprechend der aus dem FNP Berlin abgeleiteten städtebaulichen Intention festgesetzt. Dem privaten Interesse der Eigentümerinnen und Eigentümer an einer besseren Verwertbarkeit ihrer Grundstücke wird mit dieser Änderung bezüglich der Möglichkeit der Errichtung von Nebenanlagen im Garten entgegengekommen.

Im WA 2 wurde auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet, um die hier vorhandene 80 m lange Reihenhauszeile auch langfristig zu sichern.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB geführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m², wie hier vorliegend, Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. In der Folge sind die zu erwartenden Eingriffe nicht ausgleichspflichtig.

Somit werden durch die planerischen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes keine ausgleichsrelevanten Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen, die nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB in die planerische Abwägung einzubeziehen sind und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich machen.

Eine Umweltprüfung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht durchgeführt. Dies entbindet nicht von der Pflicht nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das Bebauungsplanverfahren einzustellen und ebenfalls nicht von der Pflicht ihrer Vermeidung und Minimierung.

Artenschutz

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bietet Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten. Durch den vorhandenen Gehölz- und Baumbestand sowie durch die geringe Versiegelung entwickelte sich hier eine artenreiche Vielfalt. Insbesondere der

Niederungsbereich der Wuhle und die angrenzenden Gärten mit alten Waldbäumen, Koniferen, Büschen und Hecken sowie die enge Verzahnung mit älterer Bausubstanz prägen die Artenzusammensetzung.

Aufgrund des hohen Vegetationsanteils besitzt das Gebiet dabei wichtige Funktionen für den Biotop- und Artenschutz. Durch den großen Anteil an Freiflächen existieren zusammenhängende Freiräume mit großer Bedeutung für die Lebensräume von Flora und Fauna. Das Plangebiet weist damit hohe Lebensraumqualitäten für Flora und Fauna auf. Aufgrund der Vielfalt der Standorte finden sowohl Arten, die trocken-warme bzw. feuchte, gewässerbezogene Lebensbedingungen bevorzugen, als auch auf Gebüsche angewiesene Vögel differenzierte Lebensmöglichkeiten. Somit stellt das Baugebiet einen relativ kleinteilig strukturierten Lebensraum dar, der als zusammenhängender Landschaftsraum neben hohen Freiraumqualitäten sehr hohe Qualitäten unter Aspekten des Biotop- und Artenschutzes aufweist.

Entsprechend den vorhandenen artenreichen Vegetationsstrukturen sind die im Folgenden aufgeführten streng und besonders geschützten Tierarten im Plangebiet bekannt.

Die nachstehend aufgeführten Vorkommen geschützter Arten basieren auf Beobachtungen, die zum Teil mehrere Jahre zurückliegen. Gezielte Untersuchungen zur Erfassung wurden nicht durchgeführt. Nach Aussage des Fachbereiches Naturschutz (Juli 2016) ist jedoch davon auszugehen, dass die Liste auch heute noch aktuell ist. Die Mitteilungen beschränken sich auf die Avifauna. Säugetiere wurden nicht erfasst. Mit dem Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet ist allerdings mit hoher Wahrscheinlichkeit zu rechnen. Zu Wirbellosen liegen keine Erkenntnisse vor.

- Brutvögel
Die europäischen Vogelarten gehören gemäß § 10 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz zu den besonders geschützten Arten. Im Plangebiet kommen vor:

Buntspecht
Gelbspötter
Blaumeise
Amsel
Grünfink
Klappergrasmücke
Elster
Feldsperling
Gartenrotschwanz
Bachstelze
Trauerschnäpper
Girlitz
Blessralle
Stockente

Reiherente
Teichrohrsänger
Eisvogel

- Fledermäuse (vermutet), welche zu den streng geschützten Arten gemäß Anhang IV der Richtlinie 92/43 der Europäischen Wirtschaftsgemeinschaft (EWG) gehören. Potenzielle Quartiere für Fledermäuse sind in Baumhöhlen in Waldbäumen, aber auch Spaltenquartieren an Häusern vorhanden.

Bezüglich der erfassten und vermuteten geschützten Tierarten verursacht der Bebauungsplan keine wesentliche Beeinträchtigung des Artenreservoirs, sondern trägt in besonderem Maße zum Schutz der ansässigen Arten durch Erhaltung wertvoller Lebensräume bei. Falls im Einzelfall Bäume mit Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen infolge baulicher Nutzung beseitigt werden müssen, ist dies auf der Realisierungsebene durch Befreiung gemäß § 44 BNatSchG zu regeln. Die Sicherung und Fortschreibung der Siedlungsstruktur als Waldbaumsiedlungsgebiet, insbesondere durch Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches, gewährleistet, dass durch die Planung die Populationen und ihr Lebensraum nicht beeinträchtigt werden und lässt damit negative Auswirkungen auf Flora und Fauna nicht erwarten. Da die Populationen darüber hinaus wesentlich größer sind als das Plangebiet, beeinträchtigen auch die erfolgenden Eingriffe nicht den viel größeren Lebensraum der Arten insgesamt.

So kann innerhalb der großzügigen Baufenster ausreichend Rücksicht auf den bestehenden und zu schützenden Baumbestand genommen werden. Eine weitere positive Auswirkung auf die Fauna haben die im Zusammenhang mit dem Erhalt des prägenden Baumbestandes zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume und Sträucher auf den einzelnen Grundstücken und die Pflanzbindung entlang der vorhandenen Hecke. Obwohl die Populationen als solche durch die Planung nicht bedroht werden, kann so ein zusätzlicher Beitrag zur Erhöhung der ökologischen Qualität im Plangebiet geleistet werden.

Die Belange der hier betroffenen vorkommenden streng geschützten Arten können unter Beachtung des § 42 BNatSchG und der hier beabsichtigten Entwicklung von Wohnbauflächen innerhalb des erschlossenen Siedlungsgebietes durch entsprechende Bauzeitenregelungen für Bauvorhaben hinreichend beachtet werden. Es wird somit kein Eingriff in den Brutzeiten erfolgen. Die zuständige Ordnungsbehörde ist hier der Fachbereich Naturschutz des Umwelt- und Naturschutzamtes.

Im Wuhletal selbst wird durch die Planung überhaupt nicht eingegriffen.

In den beiden Pflanzlisten werden genau die Bäume und Sträucher empfohlen, die gute Lebensräume für Fledermäuse und insektenfressende Vögel schaffen – einheimische Waldbäume und -sträucher. Der Bebauungsplan ermöglicht,

dass die Populationen erhalten bleiben, da durch das geringe Maß an Bebauung sowie durch Pflanzungen von einheimischen Bäumen langfristig ausreichend Flächen für den Erhalt der Lebensräume gesichert werden. Da der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schafft, dass die vorhandene Siedlungs- und Vegetationsstruktur in ihrem Bestand geordnet und gesichert wird, wird der Lebensraum der dort vorkommenden Pflanzen und Tiere nur unwesentlich verändert. Es findet lediglich eine maßvolle Verdichtung und somit vorsichtige Inanspruchnahme des Bodens statt, so dass noch genügend Aufenthaltsflächen für die Tiere und Pflanzen verbleiben – sowohl auf den privaten Grundstücken als auch im öffentlichen Raum des Wuhlegrünzuges selbst.

Klima

Das Plangebiet ist als Teil des klimatisch kaum belasteten Außenraumes Berlins anzusehen. Es bildet einen Teil des Kaltluftentstehungsgebietes und besitzt klimatische Entlastungsfunktion durch Frischluftzufuhr für die Innenstadtbereiche.

Bei der unmittelbar im Osten an das Plangebiet grenzenden Wuhleniederung handelt es sich um eine reliefbeeinflusste Luftleitbahn, die Bereiche des Plangebietes erfasst. Diese Luftleitbahn übernimmt den bodennahen Frischlufttransport aus den Kaltluftentstehungsgebieten Kaulsdorf, Mahlsdorf und Ahrensfelde und ist somit von hoher lokaler Bedeutung.

Sowohl das Landschaftsprogramm, als auch der Umweltatlas Berlin messen dem Plangebiet eine große Bedeutung für den Klimaschutz bei.

Der Boden-Wasser-Luft-Kreislauf in den an die Wuhle angrenzenden Bereichen ist funktionsfähig, wird jedoch durch die anstehenden Versiegelungen durch Bauvorhaben immer weiter beeinträchtigt. Beeinträchtigungen erfährt auch die Luftleitbahn durch Bebauungen mit Gebäuden im unmittelbaren Wuhlenahbereich, von denen Erwärmungen ausgehen. Im Plangebiet sind erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch die beabsichtigte Entwicklung aufgrund der geringen Versiegelung und Überbauung, der Freihaltung von Bebauung in sensiblen Bereichen und der geringen Verkehrsimmissionen jedoch nicht zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf das Klima werden dabei im Plangebiet durch eine Reihe von Festsetzungen vermieden, die in Übereinstimmung mit den Zielen des Landschaftsprogramms stehen und einen Beitrag zum Klimaschutz leisten, u.a. durch:

- Erhalt der offenen Siedlungsstruktur durch Begrenzung der Gebäudelänge (Festlegung der Bauweise a = 18 m) im Hauptteil des Plangebietes,
- Ausweisung zusammenhängender, in der Regel begrünter nichtüberbaubarer Grundstücksflächen auf den privaten Baugrundstücken, die charakteristisch für das Kleinsiedlungsgebiet sind – insbesondere im

Zusammenhang mit der Wuhle und den Grünflächen im Wuhleverlauf als Rückgrat der Kaltluftschneise,

- Begrenzung der Bodenversiegelung durch die Festlegung der GRZ. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,2 wird keine Barrierewirkung entwickelt, die die Kalt- und Frischluftproduktion und deren Austausch beeinträchtigt,
- Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen auf ein Geschoss im Hauptteil des Plangebietes,
- Sicherung der klimatischen Entlastungs- und Austauschfunktionen durch Schutz des hohen Vegetationsanteils im Plangebiet durch Festsetzung von Pflanzbindungen und Baumpflanzungen. Die vorhandenen Pflanzungen auf den Grundstücken sowie die beabsichtigten Pflanzungen können helfen, Staub zu binden und das Kleinklima positiv zu beeinflussen. Die Festsetzungen bezüglich der zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume auf den einzelnen Grundstücken haben eine positive Auswirkung auf die Umwelt. Diese steht im engen Zusammenhang mit dem Erhalt und der Entwicklung der städtebaulich prägenden starken Durchgrünung des Geltungsbereichs und wirkt sich positiv bezüglich des Klimas aus.

Regenwasserversickerung

Laut Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiVO) besteht ein Versickerungsgebot für Niederschlagswasser. Laut Wasserschutzgebietsverordnung (WSG-VO) Wuhlheide/Kaulsdorf darf das Regenwasser über die belebte Bodenzone entsprechend § 6 Abs. 2 i.V.m. § 7 Abs. 1 Nr. 2 WSG-VO versickert werden. Dieser Umgang mit dem Niederschlagswasser entspricht den Zielstellungen des Landschaftsprogramms zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion.

Im Geltungsbereich ist derzeit keine geordnete Regenentwässerung vorhanden. Eine konzeptionelle Planung der Berliner Wasserbetriebe liegt jedoch vor. Das Niederschlagswasser von den Grundstücken ist danach vor Ort zu versickern. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund des ausreichenden Abstandes zum höchsten Grundwasserstand unkritisch. Der benötigte Flächenbedarf hierzu ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorhanden.

Aufgrund des guten Versickerungsvermögens des Bodens ist darüber hinaus durch die Berliner Wasserbetriebe vorgesehen, das anfallende Regenwasser der Nitzwalder Straße, der Buchenhainer Straße und des Biesdorfer Weges über straßenbegleitende Mulden zu versickern. Ausreichend große unversiegelte Flächen stehen im öffentlichen Straßenland zur Verfügung. Altlastenfreiheit und ausreichender Abstand zum Grundwasser sind gegeben. Vorgesehen ist seitens des Straßen- und Grünflächenamtes in der Nitzwalder Straße eine Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5,50 m zu befestigen und beidseitig dieser Befestigung Vegetationsstreifen anzuordnen. Die Breite des öffentlichen Straßenlandes der Nitzwalder Straße beträgt 9 m. Für diese Maßnahme ist somit eine ausreichende Profildbreite im Bestand vorhanden, so dass auch dann die erforderliche Erschließung und der Platz für Mulden

gesichert ist. In der Buchenhainer Straße beträgt die Breite des öffentlichen Straßenlandes 10 m, so dass auch hier bei einem entsprechenden Ausbau der Platz für Mulden vorhanden ist. Der Biesdorfer Weg ist 8 m breit und bereits befestigt. Hier ist die Einordnung von Mulden in den vorhandenen Seitenstreifen problematisch und noch zwischen den Wasserbetrieben und dem Straßen- und Grünflächenamt abzustimmen, prinzipiell jedoch möglich.

Die nach WSG-VO vorgeschriebene und von den Berliner Wasserbetrieben auch zukünftig favorisierte dezentrale Regenwasserversickerung auf den privaten Grundstücken wird durch den Bebauungsplan ermöglicht. Die festgesetzte Nutzungsart WA und die GRZ von 0,2 ermöglichen diese. Insbesondere durch die Ausweisung einer Grundflächenzahl von 0,2 ist durch die Größe der Bebauung und der verbleibenden Frei- und Vegetationsflächen ausreichend Fläche für eine Versickerung auf den Grundstücken vorhanden. Diese ist bei den vorherrschenden Sandböden auch technisch möglich. Im Bereich zwischen Buchenhainer Straße und Biesdorfer Weg beträgt der Flurabstand zum Grundwasser 2 – 5 m, im gesamten übrigen Plangebiet 0,5 – 2 m. Der Anteil bindiger Bildungen (Schluff, Mergel, Ton, Lehm) an der Versickerungszone beträgt 20 %, so dass die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken, insbesondere unter Berücksichtigung der Festsetzung des Bebauungsplanes selbst, möglich ist. Aufgrund ihrer sandigen Konsistenz sind die Böden auch bei dem geringen Abstand zum Grundwasser von bis zu 0,5 m versickerungsfähig. Ein entgegenstehender Altlastenverdacht besteht nicht. Bei der Umsetzung der technischen Lösung der Gewährleistung der Versickerung über die belebte Bodenzone in Abhängigkeit von den geplanten Baumaßnahmen der einzelnen privaten Bauherrinnen und Bauherren und den speziellen Bodenverhältnissen auf den Grundstücken handelt es sich um Fragen der bautechnischen Ausgestaltung. Den Eigentümerinnen und Eigentümern steht aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ausreichender Spielraum zur Bewältigung der Problematik des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück selbst zur Verfügung. Grundsätzlich bestehen unterschiedliche Möglichkeiten, aus denen die Bauherren in eigener Verantwortung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (§ 36 a Berliner Wassergesetz, § 44 BauOBl, WSG-VO) auswählen können. Deshalb soll auf entsprechende Festsetzungen verzichtet werden, auch wenn nach dem 9. Änderungsgesetz zum Berliner Wassergesetz mit § 36a (3) prinzipiell die Möglichkeit zur Festsetzung von Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung besteht.

2. Auswirkungen auf den Haushalt

Durch die Sicherung der vorhandenen Strukturen und die planungsrechtliche Festsetzung von Baugrenzen, GRZ und GFZ sind keine Planungsschäden nach § 42 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu erwarten. Auch durch die Widmung der Grundstücke mit entsprechenden Nutzungsarten nach BauNVO sind keine Planungsschäden nach § 42 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu erwarten, da hier keine Kenntnis von der Vorbereitung oder Durchführung von Nutzungsmöglichkeiten

im Vertrauen auf die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB besteht, das nach Bebauungsplan nicht mehr zulässig wäre (§ 246a Abs. 1 Nr. 9 BauGB).

Für das öffentliche Straßenland erfolgt erstens die Sicherung des Bestandes. Im Kreuzungsbereich Buchenhainer/Nitzwalder Straße wurde zweitens die Straße dabei in ihrer tatsächlich zum Zeitpunkt des Einigungsvertrages 1990 im Gelände vorhandenen Breite von 9 m – sie galt damals schon unabhängig von den Eigentumsverhältnissen als öffentliche Straße – festgesetzt und somit auch in diesem Kreuzungsbereich die für die Erschließung erforderliche vorhandene Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Die Fläche ist zwischenzeitlich bereits ins Eigentum des Landes Berlin übernommen worden. Dies hat keine weiteren Auswirkungen auf den Haushalt.

Drittens sind alle im Bebauungsplan als öffentliches Straßenland festgesetzten Vorflurgrundstücke in der Buchenhainer Straße im Bestand bereits öffentlich gewidmetes Straßenland, eigentumsrechtlich jedoch in Privatbesitz. Im Rahmen von Investitionsmaßnahmen ist die Erforderlichkeit des Erwerbs des bereits gewidmeten Straßenlandes zu prüfen und entsprechende Kosten einzustellen.

Das Plangebiet ist zum heutigen Zeitpunkt und prognostisch durch nahe gelegene Infrastrukturstandorte ausreichend versorgt, so dass die Planung keinen Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen erzeugt.

Laut § 41 Abs. 2 BauGB sind unter den folgenden Voraussetzungen Entschädigung bei Bindungen für Bepflanzungen zu leisten. Sind im Bebauungsplan Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern sowie das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, ist dem Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten, wenn und soweit infolge dieser Festsetzungen 1. besondere Aufwendungen notwendig sind, die über das bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderliche Maß hinausgehen, oder 2. eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Besondere Aufwendungen, die über das bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderliche Maß hinausgehen, sind im Plangebiet nicht notwendig. Insbesondere auch dienen die Pflanzbindungen dem Schutz der Privatgrundstücke vor Einsichtnahme vom öffentlichen Weg aus und dienen damit den Eigentümern selbst. Eine wesentliche Wertminderung der Grundstücke erfolgt alleine durch den geringen Umfang und die o.g. Sinnhaftigkeit der Pflanzungen nicht.

IV. VERFAHREN

1. Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB

Die Mitteilung der Planungsabsicht nach § 5 AGBauGB und die raumordnerische Abfrage gemäß Art. 13 Abs. 2 und 3 Landesplanungsvertrag

erfolgten am 30.04.1998.

Im Ergebnis der Beteiligung der Senatsverwaltungen für Bauen, Wohnen und Verkehr und für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie – Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 5 AGBauGB und der Abfrage gemäß Art. 13 Abs. 2 und 3 Landesplanungsvertrag zwischen den Ländern Berlin und Brandenburg (Raumordnerische Abfrage) wird das Bebauungsplanverfahren nach § 4 AGBauGB (a.F.) bzw. § 6 AGBauGB (n.F.) durchgeführt, da keine Belange von gesamtstädtischer Bedeutung berührt werden. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen seitens dieser Behörden keine Bedenken.

2. Aufstellungsbeschluss

Das Bebauungsplanverfahren ist durch Aufstellungsbeschluss Nr. III/804/98 vom 02.06.1998 des Bezirksamtes Marzahn von Berlin eingeleitet worden. Die Veröffentlichung im Amtsblatt von Berlin Nr. 37 erfolgte am 17.07.1998.

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

In der Zeit vom 11.01.1999 bis 25.01.1999 fand im Stadtplanungsamt Marzahn die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes XXI-42 statt. Da das Verfahren später, ab dem 16. September 2011, nach den Vorschriften des § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – weitergeführt wurde, wäre dieser Planungsschritt nicht erforderlich gewesen, was zum damaligen Zeitpunkt noch nicht absehbar war. Insgesamt haben sich 25 Bürgerinnen und Bürger, die fast ausschließlich im Plangebiet oder dessen Nähe ansässig sind, die Planung erläutern lassen. In sieben Fällen wurden schriftliche Stellungnahmen abgegeben.

Die Mehrzahl der Bürgerinnen und Bürger befürwortete die Planung. Die Ausweisung von Bebauungsmöglichkeiten auf der ehemals kleingärtnerisch genutzten Fläche zwischen Nitzwalder Straße und Wuhle in einem dem landschaftsgeprägten Siedlungscharakter angemessenen Rahmen wurde begrüßt; in einem Fall wurde aber auch geäußert, dass immer mehr Bäume den Baumaßnahmen zum Opfer fallen.

In drei Stellungnahmen wurde Einspruch dagegen erhoben, dass Baukörper im Wuhlenahbereich (5–15 m Abstand) im Bebauungsplan nicht mehr Bestandteil der überbaubaren Flächen sind bzw. in einem Fall keine Erweiterungsmöglichkeit erhalten. Hierbei geht es um ein grundlegendes Planungsziel aller wuhleangrenzenden Bebauungspläne - die Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksflächen von Bebauung bzw. Einhaltung eines Mindestabstandes zwischen Bebauung und Wuhle. Ob über den gewährten Bestandsschutz hinaus im Einzelfall noch Bebauungsmöglichkeiten eingeräumt werden können, war unter Berücksichtigung der privaten Belange im weiteren Verfahren zu prüfen und führte zu den entsprechenden Änderungen.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

In der Zeit vom 18.01.1999 bis 01.03.1999 wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Insgesamt 28 Träger wurden beteiligt. Da das Verfahren später, ab dem 16. September 2011, nach den Vorschriften des § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – weitergeführt wurde, wäre auch dieser Planungsschritt nicht erforderlich gewesen, was zum damaligen Zeitpunkt noch nicht absehbar war.

Die vorliegende Planung wurde weitgehend befürwortet. Hinweise, die die Grundzüge der Planung berührten, gab es nicht.

Die Berliner Wasserbetriebe forderten, wie schon im nördlich angrenzenden Bebauungsplangeltungsbereich XXI-37, die Freihaltung der als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Fläche zur Regenwasserrückhaltung und -reinigung. Ein Nachweis für diesen Bedarf wurde nicht erbracht. Die o.g. Forderung ist deshalb nicht berücksichtigt worden. Zwischenzeitlich liegt von März 2000 ein Entwässerungskonzept der Berliner Wasserbetriebe mit Inanspruchnahme anderer Flächen vor, so dass der Bedarf auf dieser Fläche entfällt.

Die Abwägung beider Verfahrensschritte wurde zusammen mit BA-Vorlage III/1076/99 am 04.05.1999 beschlossen.

Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Der Entwurf für den Bebauungsplan XXI-42, Stand 30.12.1999, unterscheidet sich vom Vorentwurf zur frühzeitigen Behördenbeteiligung im Wesentlichen in zwei Punkten:

- Ausweisung des Grundstücks Nitzwalder Straße 15 als Baugrundstück (WA) entgegen der ursprünglichen Ausweisung als private Grünfläche. Parallel zur Nitzwalder Straße wird ein 10 m tiefes Baufenster eingeordnet, um dem jetzigen Bewohner auch weiterhin ein notwendiges Maß an baulicher Nutzung zu ermöglichen. Eine Ausweisung privater Grünflächen, die nicht öffentlich nutzbar sind und damit keine Kompensation für öffentliche Grünflächen darstellen, ist städtebaulich in Abwägung mit den privaten Belangen nicht zu begründen. Das betroffene Grundstück wurde daher aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes genau wie die Nachbargrundstücke als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Die Anzahl der mit Erhaltungsbindung belegten Bäume wurde von neunzehn auf sieben Bäume reduziert. Der Gehölzbestand auf den Grundstücken prägt das Waldbaumsiedlungsgebiet entscheidend. Diese vorhandene Prägung ist zu erhalten und zu ergänzen, jedoch sind die

betreffenden Bäume nicht als Einzelbaum städtebaulich prägend und können entsprechend Baumschutzverordnung auch anderorts auf den Grundstücken ersetzt werden.

Folgende zusätzliche Änderungen wurden aufgrund fachlicher Beratung im Anschluss an die Bürger- und Trägerbeteiligung vorgenommen:

- Die maximale Geschossigkeit im Bereich Biesdorfer Weg wurde aufgrund der bestehenden Situation und innerhalb der vorhandenen Strukturen auf zwei Vollgeschosse erhöht.
- Die im Allgemeinen Wohngebiet damals nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten wurden aufgrund eines fehlenden Planerfordernisses um gesundheitliche, kulturelle und sportliche Nutzungen erweitert.

5. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 67 vom 30.12.1999 und der Berliner Zeitung vom 30.12.1999. Der Bebauungsplan XXI-42 lag vom 10.01.2000 bis einschließlich 09.02.2000 öffentlich aus. Es wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Beteiligung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die privaten Grundstückseigentümerinnen und –eigentümer wurden darüber zusätzlich postalisch informiert. Die Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Nutzerinnen und Nutzer von zwölf Grundstücken, davon vier aus dem direkten Geltungsbereich, sowie eine Vertreterin des Naturschutzbundes ließen sich die Planung erläutern. Schriftliche Einwendungen wurden von drei Grundstückseigentümern gemacht.

Hauptschwerpunkt der mündlichen und schriftlichen Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger war die Frage nach dem Zeitpunkt des Ausbaus sowie dem zukünftigen Querschnitt der Buchenhainer und Nitzwalder Straße. Für die Planierung/Befestigung dieser Straßenzüge wird ein dringender Bedarf gesehen. Hinsichtlich des späteren Ausbaus wurde auf die Zuständigkeit des Straßen- und Grünflächenamtes verwiesen. Die Gliederung und der Ausbau der Straßenverkehrsflächen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Bebauungsplan dient ausschließlich der Sicherung der erforderlichen Straßenfläche in ihrer vorhandenen Breite.

In diesem Zusammenhang wird auch die im Bebauungsplan ausgewiesene Straßenbreite im Kreuzungsbereich Buchenhainer/Nitzwalder Straße als unzumutbar schmal, insbesondere im Hinblick auf Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, angesehen. Hierzu hat es eine Korrektur im Bebauungsplan dahingehend gegeben, dass die Straße in ihrer tatsächlich im

Gelände vorhandenen Breite, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen, als öffentliche Straße ausgewiesen wird und somit auch im Kreuzungsbereich eine für die Erschließung erforderliche Breite von 9 m besitzt. Damit wird die zur Erschließung erforderliche Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

Weiterer Schwerpunkt der Äußerungen waren die Bedenken von Kleingartenbesitzern im wuhleangrenzenden Bereich der Nitzwalder Straße, in dem durch den Bebauungsplan Wohnbebauung ermöglicht wird. Da die Eigentümergemeinschaft gegenüber den Nutzern keine Aussagen trifft zum Umgang mit den noch bestehenden Pachtverträgen sowie notwendigen Entschädigungsleistungen bei Beendigung des Pachtverhältnisses, sind die Pächter sehr verunsichert. Hierbei handelt es sich jedoch um ein zivilrechtliches Problem, das zwischen Eigentümern und Nutzern geklärt werden muss. Der Bebauungsplan weist zwar ein Allgemeines Wohngebiet aus, die gegenwärtige Kleingartennutzung hat jedoch Bestandsschutz und ist aus planungsrechtlicher Sicht auch weiterhin zulässig. Das Problem ist daher nicht abwägungsrelevant.

Der Abwägungsbeschluss für diese beiden Verfahrensschritte erfolgte mit BA-Beschluss III/1362/00 am 20.06.2000 und wurde durch die BVV mit DS 306/M/IV am 28.09.2000 zur Kenntnis genommen.

Anschließend wurde das Verfahren ca. zehn Jahre lang nicht weitergeführt, da hier kein aktueller Handlungsdruck bestand. Eine Überprüfung der Planungsziele wurde aufgrund der zeitlichen Entwicklung erforderlich.

6. Beschluss zur Änderung der Planungsziele/Verfahren nach § 13a BauGB

Nach der Änderung des Baugesetzbuches durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) wird das Bebauungsplanverfahren XXI-42 nach den Vorschriften des § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – weitergeführt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde entsprechend § 5 AGBauGB mit Schreiben vom 26. März 2012 informiert und stimmte der Änderung der Planung grundsätzlich zu.

Am 16. September 2011 wurde durch das Bezirksamt der Planänderungsbeschluss Nr. 1467/III gefasst, um das Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuchs als beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 des Baugesetzbuchs weiterzuführen. Mit diesem Beschluss wurde der Bebauungsplan noch einmal grundlegend überarbeitet. Die einzelnen Änderungen sind in Kapitel II.4. aufgeführt.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Nachverdichtung einer Fläche innerhalb des bebauten Siedlungsgebietes. Er setzt eine gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche von ca. 8.400 m² fest.

Der Bebauungsplan steht in einem engen räumlichen Zusammenhang zu den Bebauungsplanverfahren XXI-37 und XXIII-VE2 aufgrund ihrer unmittelbaren Nachbarschaft entlang des Wuhletals. Hauptsächliches Ziel des Bebauungsplanes XXI-37 ist die planungsrechtliche Sicherung von Wohnbauflächen im zuvor unbeplanten Innenbereich und die Entwicklung von Wohnbaufläche im bisherigen Außenbereich zwischen Wateweg und Wuhle. Bezogen auf den gesamten Geltungsbereich wird durch die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche des Wuhlewanderweges die Entwicklung des Grünzuges entlang der Wuhle gesichert.

Für das ehemalige Gewerbegrundstück Kaulsdorfer Straße 78-92 B wird der Bebauungsplan 10-70 (vormals XXIII-VE 2) erarbeitet. Ein Wohngebiet mit einem eigenständigen Charakter ist geplant, das seine städtebauliche Prägung durch die Lage am Wuhletal und spezifische Freiräume in seiner Anlage erhält.

Mit dem Bebauungsplanverfahren XXI-42 ist ebenfalls die planungsrechtliche Sicherung von Wohnbauflächen teilweise im zuvor unbeplanten Innenbereich und die Entwicklung von Wohnbaufläche im bisherigen Außenbereich vorgesehen. Auch hier wird durch die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche des Wuhlewanderweges die Entwicklung des Grünzuges entlang der Wuhle gesichert. Die Führung des Bebauungsplanverfahrens ist dabei erforderlich, um die vorhandenen landschaftlichen und ökologischen Qualitäten des Plangebietes zu wahren und gleichzeitig die Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung langfristig zu sichern.

Es fehlt jedoch der enge zeitliche Zusammenhang der Aufstellung nach § 13a Abs.1 Ziffer 1 BauGB. Der Bebauungsplan XXI-42 wurde 1998 (02.06.1998) eingeleitet, der Bebauungsplan XXI-37 bereits 1997 (07.01.1997). Er hat bis jetzt noch nicht öffentlich ausgelegen, und der VE-Plan XXIII-VE2 erst im Jahre 2000 bzw. der nachfolgende Bebauungsplan 10-70 im Jahr 2012 (08.05.2012). Das Verfahren kann dementsprechend gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden, da die zulässige Grundfläche damit unter 20.000 m² liegt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

7. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan wurde nun inhaltlich so, wie mit dem Beschluss zur Änderung der Planungsziele beschlossen, weitergeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplans XXI-42 lag mit dem dazu gehörenden Deckblatt (1. Deckblatt vom 05.03.2012) entsprechend gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 26.03. bis einschließlich 27.04.2012 erneut öffentlich aus. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 11 vom 16.03.2012 und der Berliner Zeitung vom 16.03.2012. Es wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Es beteiligte sich ein Bürger schriftlich, 83 Zugriffe erfolgten auf die Veröffentlichung im Internet. Elektronisch wurden jedoch keine Stellungnahmen abgegeben.

Parallel zur Auslegung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB nochmals beteiligt. Es antworteten zehn Behörden, nur fünf von ihnen hatten Anmerkungen zur Planung.

In der Mehrzahl der Stellungnahmen wurden die Planungsinhalte grundsätzlich befürwortet. Eine Reihe wesentlicher, die Grundzüge der Planung betreffende Anregungen werden im Folgenden erläutert. Daraus resultierende Änderungen gab es nicht. Es erfolgen jedoch Änderungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Im Einzelnen wurden zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4a Absatz 3 BauGB folgende wesentliche Anregungen eingebracht:

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, II C, wies darauf hin, dass im Wuhleverlauf neben den reinen Wegeflächen längs des Gewässers auch zusätzliche Flächen für Maßnahmen im Entwicklungskorridor des Gewässers nötig werden könnten. Dafür sollte das östliche Drittel des Flurstücks 405 (das Flurstück 405 ist der südliche Teil des ehemaligen Flurstücks 152) zumindest mit einer „Bindung für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ belegt werden. Durch eine hier festgesetzte Bindung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf der in Rede stehenden Fläche würde jedoch die Nutzbarkeit des Grundstückes unverhältnismäßig eingeschränkt, insbesondere auch der Gleichbehandlungsgrundsatz verletzt, da eine derartige Festsetzung auch sonst nirgendwo im Wuhlegrünzug getroffen wurde. Dem berechtigten öffentlichen Interesse wird jedoch dadurch nachgekommen, dass auch in diesem Bereich die im benachbarten Bestand vorhandene mehrstufige Abpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Grünzug ergänzt wird. Die zeichnerische Festsetzung der Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken entlang der Nitzwalder Straße wird hierzu auf dem Flurstück 405 fortgesetzt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VIII D, merkte an, dass der mindestens 5 m breite Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante der ökologischen Entwicklung vorzubehalten ist. Der geplante Wuhlerad- und Wanderweg ist außerhalb dieses Streifens anzuordnen bzw. muss sonst gesondert bei der Wasserbehörde beantragt und genehmigt werden. Im Zuge der Abwägung wurde die Planung dazu mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VIII E, der für das wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren für die Wuhle zuständigen Stelle, abgestimmt. Der mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichernde Rad- und Wanderweg im Bereich der Nitzwalder Straße ist im Bestand bereits vorhanden. Nach Aussage von SenStadtUm, VIII E, wird ein vorhandener Weg grundsätzlich nicht beseitigt. Zu untersuchen ist eine Verlegung des Weges aus dem Gewässerrandstreifen heraus. Dazu ist festzustellen, dass eine Verlegung des Weges nicht möglich ist, da der öffentliche Raum teilweise nur 5 m ab Böschungsoberkante der Wuhle breit ist. Andernfalls müsste der Weg auf angrenzendem privaten Land liegen. Für diese Variante wurde der ökologische Vorteil gegen die Belange der Finanzierbarkeit und des Eingriffs in Privatland abgewogen und zwar derart, dass eine Mehrfachnutzung innerhalb der vorhandenen Fläche möglich ist und eine Inanspruchnahme privater Flächen daher nicht notwendig ist. Der geplante Wuhlerad- und Wanderweg im 5 m-Gewässeruferstreifen wird deshalb beibehalten.

Weiter merkt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VIII D, an, dass für die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der privaten Bauflächen ein mit den Berliner Wasserbetrieben und der Wasserbehörde abgestimmtes Entwässerungskonzept erarbeitet und umgesetzt werden muss. Im Geltungsbereich ist zum Zeitpunkt der Planung keine geordnete Regenentwässerung vorhanden. Eine konzeptionelle Planung der Berliner Wasserbetriebe liegt jedoch vor. Das Niederschlagswasser von den Grundstücken ist danach vor Ort zu versickern. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund des ausreichenden Abstandes zum höchsten Grundwasserstand unkritisch. Der benötigte Flächenbedarf hierzu ist unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen vorhanden. Aufgrund der guten Versickerungsmöglichkeit des Wassers in den Boden ist darüber hinaus vorgesehen, das anfallende Regenwasser der Nitzwalder Straße, der Buchenhainer Straße und des Biesdorfer Weges über straßenbegleitende Mulden zu versickern. Ausreichend große unversiegelte Flächen stehen im öffentlichen Straßenland zur Verfügung. Altlastenfreiheit und bei den vorhandenen Bodenverhältnissen und technischen Möglichkeiten zum Zeitverzug ausreichender Abstand zum Grundwasser sind gegeben.

Zu der parallel zu dieser Behördenbeteiligung durchgeführten erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 4a Absatz 3 BauGB wurde folgende wesentliche Anregung durch einen Bürger eingebracht:

Laut Entwurf ist ein Abstand der Bebauung von 20 m zum Wuhlegrünzug einzuhalten. Ein Abstand von 20 m ist jedoch nach Auffassung des Bürgers weder erforderlich, noch angemessen, noch verhältnismäßig.

Dem Belang wird nicht gefolgt: Grundsätzlich ist anzumerken, dass es sich bei der Planung nicht um eine Beschränkung des bestehenden Baurechts handelt. Im Bestand befinden sich im Abschnitt Nitzwalder Straße nur zwei Wohnhäuser in unmittelbarer Nähe zum Wuhlegrünzug. Diese besitzen Bestandsschutz, sind jedoch nicht prägend für die weitere Bebauung. Mit der vorliegenden Planung wurde bereits auf früher vorgebrachte in dieselbe Richtung zielende private Interessen reagiert. Die Planung wurde im Laufe des Verfahrens bereits dahingehend überarbeitet, dass der ursprünglich überwiegend 25 m breite nichtüberbaubare Bereich zum Wuhlegrünzug hin in der Nitzwalder Straße unter Berücksichtigung der privaten Belange auf 20 m reduziert wurde. Die Breite von 20 m wurde im Ergebnis der Abwägung der öffentlichen gegen die privaten Belange für alle wuhlebegleitenden Bebauungspläne als mittlerer Wert zwischen den Möglichkeiten, einerseits die Grundstücke gänzlich von Bebauung freizuhalten und andererseits, die gesamten Grundstücke bebauen zu lassen, festgelegt. Diese 20 m werden daher in allen wuhlebegleitenden Bebauungsplänen in Übereinstimmung mit dem Landschaftsprogramm als gebietstypische Vegetationsstruktur von Bebauung freigehalten, insbesondere um die Funktion der Wuhle als übergeordnete Grünverbindung, Biotopvernetzung, prägendes grünes Landschaftselement und Kaltluftschneise zu sichern und zu entwickeln. Die ökologische Wirksamkeit wird dabei durch das Zusammenwirken von öffentlichen und privaten Flächen gewährleistet.

Die Abwägung wurde mit BA-Beschluss 0288/IV am 02.10.2012 beschlossen und von der BVV mit Drucksache 0574/VII am 14.11.2012 zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der Abwägung der Belange gegen- und untereinander wurde festgestellt, dass auf dem Flurstück 405 die im benachbarten Bestand vorhandene mehrstufige Abpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Grünzug zu ergänzen ist. Deshalb wurde ein erneuter Beteiligungsschritt der von dieser Änderung der Planung Betroffenen nötig.

8. Erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 4a BauGB

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB hatten die Betroffenen in der Zeit vom 05.11.2012 bis einschließlich 23.11.2012 die Möglichkeit, sich an der Änderung der Planung mit dem 2. Deckblatt vom 30.10.2012 auf der Grundlage des vorherigen Planungsschrittes zu beteiligen.

Beteiligt wurden vier betroffene Behörden und zwei betroffene Eigentümer zu den geänderten Teilen. Es wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der

Beteiligung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Nur die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I B 27, gab eine Stellungnahme ab. Diese besagt, dass zur Abstimmung der Bauleitplanung nichts vorzutragen ist.

Es ist daher davon auszugehen, dass die öffentlichen wie privaten Belange zur Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen im Entwicklungskorridor des Wuhlegrünzugs als auch die Verwertbarkeit und Funktionalität ausreichend berücksichtigt wurden. Die mit dem vorherigen Planungsschritt beschlossene Abwägung zwischen dem berechtigten privaten und öffentlichen Interesse, die ergab, dass auf dem Flurstück 405 die im benachbarten Bestand vorhandene mehrstufige Abpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Grünzug (zeichnerische Festsetzung der Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern) ergänzt wurde, wurde damit in diesem Planungsschritt beibehalten.

Die Abwägung wurde mit BA-Beschluss 530/IV vom 10.09.2013 beschlossen und von der BVV mit Drucksache 1098/VII am 14.10.2013 zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan hätte jetzt festgesetzt werden können, jedoch kam ein weiterer neuer Belang hinzu:

9. Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 4a BauGB

Die Bebaubarkeit des ehemaligen Grundstückes Hadubrandstraße 33, ehemals Flurstück 164, wurde auf Grund nachträglich vorgetragener privater Belange nochmals überprüft. Das Flurstück wurde zwischenzeitlich in die Flurstücke 440 (unbebaut) noch ohne Hausnummer und 441 mit dem vorhandenen Einfamilienhaus, Hausnummer 33 geteilt. Es liegt ein Baubegehren für ein Einfamilienhaus auf dem bisher unbebauten Flurstück 440 vor. Die Aspekte des Natur- und Landschaftsschutzes werden durch eine Bebauung dieser Fläche nach Aussage des Umwelt- und Naturschutzamtes nur unwesentlich beeinträchtigt, so dass dem privaten Interesse einer sinnvolleren Grundstücksausnutzung auch des Flurstückes 440, im Zuge der Abwägung gefolgt wurde. Inhalt der entsprechenden Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit war, dass auf den Flurstücken 163, 440 und 441 die Baufenster miteinander verbunden wurden. Auch wird die Erschließung für das Flurstück 440 als öffentliches Straßenland festgesetzt.

Amtsintern wurden vorab die Zustimmungen des Straßen- und Grünflächenamtes und des Umwelt- und Naturschutzamtes eingeholt. Die öffentliche Erschließung war und ist hier bereits seit vielen Jahren so vorhanden und im Fachvermögen des Straßen- und Grünflächenamtes, Tiefbauamt, gebucht. Die Baumaßnahme „Wuhletalwanderweg“ wurde in diesem Bereich durch den FB Grünflächen entsprechend abgestimmt und

ausgeführt. Aus fachplanerischer Sicht bestanden keine Einwände gegen die Planänderung.

Das Umwelt- und Naturschutzamt gab in diesem Zusammenhang auch den Hinweis, dass die Flächen mit Pflanzbindung im WA entlang der öffentlichen Erschließung entfallen sollten, da sie im gesamten Geltungsbereich nur zu den öffentlichen Grünflächen vorgesehen sind. Diesem Hinweis wird nicht gefolgt, da an dieser Stelle sonst eine Lücke in der Abpflanzung zum Wuhlewanderweg entstehen würde.

Zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit an der Bauleitplanung entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB hatten die Betroffenen in einer Anhörung am 13.06.2014 die Möglichkeit, sich zu den mit dem 3. Deckblatt vom 12.06.2014 geänderten Inhalten zu beteiligen. Beteiligt wurden die betroffenen Grundstückseigentümer. Sie waren mit der Planänderung einverstanden.

Im Ergebnis des Abwägungsprozesses wurde somit festgestellt, dass die Betroffenenbeteiligung keine neuen Erkenntnisse aufgezeigt hat, die in den Bebauungsplan einzuarbeiten waren. Die Abwägung wurde mit BA-Beschluss 1040/IV vom 07.08.2015 beschlossen und von der BVV mit Drucksache 2021/VII am 28.10.2015 zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan hätte jetzt festgesetzt werden können, jedoch kam ein weiterer neuer Belang hinzu:

10. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a BauGB

Ein weiterer Planungsschritt wurde notwendig, da amtsintern eine weitere Änderung vorgenommen wurde. Vom 01.06.2015 bis zum 03.07.2015 fand daher mit dem 4. Deckblatt vom 11.05.2015 eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nur zu den geänderten Inhalten statt. Die Änderung bestand darin, dass gegenüber dem letzten Planungsstand Garagen und Stellplätze auf den an den Wuhlelandschaftsraum angrenzenden nichtüberbaubaren Grundstücksflächen (Flächen a) ausgeschlossen werden sollen. Infolge wurde die Nummerierung der textlichen Festsetzungen angepasst und die Fläche der textlichen Festsetzung neue Nr. 3 zur Unterscheidung in Fläche b benannt.

Eine erneute Beteiligung war erforderlich, da mit diesem Planungsschritt mit dem Ausschluss der Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO ein wesentlicher Planinhalt geändert wird.

Die textliche Festsetzung Nr. 2 wurde deshalb wie folgt eingefügt:

„Auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung a sind Stellplätze und Garagen unzulässig.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 12 Abs. 6 und 23 Abs. 5 BauNVO

Begründung:

Der Wuhlelandschaftsraum, bestehend aus öffentlichen und privaten Freiflächen, soll als übergeordneter Grünzug weiterentwickelt werden, so dass er seiner Funktion als übergeordneter Grünzug entsprechend FNP gerecht werden kann.

Dementsprechend sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gekennzeichnet. Auf den Grundstücken an der Nitzwalder Straße (WA 5) und der Hadubrandstraße (WA 4) wird die Freihaltung der hinteren Grundstücksbereiche entlang des Wuhlewanderweges in einer Tiefe von in der Regel bis zu 20 m vorgesehen. Damit wird entsprechend der aus dem Flächennutzungsplan abgeleiteten städtebaulichen Intention eine rückwärtige Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Dieses Prinzip dient neben der Sicherung des Landschaftsbildes und dessen öffentlicher Erlebbarkeit vor allem der Erhaltung dieses Freiraumes als wichtige Frischluftschneise und dem Schutz gebietstypischer Vegetationsbestände. Der Grünzug setzt sich somit weiter gleichermaßen aus öffentlichen und privaten Freiflächen zusammen.

Zusätzlich wurden nun auf den Grundstücken, die an den Wuhlelandschaftsraum angrenzen, im rückwärtigen, außerhalb der Baufenster liegenden freizuhaltenden Bereich auf der Fläche a Stellplätze und Garagen ausgeschlossen. Der Ausschluss von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (z.B. Schuppen) soll aus Gründen der Funktionalität und einer besseren Verwertbarkeit nicht erfolgen, da hier durch die Freihaltung der 20 m von Hauptbaukörpern, Stellplätzen und Garagen entlang der Wuhle bereits eine große Einschränkung der Bebauung erfolgte und darüber hinaus entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine 3 m breite Abpflanzung mit Sträuchern als Pflanzbindung festgesetzt ist, die neben ihrem hohen ökologischen Wert eine Trennung zwischen öffentlichen und privaten Grundstücken darstellt und zwischen den privaten Freiflächen und dem öffentlichen Raum Sichtschutz bietet. Der Ausschluss der genannten baulichen Anlagen sowie die Festsetzung nichtüberbaubarer Grundstücksflächen und der Pflanzbindung sichert den Erhalt der städtebaulich prägenden, begrünten Gartenflächen im Zusammenhang mit dem Wuhlegrünzug und damit das typische Ortsbild.

Nebenanlagen, jedoch nicht Stellplätze und Garagen, sollen damit in Abwägung der privaten und der öffentlichen Interessen im Allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der Baufenster möglich sein, mit Ausnahme des Vorgartens.

Infolgedessen wurde die Nummerierung der textlichen Festsetzungen angepasst und die Fläche der neuen textlichen Festsetzung Nr. 3 (zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) inhaltlich unverändert zur Unterscheidung in Fläche b benannt.

Auf der Grundlage des Planentwurfs vom Mai 2015 (4. Deckblatt vom 11.05.2015) wurde dazu eine erneute Beteiligung der Behörden durchgeführt. Es wurden in diesem Verfahrensschritt erneut alle generell zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Die Antworten waren in allen Fällen zustimmend.

Das Landesdenkmalamt verwies zusätzlich auf seine bereits am 02.04.2012 abgegebene Stellungnahme: Das Plangebiet schließt eine Teilfläche eines ehemaligen Zwangsarbeiterlagers an der Bismarcksfelder Straße ein. Dieses steht unter Denkmalschutz, jedoch nicht die Teilfläche im Geltungsbereich. Für die Unterschutzstellung als Denkmalbereich (Gesamtanlage) wurde der südliche Lagerteil, zwischen Kaulsdorfer Straße im Osten, Wuhletal-Wanderweg auf der Kaulsdorfer Seite der Wuhle im Westen und Bismarcksfelder Straße im Süden, in Gänze außerhalb des Plangebietes, definiert. Entsprechend den Abstimmungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde gibt es dadurch auf den Bebauungsplan keine Auswirkungen.

Zahlreiche Funde von Bodendenkmalen entlang der Wuhle zeugen von einer regen Besiedelung dieser Niederung. Bei Baumaßnahmen kann mit weiteren Bodendenkmalen gerechnet werden, die es entsprechend Denkmalschutzgesetz zu schützen gilt. Bei der Vorbereitung konkreter Baumaßnahmen ist dementsprechend spätestens vor Beginn von Bodeneingriffen vom Vorhabenträger das Landesdenkmalamt Berlin - Fachgebiet Bodendenkmalpflege - zur Ermöglichung der Wahrnehmung bodendenkmalpflegerischer Belange zu benachrichtigen.

In der Zeit vom 01.06. bis 03.07.2015 erfolgte die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit. Vier Bürgerinnen und Bürger gaben Stellungnahmen zur Planung ab. Davon bezogen sich zwei Stellungnahmen auf die geänderten Planinhalte.

Ein Bürger äußerte Folgendes: Da die Grundstücke teilweise sehr schmal sind, ist eine effektive Nutzung der Flächen nicht mehr gegeben. Die Bewohnerinnen und Bewohner können ihre Fahrzeuge nur neben dem Haus auf der überbaubaren Grundstücksfläche unterbringen, da dort gemäß dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Stellplätze und Garagen zugelassen sind. Das daraus entstehende Bild ist städtebaulich im Siedlungsgebiet nicht zu erkennen.

Abwägung: Nichtberücksichtigung

Genau die hier vom Bürger selbst beschriebene Eigenart der wuhleangrenzenden Grundstücke ist städtebauliches Leitbild in allen wuhleangrenzenden Bebauungsplänen. Dieses städtebauliche Leitbild sichert und entwickelt städtebaulich prägende, begrünte Gartenflächen im Zusammenhang mit dem Wuhlegrünzug, der sich aus öffentlichen und privaten Freiflächen zusammensetzt und eine übergeordnete Grünverbindung darstellt,

die eine bedeutende ökologische Funktion hat, der sie gerecht werden muss. Der Ausschluss der genannten baulichen Anlagen sowie die Festsetzung nichtüberbaubarer Grundstücksflächen und der Pflanzbindung sichert den Erhalt der städtebaulich prägenden, begrünten Gartenflächen im Wuhlegrünzug.

Im übrigen Siedlungsgebiet trifft dies nicht zu. Hier sind Stellplätze und Garagen im hinteren Grundstücksbereich zulässig. Aufgrund seiner Besonderheit ist die Situation im Plangebiet mit der im übrigen Siedlungsgebiet nicht vergleichbar. Für die Anwohnerinnen und Anwohner des Plangebietes verbleibt dennoch seitlich der Wohnhäuser Raum zur Unterbringung ihrer Kraftfahrzeuge.

Ein Bürger äußerte sich gegen die Aufteilung der Flächen a und b auf dem Grundstück Hadubrandstraße 24 (Flurstück 405). Im Gegensatz zu anderen Grundstücken des Plangebietes würde das Grundstück zu stark benachteiligt. Er regt an, alle östlich des Baufensters gelegenen nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sollen Fläche a sein, d.h. hier sollen Nebenanlagen zulässig sein, auch im dort liegenden Vorgartenbereich zur öffentlichen Straße.

Abwägung: Nichtberücksichtigung

Das Grundstück Hadubrandstraße 24 liegt städtebaulich in einer nicht mit den anderen Grundstücken des Plangebietes vergleichbaren Situation. Es ist rundum von öffentlichen Flächen umschlossen. Das Grundstück wird daher aufgrund seiner Lage in der Planung bereits anders behandelt, als die anderen an den Wuhlegrünzug angrenzenden Grundstücke. So sind nur hier auf einer Teilfläche von ca. 60 m² auch Garagen und Stellplätze an den Wuhlegrünzug angrenzend zulässig. Nebenanlagen sind teilweise – auf ca. 40 m² – auch innerhalb der sonst durchgängig freigehaltenen 5-m-Vorgartenzone zulässig. In einer ca. 12 m² großen, exponiert an der Zuwegung zur Wuhle liegenden Teilfläche sind Nebenanlagen jedoch auch außerhalb der 5-m-Vorgartenzone ausgeschlossen. Dies erfolgt, da auf dem Grundstück ausreichend Platz vorhanden ist, um die insgesamt selbst nach der gesetzlich möglichen Überschreitungsmöglichkeit der GRZ um 50 % für Nebenanlagen entsprechend BauNVO bis zu 72 m² Nebenanlagen zu errichten, das Grundstück aufgrund seiner Lage und seines Zuschnitts eine Einzelfalllösung erfordert und für den Eigentümer eine weitestgehende Flexibilität unter Berücksichtigung der besonderen Lage und des öffentlichen Belangs – Umsetzung des Wuhlelandschaftsraumes - eingeräumt werden. Da auch unter Berücksichtigung der Sondersituation dieses Grundstücks eine Gleichbehandlung mit anderen Grundstücken, insbesondere zur so weit wie möglichen Beibehaltung der ortsüblichen Vorgartensituation, bereits berücksichtigt ist, wurde der Anregung nicht gefolgt.

Weiter wurde gefordert, dass die Flächen "a" und "b" speziell gekennzeichnet werden sollen. Es ist nicht zu erkennen wo "a" anfängt und aufhört.

Abwägung: Berücksichtigung

Im Originalplan mit den entsprechenden Deckblättern ist die Fläche a eindeutig entsprechend Planzeichenverordnung dargestellt. Auch in der zusätzlich bereitgestellten Abzeichnung ist die Abgrenzung eindeutig zu erkennen gewesen. Die zeichnerische Festsetzung auf der Planzeichnung ist in beiden Plänen rechtssicher und zweifelsfrei lesbar. Jedoch soll zur Verbesserung der Lesbarkeit der Abgrenzungslinie eine Konkretisierung der Legende erfolgen.

Darüber hinaus gingen Anregungen zu nicht geänderten Planinhalten ein:

Ein Anwohner wies auf folgenden Sachverhalt hin: Das Baufeld auf der Nitzwalder Straße 17, zur Grundstücksgrenze Nr. 18 und zur Straße im Einfahrtbereich hin, beträgt 5 m. Im damaligen Bauantrag Nr. 2012/882 wurde als Grundlage der damals vorliegende Stand des Bebauungsplanes genommen und durch den öffentlich bestellten Vermesser mit 3 m eingetragen. Dies müsste in der neuen Planung berücksichtigt werden.

Abwägung: Berücksichtigung

Aufgrund der Lage des Grundstücks im Kurvenbereich der Nitzwalder Straße und der Tatsache, dass dieses Grundstück ein durch seinen Grundstückszuschnitt von der Regel abweichendes Baufenster hat, wird diesem Einwand zugunsten des privaten Belangs zugestimmt. Die Baugrenze wird im Sinne der Anpassung an bereits genehmigte bauliche Anlagen auf dem Grundstück Nitzwalder Straße 17 geändert. Die Anpassung ist geringfügig. Das generelle städtebauliche Prinzip der 5 m breiten Vorgärten im Siedlungsgebiet wird damit durch die punktuelle Unterschreitung nicht in Frage gestellt.

Weiterhin wurde angeregt, dass eine Stellfläche pro Grundstück straßenseitig auf der Fläche b zulässig sein sollte. In der Begründung des Bebauungsplans wird das Anlegen von Stellplätzen und Garagen auf den Flächen mit der Bezeichnung b mit Hinweis auf die „städtebaulich prägenden Vorgartenzonen“ und das „Erscheinungsbild der Siedlung von der Straße her“ ausgeschlossen. Um dieser Begründung Rechnung zu tragen, aber dennoch das Anlegen von Stellplätzen und Garagen zu ermöglichen, regt der Bürger an, die Anzahl und/oder die Größe von Stellplätzen und Garagen zu begrenzen. So würde z. B. die Begrenzung auf einen weiteren ebenerdigen Stellplatz pro Grundstück bzw. Wohneinheit dem Ansinnen des Bebauungsplanes Rechnung tragen und das typische Siedlungsbild weiterhin erhalten bleiben.

Abwägung: Nichtberücksichtigung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auch straßenseitig mit Baugrenzen definiert. Die Baufenster halten die städtebaulich prägenden Vorgartenzonen von mindestens 5 m von Bebauung frei. Durch die Festsetzung der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche an den Straßenseiten soll der vorhandene Gebietscharakter durch Freihaltung der Vorgartenzone an den

Straßen weiterhin erhalten werden. Der unbebaute Vorgartenbereich stellt sich im Siedlungsgebiet als ein wesentliches strukturelles städtebauliches Gestaltungselement dar. Daher werden mit textlicher Festsetzung Nr. 3 gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO auch Garagen und Stellplätze und gemäß § 14 BauNVO Nebenanlagen auf diesen Flächen ausgeschlossen. Diese schon im Bestand typische Eigenart des gewachsenen Ortsbildes des Gebietes soll auch in der Planung beibehalten werden. Planerisches Ziel ist es, mit dieser Festsetzung innerhalb der vorhandenen Strukturen das Erscheinungsbild der Siedlung von der Straße her und damit seine Erlebbarkeit für die Allgemeinheit zu erhalten. Der Vorschlag des Bürgers würde dieses Ziel aufweichen.

Die Einordnung von Stellplätzen und Garagen wird durch den Bebauungsplan im Sinne der Funktionalität innerhalb der Baufenster nach geltendem Abstandsflächenrecht bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen ermöglicht. Die Größe des Baufensters lässt dies zu.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 werden daher auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung b Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ausgeschlossen.

Weiterhin erging der Einwand, dass eine "Biesdorf-typische" 5-Meter-Vorgartenzone im Siedlungsgebiet nicht zu erkennen sei.

Abwägung: Kenntnisnahme

Dieser Aussage wird widersprochen. Eine mindestens 5 m tiefe Vorgartenzone ist für das Siedlungsgebiet von Biesdorf, Kaulsdorf und Mahlsdorf typisch. Dieser unbebaute mindestens 5 m tiefe Vorgartenbereich, auch wenn vereinzelt unterbrochen, stellt im Siedlungsgebiet ein wesentliches strukturelles städtebauliches Gestaltungselement dar. Diese schon im Bestand typische Eigenart des gewachsenen Ortsbildes des Gebietes soll auch in der Planung beibehalten werden. Planerisches Ziel ist es, mit dieser Festsetzung innerhalb der vorhandenen Strukturen das Erscheinungsbild der Siedlung von der Straße her und damit seine Erlebbarkeit für die Allgemeinheit zu erhalten.

Es wurde seitens des Bürgers außerdem darauf verwiesen, dass im Altbestand vornehmlich Garagen zu finden sind, welche ca. 3 m von der Grundstücksgrenze entfernt einzeln stehend errichtet wurden.

Abwägung: Kenntnisnahme

Diese Aussage bezieht sich weder auf den aktuellen Planungsschritt, noch auf den Bebauungsplan als Ganzes. Sie ist unzutreffend. Garagen und Stellplätze im Siedlungsgebiet sind bereits überwiegend, auch im Sinne der wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung, als Grenzbebauung angeordnet und nur noch selten einzeln stehend vorzufinden.

Weiterhin wurde zu bedenken gegeben, dass mit Stellplätzen und Garagen auf den Flächen mit der Bezeichnung b eine noch stärkere Versiegelung von Grundstücksflächen verhindert werden würde, da die Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen viel kürzer ausfallen würden als zu den Stellplätzen und Garagen, die auf der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) liegen.

Abwägung:

Diese Aussage bezieht sich nicht auf den aktuellen Planungsschritt und wird zur Kenntnis genommen.

Sie ist zutreffend, jedoch ist der Erhalt der begrünten Vorgartenzone im gesamten Siedlungsgebiet Biesdorf-Kaulsdorf-Mahlsdorf ein höher gewichtetes Planungsziel. Planerisches Ziel ist es, mit dieser Festsetzung innerhalb der vorhandenen Strukturen das Erscheinungsbild der Siedlung von der Straße her, seine Erlebbarkeit für die Allgemeinheit, zu erhalten. Somit wird eine nichtüberbaubare Vorgartenzone als ein wesentliches Gestaltungselement des Siedlungsgebietes ausgewiesen. Diese schon im Bestand typische Eigenart, die zum gewachsenen Ortsbild des Gebietes gehört, soll auch in der Planung beibehalten werden.

Ergänzend wurde seitens des Anwohners angemerkt, dass eine Fokussierung der Stellplätze auf Flächen mit der Bezeichnung b den im Bebauungsplan genannten natürlichen, grünen Übergang von der Wuhle her viel stärker unterstützen würde.

Abwägung:

Diese Aussage bezieht sich weder auf den aktuellen Planungsschritt, noch auf den Bebauungsplan als Ganzes. Neben der Sicherung der wuhleangrenzenden prägenden Gartenflächen ist es jedoch ein zweites planerisches Ziel, innerhalb der vorhandenen Strukturen das Erscheinungsbild der Siedlung von der Straße her, seine Erlebbarkeit für die Allgemeinheit, zu erhalten. Somit wird eine nichtüberbaubare Vorgartenzone als ein wesentliches Gestaltungselement des Siedlungsgebietes ausgewiesen. Diese schon im Bestand typische Eigenart, die zum gewachsenen Ortsbild des Gebietes gehört, soll auch in der Planung beibehalten werden.

Weiterhin wurde eingewendet, dass ein Begegnungsverkehr auf den engen Straßen oftmals nicht möglich sei. Die Hadubrandstraße oder der Biesdorfer Weg sind z.B. nur 3 m breit. Ein Ausweichen ist nicht möglich. Das Überfahren von Privatgrundstücken ist nicht möglich. Um die Parksituation zu entspannen, sollten Stellplätze und/oder Garagen in begrenztem Umfang auf Flächen mit der Bezeichnung b zugelassen werden.

Abwägung:

Diese Aussage bezieht sich nicht auf den aktuellen Planungsschritt. Hadubrandstraße und Biesdorfer Weg sind in Bestand und Planung 5,00 bis

6,50 m bzw. 8,00 m breit. Die zur Erschließung der Baugrundstücke erforderlichen Straßen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt und im Wesentlichen in ihrer gegenwärtigen Breite planungsrechtlich gesichert. Nur in einem Teilbereich der Nitzwalder Straße wurde in der Planung eine geringfügige Erweiterung der Dimensionierung der öffentlichen Straßen gegenüber dem Bestand vorgenommen. Die Breiten der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind so ausreichend dimensioniert. Die Erschließung und Erreichbarkeit aller Grundstücke ist gewährleistet. Die Straßen werden auch langfristig nur als Anliegerstraßen dienen. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen jedoch, auf die sich die Anregung wahrscheinlich bezieht, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Weiterhin wurde vorgebracht, aufgrund des beengten Straßenraums ohne Parkmöglichkeiten auf den Straßen des Gebiets des Bebauungsplans ist es angebracht, Stellplätze oder Garagen auf Flächen mit der Bezeichnung b zuzulassen. Das Erscheinungsbild der Siedlung wird eher durch zugeparkte Straßen als durch Stellplätze auf den Grundstücken negativ beeinflusst.

Abwägung: Kenntnisnahme

Das aufgezeigte Problem kann durch den Bebauungsplan nicht gelöst werden, da es keine Nachweispflicht für Stellplätze auf dem Grundstück gibt.

Fazit:

Die wesentlichen Ziele der Planung werden damit im Ergebnis beibehalten. Aufgrund der Berücksichtigung der Einwendung zur Nitzwalder Straße 17 war jedoch eine geringfügige Anpassung der Baugrenze auf dem Grundstück Nitzwalder Straße 17 und damit ein weiterer Planungsschritt erforderlich:

11. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit im Ergebnis der erneuten Auslegung

Im Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde der Bebauungsplan nochmals geringfügig geändert.

Im Sinne der Sicherung bereits genehmigter baulicher Anlagen auf dem Grundstück Nitzwalder Straße 17 erfolgte eine geringfügige Anpassung der Baugrenze.

Die Änderung wurde durch ein weiteres Deckblatt (Deckblatt Nr. 5 vom 16.09.2015) vorgenommen.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt waren, wurde die Einholung der Stellungnahme auf die betroffenen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer beschränkt. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind von der Änderung nicht betroffen.

Dem betroffenen Grundstückseigentümer wurde mit Schreiben vom 16.09.2015 innerhalb einer Frist von zwei Wochen Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Die Frist wurde aufgrund des Umfangs der Änderungen angemessen auf zwei Wochen verkürzt.

Es erfolgten keine Äußerungen seitens des Eigentümers.

Mit Abschluss dieses Verfahrensschrittes lagen somit die Voraussetzungen für die Festsetzung des Bebauungsplanes vor.

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 1151/IV am 28.02.2016 und Kenntnisnahme der BVV mit Drucksache Nr. 2276/VII am 27.04.2016 wurde die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a BauGB sowie die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit im Ergebnis der erneuten Auslegung ausgewertet.

12. Festsetzungsbeschluss

Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine neuen Erkenntnisse aufgezeigt wurden, die in den Bebauungsplan einzuarbeiten waren. Die Begründung wurde ergänzt und der Bebauungsplan wurde auf Grundlage des § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 5 Satz 1 AGBauGB mit Beschluss Nr. 0012/V vom 06.12.2016 durch das Bezirksamt und Beschluss Nr. 0053/VIII vom 23.02.2017 durch die BVV festgesetzt.

13. Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB

Der Bebauungsplan wurde mit den erforderlichen Unterlagen im Wege des Anzeigeverfahrens gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB am 05.04.2017 der zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zur Überprüfung vorgelegt.

Das Anzeigeverfahren ergab, dass der Bebauungsplan nicht zu beanstanden ist.

Jedoch wurden Ergänzungen/Anmerkungen und Hinweise gegeben, die nachträglich hinzuzufügen waren. Sie wurden in die hier vorliegende Begründung aufgenommen. Im einzelnen handelt es sich um folgende Punkte:

- Die Aktualität der Planungsgrundlagen war zu überprüfen, insbesondere die auf die Umwelt bezogenen Aussagen und die Aussagen zum geltenden Planungsrecht. Die entsprechende Fortschreibung wurde in der Begründung ergänzt.
- Es war zu prüfen, ob auf dem Grundstück Nitzwalder Straße 15 aufgrund der Lage des Baufensters ein Planungsschaden ausgeschlossen werden

kann und ob hier GRZ und GFZ im Baufenster realisiert werden könne. Beides ist der Fall.

- Auf der Planzeichnung war die Angabe zum AGBauGB zu aktualisieren.
- Das Grundstücksverzeichnis war zu aktualisieren.
- Es war klarzustellen, ob bei Grundstücken unter 500 m² bei Umsetzung der textlichen Festsetzung Nr. 5 die Pflanzliste anzuwenden ist. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.
- Die Aussagen zum Wasserschutzgebiet waren zu konkretisieren und die ergänzende Nennung der EU-Wasserrahmenrichtlinie einzufügen.
- Bei der Beschreibung der Aussagen zum Denkmalschutz war der Begriff „archäologisches Verdachtsgebiet“ einzufügen
- Die Fassung des Bundesnaturschutzgesetzes in den Rechtsgrundlagen war zu aktualisieren.

13. Veröffentlichung

Die Verordnung vom 10.03.2017 ist am 29.03.2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 254 verkündet worden.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO); da der Entwurf des Bebauungsplanes bereits vor dem 20. September 2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wurde, ist auf den Bebauungsplan die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) weiterhin anzuwenden;

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. I S. 283);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.