

**Begründung**  
**gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

**zum Bebauungsplan XXI-2 „Grüne Aue“**

für eine Teilfläche des Gelände zwischen der Straße Alt-Biesdorf (B 1/5), der  
Wuhle und der Straße Wuhletal und eine an die Straße Wuhletal  
unmittelbar anliegende Fläche im Bezirk Marzahn-Hellersdorf,  
Ortsteil Biesdorf



<b>I</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND</b>	<b>6</b>
I.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
I.2	PLANUNGSANLASS, PLANUNGSERFORDERNIS UND PLANUNGSZIELE	8
I.3	PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	9
I.3.1	SIEDLUNGSANALYSE VOR PLANUNGSBEGINN (1994)	9
I.3.2	LANDSCHAFTSANALYSE VOR PLANUNGSBEGINN (1994)	23
I.3.3	LANDSCHAFTSANALYSE 2000	26
I.3.4	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	30
I.4	PLANUNGSVORGABEN	31
I.4.1	BEREICHSENTWICKLUNGSPLANUNG (BEP)	31
I.4.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP 94) IN DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 23. OKTOBER 1998	31
I.4.3	LANDSCHAFTSPROGRAMM (LAPRO 94)	32
<b>II</b>	<b>PLANI NHALT</b>	<b>34</b>
II.1	ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	34
II.2	INTENTION DES PLANES	43
II.3	ABWÄGUNGSVORGANG UND BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN	45
II.3.1	BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 ABS. 1 BAUGB) UND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER BÜRGER (§ 3 ABS. 1 BAUGB)	45
II.3.2	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 ABS. 2 BAUGB) / ERSTES VEREINFACHTES ÄNDERUNGSVERFAHREN NACH § 13 ABS. 1 BAUGB	51
II.3.3	ABWÄGUNG ZUM ERSTEN UND ZWEITEN VEREINFACHTEM ÄNDERUNGSVERFAHREN NACH § 13 ABS. 1 BAUGB	61
II.3.4	DRITTES VEREINFACHTES ÄNDERUNGSVERFAHREN NACH § 13 ABS. 1 BAUGB	64
II.3.5	NOCHMALIGE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	65
II.3.6	ABWÄGUNG ZUR NOCHMALIGEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG	67
II.3.7	ERSTES VEREINFACHTES ÄNDERUNGSVERFAHREN ZUR NOCHMALIGEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG	68
II.4	WESENTLICHER PLANI NHALT	70
II.4.1	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	70

II.4.2	MI SCHGEBIETE	71
II.4.3	GRÜNFLÄCHEN	72
II.4.4	VERKEHRSFLÄCHEN	74
II.4.5	VER- UND ENTSORGUNG	80
II.4.6	DENKMALSCHUTZ	80
II.4.7	ALTLASTEN	82
II.4.8	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	83
II.5	BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN	89
II.5.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	89
II.5.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	89
II.5.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	91
II.5.4	VERKEHRS- UND ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN	92
II.5.5	FESTSETZUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ	95
II.5.6	FESTSETZUNGEN ZUM SCHUTZ VOR EMISSIONEN	95
II.5.7	FESTSETZUNGEN ZU ALTLASTEN(VERDACHTS)FLÄCHEN	96
II.5.8	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	96
II.5.9	ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN; BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	99
II.5.10	MASSNAHMEN SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	100
II.5.11	BESONDERE GESTALTUNGSANFORDERUNGEN	101
II.6	FLÄCHENBILANZ	103
<b>III</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>104</b>
III.1	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT / ABWÄGUNG DER EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	104
III.2	AUSWIRKUNGEN AUF DIE LEBENS- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE	111
III.3	HAUSHALTSRECHTLICHE AUSWIRKUNGEN	111
<b>IV</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>114</b>
<b>V</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>119</b>



**ANHANG** **101**

**PLÄNE:**

PLAN 1: SITUATIONSANALYSE	19
PLAN 2: PROBLEME, POTENTIALE, BINDUNGEN	21
PLAN 3: VORKONZEPTE	38

**ABBILDUNGEN:**

ABB. 1: AUSSCHNITT STÄDTEBAULICHER ENTWICKLUNGSBEREICH/TEILBEREICH GRÜNE AUE	35
ABB. 2: INNERE ERSCHLIESSUNG	78
ABB. 3: SCHEMAQUERSCHNITTE	79

**TABELLEN:**

TAB. 1: STÄDTEBAULICHE KENNWERTE DER ALLGEMEINEN WOHNGEBIETE	71
TAB. 2: STÄDTEBAULICHE KENNWERTE DER MISCHEGEBIETE	72
TAB. 3: ORIENTIERUNGSWERTE GEMÄSS BEI BLATT ZU DIN 18005	95
TAB. 4: KENNWERTE DER GRÜN- UND FREIFLÄCHEN	96



# I PLANUNGSGEGENSTAND

## I.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst ein ca. 18 ha großes Gebiet im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf und ist begrenzt durch:

- die gedachte Linie im rechten Winkel zur südlichen Straßenbegrenzungslinie der B 1/5 in Richtung Nordosten, ausgehend vom Schnittpunkt der Flurstücksgrenze des Flurstückes 76 (Flur 165) und der Straßenbegrenzungslinie der B1/5,
- die nördliche Straßenbegrenzungslinie der B 1/5,
- die gedachte Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstückes 95 (Flur 165) in Richtung Norden,
- die nördliche Grenze des Flurstückes 97 (Flur 165),
- die westliche, nördliche und östliche Grenze des Flurstückes 96 (Flur 165),
- wiederum die nördliche Grenze des Flurstückes 97 (Flur 165),
- die nördlichen Grenzen der Flurstücke 103-107 (Flur 165) und 8045-8047 (Flur 164),
- die westliche bzw. nördliche Böschungsoberkante der Wuhle,
- die gedachte Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstückes 52/3 (Flur 3) der Gemarkung Biesdorf in Richtung Südwesten auf die Böschungsoberkante der Wuhle,
- die westliche Grenze der Flurstücke 52/3, 52/1, 24/2 und wiederum 52/1 (Flur 3) der Gemarkung Biesdorf,
- die nördliche Grenze des Flurstückes 52/1,
- die westliche Grenze der Flurstücke 1678/53, 1681/53, 1682/53, 1685/53, 1686/53, 1689/53 (Flur 3) der Gemarkung Biesdorf,
- die gedachte Verlängerung der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 1689/53 (Flur 3) der Gemarkung Biesdorf in Richtung Nordosten auf die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 1690/53 (Flur 3),
- die westliche Grenze der Flurstücke 1690/53, 1693/53 und 1694/53 (Flur 3) der Gemarkung Biesdorf und 55, 54, 51, 50, 47, 46, 43 (Flur 165),
- die nördliche Grenze des Flurstückes 43 (Flur 165),
- die nördliche Grenze der Flurstücke 66 und 65 (Flur 165),
- die westliche Grenze der Flurstücke 156, 79, 78 und 77 (Flur 165).



Die genaue Zuordnung von Flurstücken zum Geltungsbereich ist der Flurstücksliste im Anhang zu entnehmen.

## **I. 2 PLANUNGSANLASS, PLANUNGSERFORDERNIS UND PLANUNGSZIELE**

Teilbereiche des ca. 18 ha großen Plangebietes des Bebauungsplanes XXI-2 liegen innerhalb des im Dezember 1993 förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereiches "Biesdorf-Süd".

„Biesdorf-Süd“ war ein Untersuchungsgebiet einer von der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr beauftragten und mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz abgestimmten Studie, in der 60 potentielle Wohnungsbaustandorte auf ihre kurz- und mittelfristige Aktivierbarkeit hin geprüft wurden (Machbarkeitsstudie<sup>1</sup>).

Dieses Gutachten bildete die Grundlage für den Beschluss des Senats von Berlin vom 14.04.1992, den Bereich "Biesdorf-Süd" zum Untersuchungsgebiet für einen Entwicklungsbereich gemäß § 165 ff BauGB zu erklären.

Durch die förmliche Festsetzung einiger Teilbereiche des Plangebietes als städtebaulicher Entwicklungsbereich nimmt der Verwertungsdruck auf die Grundstücke innerhalb der Entwicklungsmaßnahme zu.

Darüber hinaus bestehen Bauanträge für die Bebauung einzelner außerhalb der Entwicklungsmaßnahme liegender Grundstücke der Kleingartenanlage „Neues Leben“ sowie dem Siedlungsbestand Grüne Aue, die derzeit jedoch nicht ausreichend erschlossen sind.

Das Plangebiet weist eine geringe Grundstücks- bzw. Flächenausnutzung auf. Es ist aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung an die Innenstadt und des hohen Bedarfs an Wohnraum und Gewerbeflächen in Berlin einem hohem Veränderungsdruck ausgesetzt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes ist ohne die planungsrechtliche Sicherung durch einen Bebauungsplan nicht zu gewährleisten:

- In dem durch eine zusammenhanglose Bebauungsstruktur geprägten Bereich der Kleingartenanlage „Neues Leben“ wären bei einer planungsrechtlichen Beurteilung im wesentlichen lediglich Bauvorhaben mit Wochenendhaus- bzw. Kleinsiedlungscharakter zulässig. Aufgrund der im gesam-

---

<sup>1</sup> Arbeitsgruppe für Stadtplanung/Freie Planungsgruppe Berlin/Prostadt/Planwerk in Verbindung mit der Forschungsgruppe Stadt und Dorf und dem Büro Becker, Gisecke, Mohren, Richard; Berlin 1992

ten Bereich nicht gesicherten und nicht ausreichenden Erschließung könnten zudem nur noch einzelne Vorhaben genehmigt werden.

- Die vorhandenen Flächenpotentiale (Brachflächen) im Hinterland der Grundstücke Alt-Biesdorf 49 a-e, 50, 50a und b sowie die vorhandenen Flächenpotentiale zwischen den Straßen Grünen Aue und Möwenweg sind gem. § 35 Baugesetzbuch dem Außenbereich zuzuordnen, der ohne Qualifizierung zu Bauland durch einen Bebauungsplan keine der anstehenden Bauabsichten (Wohnungsbau, Gewerbe) zulässt.
- Der wertvolle, zu renaturierende und vor einer übermäßigen Inanspruchnahme zu schützende Landschaftsraum entlang der Wuhle wird durch die bereits in diesen Bereich vorgedrungenen und sich ausdehnenden, ungeordneten Siedlungsflächen beeinträchtigt.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für

- die teilweise Neuordnung des Gebietes: Sicherung von Mischgebietsnutzung unmittelbar an der B 1/5 und einer kleinteiligen Wohngebietsnutzung im südlich angrenzenden Bereich,
- die Sicherung von Grünflächen und eines Spiel- und Bolzplatzes im Bereich Wuhle im Rahmen der Entwicklung eines Teilabschnittes des bezirksübergreifenden, gesamtstädtischen Landschaftsraumes Wuhletal,
- die Sicherung der Erschließung des Baugebietes,
- Ausgleichsmaßnahmenflächen.

### **I.3 PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN**

#### **I.3.1 SIEDLUNGSANALYSE VOR PLANUNGSBEGINN (1994)<sup>2</sup>**

Die Siedlungsanalyse wurde 1994 vorgenommen und trifft in ihren wesentlichen Aussagen auch noch auf die heutige Situation zu. Wesentliche Veränderungen, die sich seit 1994 ergeben haben und somit Auswirkungen auf die Planungen haben, wurden ergänzend in die Siedlungsanalyse aufgenommen.

#### **SIEDLUNGSBILD**

Südlich der Bundesstraße B 1/5 (Straße Alt-Biesdorf) erstreckt sich ein Mischgebiet. Neben einem geringen Anteil an Wohnungen weist das Gebiet folgende gewerbliche Nutzungen im Bereich Handel und Dienstleistungen auf:

- Gas/Heizung/Saniär-Installation,

---

<sup>2</sup> mit Ergänzungen Stand 08/2000

- Propangasservice,
- Natursteinhandel,
- Kiosk,
- Imbiss,
- Heimwerkerbedarf,
- Lagerräume.

Seit 1994 wurden einzelne Gewerbebetriebe aufgegeben (z. B. Autolackiererei, Blumenhandel, Angelbedarf, Supermarkt).

Die Gebäude und Nebenanlagen in diesem Bereich sind bis auf ein II-geschossiges Haus eingeschossig und von unterschiedlicher gestalterischer Qualität, wobei vor allem die gewerblich genutzten Bereiche erhebliche Gestaltungs- und Erschließungsmängel aufweisen. Große Teile dieser Bausubstanz sind als nicht erhaltenswert einzustufen.

Südlich davon grenzen die Flächen der Kleingartenanlage "Neues Leben" an, von welcher zwei Parzellenstränge bis in den Bereich der Wuhleniederung hineinragen.

Charakteristisch für das Gebiet ist eine offene, I- bis II-geschossige Bebauung. In der Nachkriegszeit und zu DDR-Zeiten sind in einigen Lauben bzw. Kleinhäuser aufgrund der Wohnungsnot Bürger eingezogen, so dass in Teilbereichen der Kleingartenanlagen der Charakter des Kleinsiedlungsgebietes verloren gegangen ist. Allerdings ist dieser Prozess der schleichenden Umnutzung und zahlreicher ungenehmigt errichteten Gebäude nicht von Erschließungsmaßnahmen begleitet worden. Die Zugänglichkeit erfolgt über größtenteils illegal befahrene Feldwege über Fremdgrundstücke.

Die gegenwärtig für die Bebauung genutzten Flächen weisen insgesamt eine geringe Dichte auf: Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,14 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,16.

Durch den Um- und Anbau der Lauben bzw. Wochenendhäuser für die Dauerwohnnutzung ist der Anteil der bebauten Fläche auf einigen Grundstücken sehr hoch. Diese schon vor der Wende einsetzende Verdichtung der Bebauung erfolgte nicht immer nach den geltenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Aus diesem Grund sind die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden oftmals zu gering und die gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse beeinträchtigt. Die Bausub-

stanz der Gebäude und Schuppen ist größtenteils mangelhaft.

Diese bisher ungeplante und heterogen zusammengesetzte Bebauung der Grundstücke führte auch zu dem amorphen städtebaulichen und architektonischen Erscheinungsbild des Plangebietes.

Die im Gebiet liegenden ehemaligen Acker- und Wiesenflächen (Brachflächen) sind, wie auch die in den 80er Jahren als Bauland vorgesehene Fläche im östlichen Teil des Plangebietes zwischen den vorhandenen Erschließungsstraßen Grüne Aue und Möwenweg, ungenutzt.

Innerhalb der im Süden und Osten angrenzenden schützenswerten Wuhleniederung befindet sich im Südwesten des Plangebietes ein ungenehmigter Autoverwertungsbetrieb mit ausgedehnten Lagerflächen (Schrottplatz), der auf den angrenzenden Landschaftsraum störend wirkt.

#### BODEN / BAUGRUND / BODENDENKMAL

Laut Baugrundgutachten vom Mai 1983<sup>3</sup> ist folgender Schichtenaufbau vorzufinden:

Unterhalb einer im gesamten Bebauungsgebiet vorhandenen ca. 0,3-0,5 m starken Deckschicht aus Mutterboden bzw. einer lokal auftretenden Aufschüttung folgen bis zu den Endtiefen der Aufschlüsse außerhalb des Wuhletales und der Senke westlich der Wuhle Sande unterschiedlicher Kornfraktionen, die teilweise auch kiesige Bestandteile aufweisen.

Weiterhin wurden in Tiefen von ca. 5 bzw. 6 m unter dem Gelände geringmächtige Braunkohlenernlagerungen angetroffen.

Abweichend von den v.g. Baugrundverhältnissen stehen im Bereich der Wuhle und dem westlich angrenzenden Senkenbereich organogene Sedimente an (Torf, Torfmudde, Kalkmudde). Diese Schichten, die im Bereich der durchgeführten Aufschlüsse bis in Tiefen von ca. 2 m (im Bereich der westlich der Wuhle gelegenen Senke) bzw. 10 m (im Bereich der unmittelbaren Wuhleniederung) reichen, werden ebenfalls von Sanden und Kiesen unterlagert.

---

<sup>3</sup> Baugrundgutachten der Untersuchungsstufe 2, Berlin Mai 1983, VEB Spezialbaukombinat Wasserbau, Berlin

Es sollte beachtet werden, dass innerhalb des "Bereiches mit organogenen Ablagerungen" teilweise eine Überschüttung der organogenen Schichten erfolgte, so dass dieser heute nicht mehr generell als morphologisch sichtbare Senke erscheint. Zudem kann angenommen werden, dass durch den Ausbau der Wuhle zum Klärwerksableiter eine Veränderung der ehemaligen Geländesituation erfolgt ist.

Folgende Einschränkungen waren 1994 zum Zeitpunkt des Planungsbeginn im Hinblick auf die Bebaubarkeit zu beachten:

- das nach dem Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchGBln, GVBl. S.1470) zu schützende, zu erhaltende und zu pflegende Bodendenkmal (jungsteinzeitliche Siedlung) im südlichen Teil des Geltungsbereiches,
- die Grenze des höchsten Grundwasserstandes (38 m üNN Linie, Überschwemmungsbereich, Erosionsgefährdung).

## ATTLASTEN

Im Plangebiet existieren sowohl gewerbliche Altlastenverdachtsflächen als auch Altablagerungsflächen. Dazu gehören:

- Alt-Biesdorf 50 (Kfz-Lackiererei und "wilde" Müllkippe),
- Möwenweg ("wilde" Müllkippen),
- Wuhletal 4 (illegaler Autoverwertungsbetrieb).

Umwelttechnische Untersuchungen auf dem Standort Alt-Biesdorf 50 haben keine Hinweise auf Schadstoffbeeinträchtigungen für den Boden und das Grundwasser ergeben. Das durch die diversen kleinen "wilden" Müllkippen bedingte Gefährdungspotential für die Umweltmedien ist als gering zu bewerten. Daher müssen auf diesen Flächen nach Beräumung der oberflächlich verbrachten Ablagerungen keine Nutzungsbeschränkungen berücksichtigt werden.

Für den im Südwesten an die "Wuhle" angrenzenden Bereich "Autoverwertung" wurde im März 1995 ein Altlastengutachten durch die ARGE Umwelt TEC-GmbH erstellt, das zu folgender Bewertung kommt:

"Das Gelände liegt geologisch betrachtet im Berliner Urstromtal, das vor allem aus Sanden unterschiedlicher Körnung aufgebaut ist. Das Grundwasser steht nördlich der Autoverwertung zwischen ca. 2,10 m und 2,16 m unter Flur ohne Abdeckung von undurchlässigen Schichten. Auf dem gesamten Gelände der Autoverwertung wurden keine grundwasserführenden Schichten angetroffen. Hier wurden von der Wuhle in früherer Zeit organische Sedimente (gering wasserführend) abgelagert. Diese Torfmudden können als Grundwasserhemmer charakterisiert werden. Demzufolge konnte keine Grundwasseruntersuchung im Bereich der Autoverwertung bzw. im Abstrom erfolgen.

Eine Bodenuntersuchung wurde nicht durchgeführt, sie kann laut Stellungnahme von SenSUT IV E erst nach Beräumung des Geländes erfolgen, so dass abschließende Ergebnisse zur Zeit nicht vorliegen. Die endgültige Prüfung erfolgt vor der Umsetzung der Baumaßnahmen. Es wurden während der Geländearbeiten nur oberflächlich mit MKW verunreinigte Bereiche beobachtet. Eine Grundwassergefährdung durch MKW-Verunreinigungen des Bodens ist jedoch aufgrund der hier anstehenden organischen Sedimente nahezu auszuschließen. Mögliche CKW- und Blei- (Autobatterien) Verunreinigungen des Bodens könnten eine Gefährdung des Grundwassers darstellen. Die hier angetroffenen Torfmudden stellen für CKW

keine vollflächigen Barrieren dar, solange noch keine Verkohlung eingetreten ist. Blei wird im sauren Milieu mobilisiert und könnte somit in das Grundwasser gelangen. Die abschließende Prüfung der Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der Realisierung der Maßnahme. Die Grundwasserverunreinigung des Anstroms mit Nitrat und Phosphat (Eingriffwertüberschreitung) ist auf Haushaltsabwasser, durch unzureichende Kanalisation oder Sickergruben zurückzuführen.

Weiterhin ist festzustellen, dass die Kleingartensiedlung nicht an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen ist, sondern eine Versickerung über Sickerschächte/Klärgruben erfolgt. Dies ist besonders bedenklich, da sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III befindet und der Flurabstand des ungespannten Grundwassers zwischen 0,5-5 m liegt."

#### VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt von einer der wichtigsten Ost-West-Verbindungen Berlins aus: der Bundesstraße B 1/5 (Alt-Biesdorf). Die Verkehrsmenge beträgt in diesem Bereich gem. Umweltatlas von Berlin zwischen 40.001 und 50.000 DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke; Anzahl der Kraftfahrzeuge je 24 Stunden inkl. LKW und Motorräder). Die Bundesstraße B 1/5 gilt als Hauptlärmverursacher für das Plangebiet.

Die innere Erschließung vor allem der Bestandsbereiche erfolgt von der B 1/5 über nicht ausgebaute Anschlusspunkte (Gehwegüberfahrten) in die folgenden Straßen bzw. Wege Wuhletal, Grüne Aue und Möwenweg/Wuhleweg. Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit besteht derzeit im östlichen Teil des Gebietes über die Mosbacher Straße (Brücke), die zur Chemnitzer Straße im Ortsteil Kaulsdorf führt und den Wuhlelandschaftsraum kreuzt.

Bis auf den Möwenweg sowie der Mosbacher Straße im östlichen Plangebiet weist der größte Teil der im Gebiet befindlichen unbefestigten Erschließungsflächen erhebliche Ausbaumängel auf, da sie in keiner Weise den Mindeststandards öffentlicher Erschließungsstraßen entsprechen. Größtenteils auf Privatflächen liegend sind diese Strassen nicht öffentlich gewidmet oder durch öffentliche Wegerechte gesichert.



Das gesamte Plangebiet verfügt somit über keine ausreichende Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz und kein internes Erschließungsnetz, das für fortlaufende Planungen ausreicht.

Über die Bundesstraße 1/5 ist das Plangebiet an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen. Der U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz (U 5) und der Busbahnhof sind ca. 1,5 km entfernt.

Entlang der Wuhle erstreckt sich ein Fuß- und Radweg, der abschnittsweise auf den ausgebauten Möwenweg geführt wird. Am Kreuzungspunkt Klärwerksableiter (Wuhle) mit der Bundesstraße 1/5 an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches besteht eine Unterführung, die jedoch aufgrund fehlender attraktiver Anbindungen und unübersichtlicher Führung von Radfahrern und Fußgängern relativ wenig genutzt wird.

Weitere Wege, die hauptsächlich der rückwärtigen Erschließung der Grundstücke dienen, verlaufen innerhalb der westlichen Brachfläche.

#### VER- UND ENTSORGUNG

Generell ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Leitungsnetze sanierungsbedürftig und meist nicht ausreichend sind, da sie bis auf den Bereich unmittelbar an der B 1/5 größtenteils lediglich für eine Kleingartenanlage dimensioniert sind. Die mögliche Einberechnung des Bestandes an vorhandenen Versorgungsleitungen kann erst nach umfassender Bestandsaufnahme auf der Grundlage von Vermessungsplänen und örtlicher Ermittlung der Lage erfolgen.

#### WASSERVERSORGUNG UND ABWASSERENTSORGUNG

Der Bereich Wuhletal ist durch eine Stichleitung an die in der Straße Alt-Biesdorf liegende Wasserversorgungsleitung (DN 275) angeschlossen. Die Gewerbeflächen entlang der Bundesstraße B 1/5 (Alt-Biesdorf) sind direkt an die Versorgungsleitungen (DN 275/250) angeschlossen.

Der Bereich Möwenweg/Grüne Aue wird über ein Ringsystem (DN 100) versorgt, das über zwei Punkte aus der parallel zur Wuhle verlaufenden Leitung (DN 100) mit Anbindung an die Mosbacher Straße und die Straße Alt-Biesdorf gespeist wird.

In östlicher Randlage befindet sich entlang der Wuhle ein Schmutzwasserkanal (DN 600) sowie in diesen einmündende Kanäle (DN 200) im Möwenweg und z.T. in der Straße Grüne Aue.

Eine bereits bestehende Regenentwässerung der befestigten Flächen ist in der Örtlichkeit und aus den zur Verfügung stehenden Bestandsunterlagen nicht erkennbar. Anfallendes Regenwasser dürfte zur Zeit überwiegend versickern. Die Gewerbeflächen entlang der Bundesstraße B 1/5 (Alt-Biesdorf) sind eventuell an den dort verlaufenden Regenwasserkanal (DN 600) angeschlossen.

Laut Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz (SenStadtUm) vom 26.11.1993 ist die Versickerung von unschädlichem Regenwasser in der Schutzzone III nur dann möglich, wenn zwischen Versickerungsfläche und dem höchsten Grundwasserstand (HGW) ein Abstand von  $\geq 1,5$  m besteht.

Nach den von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz (SenStadtUm, Abt. IV A) übergebenen Unterlagen bewegen sich die höchsten Grundwasserstände (HGW) zur Geländeoberfläche zwischen 0,5 m (im Wuhle-Bereich) und 1,70 m (südlich der B 1/5).

Trotz Unterschreitung des geforderten Abstandes stimmt SenStadtUm der Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers auf den Grundstücken zu. Recherchen nach baugrundbezogenen und hydrologischen Gesichtspunkten haben ergeben, dass der anstehende Baugrund versickerungsfähig ist und das Grundwasser einen freien zusammenhängenden und ungespannten Grundwasserspiegel bzw. eine hydraulische Einheit mit der Wuhle bildet. Grundwasser wurde in Tiefen von 1,2 m bis 3,8 m unter Oberkante angetroffen.

#### GAS

Für die Versorgung des Gebietes stehen in der näheren Umgebung zum Plangebiet mehrere Erdgasleitungen zur Verfügung. In südwestlicher Randlage verläuft eine Hochdruckleitung (DN 800), die Erdgas aus der Übernahmestation Vogelsdorf heranzuführt. In der Straße Alt-Biesdorf verlaufen südlich eine Niederdruckleitung (DN 150) und nördlich eine Niederdruckleitung (DN 200) deren Einspeisung über Orts-

reglerstationen am Elsterwerdaer Platz bzw. an der Chemnitzer Straße erfolgt.

Es besteht je nach endgültig ermitteltem Bedarf sowohl die Möglichkeit an die Niederdruckleitungen anzuschließen als auch bei erhöhtem Bedarf das Plangebiet über die Hochdruckleitung zu versorgen.

#### ELEKTROENERGIE

Die Versorgung erfolgt über die innerhalb des Gebietes liegenden Netzstationen 3553 und 3554, die mit je einem 400 kVA-Trafo bestückt sind.

Die Einspeisung der Stationen erfolgt über Erdkabel. Die einzelnen Nutzer sind über ein Freileitungsnetz angeschlossen. Die Auslastung der vorhandenen Stationen liegt zwischen 10 und 20 %.

#### FERNWÄRME

Eine Versorgung des Gebietes mit Fernwärme besteht nicht. Anschlussmöglichkeiten bestehen über den Abzweig am Blumberger Damm mit paralleler Verlegung zur Straße Alt-Biesdorf bis zum Plangebiet.



## PLAN 1: SITUATIONSANALYSE



## PLAN 2: PROBLEME, POTENTIALE, BINDUNGEN





### 1.3.2 LANDSCHAFTSANALYSE VOR PLANUNGSBEGINN (1994)

#### NATURHAUSHALT

Die Berlin-Fürstenwalder Spreetalniederung stellt die naturräumliche Einheit für den Geltungsbereich dar. Die Höhenlage im Geltungsbereich ist mit 37 m bis 40 m üNN angegeben. Das Gelände fällt nach Süden hin leicht ab. Am Übergang des Barnim-Plateaus zum Berliner Urstromtal befindet sich heute die B 1/5. Der Höhenunterschied beträgt an dieser Schnittstelle ca. 2-3 m und vergrößert sich gegen Norden auf bis zu 12 m bzw. 30 m. Der 75,4 m hohe Biesdorfer Trümmerberg wurde künstlich angelegt.

Der ursprüngliche Verlauf der Wuhle wurde durch ein das Berliner Tal durchziehendes Rhintal (eiszeitliche Rinne) ausgebildet, das während des Zerfalls des Brandenburger Stadiums innerhalb der Weichsel-Eiszeit entstanden ist. Die Wuhleniederung hat Gesamtberliner Bedeutung als Kaltluftschneise für den Frischlufttransport aus Brandenburg, Ahrensfelde und die innerstädtischen Bereiche Berlins.

#### BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches verläuft ein unversiegelter Weg, der von zwei Ruderalstreifen gesäumt wird. Dieser Ruderalbereich ist durch den angrenzenden Siedlungsbiotop einer Kleingartenkolonie in der Vegetationszusammensetzung beeinflusst und teilweise mit Gehölzen locker durchsetzt. Es sind Pflanzungen von Lärchen, Fichten, Eschenahorn, Lebensbaum-Formen und verschiedenen Nutz- und Ziersträuchern zu finden, außerdem Jungwuchs von Linde, Haselnuss, Bocksdorn u.a. In anderen Bereichen haben sich neben typischen Ruderalfluren trockene Stellen und Trittfluren mit für diese Bereiche typischer Vegetation angesiedelt. An den Ruderalstreifen entlang der Mauer auf dem ehemaligen Armeegelände schließt sich ein Siedlungsbiotop der Kleingartenanlage an, das von Zier- und Nutzgartenflächen mit Obstbaumbestand gekennzeichnet ist.

Im Bereich der jungen Ruderalbrache im westlichen Teil des Geltungsbereiches entsteht der Eindruck einer offenen relativ artenarmen Landschaft. Nur die Sperrmüll überwuchernden Gebüschgruppen im nördlichen Bereich dieser Brache und die im südlichen Bereich herausragenden absterbenden zwei Obstbäume bieten Sichtpunkte in der Landschaft. Im südlichen Bereich der Ruderalflur schließt sich vom Weg bis zum Uferbereich der Wuhle bei leichtem Bö-

schungsabfall eine ausdauernde ruderal e Hochstaudenflur mittlerer Standorte an.

Entlang der Wuhle findet man im Niederungsgebiet eine eutrophe Hochstaudenflur frischfeuchter Standorte, die z.T. von Lianengestrüppen überwuchert wird. In diesen Bereichen herrschen überwiegend nährstoffreiche Bodenverhältnisse durch Humusböden und eutrophe Bodenablagerungen früherer Wuhleüberschwemmungen vor. Der Artenreichtum ist nicht sehr groß. Einige Arten kommen in großen Beständen und mastigen Formen vor. Neben zahlreichen Gräsern sind im Spätsommer und Herbst die mastigen Bestände von Topinambur (*Helianthus tuberosus*) auffallend, die besonders im südlichen Wuhlebereich z.T. flächendeckend sind und mit ihrem gelben Blütenflor das Landschaftsbild prägen. In Ufernähe wächst zerstreut das Rauhaarige Weidenröschen, das Gemeine Schilf gehört zu den typischen Uferarten. Es finden sich auch hier einige Arten der Roten Liste. Gebüsche und Gehölze, die im Geltungsbereich sehr wenig vorhanden sind, findet man hauptsächlich im südlichen Uferbereich der Wuhle, wobei Weidengehölze dominieren (Salweiden, Korbweiden und Bruchweiden). Im Uferbereich des mittleren Kleingartenstreifens wuchern dichte, üppige Kriech- und Kletterstrauchgestrüppe, die sich fast ausschließlich aus Brombeeren zusammensetzen. Die Wuhle bildet als ausgebautes Fließgewässer in ihrem südlichen und östlichen Verlauf die Begrenzung des Geltungsbereiches.

Der Untergrund des Autoverwertungsbetriebes wurde aufgrund früherer Überschwemmungen der nährstoffreichen Wuhle stark eutrophiert. Dementsprechend hat sich hier auf dem Humusboden eine üppige ruderal e Hochstaudenflur entwickelt. Beherrschende Pflanzenarten sind u.a. mastige Formen des Spitzkletten-Rispenkrautes, große Bestände von Topinambur und Brennnesseln, verschiedene Melde- und Klettenarten, Schwarznessel, Kompasslattich. Im Uferbereich überwuchert die Echte Zaunwinde weite Flächen. Die Zäune dieses Platzes sind stellenweise üppig von der Zweihäusigen Zaunrübe bewachsen. An Gehölzen findet man Holunder und Silberweide. Außerhalb des Zaunes wuchert auf Schotterflächen Meerrettich.

Der östliche Geltungsbereich wird im Straßenabschnitt Grüne Aue/Möwenweg von einer großen Ruderalbrache ausdauernder Hochstauden geprägt, die bis an den östlichen und südlichen Uferbereich der Wuhle reicht. Auf diesen Ruderalflächen mit bemerkenswerter Artenvielfalt wurden u.a.

drei Arten der Roten Liste gefunden. Die Vegetation überwuchert Sperrmüll- und Bauschuttagerungen.

#### WASSER / GRUNDWASSER

Der gesamte Geltungsbereich liegt in der Grundwasserschutzzone III. Im Untersuchungsgebiet bildet sich eine Grundwasserlagerstätte aus, die durch versickernde Niederschläge, Uferfiltrat des Wuhle-Klärwerksableiters und Grundwasserzuflüsse von den Hochflächenbereichen gespeist wird. Das Grundwasser bildet einen freien, zusammenhängenden und ungespannten Grundwasserspiegel aus. Mit offenen Gewässern und natürlichen Vorflutern (Wuhle-Klärwerksableiter) bildet dieses Grundwasser eine hydraulische Einheit.

Nach dem hydrologischen Vorgutachten ist im nördlichen Bebauungsplangebiet vorläufig mit einem höchsten Grundwasser (HGW) von + 38,2 m üNN und im südlichen Teil von + 37,6 m üNN zu rechnen.

Im März bis Mai 1983 wurde Grundwasser in Tiefen von 1,2 m bis 3,8 m unter Oberkante Gelände angetroffen. Dies entspricht Ordinaten von 34,2 m bis 36,6 m üNN.

#### KLIMA / LUFTHYGIENE

Die Arbeitskarte der Emissionen (SenStadtUm) sagt folgendes aus:

##### Stickoxide

Stickoxidemissionen ( $\text{NO}_x$  t/km<sup>2</sup> a) kommen bei Verbrennungsprozessen in Kraftwerken, großen Industriefeuerungen und in Motoren (Verkehrstrasse B 1/5) vor.

Für den Geltungsbereich sind folgende Werte bestimmend:

$\text{NO}_x$ -Emission 1989	in t/km <sup>2</sup> a
Verursacher Industrie	31,65
Verursacher Verkehr	21,40

##### Schwefeldioxid

Schwefeldioxidemissionen entstehen bei der Verbrennung fossiler Brennstoffe (im Geltungsbereich vorwiegend Ofenheizung).

Für den Geltungsbereich sind folgende Werte bestimmend:

$\text{SO}_2$ -Emission 1989	in t/km <sup>2</sup> a
Verursacher Hausbrand	2,60

### I.3.3 LANDSCHAFTSANALYSE 2000

#### GEOLOGIE / BODEN

Das Plangebiet liegt naturräumlich im Bereich des Urstromtals der Spree. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssten daher überwiegend Talsande vorkommen. Die Flächen, die direkt an die Wuhle angrenzen, bestehen aus kalkigem Flachmoortorf auf Faulschlamm.

Aufgrund von Aufschüttungen, Bodenverunreinigungen und Versiegelungen ist davon auszugehen, dass natürliche bzw. naturnahe Böden, d. h. Böden ohne anthropogene Beeinträchtigungen, im Geltungsbereich des B-Plans XXI-2 nicht vorkommen. Sie sind vielmehr durch die intensive anthropogene Nutzung beeinträchtigt bzw. belastet.

Für das im südlichen Geltungsbereich liegende Bodendenkmal wurden im Herbst 1999 archäologische Flächenuntersuchungen im südlichen Geltungsbereich des Plangebietes in Höhe der Verlängerung der Planstraße A4, Grüne Aue und dem Wuhlegrünzug durchgeführt. Die Untersuchungen ergaben, dass die Dichte, Erhaltung und Aussagefähigkeit der archäologischen Befunde geringer waren als erwartet. Aus diesen Gründen hat das Landesdenkmalamt auf eine Erweiterung der Flächengrabung an dieser Stelle verzichtet und keine Einwände gegen den Bebauungsplan „Grüne Aue“ geäußert.<sup>4</sup>

#### WASSER / GRUNDWASSER

Gemäß dem Umweltatlas von Berlin (Stand 1998) nimmt der Grundwasserflurabstand von Nord nach Süd (Richtung Wuhle) ab. Im südlichen Plangebiet beträgt der Grundwasserflurabstand weniger als 1 m. Im nördlichen Plangebiet liegt er zwischen 1 und 4 m.

#### VERSCHMUTZUNGSEMPFINDLICHKEIT

Aufgrund der geringen Flurabstände und der geologischen Situation ist davon auszugehen, dass das Grundwasser nur unzureichend oder gar nicht vor eindringenden Schadstoffen geschützt ist. Die Gefahr einer Verschmutzung des Grundwassers ist danach für das Plangebiet als hoch zu bezeichnen.

#### OBERFLÄCHENGEWÄSSER

---

<sup>4</sup> Stellungnahme des Landesdenkmalamtes (Herrn Hofmann) vom 12.09.2000

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Im Süden grenzt die Wuhle unmittelbar an das Plangebiet an.

#### WASSERSCHUTZZONE

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebiet Zone III B des Wasserwerks Kaulsdorf.

#### KLIMA

Nach dem Umweltatlas von Berlin / Karte Klimafunktionen (Stand 1998) liegt das Plangebiet im Entlastungsbereich. Wird die klimatische Situation im Vergleich zu Freilandverhältnissen betrachtet, weist das Plangebiet nur eine sehr geringe klimatische Veränderungen auf.

Das südliche und östliche Plangebiet liegt bereits im Wuhletal, das eine wichtige Be- und Entlüftungsfunktion (Kaltluftschneise) hat, da es sich von den Freiräumen im Norden von Berlin, an Hellersdorf vorbei, bis weit in den Süden erstreckt.

Eine differenziertere, gesamträumliche Betrachtung des weiteren Betrachtungsraumes aus stadtklimatologischer Sicht zeigt sowohl das Vorhandensein von klimatisch wirksamen Freiflächen unterschiedlicher Größen (z. B. Biesdorfer Höhe), als auch spezifischer klimatischer Barrieren, wie den U-Bahndamm (U-Bahnlinie 5).

Die derzeitigen klimatischen Bedingungen sind im weiteren Betrachtungsraum als relativ günstig einzuschätzen. Besonders wichtig ist aber die Frage möglicher klimatischer Wechselwirkungen (Luftaustausch, Belüftung, Entlüftung) zwischen belasteten und entlasteten Räumen bzw. die städtebauliche Entwicklung auf den angrenzenden Flächen. Aus klimatologischer Sicht bedeutsam sind die Biesdorfer Höhe und die südlich und östlich der Wuhle liegenden, ausgedehnten Siedlungsbereiche mit einem ausgeprägten Grün- und Vegetationsbestand.

Hinsichtlich möglicher großräumiger klimatischer Wechselwirkungen in der Stadt (Luftaustausch, Belüftung, Entlüftung) zwischen belasteten und entlasteten Räumen kann davon ausgegangen werden, dass großflächige Verdichtungen im östlichen Randbereich von Berlin grundsätzlich problematisch für die zentralen Bereiche der Stadt sind.

#### BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ

Nach der Karte von Groß-Berlin gehört das Plangebiet zum grundwassernahen Eichen-Hainbuchenwald auf Moorerde und humosem, feuchtem Sand. Bei dem Niederungsbereich der Wuhle handelt es sich um ein ehemaliges Flachmoorgebiet (Erlenbruch).

Die heutigen Biotopstrukturen weichen aber - aufgrund der intensiven Flächennutzung - wesentlich von der potentiell natürlichen Vegetation ab. Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen basieren auf der Landschaftsplanerischen Bestandsaufnahme von 1994, da davon ausgegangen werden kann, dass sich die Biotoptypen in den letzten Jahren nicht wesentlich geändert haben.

Die Biotoptypenbenennung orientiert sich an der "Methode zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft", die für den Entwicklungsbereich Biesdorf-Süd erarbeitet worden ist. Sie lag zum Zeitpunkt der 1. Offenlage noch nicht vor. Spezielle faunistische Kartierungen liegen nicht vor. Gemäß Umwelatlas hat aber das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Vögel (Indikator für die Bewertung der Qualität von Lebensräumen).

Folgende Biotoptypen kommen im Plangebiet vor:

- Gebäude/Mauern,
- versiegelte Flächen, wassergebundene Decke,
- vegetationsfreie Flächen, verdichtet,
- intensiv gepflegte und gärtnerisch angelegte Grünflächen,
- ruderalisierte Grün- und Freiflächen mit einem hohen Anteil an versiegelten Flächen,
- artenreicher Stauden- und Ufersaum einschl. Röhricht,
- ruderale Staudenflur, ältere Ackerbrache,
- ruderaler Halbtrockenrasen / Staudenflur / Krautfluren,
- Gebüsche aus Ziiergehölzen,
- Gebüsche aus autochtonen Arten,
- Deponien, in Betrieb.

#### LANDSCHAFTSBILD

Das Landschaftsbild im Plangebiet B-Plan XXI-2 und seiner angrenzenden Flächen wird naturräumlich geprägt durch die Lage im Übergang von der Barnim-Hochfläche zum Urstromtal der Spree und durch die der Spree zufließende eiszeitlich entstandene Schmelzwasserrinne der Wuhle. Entlang der B 1/5 ist eine deutliche Geländekante wahrnehmbar.

Der Wuhleverlauf mit seinem Niederungsbereich besitzt eine hohe Bedeutung für die Gliederung der Stadt. Allerdings sind große Abschnitte des Wuhletals derzeit weitestgehend überformt und nur unzureichend als Landschaftsraum entwickelt worden, was gleichzeitig seine Funktion als Kaltluftschneise einschränkt.

Bei dem Wuhletalabschnitt, der im Geltungsbereich des B-Planes "Grüne Aue" liegt, handelt es sich in der Summe aber um einen typischen Landschaftsraum mit einigen untypischen Nutzungen.

Die Siedlungsflächen im Plangebiet haben sich aus einer kleingärtnerisch genutzten Freifläche entwickelt. An der B1/5 kommen einzelne Gewerbebetriebe vor. Die Siedlungsflächen einschl. der nicht bebauten Flächen stellen in der Summe einen ungeordneten bzw. unzureichend gegliederten Siedlungsraum dar. Gem. Stellungnahme vom Naturschutz- und Grünflächenamt ist aber der ursprüngliche Naturraum – im Bereich der unbebauten Flächen – noch gut erlebbar.<sup>5</sup>

Besondere Landschaftsbildelemente oder -kompositionen und Blickachsen kommen nicht vor. Positiv zu bewertende Blickbeziehungen bestehen zur Biesdorfer Höhe bzw. gehen vom Wuhletal aus.

Aufgrund der ursprünglichen Nutzung weisen die Siedlungsflächen einen prägenden Gehölzbestand auf.

---

<sup>5</sup> vgl. Protokoll/Stellungnahme vom 10.10.2000

## ERHOLUNG/FREIRAUMNUTZUNG

Der (ehemalige) Bezirk Marzahn zeichnet sich - nach den gültigen Richtwerten - durch einen erheblichen Bedarf an öffentlichen Grün- und Freiflächen, insbesondere im Bereich der Großsiedlungen, aus. Einem Bestand von ca. 55 ha wohnungs- und siedlungsnahen sowie übergeordneten Grünflächen steht ein Bedarf von 210 ha gegenüber. Im Teilbereich Biesdorf-Süd besteht ein Defizit von 14 ha.

Bei der Wuhleniederung handelt es sich um öffentlich zugängliche Freiflächen, die zu Erholungszwecken genutzt werden, obwohl das Gebiet nicht als Grünanlage gestaltet und kein ausgebautes Wegenetz o.ä. vorhanden ist.

Die zwei unbebauten Flächen "Alt Biesdorf 50" und die an der Straße "Am Möwenweg" sind zwar öffentlich zugänglich haben jedoch keinen bzw. nur einen sehr geringen Erholungswert, da sie u. a. als Müllablageplätze genutzt werden.

Die Gärten innerhalb der Siedlungsflächen haben zwar einen hohen Erholungswert, werden aber ausschließlich privat genutzt. An das Plangebiet grenzt die Erholungsfläche Biesdorfer Höhe an.

### **1.3.4 EIGENTUMSVERHÄLTNI SSE**

Die Eigentumsverhältnisse des Plangebietes stellen sich wie folgt dar:

- Die gewerblichen Flächen an der B 1/5 sowie die Grundstücke an dem Weg Wuhletal sind im Privateigentum.
- Die Kleingartenanlage ist im Privateigentum einer Erbgemeinschaft (1 Flurstück). Die Parzellierung dient zur Verpachtung an die jeweiligen Nutzer, wobei bis auf vereinzelte Sachenrechtsfälle keine einzelne Grundstücke daraus hervorgegangen sind.
- Die Grundstücke im hinteren Bereich von Alt-Biesdorf 50 sind Privateigentum.
- Die 2. Freifläche des Möwenweges ist teilweise im Privateigentum und teilweise im Landeseigentum.

Dem Bebauungsplan liegt ein Grundstücksverzeichnis bei.



## **I. 4 PLANUNGSVORGABEN**

### **I. 4. 1 BEREICHSENTWICKLUNGSPLANUNG (BEP)**

Die BEP Marzahn (Stand Oktober 1993) stellt zum Geltungsbereich folgendes dar:

- Mischgebiet entlang der Bundesstraße B 1/5 (bis 3-geschossig, GFZ max. 0,5),
- Allgemeines Wohngebiet; Einzel- und Doppelhausbebauung (1- bis 2-geschossig, GFZ 0,2-0,25),
- Siedlungsbereich mit landschaftsräumlicher Prägung,
- Wuhlegrünzug mit übergeordneter Fuß- und Radwegeverbindung,
- Rückbau im Wuhlelandschaftsraum (50-100m) und Renaturierung der Flächen.

### **I. 4. 2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP 94) IN DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 23. OKTOBER 1998**

Der durch Beschluss des Abgeordnetenhauses von Berlin am 23.06.1994 rechtsverbindlich gewordene Flächennutzungsplan (FNP 94) in der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 weist die Flächen im Plangebiet wie folgt aus:

- Wohnbaufläche W 4 mit landschaftlicher Prägung (GFZ bis 0,4),
- Grünfläche, entlang der Wuhle in einer Breite von 50 – 130m als Teilstück des übergeordneten Wuhlegrünzuges.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Das festgesetzte Nutzungsmaß liegt zwischen GFZ 0,3 bis 0,6 und staffelt sich i. d. R. von Norden nach Süden ab.

In den südlichen Randbereichen wird durch die festgesetzte abweichende Bauweise eine Öffnung zum Wuhlegrünzug und damit eine landschaftliche Prägung erreicht. In den Bestandsgebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, was der Darstellung W4 (landschaftliche Prägung) im FNP entspricht.

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „NATURNAHE ÖFFENTLICHE PARKANLAGE MIT SPIEL- UND BOLZPLATZ“ und „NATURNAHE ÖFFENTLICHE PARKANLAGE“ entsprechen den im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „PARKANLAGE UND SPORT“ entlang der Wuhle und vom Wuhlegrünzug ins Zentrum Biesdorf-Süd.

Das an der Straße Alt-Biesdorf festgesetzte Mischgebiet ist ebenfalls gemäß Grundsatz Nr. 1 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es ist kleiner als drei Hektar und sichert die bestehende Mischnutzungen und entwickelt diese entlang der Straße Alt-Biesdorf fort. Die städtebauliche Funktion und Wertigkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten (und im B-Plan festgesetzten) Wohnbauflächen wird durch die geringe Größe der Mischgebiete und ihren Wohnanteil nicht beeinträchtigt. Immissionsschutzrechtliche Probleme ergeben sich aufgrund der generellen Zulässigkeit von Wohnen in Mischgebieten ebenfalls nicht.

Die im Geltungsbereich geplanten Straßen haben örtlichen Charakter und sind deshalb aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Die im Flächennutzungsplan als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellte Straße Alt-Biesdorf ist als Straßenverkehrsfläche mit ausreichendem Querschnitt gesichert und festgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes XXI-2 „Grüne Aue“ sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP 94) in der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 entwickelt.

#### **1.4.3 LANDSCHAFTSPROGRAMM (LAPRO 94)**

Das Landschaftsprogramm (1994) trifft für das Plangebiet - gemäß den Karten "Naturhaushalt/Umweltschutz", "Biotop- und Artenschutz", "Erholungs- und Freiraumnutzung" sowie "Landschaftsbild" - folgende Aussagen:

- Das Plangebiet liegt im "städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen" und im "überformten Niederungsbereich". Für den Niederungsbereich wird u. a. die "vorrangige Entwicklung von Arten feuchter bis nasser Standorte" und die "Berücksichtigung der naturräumlichen Zusammenhänge" als Ziele und Maßnahmen formuliert.
- Die vorhandenen Siedlungsflächen wurden als "Kleingartenanlage mit hohem Anteil an Dauerbewohnern" bzw. als "Kleingartenanlage" bezeichnet.
- Die Flächen entlang der Wuhle sind als Grünfläche / Parkanlage dargestellt. Die als Grünflächen / Parkanlage ausgewiesenen Flächen liegen z.T. im Bereich von bestehenden Siedlungsflächen. Für die Grünflächen wird u. a. "die Entwicklung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten" und die "Auslagerung störender und

beeinträchtigender Nutzungen" als Ziele und Maßnahmen festgelegt.

- Für die Freiflächen im Siedlungsbereich wird die "Entwicklung erholungswirksamer Freiraumstrukturen; Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten" vorgeschlagen.
- Für die vorhandenen Siedlungsgebiete wird als Entwicklungsziel / Maßnahmen eine Sicherung und Verbesserung der vorhandenen Freiräume formuliert.

## II PLANINHALT

### II.1 ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

Der Senat von Berlin hat am 14. April 1992 für den ca. 400 ha großen Untersuchungsbereich U3 Biesdorf-Süd Voruntersuchungen beschlossen. Dadurch sollten die Beurteilungsgrundlagen für eine förmliche Festlegung als städtebaulicher Entwicklungsbereich bzw. als Anpassungsgebiet gewonnen werden. Mit dem Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sollen in dem Gebiet, das aufgrund der günstigen stadträumlichen Lage und dem Vorhandensein großräumiger Flächenpotentiale einem erheblichen Entwicklungs- und Spekulationsdruck ausgesetzt ist, unerwünschte Bodenpreisentwicklungen gedämmt bzw. verhindert und eine zügige und kurzfristige Realisierung der Wohnungsbaumaßnahmen gesichert werden.

Die von Juli 1992 bis September 1993 durchgeführten Voruntersuchungen führten zu dem Ergebnis, dass die Erfordernisse und Voraussetzungen für die förmliche Festsetzung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches vorliegen<sup>6</sup>:

- Der Entwicklungsbereich bietet für den östlichen Stadt- raum Berlins die Möglichkeit, einen neuen Stadtteil mit hervorragender Lagegunst zu entwickeln und damit die polyzentrale Entwicklung Berlins zu stärken.
- Das der Entwicklungsmaßnahme zugrundeliegende Struktur- konzept zielt auf die umfassende Neuordnung der unter- und fehlgenutzten bzw. brachliegenden Flächen im Bereich zwischen dem Dorfbanger Alt-Biesdorf und dem U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz sowie dem früheren Gelände der Nationalen Volksarmee ab.
- Durch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme sollen ca. 5.000 Wohnungen geschaffen und Gewerbeflächen für ein Potential von 10.000 bis 12.000 Arbeitsplätzen bereitgestellt werden. Darüber hinaus sollen die notwendigen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen hergestellt werden.
- Zur Deckung des im Land Berlin vorliegenden erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten erfordert das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Maßnahme.

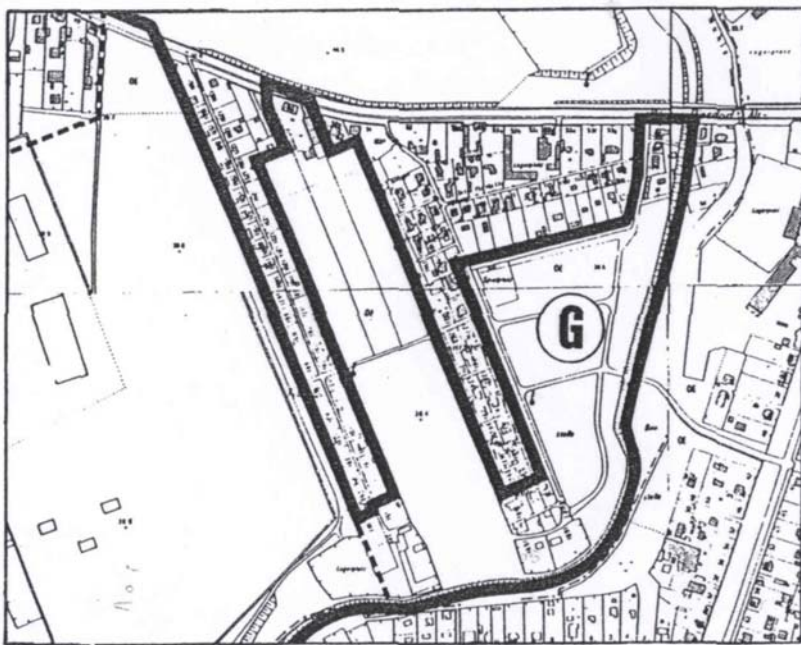
---

<sup>6</sup> Untersuchungsbereich Biesdorf - Süd, Ergebnisse der Voruntersuchungen. HLT/P4, Dezember 1993

- Mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sollen brachliegende Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden.
- Vor der förmlichen Festlegung wurden die öffentlichen und privaten Belange gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen.<sup>7</sup>

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Voruntersuchungen<sup>8</sup> wurde der städtebauliche Entwicklungsbereich<sup>9</sup>, in dem auch Flächen des Bebauungsplanes XXI-2 unter der Bezeichnung Wuhletal-Nord sowie Wuhletal (gesamtstädtischer Grünzug) integriert sind, förmlich festgesetzt.

**ABB. 1: AUSSCHNITT STÄDTEBAULICHER ENTWICKLUNGSBEREICH/TEILBEREICH GRÜNE AUE**



Hauptziel der Planaufstellung ist die Festsetzung der auf der Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes dargestellten Wohnbauflächen und, im Sinne der Flächensicherung zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse, die

<sup>7</sup> Senatsvorlage über die Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches Biesdorf-Süd, Begründung, Berlin, November 1993, Seite 13 f

<sup>8</sup> Untersuchungsbereich Biesdorf-Süd (Bezirk Marzahn), Ergebnisse der Voruntersuchungen, HLT, Wiesbaden / planungsgruppe 4, Berlin; April 1993

<sup>9</sup> Senatsvorlage vom 07. 12. 1993 zum Entwicklungsbereich Biesdorf-Süd

Gelöscht: ¶

Deckung des hieraus resultierenden Bedarfes an öffentlichen Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünanlagen. Die im städtebaulichen Entwicklungskonzept dargestellten Wohnbauflächen werden darüber hinaus dafür benötigt, für entwicklungsbedingte Eigentümer und Mieter Ersatzgrundstücke, auch zur Schaffung von Ersatzwohnraum, bereitzustellen.

Unter Berücksichtigung der Planungsziele wurden im Februar 1992 erste Vorkonzepte (Varianten A bis D) für das Plangebiet entwickelt (vgl. Plan 3). Im Vordergrund der Überlegungen stand, Konzepte zu entwickeln, die eine Wohnnutzung auf den 2 großen Freiflächen sowie in der Kleingartenanlage „Neues Leben“ ermöglichten. Die Vorkonzepte sahen im Bestand überwiegend eine Verdichtung vor, für die zwei großen Freiflächen variierten hingegen die Konzepte zwischen Geschosswohnungsbau sowie kleinteiliger Einzel- und Reihenhausbebauung. Wesentlicher Bestandteil aller Vorkonzepte war die Integration des Wuhlegrünzuges sowie einer Kindertagesstätte in das Gesamtkonzept.

Im Rahmen der Vorkonzepte (Varianten A bis D) wurden des weiteren unterschiedliche Erschließungsvarianten geprüft und ein Verkehrskonzept entwickelt, das die Erschließung des Plangebietes sichern sollte. Hierbei übernahm der im Nordwesten des Plangebietes liegende Knotenpunkt Straße Planstraße A/ B1/5 zentrale Erschließungsfunktion für das gesamte Plangebiet. Für die interne Erschließung des westlichen Bereiches des Plangebietes war ein öffentlich gewidmeter Erschließungsring vorgesehen, der sowohl die Anbindung der angrenzenden Bestandsgrundstücke als auch der Neubebauung auf der Fläche Alt-Biesdorf 50 ermöglicht.

Die Erschließung des östlichen Plangebietes erfolgte über die Straße Grüne Aue, die über zwei öffentlich gewidmete Verbindungsstraßen an den Erschließungsring angebunden ist. Die interne Erschließung der Neubaufläche am Möwenweg erfolgte über den Möwenweg sowie öffentliche Stichstraßen mit Wendeanlagen. Um die Qualität des zukünftigen Wuhlegrünzuges zu sichern, wurde auf eine östliche Anbindung des Plangebietes über die Mosbacher Straße nach Kaulsdorf verzichtet.

Aufgrund des Abweichens der Planung (Vorentwurf) von den planerischen Zielvorgaben im FNP '94 bzw. der BEP (93), wonach der Landschaftsraum westlich der Wuhle in einer Breite von 50-100m bzw. 130m wieder renaturiert werden

sollte, die vorhandene Bebauung rückgebaut und weitere bauliche Verdichtung und Neubebauung in diesem Bereich unterbleiben sollte, war Bedingung für die Entwickelbarkeit eines in Teilbereichen nur 20m breiten öffentlichen Grünzuges, und des Herausrückens von Wohnbauflächen mit bis zu 30m langen Reihenhauszeilen bis 20m an die Wuhle, dass dieser Bereich dann planerisch von jeglichen Erschließungsstraßen und kreuzendem Verkehr freizuhalten ist.

## PLAN 3: VORKONZEPTE





Daher ist Grundbedingung für die Entwickelbarkeit von Bauflächen in diesem Bereich, dass das gesamte Gebiet ‚Grüne Aue‘ über ein differenziertes feingliedriges Erschließungskonzept, welches in minimal dimensionierten verkehrsberuhigten Sackgassenbereichen endet, an der B1/5 angebunden wird. Andernfalls hätten erhebliche Flächenanteile Wohnbauland in dieser Nähe an der Wuhle nicht entwickelt werden können, um die Biotopvernetzung und Sicherung der Kaltluftschneise ausreichend gewährleisten zu können.

Des Weiteren sollte durch das Freihalten des Wuhlegrünzuges von öffentlichem Straßenverkehr gesichert werden, dass keine Schleich- und Durchgangsverkehre zur Umgehung der Kreuzung B 1/5 / Chemnitzer Straße entstehen. Dies hätte sowohl die Wohnverhältnisse der Bewohner des Gebietes ‚Grüne Aue‘ und des Gebietes östlich der Wuhle in Hellersdorf beeinträchtigt als auch zu einer erheblichen Herabsetzung des Biotop- und Erholungswertes des Landschaftsraumes sowie der Kaltluftschneisenfunktion geführt.

Ein Fuß- und Radweg (Ost-West) sicherte die Verbindung zwischen bebauten Bereichen und dem vorhandenen Wuhlegrünzug, der den überörtlichen Wuhlewanderweg (Fuß- und Radweg) beinhaltet wird.

Aus den vorliegenden Vorkonzepten wurde die Variante D als Vorzugsvariante Grundlage für die Erarbeitung des Entwurfes zum Bebauungsplan (Stand: öffentliche Auslegung Feb./März 1996). Die Variante D wurde aufgrund folgender Vorteile gegenüber den anderen Varianten ausgewählt:

- wirtschaftliche Erschließung unter Berücksichtigung des optimierten Verkehrskonzeptes,
- Neuordnung des Mi schgebietsbereiches entlang der B 1/5,
- Schaffung qualitativ hochwertiger Wohngebiete im Geschosswohnungsbau mit mittlerer Dichte in enger räumlicher Verknüpfung mit Grün- und Freiflächen,
- Differenzierung der Grün- und Freiflächen in den Wohngebieten,
- Sicherung des Wuhlegrünzuges als großräumige Vernetzung mit überregionaler Fuß- und Radwegeverbindung,
- Lärmreduzierung für die angrenzenden Wohngebiete durch entsprechende Gestaltung des Mi schgebietes,
- mittel- bis langfristiger Anschluss auch der Bestandsbereiche an das öffentliche Abwassernetz.

Durch die Änderung der wohnungspolitischen Ziele für Berlin, die zur Eindämmung des Wegzuges der Bevölkerung nach Brandenburg sowie zur Erhöhung der Eigentumsquote (Eigentumsstrategie Berlin 2000) die staatliche Förderung von Eigentumsmaßnahmen vorsah, änderten sich auch die Rahmenbedingungen für den Standort Grüne Aue.

Während sich für die Bestandsgebiete keine wesentlichen Änderungen der Planungsziele ergaben, erfolgte in den Bereichen innerhalb der Entwicklungsmaßnahme eine Anpassung der Planungsziele. Die Schaffung von Eigentum überwiegend in Form von Doppel- und Reihenhäusern ersetzte die bis dahin angestrebte Konzeption, Geschosswohnungsbau zu errichten.

Auf Grundlage dieser geänderten Rahmenbedingungen wurden die Planungsüberlegungen hinsichtlich der Kriterien:

- städtebauliche Konfiguration / Gebäudestellung;
- Erschließung / Stellplätze / öffentliche Durchwegung;
- Gemeinbedarfsflächen und
- Durchgrünung sowie Regenwasserbewirtschaftung

überdacht, wobei an den Grundprinzipien, wie z. B. das Freihalten des Wuhlegrünzuges vom Verkehr festgehalten wurde.

Entsprechend den weiterentwickelten Planungszielen sieht das städtebauliche Konzept für die Flächen innerhalb der Entwicklungsmaßnahme die Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern mit 5m Vorgartenzone vor. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt durch die Ausweisung großzügiger Baufenster, die in Verbindung mit der Festsetzung der GRZ- und GFZ-Werte sowie einer offenen Bauweise mit Längenbeschränkung die Bebauung mit Reihen-, Einzel- und Doppel-, Stadthäusern ermöglicht, ohne dem Entwurfsprozess zu einzelnen Baufeldern vorzugreifen und nähert sich mit den Dichtemaßen eher den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung und der Bereichsentwicklungsplanung an.

Des Weiteren wurde das Erschließungssystem basierend auf dem alten Verkehrskonzept (frühzeitige Bürgerbeteiligung / öffentliche Auslegung) modifiziert und den neuen Rahmenbedingungen angepasst. Insbesondere erfolgte eine Minimierung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugunsten von

Privatstrassen sowie eine Reduzierung der Straßenquerschnitte.

Die zentrale Erschließungsfunktion übernimmt weiterhin der Knotenpunkt Straße Planstraße A / B1/5. Im westlichen Teilbereich wurde das Ringkonzept beibehalten, wobei Teilabschnitte zukünftig als Privatstrassen festgesetzt werden. Die Anbindung des östlichen Teilbereiches wurde hingegen auf eine Verbindungsstraße (Planstraße B1) im zentralen Bereich des Plangebietes reduziert. Darüber hinaus wird die Neubaufäche Am Möwenweg zukünftig ebenfalls durch Privatstraßen und nicht mehr über öffentliche Stichstraßen erschlossen.<sup>10</sup>

Die Optimierung der Grün- und Freiflächen ging mit der Modifizierung der Erschließungsstrassen einher. Besondere Beachtung findet die Sicherung der Grünfläche entlang der Wuhle als Teilstück des übergeordneten Wuhlegrünzuges. Hier sollen wohn- und siedlungsnahen Grün- und Freiflächen - ausgelöst durch die Entwicklungsmaßnahme - nachgewiesen werden sowie Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bereitgestellt werden.

Der Wuhlegrünzug soll eine klare Trennung gegenüber der Siedlungskante „Grüne Aue“ darstellen. Südlich des Siedlungsbereichs von Alt-Biesdorf 50 ist innerhalb des öffentlichen Wuhlegrünzuges, am übergeordneten Wuhlerad- und -wanderweg gelegen, eine 4000 m<sup>2</sup> große Fläche für einen Bolzplatz sowie Spielanlagen vorgesehen. Zur Reduzierung der Lärmbelastungen beträgt der Abstand zur nächsten Wohnbebauung über 40m.

Aufgrund der Reduzierung der Bedarfsflächen für Kindertagesstätten im Bereich Biesdorf-Süd entfällt der im Süden liegende Standort.

---

<sup>10</sup> Die Querschnittsgestaltung und Lage der Erschließungsstrassen wurde vom Büro BST (Büro für Straßen- und Tiefbauplanung) entwickelt.

## 11.2 INTENTION DES PLANES

Unter Berücksichtigung der aktualisierten städtebaulichen Konzepte, der überarbeiteten und optimierten Erschließungskonzeption und auf der Grundlage der Situationsanalyse sowie der generellen Planungsziele wurde der Bebauungsplan erarbeitet.

Durch den Bebauungsplan XXI-2 „Grüne Aue“ sollen folgende Leitlinien umgesetzt werden:

- Umsetzung der Eigentumsinitiative des Senates;
- Schaffung qualitativ hochwertiger Wohngebiete mit mittlerer bis niedriger Dichte in enger räumlicher Verknüpfung mit Grün- und Freiflächen;
- Planungsrechtliche Sicherung der Wohnnutzung innerhalb der Kleingartenanlage „Neues Leben“ sowie der Bestandsbereiche Grüne Aue;
- Neuordnung des Mischgebietsbereiches entlang der B 1/5;
- Ersterschließung der Bestandsbereiche;
- wirtschaftliche Erschließung der Freiflächen (Alt-Biesdorf 50, Am Möwenweg) innerhalb der Entwicklungsmaßnahme bei gleichzeitiger Freihaltung des Landschaftsraumes vom Verkehr;
- Sicherung des Wuhlegrünzuges als überbezirkliche Vernetzung und Kaltluftschneise mit überregionaler Fuß- und Radwegeverbindung;
- Anbindung der bestehenden und der neuen Baustrukturen an den übergeordneten Landschaftsraum der Wuhleniederung.

Bei den Ausweisungen des Bebauungsplanes XXI-2 handelt es sich um Konkretisierungen der vorbereitenden Bauleitplanung. Sofern aus dem Bebauungsplan geringfügige Abweichungen zum Flächennutzungsplan bzw. LAPRO hervorgehen, handelt es sich um Detailabstimmungen auf die gegebenen Verhältnisse, für die der Maßstab des Flächennutzungsplanes und seine Änderungspläne keinen Raum bietet. Folgende Abweichungen sind im FNP '94 bzw. im LAPRO nicht dargestellt:

- Mischgebiet südlich der B 1/5;  
Das an der Straße Alt-Biesdorf festgesetzte Mischgebiet ist gemäß Grundsatz Nr. 1 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es ist kleiner als drei Hektar und sichert die bestehenden Mischnutzungen und entwickelt diese entlang der Straße Alt-Biesdorf fort. Die städtebauliche

Funktion und Wertigkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten (und im B-Plan festgesetzten) Wohnbauflächen wird durch die geringe Größe der Mischgebiete und ihren Wohnanteil nicht beeinträchtigt.

- Wohnbaufläche mit einer abgestuften GFZ von 0,3 bis 0,6 in Teilbereichen;

Im FNP '94 in der Neubekanntmachung vom Oktober 1998 werden die Wohnbauflächen mit einer GFZ bis 0,4 mit landschaftlicher Prägung dargestellt. Im Bebauungsplan 'Grüne Aue' werden in Teilbereichen GFZ-Werte bis zu 0,6 festgesetzt. Die Überschreitung der Geschossflächenzahl einiger Wohnbauflächen ist dadurch begründet, dass eine West-Ost-Abstufung zum Wuhlegrünzug vorgesehen wird, die einen Übergang von der angrenzenden II-geschossigen Bebauung in Habichtshorst zu einer I-geschossigen Bebauung entlang des Landschaftsraumes „Wuhle“ sichert. Die Geschossigkeit nimmt somit analog zu den Dichtewerten von West nach Ost ab. Damit wird eine ‚Durchschnitts-GFZ‘ von ca. 0,4 im Plangebiet erreicht und passt sich den Darstellungen des FNP an.

- Wohnbauflächen in Bereichen, in denen das LAPRO Landschaft vorsieht;

Mit der Festsetzung als Öffentliche Grünfläche wird der Bereich entlang der Wuhle als Bestandteil der Verbindung vom Ahrensfelder Berg, über den Wuhlepark (Landsberger Tor), Erholungspark Marzahn (Kienberg), den Rohrbruchpark, Wuhlegarten und den Landschaftspark Biesdorfer Höhe bis zur Wuhlheide als stadtbedeutende Grün- und Freiflächenverbindung und Landschaftsraum ausreichend gesichert. Zur Annäherung an den Landschaftsraum sowie zur Ausbildung eines weichen Siedlungsbildes unter Einbeziehung der neu definierten Siedlungskanten in den Bestandsbereichen sieht der Bebauungsplan im Übergang zum Landschaftsraum „Wuhle“ eine I-geschossige Bebauung mit hoher Durchgrünung vor, so dass eine landschaftliche Prägung gem. der Darstellung des FNP erhalten bleibt und ein behutsamer Übergang zum Landschaftsraum erfolgt. Darüber hinaus werden zum Ausgleich Kompensationsmaßnahmen vorgenommen (vgl. Kap. III.1).

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie (SenSUT) die Entwicklung des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des FNP bestätigt.

## II.3 ABWÄGUNGSVORGANG UND BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN

### II.3.1 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 ABS. 1 BAUGB) UND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER BÜRGER (§ 3 ABS. 1 BAUGB)

Vom 15.08.94 bis zum 02.09.94 hat im Stadtplanungsamt Marzahn der Bebauungsplanvorentwurf XXI-2 zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ausgedrückt und wurde am 06.09.94 zur Beteiligung an die Träger öffentlicher Belange verschickt.

Die von den Bürgern und von den Trägern öffentlicher Belange geäußerten Bedenken und Anregungen sind geprüft worden. Unstimmigkeiten wurden durch nachfolgende Abstimmungstermine weitgehend ausgeräumt. Die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind am 23.05.1995 (Vorlage Nr. II/880/95) vom Bezirksamt beschlossen worden.

#### *Träger öffentlicher Belange*

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen / Abt. III, das Landesamt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit, die BVG, GASAG und die BSR haben keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Die Stellungnahmen der Industrie- und Handelskammer (IHK), der Handwerkskammer Berlin, der Berliner Feuerwehr sowie der BEWAG waren entweder nicht bebauungsplanrelevant oder bezogen sich auf planungsrechtliche Belange die nicht ihre Interessen berührten.

Die Stellungnahmen der Senatsverwaltungen

- für Finanzen,
- für Soziales,
- für Schule, Berufsbildung und Sport,
- für Wirtschaft und Technologie,

enthalten im wesentlichen Anregungen und Hinweise, die sich nicht auf planungsrechtliche Festsetzungen beziehen. Beim überwiegenden Teil handelt es sich um redaktionelle Änderungen in der Begründung.

Im folgenden werden die Themenschwerpunkte der Träger öffentlicher Belange benannt, die Bedenken gegenüber dem vorgelegten Vorentwurf äußerten:

Die Bedenken werden nach Abwägung aller erkannten Belange im Bebauungsplanentwurf XXI-2 und der dazugehörigen Begründung wie folgt behandelt bzw. berücksichtigt.

### ***Bauweise***

Entlang der B 1/5 (MI 1 bis MI 5) wird aus immissionschutzrechtlichen Gründen die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise gefordert (Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen). Abweichend vom Abwägungsergebnis, das eine Berücksichtigung vorsah, wird nunmehr eine offene Bauweise mit einer Längenbeschränkung von höchstens 30 m festgesetzt, damit der aufgelockerte Charakter des südlich angrenzenden Bestandsgebietes erhalten bleibt. Immissionschutzrechtliche Belange werden durch die Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung und der Fertigstellung der Berliner Lärmkarte der Lärmschutz im Rahmen der Baugenehmigung geprüft.

### ***Spielplatzfläche***

Die Senatsverwaltung für Jugend und Familie schlägt eine Erweiterung der öffentlichen Spielplatzfläche auf ca. 2000 m<sup>2</sup> Netto-Spielfläche im Bereich südlich der Kindertagesstätte vor.

Dem Vorschlag wird gefolgt. Das Märkische Museum als Behörde zum Schutz der Bodendenkmale hat für diesen Bereich solchen Nutzungen zugestimmt, die keine größeren und tieferen Eingriffe in das Erdreich erfordern.

### ***Verkehrsflächen***

#### ***- Erschließung des Plangebietes***

Der Polizeipräsident von Berlin sieht durch die Ausweisung von verkehrsberuhigten Bereichen in Wohngebieten die Erschließung als nicht gesichert an und erachtet die Straßenquerschnitte als nicht ausreichend. Darüber hinaus wird eine weitere Straßenverbindung zwischen der Planstraße A und der Straße Grüne Aue gefordert (Ebenso Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe - SenVuB). Nach Abstimmung der zuständigen Ämter des Bezirkes mit den Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen und für Verkehr und Betriebe vom 12.04.1995 werden die Bedenken aus folgenden Gründen nicht berücksichtigt:

Die "Leitlinien zur Verkehrsberuhigung in Berlin" (SenVuB, Feb. 1993), bei deren Erarbeitung der Polizeipräsident von Berlin seine inhaltliche Zustimmung gegeben hat, lassen es zu, ganze Wohngebiete als verkehrsberuhigte Bereiche aus-



zuweisen. Der Bereich des Bebauungsplanes umfasst ein Wohngebiet, auf das diese Regelung angewendet werden kann. Nur die unmittelbaren Zufahrten zu den Einmündungen in die B 1/5 sind als Tempo 30-Zonen auszuweisen. Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen teilt diese Auffassung, ebenso wie das Tiefbauamt Marzahn. Damit sind die Straßenquerschnitte ausreichend und auf die geforderte zusätzliche Querverbindung kann verzichtet werden. Begründet wird der minimierte Ausbau mit der notwendigen Einsparung von Finanzmitteln, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, dem gleichzeitigen verkehrsberuhigenden Effekt sowie der Vermeidung einer Belastung von privaten Eigentümern. Im vorliegenden Entwurf werden die Erschließungsstraßen als Straßenverkehrsflächen sowie als Privatstraßen festgesetzt. Die Querschnittsgestaltung und Lage der Erschließungsstraßen entspricht den Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) und ist mit dem Tiefbauamt Marzahn sowie SenStadt abgestimmt.

*- Festsetzung eines Fuß- und Radweges im Wuhlegrünzug*

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz (SenStadtUm) davon aus, dass Festsetzungen innerhalb von öffentlichen Flächen unnötig sind, da die Selbstbindung des Landes Berlin nicht erforderlich sei. Fuß- und Radwege im Wuhlegrünzug seien demnach nicht festzusetzen. Entgegen dem damaligen Abwägungsergebnis, das weiterhin eine Festsetzung des Rad- und Wanderweges für erforderlich erachtete, wird nunmehr der Anregung gefolgt. Eine Festlegung der Wegeführung wird der Ausführungsplanung überlassen.

*- Befestigung von Stellplätzen*

Stellplatzflächen sind gem. SenStadtUm, Abt. IV B 4 grundsätzlich wasserundurchlässig zu befestigen (Trinkwasserschutzzone). Diese Forderung steht im Widerspruch zur erwünschten Grundwasserneubildung. Das Rundschreiben des Senats (12/93) zu dieser Problematik erlaubt es, die Schutzgebietszone M analog zu Flächen außerhalb von Wasserschutzgebieten zu behandeln. Nach Rücksprache mit der Abt. IV B 4, SenStadtUm wurde die Zulässigkeit der Versickerung des Regenwassers von bis zu fünf Stellplätzen pro Grundstück, sofern kein häufiger Fahrzeugwechsel stattfindet, bestätigt. Daher präzisiert der Bezirk die entsprechende Festsetzung und erklärt die Anlage von wasserundurchlässigen Stellflächen bei bis zu fünf Stellflächen pro Baugrundstück als zulässig. In der überarbeiteten Fassung wird im Sinne des Gleichheitsgebotes auf eine entsprechende textliche Festsetzung verzichtet.

#### *- Erweiterung des Geltungsbereiches*

Die Abteilung XII A 16 der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen (SenBauWohn) weist darauf hin, dass die B 1/5 wegen der wesentlichen Änderungen der Kreuzungsanlagen (ausgebauter Vollknoten im Bereich der Planstraße A) insgesamt innerhalb des Bebauungsplanes liegen sollte. Dem wurde mit den Änderungen des Geltungsbereiches entsprochen.

#### ***Regen- und Schmutzwasserkanalisation / Leitungsrechte***

Die Berliner Wasserbetriebe (BVB) wenden ein, dass ihres Erachtens die vorgesehenen Straßenquerschnitte zu geringe Breiten haben, um die Leitungen aller Versorgungsträger einzuordnen. In der am 10.04.1995 erfolgten Abstimmung geben die Berliner Wasserbetriebe zur Kenntnis, dass für sie jeder Straßenquerschnitt ausreichend ist.

Gem. der Anregung der Berliner Wasserbetriebe werden die vorhandene Trinkwasserleitung DN 1400 sowie die vorhandene überbezirkliche SK DN 600 (Schmutzwasserkanal) im Bereich Möwenweg durch Leitungsrechte mit entsprechenden Schutzstreifen planungsrechtlich gesichert.

#### ***Versickerung***

Die dezentrale Versickerung des auf Grundstücken (Dachflächen), Fuß- und Radwegen anfallenden Regenwassers ist bereits in den Festsetzungen enthalten, wird jedoch, da dies eine wasserrechtliche Regelung und im Bebauungsplan nicht festsetzbar ist - es sei denn, sie würde naturschutzrechtlich begründet - entfallen (ergangene Information über die Nichtfestsetzbarkeit durch SenBauWohn, Abt. 11 D). Eine entsprechende Begründung, die durch das Naturschutz- und Grünflächenamt bzw. die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz (SenStadtUm) erfolgen müsste, wird jedoch für diesen Bebauungsplan von Seiten der zuständigen Stellen nicht erfolgen.

#### **Hinweise**

Von SenVuB und dem Polizeipräsidenten von Berlin kamen des weiteren Hinweise zur Ausbildung des Verkehrsknotens, die im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet werden.

Von den Berliner Wasserbetriebe ging eine umfangreiche Stellungnahme zur Verlegung ihrer Leitungstrassen ein. Die meisten sind im Rahmen der Ausführungsplanungen zu beachten.

Die Hinweise von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz zur Behandlung von Abwasser in den bestehenden Einfamilienhaus- und Kleinsiedlungsbereichen werden zur Kenntnis genommen und durch die Berliner Wasserbetriebe über das Berliner Wassergesetz geregelt.

#### *Nachbarbezirke*

Der Bezirk Hellersdorf wünscht eine bezirksübergreifende Abstimmung der Bebaubarkeit am Wuhlegrünzug. Insbesondere sollte ein 1-geschossige Bebauung vorgesehen werden. Der Anregung wird gefolgt, der Bebauungsplan-Entwurf entsprechend geändert.

Eine Ausweisung der Planstraße E ausschließlich als Rad- und Fußwegeverbindung wird nunmehr in der Weise berücksichtigt, dass diese Straße im vorliegenden Entwurf entfällt. Darüber hinaus wird in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde die Verbindung nach Hellersdorf über die Mosbacher Straße zukünftig nur als Fuß- und Radweg genutzt.

#### *Frühzeitige Bürgerbeteiligung*

Es haben sich acht Bürger und zwei Bürgerinitiativen (Wohnen und Leben in Biesdorf e.V.; AG Wohnen ohne Auto) schriftlich geäußert.

- Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden in erster Linie Bedenken gegen die Nichtausweisung von Bauland und gegen die Darstellungsweise der Flächen im Bereich des geplanten Wuhlegrünzuges als öffentliche Grünfläche geäußert.

Dazu ist anzumerken, dass Bebauungspläne generell die städtebauliche Entwicklung entsprechend den Zielen von Raumordnung und Landesplanung sichern, der Bestandsschutz davon aber unberührt bleibt. Die Verortung des Wuhlegrünzuges resultiert ausschließlich aus übergeordneten und bezirklichen freiraumplanerischen und ökologischen Planungszielen sowie der gesetzlichen Notwendigkeit und Verpflichtung ausreichend Ausgleichs- und Ersatzflächen und öffentliches Grün im Bebauungsplanbereich nachzuweisen. Nur unter Berücksichtigung dieser im Bebauungsplanverfahren nachzuweisenden Flächen kann der Bebauungsplan zur Festsetzung gebracht werden. Derzeit haben die Grundstücke im geplanten Wuhlegrünzug keine Baulandqualität. Eine planerische Entwicklung zu Bauland kann nicht erfolgen, da alle Planungen der vorbereitenden Bau-

Leitplanung - wie die Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung vom November 1991, der Flächennutzungsplan Berlin vom Juli 1994 einschließlich LAPRO, die Bereichsentwicklungsplanung Biesdorf-Süd - die Flächen als öffentliche Grünfläche darstellen. Betreffs der Grundstücke ist die einheitliche Aussage, dass der übergeordnete Wuhlegrünzug, der sich von der Barnimer Hochebene bis zum Urstromtal der Spree hinzieht, zu erhalten bzw. wiederherzustellen ist. Es besteht das übergeordnete und bezirkliche Planungsziel, das Wuhletal ökologisch wieder aufzuwerten, da es derzeit erheblich durch bauliche und stadttechnische Maßnahmen sowohl im Bereich der Großsiedlungen als auch im Bereich Biesdorf durch ungeordnete Überbauung und Zersiedlung der Wuhlewiesen beeinträchtigt wurde. Damit wird die Funktion des Wuhletales als Schmelzwasserrinne der Barnim-Hochebene und als innerstädtische Frisch- und Kaltluftschneise erheblich eingeschränkt. Wesentliche Voraussetzung zur Sicherung und Entwicklung der Wuhleniederung als intakter Landschaftsraum ist der Schutz und die Wiederherstellung der Wuhlewiesen als Feuchtflecken eines Bachauenwaldes. Des Weiteren müssen im Bebauungsplan, auf Grund der geplanten Qualifizierung bzw. Verdichtung von Bauland, ausreichend Flächen zur Verfügung gestellt werden, um die vom Gesetzgeber geforderten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen realisieren zu können. Dazu eignen sich naturgemäß als erstes Flächen, die in ihrer ökologischen Wertigkeit erhöht werden sollten und nicht als Bauland festgesetzt sind.

Die Verortung dieser Grünflächen ist begründet in:

- der Lage an der Wuhle,
- der Biotopwertigkeit des Bestandes im Auenbereich,
- der Vernetzungsfunktion für angrenzende öffentliche Grünanlagen.

Die genaue Lage der Linie der Abgrenzung von Bauland und öffentlicher Grünfläche resultiert aus der Linie des höchsten Grundwasserstandes (38 m üNN) und dem übergeordneten Planungsziel (FNP, LAPRO, BEP), im Bereich der Wuhle langfristig eine Wiesen- und Auenlandschaft in einer Breite von insgesamt mindestens ca. 120 - 130 m planungsrechtlich zu sichern. Dies erfolgt in Abstimmung mit dem Bezirk Hellersdorf und wird in allen Bebauungsplänen und Landschaftsplänen im Grenzbereich zur Wuhle planerisch abgesichert.

- Die AG Wohnen ohne Auto machte Vorschläge zur Verringerung der Verkehrsflächen und des Autoverkehrs durch

Selbstverpflichtung der zukünftigen Bewohner zum Verzicht auf das Auto. In der Folge müsste sich auch die Gebäudekonfiguration ändern. Das Vorhaben, autoarme/-freie Siedlungsräume zu schaffen und die Flächeninanspruchnahme für den Verkehr zu verringern, wird grundsätzlich positiv bewertet.

Nach Ansicht des Bezirkes eignet sich dieser Bebauungsplanbereich allerdings nicht für eine autofreie Lebensweise, da keine kurze fußläufige Entfernung zu leistungsfähigen ÖPNV-Verbindungen (U-/S-Bahn) mit der Stadtmitte und anderen Stadtbezirken gegeben ist. Auch das Nebeneinander von Bestand und Neubau macht die Abschirmung der autofreien Gebiete vom bereits vorhandenen Verkehr fast unmöglich. Daher wird in diesem Bereich kein autofreies Wohnen geplant.

### **11.3.2 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 ABS. 2 BAUGB) / ERSTES VEREINFACHTES ÄNDERUNGSVERFAHREN NACH § 13 ABS. 1 BAUGB**

In der Zeit vom 26.02.1996 bis einschließlich 11.03.1996 hat im Stadtplanungsamt Marzahn der Entwurf zum Bebauungsplan XXI-2 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden im Februar 1996 von der öffentlichen Auslegung schriftlich benachrichtigt.

Die von den Bürgern und Trägern öffentlicher Belange geäußerten Anregungen und Bedenken sind geprüft worden. Die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung sind am 25.02.1997 (Vorlage Nr. III/374/97) vom Bezirksamt und am 22.05.1997 (Vorlage Nr. 692/III) von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen worden.

Folgende Träger öffentlicher Belange hatten Anregungen, Bedenken sowie:

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie (SenSUT) Abt. II E 1 sowie Abt. V A 13
- Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr (SenBau-WohnVerkehr) Abt. IV E 5/03 sowie Abt. V VIII A
- Der Polizeipräsident in Berlin, Abt. LPVA III A 21/2
- Senatsverwaltung für Finanzen, Abt. IV (Liegenschaften)
- Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales, Abt. IX C, (soz. Dienste und Wohnformen)
- Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport, Abt. IX B 13Abt. Jug II B 42
- Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe, Abt. VI B
- Berliner Feuerwehr, Abt. IV A 14
- Berliner Wasserbetriebe, Abt. Kanäle, Abt. Rohrnetz
- Berliner Gaswerke - GASAG -
- BEWAG, Allgemeine Verwaltung

- Deutsche Telekom AG, Direktion Berlin
- Handwerkskammer Berlin

Von der Industrie- und Handelskammer zu Berlin kam keine Antwort zurück.

Darüber hinaus erfolgte eine Sammelstellungnahme von 154 Bürgern sowie 9 individuelle Stellungnahmen von Bürgern.

Folgende Themenschwerpunkte umfassten die Stellungnahmen:

### ***Eingriffs- / Ausgleichsbiplanierung***

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie verweist im Hinblick auf die Eingriffsbiplanierung auf das Schreiben der Bauverwaltung vom 08.09.1995 an die Abt. Bau- und Wohnungswesen aller Bezirksämter.

Da sich der im landschaftsplanerischen Fachbeitrag ermittelte Eingriff im Sinne des Zugrundeliegens des Planungsrechtes nach § 35 BauGB für die Bewertung minimiert, wird in den Bestandsbereichen durch die Planung gar nicht oder zumindest nicht wesentlich verdichtet bzw. versiegelt. Daher wird in den Bestandsbereichen von der Erhebung einer Ausgleichs- und Ersatzforderung abgesehen, da keine Eingriffe stattfinden.

In den derzeit unversiegelten und nicht erschlossenen Flächen, die einer Erstüberbauung mit dem B-Plan zugeführt werden, hält das BA Marzahn einen 100%igen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft für erforderlich, da es sich bei dem betreffenden Gebiet um eine ökologisch besonders sensible Situation handelt. Der übergeordnete Grünzug bezieht dieses Areal in seinen Randbereichen mit ein; weiterhin ist der Grundwasserneubildung (Schutzzone III), der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftentstehungsgebiet) und den Aspekten des Arten- und Biotopschutzes (hier: Vorkommen besonders bedrohter Arten) Rechnung zu tragen.

Der Bebauungsplan sieht in den derzeit unbebauten Flächen nur geringfügige Maßnahmen der Minderung des Eingriffs vor und erschafft ein Baurecht in diesen Flächen, welches eine erheblich höhere Überbauung zulässt (GRZ 0,2-0,4; GFZ 0,2-0,6), als in den Planungen der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP, LAPRO, BEP Grundlagen Marzahn, BEP Biesdorf-Süd) vorgesehen sind.

Eine Überbauung dieser Flächen kann daher nur zugelassen werden, wenn der durch den landschaftsplanerischen Fachbeitrag ermittelte Eingriff vollständig im B-Plan ausgeglichen wird.

Die Finanzierung der außerhalb der Grundstücksflächen durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist verbindlich zu regeln. Eine entsprechende Zuordnung im Bebauungsplan (gem. § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG) fehlt. (Senat)

Unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Einstellung der Ausgleichsforderung in die Abwägung liegt in den bereits bebauten Gebieten keine Ausgleichsforderung vor, da langfristig eine Verbesserung aus Sicht des Landschaftsschutzes eintritt. Eine Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen ist daher nicht erforderlich. Der Ausgleich der Eingriffe in den Neubaugebieten wird durch den Entwicklungsträger im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme geregelt.

Es sollte für die auf den Einzelgrundstücken verursachten Eingriffe von den Bestimmungen des § 8a Abs. 3 Satz 3 BNatSchG Gebrauch gemacht werden. (Senat)

Die öffentliche naturnahe Parkanlage, die teilweise auch als Maßnahmenfläche zur Kompensation der Eingriffe in den Baugebieten festgesetzt ist, wird von dem Entwicklungsträger BauGrund, als Treuhänder, gleichzeitig mit der Ausschöpfung des Baurechtes auf den zur Zeit unbebauten Flächen hergestellt.

Für den vorliegenden Entwurf erfolgte in Abstimmung mit dem NGA Marzahn eine Überarbeitung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages auf Grundlage einer angepassten planungsrechtlichen Einschätzung für das Bebauungsplangebiet. Das Ergebnis wurde in die Abwägung eingestellt.

Die Stellungnahmen der Bürger befassten sich ebenfalls mit der Erweiterung der Bebauung. Den vorgebrachten Einwänden gegen die Erweiterung der Bebauung aufgrund von Defiziten bei Erholungsflächen sowie bei Biotop- und Artenschutz im Bezirk Marzahn steht entgegen, dass nicht weniger, sondern weitere überregionale Erholungsflächen (Wuhlegrünzug) entstehen. Das entstehende Defizit für den Naturhaushalt wird innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.

### ***Wuhlegrünzug***

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie fordert entsprechend den Darstellungen im FNP und LAPRO den Wuhlegrünzug als öffentliche Grünfläche festzusetzen. Der Anregung wird entsprochen, in dem der Wuhlegrünzug als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche naturnahe Parkanlage“ festgesetzt wird. Zusätzlich wird die Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Nach der Ansicht einiger Bürgern wurde im Bereich des Wuhlegrünzuges der Konkurrenzcharakter von Bebauung einerseits und Renaturierung des Wuhlebereiches andererseits nicht genügend beachtet. Die städtebauliche und grünordnerische Neuordnung des Gebietes durch den Bebauungsplan entspricht den Vorgaben der übergeordneten Planungen.

Von einem Bürger werden Einwände gegen die Erweiterung der Bebauung aufgrund von Defiziten bei Erholungsflächen, Arbeitsplätzen sowie bei Biotop- und Artenschutz im Bezirk Marzahn vorgebracht.

Aufgrund der Planungen im Gebiet wird das Defizit an Erholungsflächen nicht vergrößert, es entstehen sogar über den Eigenbedarf des Gebietes hinaus weitere überregionale Erholungsflächen (Wuhlegrünzug). Das entstehende Defizit für den Naturhaushalt wird innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.

### ***Infrastrukturbedarf***

Der Bedarf an Kindertagesstätten und öffentlichen Spielplätzen sind im Geltungsbereich entsprechend der Stellungnahme von SenSUT gedeckt. Der Bedarf an Jugendfreizeitstätten, Grundschulen, Oberschulen, Sportanlagen sowie öffentlichen Grünflächen ist im Entwicklungsgebiet nachzuweisen. Der Nachweis wird im Gesamtkonzept für den Entwicklungsbereich erbracht und wird entsprechend im Begründungsteil dargelegt.

Im vorliegenden Entwurf wird aufgrund des gesunkenen Bedarfs an Kindergartenplätzen kein Standort mehr für eine Kindertagesstätte festgesetzt. Der Bedarf wird im angrenzenden Bebauungsplanangebot XXI-32b „Habitshorst-Ost“ gedeckt.



### ***Verkehrskonzept***

SenBauWohnVerkehr fordert dass, bei der Festsetzung der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der B1/5 die künftige Gestaltung des nördlichen Seitenbereiches mit Geh- und Radwegen und die im betreffenden Abschnitt bereits vorhandene nördliche Baumreihe, die als Straßenbegleitgrün zum öffentlichen Straßenland gehört, zu berücksichtigen ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes müsste entsprechend in nördlicher Richtung erweitert werden.

Die nördliche Straßenbegrenzungslinie bleibt Geltungsbereichsgrenze. Die notwendige Straßenerweiterung bei dem erforderlichen Umbau des Knotens B 1/5 - Planstraße A ist in der bereits vorliegenden Ausführungsplanung des Büros GRI innerhalb der bestehenden Geltungsbereichsgrenze realisiert. Die bestehende nördliche Straßenbegrenzungslinie der B 1/5 (Geltungsbereichsgrenze) verläuft auf Höhe des Knotens 2,5 m nördlich vom vorhandenen wie geplanten Fahrbahnrand.

Durch eine zusätzliche nördliche Straßenverbindung zwischen der Straße Grüne Aue und der Planstraße A4 könnten unnötige Umwegfahrten im Wohngebiet zur Planstraße A vermieden werden. (SenBauWohnVerkehr)

Eine zusätzliche nördliche Straßenverbindung erübrigt sich. Die Straßenquerschnitte sind einem verkehrsberuhigten Bereich entsprechend ausreichend dimensioniert, um den im Gebiet auftretenden Verkehr aufzunehmen. Diese Auffassung wurde auch von der damaligen Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen in einer Abstimmung am 12.04.95 mit den zuständigen Ämtern des Bezirkes und der Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe vertreten.

Verkehrsflächen, die mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" im B-Plan festgesetzt werden, sind ausschließlich dem Fußgängerverkehr vorbehalten. Die als Rad- und Fußwege geplanten Verkehrsflächen können mit dieser Festsetzung nicht gesichert werden. Sie sollten als Straßenverkehrsflächen festgesetzt oder mit einem Radfahrrecht belastet werden. (SenBauWohnVerkehr)

Die besondere Zweckbestimmung - Fußgängerbereich - wurde in -Bereich für Fußgänger- und Radfahrer - geändert. Im vorliegenden Entwurf wird auf die Festsetzung dieser Wege verzichtet und die Wege der öffentlichen Grünfläche (Wuhlegrünzug) zugeordnet. Der Verlauf des öffentlichen Rad- und Fußweges verläuft nunmehr innerhalb des Wuhlegrünzuges

(öffentliche Grünfläche) und muss daher planungsrechtlich nicht gesichert werden. Innerhalb der angrenzenden Wohngebiete zum Wuhlegrünzug werden die Wege über die Festsetzung von Gehrechten gesichert.

Den Bedenken der Polizei gegen die vorgesehene Größe des verkehrsberuhigten Bereiches sowie der zu erwartenden mangelnden Akzeptanz wird nicht gefolgt, da gemäß der „Leitlinien zur Verkehrsberuhigung in Berlin“ (SenVuB vom Februar 1993), denen der Polizeipräsident inhaltlich zugestimmt hat, Wohngebiete flächenhaft verkehrsberuhigt werden können. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein Gebiet, auf das diese Regelung angewendet werden kann. Lediglich die Zufahrten sind als Tempo-30-Zonen auszuweisen.

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, die Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe sowie das Tiefbauamt Marzahn vertraten in einer Abstimmung im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 12.04.1995 diese Auffassung und stimmten einer Festsetzung im Bebauungsplan zu. Diese Zustimmung zur Ausweisung verkehrsberuhigter Bereiche in der vorgesehenen Größenordnung wurden von der oberen Verkehrsbehörde (Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr) mit Schreiben vom 09.07.1996 nochmals bestätigt. Die untere Verkehrsbehörde (Polizeipräsident) zog in diesem Sinne ihre Bedenken zurück (Protokoll der Steuerungsrunde vom 26.06.96).

Des Weiteren wurde von der Polizei der Ausbau des Knotenpunktes B1/5/ Straße Grüne Aue für alle Fahrtrichtungen, insbesondere im Zusammenhang mit der Schließung der Mosbacher Brücke für den Kfz-Verkehr gefordert.

Die HAUPTerschließung der Baugebiete erfolgt über die Planstraße A. Die Straßenquerschnitte der Sammelstraße Grüne Aue und der Anschlussstraßen an die Planstraße A4 zum Knoten Planstraße A sind mit 7,50 m ausreichend dimensioniert.

Die vorgebrachten Bedenken eines Bürgers bezüglich des Ausbaus des Knotens Straße Grüne Aue / B 1/5, der dadurch seine wirtschaftliche Existenz gefährdet sieht, werden nicht berücksichtigt, da der Knotenausbau für eine funktionsfähige Erschließung der zu entwickelnden Baugebiete notwendig ist.

Des Weiteren wurden im Rahmen der öffentlichen Bürgerbeteiligung eine Sammelstellungnahme von 154 Bürgern sowie Einzelstellungnahmen von sieben weiteren Bürger abgegeben, in denen der Ausbau von Straßen im Geltungsbereich sowie die Schließung der Wuhlebrücke/Moosbacherstraße für KFZ abgelehnt wird.

Als Planungsziel ist der Ausbau der Straßen im Plangebiet angestrebt. Zur Erschließung des Gebietes, sowohl der Neubau- als auch der Bestandsbereiche, ist der Ausbau einschließlich eines voll ausgebauten Knotens zwingend erforderlich. Es wurden minimale Querschnitte vorgesehen.

Durch das Freihalten des Wuhlegrünzuges von öffentlichen Straßenverkehren (Schließung der Mosbacher Brücke) soll gesichert werden, dass es keine Schleichverkehre zur Umgehung der Kreuzung B 1/5 / Chemnitzer Straße gibt, die sowohl die Bewohner des Gebietes ‚Grüne Aue‘ und des Gebietes östlich der Wuhle in Hellersdorf beeinträchtigt hätten, als auch dadurch der Biotop- und Erholungswert des Landschaftsraumes erheblich herabgesetzt worden wäre. Hinweise zu einer möglichen Reduzierung von Stellplätzen in Verbindung mit der ÖPNV-Anschluss-Qualität des Plangebietes werden nicht verfolgt.

Gelöscht: Solange die Straßen im Plangebiet nicht ausgebaut sind, bleibt die Mosbacher Brücke für den Kfz-Verkehr erhalten.

Dem Bebauungsplan wurden die Richtwerte der Ausführungsvorschriften zu § 48 der Bauordnung für Berlin (BauOBl n) - Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder - (AV Stellplatz) zugrundegelegt. Eine weitere Reduzierung der Stellplatzanzahl wird für problematisch gehalten, da leistungsfähige ÖPNV-Mittel (U-/S-Bahn) nicht in kurzer, fußläufiger Entfernung liegen.

### ***Sicherung von Leitungsrechten***

Die Berliner Wasser Betriebe fordern, dass die außerhalb des öffentlichen Straßenlandes geplanten Anlagen durch ein Leitungsrecht zu sichern sind. Einer Überbauung dieser Flächen wird nicht zugestimmt.

Die Sicherung von Leitungsrechten auf öffentlichen Flächen ist nicht erforderlich. Diese sollen nur in einen Bebauungsplan aufgenommen werden, wenn es aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. (Schreiben der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen II D 1 vom 11.01.1996). Die Leitungsrechte werden bei der Planung des Wuhlegrünzuges berücksichtigt.

Für geplante Überbauungen (z.B. Standort der vorhandenen Netzstation N3554 im Bereich Planstraße A3) ist nach Ansicht der BEWAG ein Ersatzstandort vorzusehen, vorhandene Kabeltrassen sind umzuverlegen.

Für die vorhandene Netzstation N3554 wurde ein Ersatzstandort im Baugebiet WA 7 (alt) vorgesehen. Die Fläche wurde als "Fläche für Versorgungsanlagen" mit der Zweckbestimmung "Trafostation" abgegrenzt. Die Netzstation ist als Teil der technischen Medienversorgung im öffentlichen Straßenland zu errichten.

**Gelöscht:** Im vorliegenden Entwurf soll die Trafostation im öffentlichen Grünzug errichtet werden. Von einer Festsetzung wird abgesehen, da die Errichtung innerhalb einer öffentlichen Grünfläche möglich ist.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Das Straßen- und Wegenetz soll so auf die vorhandenen Fernmeldeanlagen abgestimmt werden, so dass die Anlagen nicht verändert oder verlegt werden müssen. Der Anregung wird nicht gefolgt, Telekommunikationsanlagen sind in den öffentlichen Raum zu verlegen.

**Gelöscht:** ¶

### ***Luftschadstoffe / Lärm***

Gem. der Stellungnahme von SenSUT sind in dem unmittelbar südlich an die Straße Alt-Biesdorf angrenzenden MI-Gebiet erhöhte Konzentrationen von Luftschadstoffen zu erwarten. Aufgrund der Bedeutung der Straße Alt-Biesdorf als Bundesfernstraße ist nicht zu erwarten, dass verkehrseinschränkende Maßnahmen im Sinne des § 40 Abs. 2 BImSchG ergriffen werden. Daher sollte im Sinne des § 50 BImSchG im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass im MI-Gebiet das südlich an die Straße Alt-Biesdorf angrenzt, vorrangig keine Wohnnutzung vorgesehen wird.

Zum Schutz der Wohnbevölkerung wurde für die Mischgebiete MI 1, 3, 5, 6 und 7 (Neu: MI 1 bis MI 5) festgesetzt, dass in den Teilbereichen der Gebäude, die zur B1/5 orientiert sind und eine entsprechende Signatur in der Planzeichnung aufweisen, notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen nicht zulässig oder andere Maßnahmen vergleichbarer Wirkung zu treffen sind (Festsetzung Nr. 16; neu TF 9).

In Gebäuden, die - nach den gegenwärtigen Verkehrsstärken berechnet - mit Verkehrslärm tags bis zu 80 dB(A) und nachts bis zu 70 dB(A) betroffen sind, können gesunde Wohnverhältnisse nicht geschaffen werden. Selbst bei ausreichend hoher Schalldämmung der Außenbauteile ist ein

normales Wohnen mit geöffneten Fenstern, insbesondere nachts, nicht möglich.

Für die nördlichen WA-Blöcke ist aufgrund der vorhandenen Lärmgutachten bei einer Zunahme des Verkehrs auf der B 1/5 ein Erreichen des Lärmpegelbereiches IV wahrscheinlich. Im vorliegenden Entwurf wird auf eine textliche Festsetzung zum Lärmschutz abgesehen, da durch die Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung und der Fertigstellung der Berliner Lärmkarte der Lärmschutz im Rahmen der Baugenehmigung geprüft wird.

### ***Altlasten***

Nach Ansicht von SenatsSUT ist auf den Flächen Alt-Biesdorf 49c - 50b und Wuhletal 4 aufgrund der Nutzungen mit Verunreinigungen zu rechnen. Hierzu wurden umwelttechnische Untersuchungen bzw. Altlastengutachten durchgeführt. Auf den Flächen Alt-Biesdorf 50 und Möwenweg ist das Gefährdungspotential als gering bewertet worden, so dass auf dieser Fläche nach Beräumung der oberflächlich verbrachten Ablagerungen keine Nutzungseinschränkungen berücksichtigt werden müssen (BaUm, Bau- und Umweltp lanung GmbH, 1992). Die Fläche Wuhletal 4 wurde auf Grund der Ergebnisse des Altlastengutachtens als Altlasten(verdachts)fläche gekennzeichnet (Arge Umwelt TEC - GmbH, 0395), da eine Bodenuntersuchung nach Aussage von SenSUT IV E erst nach Beräumung der Fläche durchgeführt werden kann.

### ***Niederschlagswasserversickerung***

Die Forderung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie nach einer Regelung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers unter Einsatz von unterschiedlichen Systemen wird nicht berücksichtigt.

Grundsätzlich ist beabsichtigt, das anfallende Niederschlagswasser über verschiedene Systeme zu versickern. Die Versickerung ist jedoch wasserrechtlich zu regeln und im Bebauungsplan nicht festsetzbar - es sei denn, sie würde naturschutzrechtlich begründet. Diese Information über die Nichtfestsetzbarkeit der Versickerung erging im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durch die Senatsverwaltung für Bauen und Wohnen, II D. Eine entsprechende Begründung, die durch das Naturschutz- und Grünflächenamt bzw. die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz (jetzt: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technolo-

gie) hätte erfolgen müssen, sollte jedoch von Seiten der zuständigen Stellen für diesen Bebauungsplan nicht erfolgen. Aus diesem Grund wurden die im Vorentwurf enthaltenen Festsetzungen zur Versickerung gestrichen.

### ***Pflanzliste***

Auf öffentlichen Flächen sollten gem. der Stellungnahme von SenSUT keine unnötigen Selbstbindungen vorgenommen werden (z. B. verbindliche Festsetzung von Pflanzlisten). Ebenso hält die Handwerkskammer von Berlin sowie ein Bürger die Festsetzung für bedenklich.

Die verbindliche Festsetzung von Pflanzlisten erfolgte aufgrund des besonderen Gestaltungsbedürfnisses der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen. Angestrebt wird die harmonische Einbindung der geplanten Bebauung in das Ortsbild. Sie dient der Bewahrung des Charakters des Plangebietes (Obstbaumsiedlungsgebiet), das im Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung" dargestellt ist. Darüber hinaus dient die Festsetzung von einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten der Sicherung von Lebensraum für die heimische Flora. Die Schaffung von naturnahen Vegetationsbeständen trägt zu einer ökologischen Aufwertung des Gebietes bei. Die genannten Aspekte sind wichtige Bestandteile der verbal-argumentativen Eingri ffs-/ Ausg l eichsbil anzi erung.

### **Weitere Hinweise:**

Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des FNP wurde bestätigt. (SenSUT)

Von den Berliner Wasserbetrieben, der GASAG sowie der BEWAG kamen zusätzlich Hinweise zu den Themen Schmutzwasserkanalisation, Regenentwässerung, Erdgas- und Nahwärmeversorgung, Versorgungsnetz sowie Fernwärmeerschließung, die überwiegend im Rahmen der Ausführungsplanungen zu berücksichtigen sind.

Des Weiteren wurden von SenBauWohnVerkehr Hinweise zur Anordnung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken sowie von einem Bürger Hinweise zur Gestaltung des Regenrückhaltebeckens und zur Neugestaltung des Wuhlebettes vorgebracht.

***Stellungnahmen, die nicht bebauungsplanrelevant waren:***

Die Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales, Stellungnahme bezog sich auf die Errichtung von Wohnungen für Behinderte und Senioren im öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen wurden mit dem Deckblatt Nr. 1 (bestehend aus zwei Blättern) vom 25.11.1997 in den Bebauungsplan eingearbeitet und im Rahmen des 1. vereinfachten Änderungsverfahrens den Betroffenen zur Kenntnisnahme gegeben.

**11.3.3 ABWÄGUNG ZUM ERSTEN UND ZWEITEN VEREINFACHTEM ÄNDERUNGSVERFAHREN NACH § 13 ABS. 1 BAUGB**

***1. vereinfachtes Änderungsverfahren***

Zu den Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan nahmen die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr (SenBauWohnVerkehr) IV E, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie (SenSUT) sowie 4 Bürger Stellung.

Der überwiegende Teil der Anregungen und Bedenken bezog sich nicht auf die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen (15 von 20), sondern auf sonstige Inhalte des Bebauungsplanes und sind somit nicht Bestandteil der Abwägung.

Die Anregungen und Bedenken zu den vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen wurden wie folgt behandelt:

- Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen: Eine vorzeitige Herstellung des Wuhlegrünzuges durch den Entwicklungsträger ist mit den Haushaltsgrundsätzen unvereinbar. (SenBauWohnVerkehr)

Die Erstellung des Wuhlegrünzuges erfolgt parallel zum Baufortschritt der Baufelder (redaktionelle Änderung im Text).

- Das Regenwasserrückhaltebecken ist in der Planzeichnung darzustellen. (SenSUT)

Ein Regenwasserrückhaltebecken in einer öffentlichen Grünfläche muss im Bebauungsplan nicht verortet werden, kann aber. Wird es verortet, muss zeichnerisch seine Größe angegeben werden. Diese steht jedoch noch nicht fest, weil ein endabgestimmtes Entwässerungskonzept fehlt. Daher muss von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, es nicht zu verorten.

- Die gewerblichen Altlastenverdachtsflächen sind als gering zu bewerten. (Bürger)  
Über diese Anregung besteht Konsens.

- Die Fenster an bestehenden Gebäuden sollen nicht ausgetauscht werden. (Bürger)  
Das gilt nur für den Neubau. Es handelt sich um ein Missverständnis.

- Es ist unzumutbar, für Wohnbebauung keine Fenster zur Straße zuzulassen. (Bürger)  
Es sind andere vergleichbare Maßnahmen (Fenster mit entsprechendem Schalldämmwert) zulässig. Der Bürger, der am 07.07.1997 zu einem klärenden Gespräch im Stadtplanungsamt war, zog auf Grund dieser Aussage seine Bedenken zurück.

Aus den Anregungen und Bedenken ergaben sich keine Änderungen in der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen.

## *2. vereinfachtes Änderungsverfahren*

Als Ergebnis des Bieterverfahrens für den Neubaubereich östlich der Straße „Grüne Aue“ (neu: WA 13, WA 14), in dem -unter Einbeziehung des Stadtplanungsamtes Marzahn- die in diesem Teilbereich des Bebauungsplanes XXI-2 zu realisierenden Gebäudetypen ermittelt wurden, wurden aus städtebaulichen Gründen zur Verbesserung und Konkretisierung der Planung sowie auf Grund der Erforderlichkeit der planungsrechtlichen Sicherung eines öffentlichen Fußweges auf der Nordseite der Bundesstraße 1/5 folgende Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich:

### 1. Straßenquerschnitt der B 1/5

Sicherung eines öffentlichen Fußweges als Bestandteil des öffentlichen Straßenlandes nördlich der B 1/5, verbunden mit einer Erweiterung des Geltungsbereiches.

Die Änderung berücksichtigt eine Forderung von SenBauWohnVerkehr XII C, an der Straße B1/5 einen nördlichen Gehweg zusätzlich zu dem vorhandenen, als Radweg ausgewiesenen Betonweg, als Teil der Straßenverkehrsfläche mit zu sichern. Dazu muss der Geltungsbereich des B-Planes erweitert werden. Die Fläche befindet sich in Rechtsträgerschaft des NGA Marzahn. Einvernehmen besteht darüber, dass die vorhandene nördliche Baumreihe -in 4 bis 5 Meter Abstand vom vorhandenen Straßenbord- erhalten werden soll. Ein zusätzlicher Fußweg muss daher



nördlich der Baumreihe liegen, so dass die nördlichen Nebenanlagen der B 1/5 9 m breit wären. Hieraus resultiert die Notwendigkeit einer Geltungsbereichserweiterung und Verbreiterung des öffentlichen Straßenlandes auf die Breite von 9 m nördlich des vorhandenen Straßenbordes zu.

2. Geringfügige Änderungen der Baufenster, der zulässigen Grundfläche, der zulässigen Geschossfläche, der Geschossigkeit, u. a. auf dem Baufeld WA 21 bis WA 23 (teilweise) und WA 24 und WA 25.

Die Veränderung der Baufenster sowie des Maßes der baulichen Nutzung trägt der geplanten Anordnung laut Bieterverfahren der Gebäude Rechnung und berücksichtigt eines höheres Maß an Flexibilität.

3. Geringfügige Änderungen der Baufenster, der zulässigen Grundfläche, der zulässigen Geschossfläche, der Geschossigkeit, u. a. auf dem Baufeld der Dr. Ing. Siegbert Neumann & Sohn GmbH - WA 18 bis WA 20 und WA 21 bis WA 23 (teilweise).

Die Veränderung der Baufenster sowie des Maßes der baulichen Nutzung trägt der geplanten Anordnung der Gebäude Rechnung und berücksichtigt eines hohes Maß an Flexibilität.

Die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen wurden mit dem Deckblatt Nr. 2 (bestehend aus einem Blatt) vom 25.11.1997 in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen und Ergänzungen nicht berührt; der städtebauliche Ansatz, insbesondere das Planungsziel einer sensiblen Bebauung am Wuhlelandschaftsraum, bleiben gewahrt.

Gemäß § 2 Abs. 5 BauGB-MaßnahmenG wurden die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange in Form eines Anhörungstermines am 16.10.1997 beteiligt. Bei diesem Anhörungstermin wurden von keinem Träger öffentlicher Belange Anregungen oder Bedenken geäußert.

Die Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 13 BauGB erfolgte in Form persönlicher Anschreiben und einer Bürgerversammlung am 16.10.1997. Von den Betroffenen wurden keine Anregungen oder Bedenken geäußert.

### **11.3.4 DRITTES VEREINFACHTES ÄNDERUNGSVERFAHREN NACH § 13 ABS. 1 BAUGB**

Als Ergebnis der städtebaulichen Planung für den Neubaubereich Alt-Biesdorf 50 (neu: WA 5, WA 6 und WA 7) wurden aus städtebaulichen Gründen zur Verbesserung und Konkretisierung der Planung (Erschließung) folgende Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich:

1. Die vier Bäume, die direkt auf der nördlichen Straßengrenzungsline der Planstraße C zur Erhaltung festgesetzt wurden, entfallen.
2. Der Baum, der zur Neupflanzung in der Wendekurve der Planstraße C zur Erhaltung festgesetzt wurde, entfällt.
3. Die Ausrundung in der Mitte der Planstraße A2 entfällt, die Straße wird so begradigt.
4. Das Grundstück der Kita wird auf die Fläche, die bei der Begradigung nach Punkt 3 entsteht, ausgedehnt.
5. Das geplante Kitagrundstück wird so vergrößert, dass das ausgesparte Rechteck in der nordwestlichen Ecke Teil des Baufensters wird.
6. Der auf der Fläche des ausgesparten Rechteckes, das nach Punkt 5 Teil des Baufensters wird, zur Neupflanzung vorgesehene Baum entfällt.
7. Die drei auf der Fläche, die durch die Begradigung der Straße nach Punkt 3 entfällt, zur Neuanpflanzung vorgesehenen Bäume entfallen.
8. In der Gemeinschaftsanlage, die nördlich an die Planstraße A2 angrenzt, werden 4 zusätzliche Bäume zur Neuanpflanzung vorgesehen.
9. Der Punkt B am Kitagrundstück, der angibt, bis wo bis an die Baugrenze herangebaut werden kann, wird auf die südwestliche Ecke des Kita-Baufensters verschoben.
10. Die textliche Festsetzung Nr. 8, die aussagt, dass Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind, schließt das Kitagrundstück nicht mehr ein.

Die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen wurden mit dem Deckblatt Nr. 3 (bestehend aus zwei Blättern) vom 20.10.1998 in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen und Ergänzungen nicht berührt; der städtebauliche Ansatz, insbesondere das Planungsziel einer sensiblen Bebauung am Wohlfühl- und Landschaftsraum, bleiben gewahrt.

Gemäß § 2 Abs. 5 BauGB-MaßnahmenG wurden die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange in Form eines Anhörungstermines am 15.07.1998 beteiligt. Bei diesem An-

hörungstermin wurden von keinem Träger öffentlicher Belange Anregungen oder Bedenken geäußert. Die Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 13 BauGB erfolgte in Form persönlicher Anschreiben. Von den Betroffenen wurden keine Anregungen oder Bedenken geäußert.

### **II. 3. 5 NOCHMALIGE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Durch den Paradigmenwechsel (Wechsel vom mehrgeschossigen Wohnungsbau zur Einzel-, Doppel- und Reihenhaushausbebauung) in der Berliner Wohnungsbaupolitik Ende der 90er Jahre änderten sich die Planungsziele für die zukünftige Bebauungstypologie am Standort „Grüne Aue“. Während bisher vorrangig II- bis III-geschossiger Wohnungsbau mit differenzierten Grün- und Freiflächen (Wohnhöfe, Privatgärten, wohnungsnaher Grünzüge) in den Neubaubereichen des Standortes vorgesehen war, sollen nunmehr zur Umsetzung der Eigentumsinitiative des Senates vorrangig Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit Privatgärten entstehen. Mit der nochmaligen öffentlichen Auslegung soll die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung dieses Ziel es geschaffen werden.

Durch die Änderung des Planungsziel es wurde auch das dem Bebauungsplanentwurf zu Grunde liegende Bebauungskonzept sowie dessen planungsrechtliche Festsetzung in Form von Baukörperausweisungen obsolet. Im Rahmen der nochmaligen öffentlichen Auslegung erfolgt nunmehr die Festsetzung größerer Baufenster. Dies ermöglicht zum einen eine höhere Flexibilität bei der Entwicklung und Umsetzung von Bebauungskonzepten zum anderen bleibt durch die Beibehaltung des Grundgerüsts des Erschließungskonzeptes aber die städtebauliche Grundstruktur erhalten.

Die ursprünglich geplante Erschließung durch ein „Ringkonzept“ wurde an die neuen Bebauungsstrukturen (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) angepasst. Einerseits werden zukünftig Teilabschnitte als Privatstrassen (Planstraße A2, A4) und andererseits Straßen mit Sackgassen (Planstraße A3, Grüne Aue) zur Reduzierung des Durchgangverkehrs festgesetzt. Die Haupterschließung der westlichen Grundstücke der Bestandsgebiete WA 8 bis WA 10 erfolgt dementsprechend nunmehr ebenfalls über die Straße Grüne Aue.

Darüber hinaus wurden die Wenderadien sowie die Straßenquerschnitte auf ein Minimum reduziert, um dem Ziel des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen sowie der Minimierung des Erfordernisses des Ankaufs

privater Flächen auf das minimal erforderliche Maß zu reduzieren.

Für Fußgänger und Radfahrer wird das Erschließungssystem zusätzlich durch den Ausbau bzw. Neubau von Wegen ergänzt, die zu einer optimalen Anbindung der Wohngebiete an den Wuhlegrünzug bzw. über den Wohnstandort Habichtshorst an den ÖPNV (U-Bahnhof Elsterwerder Platz) beitragen. Die Anbindung wird durch Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit sowie durch Verkehrsstraßen mit besonderer Zweckbestimmung gewährleistet.

Mit der Festsetzung von zwei Kindertagesstätten im Geltungsbereich des westlich angrenzenden Bebauungsplanes XXI-32b „Habichtshorst-Ost“ wird der Bedarf an Kindergartenplätze auch für den Standort „Grüne Aue“ gedeckt, so dass der im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Standort für eine Kindertagesstätte entfällt.

Der Standort für den Gewerbebetrieb „Wuhletal 4“ liegt innerhalb des sensiblen Wuhlelandschaftsraumes. Die derzeitige Nutzung am Standort „Wuhletal 4“ widerspricht der Darstellung des FNP einer Grünfläche Parkanlage/Sport sowie der Intention des Bebauungsplanes zur Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche im südlichen Teilbereich des Plangebietes. Die derzeitige Nutzung ist mit der zukünftigen Ausweisung als naturnahe öffentliche Parkanlage nicht vereinbar.

Die Aufgabe des Standortes Alt-Biesdorf 50 zur Ausbildung des Verkehrsknotens Planstraße A0/Straße Alt-Biesdorf erfolgte in Abstimmung mit dem Eigentümer. Darüber hinaus wurden mit dem Eigentümer Vereinbarungen über einen Ersatzstandort getroffen.

Für Gewerbetreibende stehen Ersatzflächen in den Gewerbe- und Mischgebieten der Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd zur Verfügung. Eine Stilllegung bzw. Verlagerung dient der Vermeidung von Konflikten zwischen Gewerbetreibenden und Anwohnern u. a. durch gewerblichen Verkehr.

Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen erfolgte im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes für die nochmalige öffentliche Auslegung eine Anpassung und Modifizierung einzelner textlicher Festsetzungen.

Ein weiterer Anlass für die erneute öffentliche Auslegung ist die bisher fehlerhafte Plangrundlage. Diese wurde neu erstellt bzw. aktualisiert und die Inhalte der Planzeichnung entsprechend angepasst.

### **11.3.6 ABWÄGUNG ZUR NOCHMALIGEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG**

Der vorliegende Abwägungsvorschlag erfolgt zur nochmaligen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs XXI-2 „Grüne Aue“. Im Rahmen der nochmaligen öffentlichen Auslegung hatten die Bürger Gelegenheit zum vorliegenden Entwurf Anregungen vorzubringen. Von der Möglichkeit der mündlichen Äußerung machten 2 Familien, 3 Ehepaare sowie 9 Bürger Gebrauch. Hierbei wurden überwiegend Fragen zum Bestandsschutz sowie zur Verkehrserschließung gestellt. Bürger, die Anregungen vorbrachten, äußerten diese zusätzlich schriftlich. Ein Bürger begrüßte die vorgesehene Bebauung. Darüber hinaus informierte sich ein Träger öffentlicher Belange, der keine Bedenken äußerte.

Schriftliche Anregungen erfolgten durch 5 Bürger. Bei 2 Stellungnahmen schlossen sich noch weitere Betroffene den Anregungen an (Sammelstellungnahmen). Die Anregungen bezogen sich überwiegend auf die Verkehrserschließung sowie auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung entlang der Straße Alt-Biesdorf.

Parallel zur nochmaligen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes XXI-2 „Grüne Aue“ erfolgte eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Bereits im Rahmen des ersten Entwurfes von 1994 hatten die Träger die Möglichkeit zum damaligen Entwurf Stellung zu nehmen. Zum aktuellen Entwurf gingen insgesamt 21 Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange ein. 17 Träger öffentlicher Belange stimmten der Planung zu und 4 Träger öffentlicher Belange hatten Anregungen. Die Anregungen bezogen sich im wesentlichen auf die Sicherung der Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

Von Seiten der Ämter des Bezirkes gingen 4 Stellungnahmen ein. 3 Ämter hatten Anregungen, ein 1 Amt brachte Hinweise vor. Die Anregungen betrafen die Sicherung der Ver- und Entsorgung sowie die Erschließung von Teilbereichen des Plangebietes. Das Natur- und Grünflächenamt stimmte dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu.

Von den beteiligten Nachbarbezirken sowie Nachbargemeinden wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

### II. 3. 7 ERSTES VERINFACHTES ÄNDERUNGSVERFAHREN ZUR NOCHMALIGEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Im Ergebnis der Prüfung auf Vorliegen der Planreife für die Teilbereiche WA 4 und 5 des Bebauungsplanes XXI-2 durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung werden geringfügige Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Zur Bewältigung der Lärmproblematik, bezogen auf die nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete, wird der Spiel- und Bolzplatz innerhalb des öffentlichen Wuhlegrünzuges um ca. 35m nach Süden an den übergeordneten Wuhlerad- und -wanderweg verschoben. Aufgrund des damit entstehenden Abstands zur Wohnbebauung von nunmehr mindestens 40m verringert sich die Lärmbelästigung erheblich und es stehen ausreichend Flächen für eventuell erforderliche zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen zur Verfügung. Ergänzend hierzu wird in der textlichen Festsetzung Nr. 20 das angegebene Mindestmaß des Spiel- und Bolzplatzes von 4000 qm nunmehr als Höchstmaß ausgewiesen. Aufgrund der oben beschriebenen Verlagerung des Spiel- und Bolzplatzes wird die Ausweisung der Fläche für die nach § 1a zugeordneten Maßnahmen entsprechend angepasst.

Darüber hinaus wurden folgende geringfügige inhaltliche bzw. redaktionelle Änderungen in das Deckblatt/den Begründungstext vorgenommen:

1. Darstellung der planungsrechtlichen Einschätzung als Grundlage der Bewertung gemäß § 1a BauGB.
2. Im Begründungstext wird dargestellt, dass die Beseitigung eventuell auftretender Altlasten entsprechend Entwicklungsträgervertrag durch den Entwicklungsträger übernommen wird.
3. Die TF 3 wird durch die Ergänzung „... sowie in den Mischgebieten MI 1 bis MI 5...“ konkretisiert.
4. Die TF 4 wird gestrichen, da diese Regelung vom Tiefbau- sowie vom Umweltamt nicht mitgetragen werden kann. Die Regelung für die Teilgebiete WA 13 und 14 erfolgt nunmehr über die textliche Festsetzung Nr. 3.
5. Im Begründungstext wird eindeutig formuliert, dass sich die Ausgleichsmaßnahmen für die Baufelder 5, 6 und 7 auf die Herstellung der naturnahen öffentlichen Parkanlage, außerhalb des Spiel- und Bolzplatzes, beziehen.
6. Im Begründungstext wird klargestellt, dass die textlichen Festsetzungen Nrn. 17 und 18 in keinem kumulati-

ven Verhältnis zueinander stehen, da sich Nr. 17 auf nicht überbaubare und Nr. 18 auf überbaubare Flächenanteile bezieht.

7. In den textlichen Festsetzungen Nrn. 5, 6 und 7 werden die Formulierungen „...wird als Bauweise festgesetzt: offene Bauweise mit Gebäuden von höchstens 18 bzw. 30 m Länge“ zur Rechtseindeutigkeit neu formuliert: „... wird als Bauweise festgesetzt: Gebäude von höchstens 18 bzw. 30 m Länge.“
8. Streichung der textlichen Festsetzungen (TF Nrn. 8, 9 und 16) zum Emissionsschutz sowie Anpassung des Begründungstextes;
9. Ergänzung des Begründungstextes zum Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen;
10. Ergänzung des Begründungstextes zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen nach Entlassung der Flächen aus der Entwicklungsmaßnahmen.

Die oben genannten Nummern entsprechen dem alten Stand des Bebauungsplans; aufgrund der o.a. Änderungen der Textlichen Festsetzungen wurden diese neu durchnummeriert.

## **II. 4 WESENTLICHER PLANINHALT**

Im folgenden werden die zeichnerischen Festsetzungen erläutert und begründet.

### **II. 4. 1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE**

Entsprechend dem Planungsziel das Gebiet Grüne Aue als Wohnstandort zu entwickeln, wird der überwiegende Teil des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 15) festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes sollen vorrangig Einzel-, Doppel- sowie Reihenhäuser zur Förderung der Eigentumsquote entstehen. Entsprechend der Intention ein Wohngebiet mit vorstädtischen Charakter zu entwickeln, werden die Gebäudehöhen überwiegend II-geschossig festgesetzt. Zum Wuhlegrünzug stuft sich die Gebäudehöhe auf ein Geschoss ab, um einen weichen Übergang in den Landschaftsraum zu ermöglichen.

Entsprechend der kleinen Parzellierung im Bestandsbereich (WA 1 - WA 3, WA 8 - WA 12, WA 15) sowie der vorherrschenden Bebauung sollen in diesen Bereichen überwiegend Einzel- und Doppelhäuser sowie kleinere Reihenhauseinheiten (bis 18m) entstehen. Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze (WA 1 bis WA 3) orientiert sich an den Festsetzungen im angrenzenden Bebauungsplan XXI-32b „Habichtshorst-Ost“. Entsprechend der Grundstückszuschnitte sowie der derzeit vorhandenen Bebauung sollen hier überwiegend bestandsergänzende Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Dem entsprechend wird in den Baugebieten WA 11, WA 12 und WA 15 eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Für die Bestandsbereiche WA 8 bis WA 10 wird eine offene Bauweise mit Gebäuden von höchstens 18m festgesetzt, da diese Bereiche analog zu den west- und östlich angrenzenden Neubaugebieten zukünftig eine kleinteilige Reihhausbebauung möglich ist, wobei auch Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Im Bereich der Neubaugebiete Alt-Biesdorf 50 (WA 4 und WA 7) sowie Am Möwenweg (WA 13 und WA 14) ist die Errichtung von Reihenhäusern vorgesehen. Aufgrund seiner zentralen Lage innerhalb des Siedlungsbestandes ist für die Fläche Alt-Biesdorf 50 größtenteils eine Länge für Reiheneinheiten von höchstens 50m (Offene Bauweise) und im Bereich der Wuhle von 30m vorgesehen. Für die Neubaufäche zwischen der Straße Grüne Aue und der Planstraße C wird die



Länge auf 30m begrenzt, um eine lockere offene Bebauung zum Wuhlegrünzug zu gewährleisten.

Die Dichtewerte variieren zwischen einer GFZ von 0,5 und 0,6 bzw. zum Wuhlegrünzug von 0,3 und ermöglichen eine lockere offene Bebauung, die zur Entwicklung eines Wohngebietes mit vorstädtischen Charakter beiträgt und einen Übergang zum Landschaftsraum gewährleistet.

Die Festsetzung der Dichte, Geschossigkeit wie auch der Bauweise soll einerseits die beschriebenen städtebaulichen Ziele umsetzen und andererseits ein hohes Maß an Flexibilität in den Neubaubereichen sichern.

**TAB. 1: STÄDTEBAULICHE KENNWERTE DER ALLGEMEINEN WOHNGEBIETE**

GEBIETSBEZEICHNUNG	GRZ	GFZ	BAUWEISE	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
WA 1	0,25	0,5	EH; DH	II
WA 2	0,25	0,5	EH; DH	II
WA 3	0,3	0,3	EH; DH	I
WA 4	0,3	0,6	Gebäude höchstens 18 m mit Länge	II
WA 5	0,3	0,6	O	II
WA 6	0,3	0,6	O	II
WA 7	0,3	0,3	Gebäude höchstens 30 m mit Länge	I
WA 8	0,25	0,5	Gebäude höchstens 18 m mit Länge	II
WA 9	0,25	0,5	Gebäude höchstens 18 m mit Länge	II
WA 10	0,3	0,3	Gebäude höchstens 18 m mit Länge	I
WA 11	0,25	0,5	EH; DH	II
WA 12	0,25	0,5	EH; DH	II
WA 13	0,25	0,5	Gebäude höchstens 30 m mit Länge	II
WA 14	0,3	0,3	Gebäude höchstens 30 m mit Länge	I
WA 15	0,3	0,3	EH; DH	I

#### II. 4. 2 MISCHEGEBIETE

Südlich der Bundesstraße B 1/5 (Straße Alt-Biesdorf) werden entsprechend der bereits in diesem Bereich vorhandenen Nutzungen (Gewerbe, Büros, Dienstleistungen) Mischgebiete

mit einer GRZ von 0,3 – 0,4 und einer GFZ von 0,8 – 1,2 festgesetzt. Die Abstufung erfolgt entlang der Straße Alt-Biesdorf in Verlängerung des Mischgebietbandes vom U-Bahnhof Elsterwerder Platz über den Standort Habichtshorst und findet seinen Abschluss mit den niedrigsten GFZ-Werten am Wuhlegrünzug.

Die Geschossigkeiten werden als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt und tragen zur städtebaulichen Aufwertung des Straßenrandes bei. Mit der Festsetzung von Mindestmaßen wird die Ausbildung einer Raumkante entlang der Straße Alt-Biesdorf (B1/5) gewährleistet.

Zur Betonung der Eingangssituation Planstraße A/ B1/5 sind in Teilbereichen des Mischgebietes MI 1 IV Geschosse zulässig. In östlicher Richtung zum Landschaftsraum der Wuhle verringert sich die Geschossigkeit bis auf II Geschosse, um einen weichen Übergang zu gewährleisten.

**TAB. 2: STÄDTEBAULICHE KENNWERTE DER MISCHEBIETE**

GEBIETSBEZEICHNUNG	GRZ	GFZ	BAUWEISE	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
MI 1	0,4	1,2	Gebäude höchstens 30 m Länge	II-IV
MI 2	0,4	1,2	Gebäude höchstens 30 m Länge	II-III
MI 3	0,4	1,0	Gebäude höchstens 30 m Länge	II-III
MI 4	0,3	1,0	Gebäude höchstens 30 m Länge	II-III
MI 5	0,3	0,8	Gebäude höchstens 30 m Länge	II

#### 11.4.3 GRÜNFLÄCHEN

Im Süden und Osten des Plangebietes liegt der Wuhlegrünzug, der als "NATurnahe Öffentliche Parkanlage" festgesetzt und im Geltungsbereich des B-Plans XXI-32b "Habichtshorst-Ost" fortgesetzt wird. Er ist ein Teil der stadtbedeutenden Grün- und Freiflächenverbindung im Verlauf der Wuhle, die wiederum eine der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden stadt- und landschaftsräumlichen Zäsuren von Berlin ist. Der Wuhlegrünzug komplettiert die Verbindung vom Ahrensfelder Berg, über den Wuhlepark (Landsberger Tor), Erholungspark Marzahn (Kienberg), den Rohrbruchpark,

Wuhlegarten und den Landschaftspark Biesdorfer Höhe und wird in Richtung Süden fortgesetzt bis zur Wuhlhei de.

Er ist eine der wichtigsten öffentlichen Grünflächen im Entwicklungsbereich Biesdorf-Süd und hat aufgrund seiner besonderen Lage und Größe Verknüpfungs- (übergeordnete Grünverbindung), Erholungs- (wohnungs- und siedlungsnahe Grünfläche) und ökologische Funktionen (Kaltluftschneise).

Am Rande des Wuhlegrünzuges wird eine ca. 6.500 qm große Fläche als "NATURNAHE ÖFFENTLICHE PARKANLAGE MIT SPIEL- UND BOLZPLATZ" festgesetzt. Diese Fläche steht damit zum einen in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den neuen Siedlungsflächen und gewährleistet zum anderen einen durchgehenden Grünzug an der Wuhle mit einem übergeordneten Fuß- und Radweg und einem naturnah gestalteten Uferbereich. Da sich der Wuhlegrünzug im süd-westlichen Bereich von nur ca. 45 m auf ca. 85 m aufgeweitet, wird die "NATURNAHE ÖFFENTLICHE PARKANLAGE MIT SPIEL- UND BOLZPLATZ" im weitesten Abschnitt festgesetzt, um die o.g. verschiedenen Nutzungsfunktionen und -ansprüche zu ermöglichen und insbesondere für die Wiederherstellung der Biotopfunktionen der ufernahen Bereiche des Wuhlelandschaftsraumes die erforderlichen Flächen zu sichern.

#### II. 4. 4 VERKEHRSFLÄCHEN

Die städtebauliche Konzeption verfolgt das Ziel, ein qualitativ hochwertiges, bezüglich des motorisierten Individualverkehrs möglichst verkehrsarmes vorstädtisches Wohngebiet mit grünem Charakter zu verwirklichen. Aufgrund der Lage ist kein öffentlicher Durchgangsverkehr durch das Wohngebiet geplant, so dass die öffentliche Erschließung sparsam ausgebildet wurde. Ergänzend hierzu sieht der Bebauungsplan ein System unterschiedlicher Geh- und Fahrrechte vor.

Die Hapterschließung des Plangebietes erfolgt über den neu ausgebildeten Knotenpunkt Alt-Biesdorf / Planstraße A0 (Am Brodersengarten).

Der neu einzurichtende Knotenpunkt Straße Planstraße A0/B1/5 übernimmt die zentrale Erschließungsfunktion für das Bebauungsplangebiet, da er das Links- und Rechtsabbiegen aus dem Plangebiet auf die Bundesstraße ermöglicht. Der Ziel- und Quellverkehr wird über den neuen, Lichtsignal geregelten Knotenpunkt an der B1/5 Alt Biesdorf bewältigt.

Dem abbiegenden Verkehrsteilnehmer stehen jeweils eine separate Links- und Rechtsabbiegespur zur Verfügung. Ergänzend zu den gegenwärtig vorhandenen zwei Richtungsfahrbahnen der Bundesstraße werden im Einmündungsbereich eine Links- und Rechtsabbiegespur zur Planstraße A0 innerhalb des vorhandenen Straßenraumes angeordnet.

Die Entfernung zu den benachbarten Lichtsignal geregelten Knotenpunkten Alt Biesdorf/ Köpenicker Straße/ Blumberger Damm und Alt Biesdorf/Chemnitzer Straße beträgt 800 m bzw. 630 m. Damit sind die Knotenpunktabstände ausreichend groß zur Einfügung in die Lichtsignalkoordination („Grüne Welle“).

Dem Knotenpunkt Alt-Biesdorf/Grüne Aue soll in Zukunft eine deutlich untergeordnete Bedeutung bei der Erschließung des Gebietes zukommen. Hier wird lediglich das Rechtsabbiegen ohne Lichtsignalregelung ermöglicht. Die Leistungsfähigkeit der B 1/5 wird durch diese Einmündung nicht beeinträchtigt.

Die Hapterschließung des Plangebietes erfolgt über die Planstraßen A0, A1 und A3 (Am Brodersengarten), die Planstraße B1 (Zu den Faltern) sowie über die Straße Grüne

Aue. Diese Straßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Das öffentliche Erschließungsnetz gewährleistet somit eine ausreichende Fahrverbindung für die Baugebiete untereinander sowie die Anbindung der Wohngebiete an die Hauptstraße Alt-Biesdorf (B 1/5), reduziert auf das verkehrstechnisch funktional erforderliche Mindestmaß des Straßenausbaus.

Mit der Planstraße A3 werden die westlich angrenzenden Bestandsbereiche sowie die Wohngebiete auf der Fläche Alt-Biesdorf 50 erschlossen. Die Erschließung der Bestandsbereiche WA 8 bis WA 10, von Teilbereichen der Wohngebiete WA 11 und WA 12 sowie des westlichen Bereiches des Neubaugebietes Am Möwenweg erfolgt über die Straße Grüne Aue. Die Planstraße C (Möwenweg) erschließt den nördlichen Bereich dieses Neubaugebietes sowie die nördlich angrenzenden Bestandsbereiche (WA 12, WA 15).

Für die Anbindung dieses östlichen Teilbereiches des Plangebietes ist eine Durchquerung im Bereich der Bestandsbereiche WA 8 und WA 9 notwendig, da der Knotenpunkt Straße Grüne Aue / Straße Alt-Biesdorf lediglich für Rechtsabbieger ausgebildet werden kann. Hierzu wird die Planstraße B1 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie verläuft im zentralen Bereich des Plangebietes und berücksichtigt den einzigen bereits vorhandenen öffentlichen Weg (ca. 4,5 m breit). Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer sowie unter Berücksichtigung der südlich und nördlich angrenzenden Privatgrundstücke wird der Straßenquerschnitt auf 7,5m festgesetzt. Zur Umsetzung der Maßnahme wird der Erwerb eines ca. 3m breiten Streifens von den südlich angrenzenden Privatgrundstücken erforderlich.

Die Feinerschließung einzelner Teilbereiche des Plangebietes (östliche Bereiche der Wohngebiet WA 5 bis WA 7, nördliche Grundstücke im WA 12, südliche Grundstücke im WA 11 und MI 5) erfolgt über Privatstraßen (Planstraßen A2 - Heidekrautweg und A4 - Pfingstrosenweg sowie Wuhleweg). Sie stellen untergeordnete private Erschließungsstraßen dar. Beim Neubaugebiet Alt-Biesdorf 50 wird durch die Bau der Planstraßen A2 und A4 der Ring geschlossen, der bereits Grundlage des ersten Verkehrskonzeptes zur Erschließung des Plangebietes war. Die Funktion der Erschließung für die westlichen Grundstücke der Allgemeinen Wohngebiete WA 8 bis WA 10 übernimmt die Straße Grüne Aue. Gegebenenfalls ist in Abstimmung mit dem Baulastträger der Plan-

straße A4 eine Erschließung dieses Grundstück über die Planstraße A4 möglich.

Die Festsetzung von öffentlichen Straßen wird somit auf ein erforderliches Maß reduziert. Zur Optimierung des Erschließungssystems werden Privatstraßen festgesetzt, die darüber hinaus die notwendige Feinerschließung der Baugebiete sichern, jedoch keine Funktion als Haupterschließungsstraßen übernehmen.

Die interne Erschließung der Neubaugebiete Alt-Biesdorf 50 sowie Am Möwenweg erfolgt über private Wohnwege. Im Bestandsbereich westlich der Straße Grüne Aue erfolgt die interne Erschließung über private Grundstückszufahrten und private Wohnwege.

Die Erschließung der Mischgebiete erfolgt überwiegend über Grundstückszufahrten an der Straße Alt Biesdorf (B1/5).

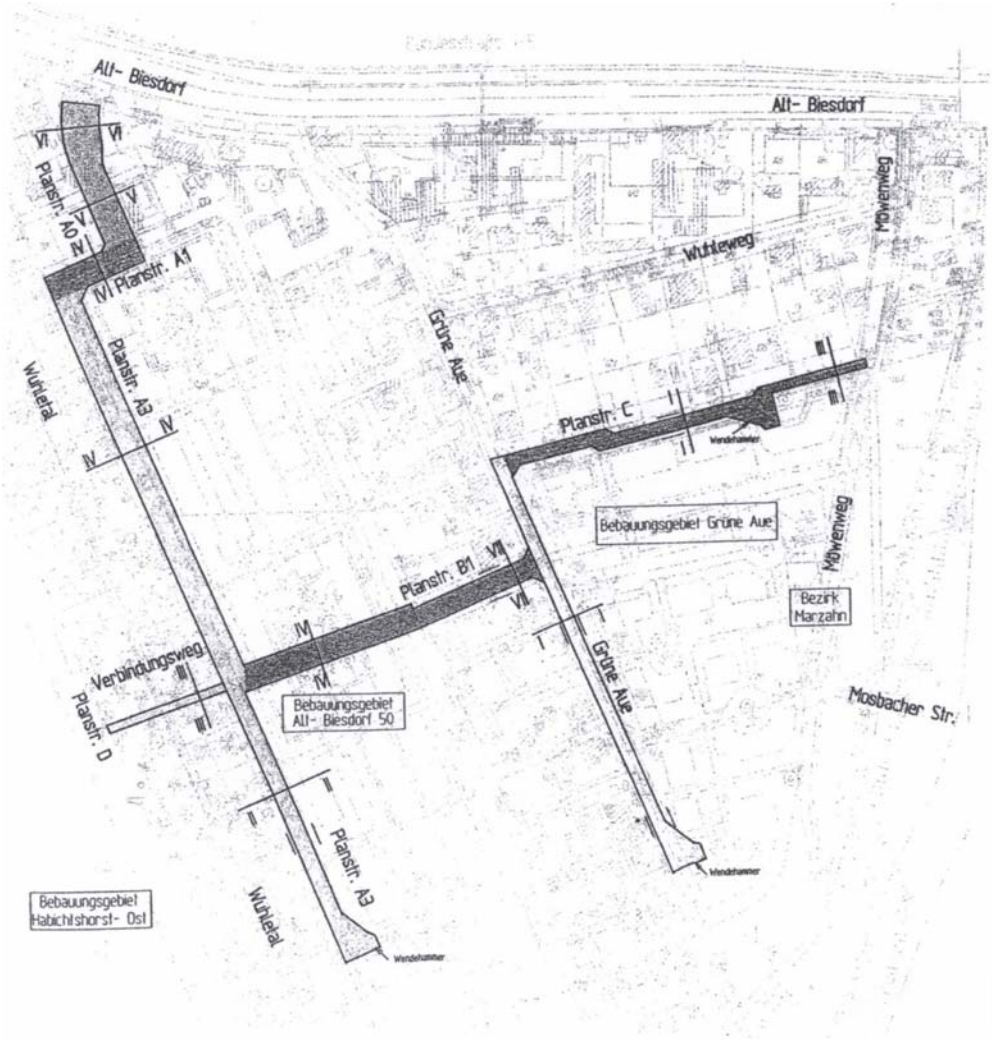
Für Fußgänger und Radfahrer wird das Erschließungssystem zusätzlich durch den Ausbau bzw. Neubau von Wegen ergänzt, die zu einer optimalen Anbindung der Wohngebiete an den Wuhlegrünzug sowie über den Wohnstandort Habichtshorst an den ÖPNV (U-Bahnhof Elsterwerder Platz) beitragen. Die Anbindung an den Wuhlegrünzug wird in der südlichen Verlängerung der Planstraßen A3, Planstraße A4 und Straße ‚Grüne Aue‘ durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gewährleistet. Die östliche Anbindung erfolgt über die Verlängerung der Planstraße C als Fläche mit besonderer Zweckbestimmung ‚Fuß- und Radweg‘ sowie über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in westlicher Verlängerung der Mosbacher Straße. Darüber hinaus wird in der Verlängerung der Planstraße B1 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ eine Anbindung über den Wohnstandort Habichtshorst an den ÖPNV (U-Bahnhof Elsterwerder Platz) gesichert.

Zur Reduzierung des Durchgangverkehrs (Schleichverkehr von Hellersdorf) wurden vor allem im östlichen und südlichen Bereich des Plangebietes Straßen mit Sackgassen vorgesehen. Mit dem Ziel des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden und der Minimierung des Erfordernisses des Ankaufs privater Flächen auf das ein minimal erforderliches Maß, wurden darüber hinaus die Wenderadien sowie die Straßenquerschnitte auf ein Minimum reduziert.

Die Querschnittsgestaltung und Lage der Erschließungsstraßen entspricht den Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) und ist mit dem Tiefbauamt Marzahn sowie SenStadt abgestimmt.

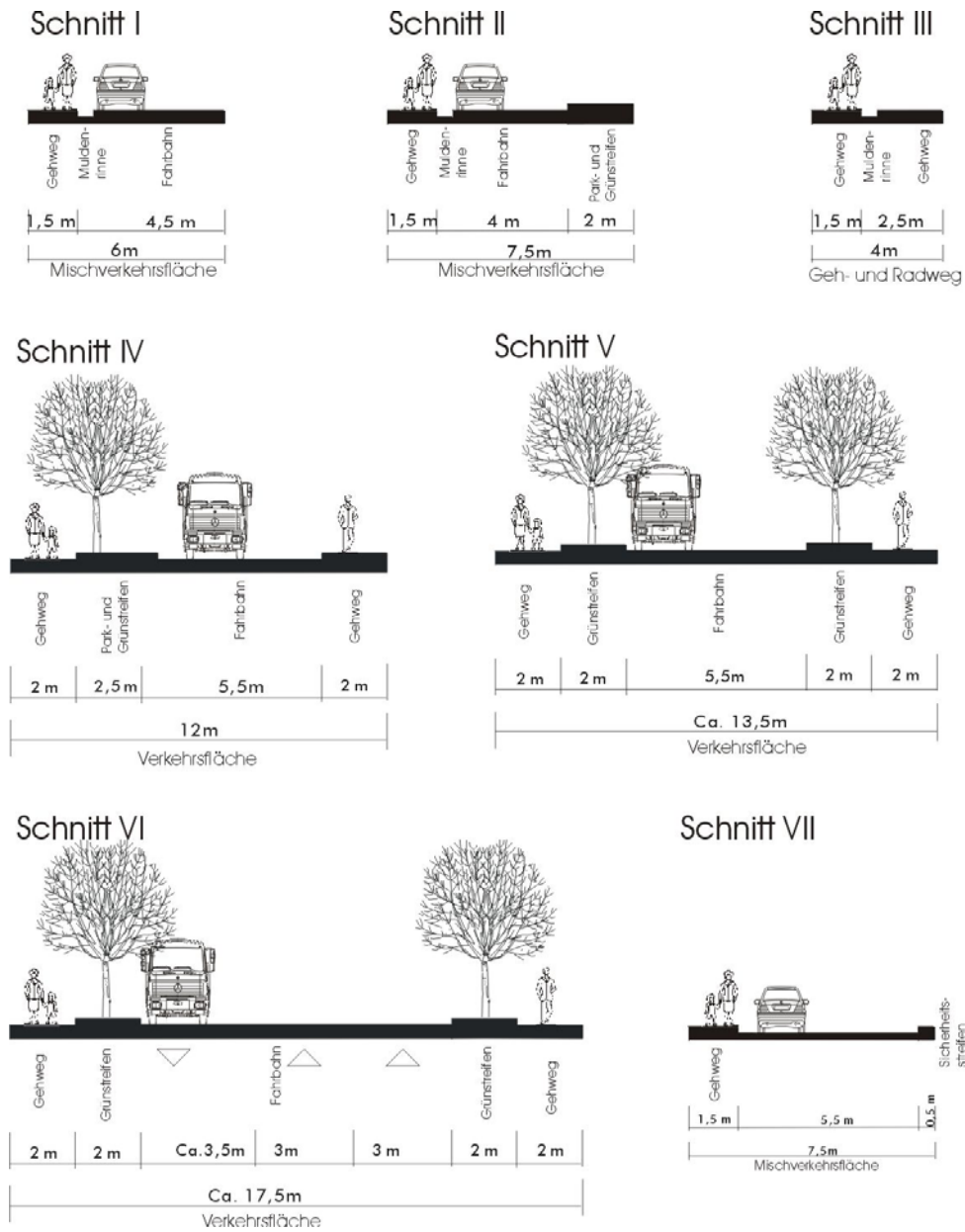
Der ruhende Verkehr soll unter Berücksichtigung einer 5m Vorgartenzone überwiegend auf den Privatgrundstücken untergebracht werden.

ABB. 2: INNERE ERSCHLI ESSUNG





**ABB. 3: SCHEMAQUERSCHNITTE**



#### **II. 4. 5 VER- UND ENTSORGUNG**

Im mindestens 5,50 m breiten öffentlichen Straßenquerschnitt können alle Leitungen (Telefon, Gas, Elektroenergie (Stromversorgung, Straßenbeleuchtung), Wasserver-/entsorgung, Straßenentwässerung) nebeneinander untergebracht werden. Die Straßenentwässerung der Planstraße C erfolgt über eine gesonderte Regenwasserkanalisation.

Im Gegensatz zu bisherigen Aussagen, kein Regenwasser über die Wuhle abzuleiten, können nach dem von Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz (Abt. IV C) beauftragten und von dem Büro Emch & Berger erarbeiteten Gesamtkonzept „Einzugsgebiet Wuhle“ aus dem Plangebiet 50 l/s Regenwasser in die Wuhle eingeleitet werden.

Für das nicht in die Wuhle einleitbare Niederschlagswasser muss ein naturnah gestaltetes, offenes Rückhaltebecken im Wuhlegrünzug eingerichtet werden. Absprachen zur Gestaltung und Betreibung erfolgen direkt zwischen den Berliner Wasser Betrieben (BWB) und dem Natur- und Grünflächenamt (NGA) Marzahn.

Es ist anzumerken, dass die Regenwasserentwässerung der Grundstücke erstens über Versickerungsflächen auf den Grundstücken erfolgen kann und eine durch die begrenzte Einleitmenge in die Wuhle begrenzte Wassermenge durch die Berliner Wasserbetriebe abgenommen wird sowie zweitens die Straßen über eine Regenwasserkanalisation entwässert werden. Das gesamte Regenwasser wird in ein Regenwasserrückhaltebecken geleitet, welches einen Überlauf in die Wuhle erhält. Vorreinigungsanlagen für verschmutztes Regenwasser sind von den Berliner Wasserbetrieben vorgesehen. Diese werden in den öffentlichen Grünflächen angelegt.

#### **II. 4. 6 DENKMALSCHUTZ**

Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grüne Aue“ wurden archäologische Flächenuntersuchungen vorgenommen, die ergaben, dass die Dichte, Erhaltung und Aussagefähigkeit der archäologischen Befunde geringer waren als erwartet. Aus diesen Gründen hat das Landesdenkmalamt auf eine Erweiterung der Flächengrabung an dieser Stelle verzichtet. Sollten dennoch während der Tiefbaumaßnahmen intakte Bodenfunde zum Vorschein kommen, so sind diese laut DSchG Berlin vom 24.04.1995, § 3 Abs. 1 vom Entdecker und

Verfügungsberechtigten unverzüglich dem Landesdenkmalamt Berlin zu melden.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Landesdenkmalamt 12.09.2000

#### **II. 4. 7 ALTLASTEN**

Die im südwestlichen Bereich des Wuhlegrünzuges ausgewiesene Fläche wird auf Grund des vorliegenden Altlastengutachtens, das von einer Belastung des Bodens mit MKW, CKW und Blei ausgeht, als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Weist das B-Plangebiet Bodenbelastungen auf, ist im Rahmen der Grundstücksveräußerung durch den Entwicklungsträger bzw. den Liegenschaftsfonds sicherzustellen, dass die Bodenbelastung gemäß BBodSchG behandelt wird. Die Maßnahmen können auch an Dritte übertragen werden. Sie beinhalten insbesondere mit dem Natur- und Umweltamt abgestimmte Bodenuntersuchungen bei vagem Verdacht sowie eventuell erforderliche Sanierungsmaßnahmen. Die Kennzeichnung der Bodenbelastungsflächen im Bebauungsplan dient der Information von Investoren. In der Regel kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Problematik der Bodenbelastung bewältigt werden.

## II. 4. 8 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen – Gartenbaubetriebe und Tankstellen – nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 15 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 der Baunutzungsverordnung – Gartenbaubetriebe und Tankstellen – nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

3. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 15 sowie in den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

4. Für die Mischgebiete MI 1 bis MI 5 wird als Bauweise festgesetzt: Gebäude von höchstens 30 m Länge

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Gelöscht: offene Bauweise mit

Gelöscht: n

5. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 4 sowie WA 8 bis WA 10 wird als Bauweise festgesetzt: Gebäude von höchstens 18 m Länge

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Gelöscht: offene Bauweise mit

Gelöscht: n

6. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 7 sowie WA 13 und WA 14 wird als Bauweise festgesetzt: Gebäude von höchstens 30 m Länge

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Gelöscht: offene Bauweise mit

Gelöscht: n

7. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten E und F; G und H sowie L und M ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
9. Die Flächen a sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
10. Innerhalb der Fläche b ist ein 3 m breites Gehrecht mit Anschluss an die Straße Grüne Aue und die öffentliche Grünfläche zugunsten der Allgemeinheit zu verorten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
11. Die Fläche c ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
12. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke Möwenweg 2, 4, 6 zu belasten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
13. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 15 sind pro 300 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 16/18 gemäß Pflanzliste und pro 100 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens zwei Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)
14. In den Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je drei Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger und großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu pflanzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)
15. Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung NATURNAHE ÖFFENTLICHE PARKANLAGE dient als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Sie ist als Wiesenfläche auszu-

bilden, innerhalb derer Gehölzflächen mit Bäumen und Sträuchern anzulegen sind, so dass der Eindruck einer Wiesen- und Auenlandschaft entsteht.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 Buchst. a BauGB)

16. Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung ÖFFENTLICHE NATURNAHE PARKANLAGE MIT ÖFFENTLICHEM SPIEL- UND BOLZPLATZ ist ein öffentlicher Spiel- und Bolzplatz mit einer Maximalgröße von 4.000 qm zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

17. Die Flächen für Anpflanzungen sind dicht mit standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Je 2 qm ist mindestens ein Strauch zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

18. In den Baugebieten sind Außenwandflächen ohne Öffnungen und Garagenwände mit selbstklimmenden/ rankenden/ schlingenden Pflanzen zu begrünen. Alle 2 m ist eine Pflanze zu setzen. Carportstützen sind zu beranken.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

19. Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 15° und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 qm sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

20. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 bis WA 7 sowie WA 13 und WA 14 sind als Einfriedungen nur Hecken der Arten Weißbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und zweigrieffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*) zulässig. In Verbindung mit Hecken sind auch Drahtzäune mit einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig. Auf nicht an Straßenverkehrsflächen oder private Straßen oder öffentliche Grünflächen angrenzende Flächen sind ausnahmsweise andere Einfriedungen zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 7 AG BauGB)

21. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 15 ist eine Befestigung von nicht befahrbaren Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 4 NatSchGBIn.)

22. In Mischgebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen das Erdgeschoss um nicht mehr als 0,8 m in der Höhe überragen. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen, die größer als 1,5 qm sind, sind nur ausnahmsweise zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 AGBauGB)



23. Die nach den textlichen Festsetzungen Nr. 13 und 14 zu pflanzenden Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)

24. Auf den Flächen für Anpflanzungen sind die zu pflanzenden Sträucher zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen, so dass der Eindruck einer geschlossenen Strauchkulisse erhalten bleibt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)

## Pflanzliste

Bei der Anwendung der Textlichen Festsetzungen **Nr. 13, 14 und 17** wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Rot-Erle, Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke, Sand-Birke
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche, Weißbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel, Roter Hornstrauch
<i>Corylus avellana</i>	Hasel, Haselnuß
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen, Gem. Spindelbaum
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus alnus</i>	Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche, Gem. Esche
<i>Lonicera periclymenum</i>	Deutsches Geißblatt
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Pinus sylvestris</i>	Gem. Kiefer, Wald-Kiefer
Malus in Sorten	Apfelbaum
<i>Pinus sylvestris</i>	Gem. Kiefer, Wald-Kiefer
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel, Espe, Aspe
Prunus in Sorten	Kirschbaum, Pflaumenbaum u. ä.
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
Pyrus in Sorten	Birnbaum
<i>Rhamnus catharticus</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix x rubens</i>	Hohe Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

## **II.5 BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN**

### **II.5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

In den Mischgebieten werden die mit der angestrebten städtebaulichen Struktur nicht zu vereinbarenden Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (TF 1).

Innerhalb der Mischgebiete können insbesondere die der Versorgung des neuen Wohngebietes dienenden Einzelhandelsgeschäfte, Praxen und Büros sowie sonstige, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe angesiedelt werden, jedoch sind auch im Allgemeinen Wohngebiet nicht störende Nutzungen zur Versorgung des Gebietes zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten werden die mit der angestrebten städtebaulichen Struktur nicht vereinbarenden Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen (TF 2). Die Festsetzung dient des Weiteren dem Schutz der Wohnbevölkerung vor Emissionen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Tankstellen ist über einen Standort an der Straße Alt-Biesdorf im nordwestlich angrenzenden Bebauungsplangebiet XXI-32a ausreichend gesichert. Ein weiterer Standort innerhalb des Plangebietes ist deshalb nicht erforderlich und zieht eine mit der überwiegenden Wohnnutzung nicht verträgliche Verkehrsbelastung nach sich.

Ebenfalls nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein großflächiger Fachmarkt für Gartenbedarf. Der Fachmarkt liegt innerhalb des Gewerbebandes entlang der Straße Alt-Biesdorf und sichert die Versorgung für die Wohngebiete im Plangebiet. Ein weiterer Standort innerhalb des Plangebietes ist somit nicht erforderlich und entspräche in seiner Dimensionierung nicht der kleinteiligen Wohnbebauung mit II- bis III-geschossigen Reihen- und Doppelhäusern bzw. Stadtvillen.

### **II.5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Die in den Mischgebieten und in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzten GRZ- und GFZ-Werte überschreiten nicht die in § 17 Abs. 1 festgelegten Obergrenzen. Die im Plangebiet festgesetzten GRZ-Werte von 0,25 bis 0,3 in den

Allgemeinen Wohngebieten sowie 0,3 bis 0,4 in den Mischgebieten halten in Verbindung mit einer gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung von 50 % der Grundflächen für Garagen und Stellplätze incl. Zufahrten, Nebenanlagen sowie unterirdische baulichen Anlagen die Versiegelung in einem vertretbaren und von der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Rahmen.

Im überwiegenden Teil der Bestandsbereiche der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1, WA 2, WA 8, WA 9, WA 11 und WA 12) wird eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,5 festgesetzt. In Verbindung mit der festgesetzten Bauweise sowie der Geschossigkeiten (II Vollgeschosse) wird in diesen Bereichen eine differenzierte, langfristige Verdichtung und Nutzung mit einer lockeren offenen Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht.

In den Bestandsbereichen entlang des Wuhlegrünzuges (WA 3, WA 10, WA 15) wird eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,3 festgesetzt. In Verbindung mit der festgesetzten Bauweise und der Geschossigkeiten (I Vollgeschoss) ermöglicht dies die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern (WA 3, WA 15) sowie mit Reihenhauszeilen bis 18 m Länge (WA 10) unter Berücksichtigung der Realisierung einer ausreichend großen Nutzfläche.

Im Neubaugebiet Alt-Biesdorf 50 wird im nördlichen Teil eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt, im südlichen Teil eine GRZ von 0,3 und eine GFZ 0,3. In Verbindung mit der festgesetzten Bauweise wird somit eine offene Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern mit einer maximalen Zeilenlänge von 30 m (WA 7) bzw. 50 m (WA 5, WA 6) gesichert.

Für das Neubaugebiet Am Möwenweg (WA 13 bis WA 14) werden folgende Maße festgesetzt: WA 13 GRZ von 0,25 und GFZ von 0,5; WA 14 GRZ von 0,3 und GFZ von 0,3. Die Festsetzungen sichern in Verbindung mit der festgesetzten Bauweise einen fließenden Übergang zum Wuhlelandschaftsraum.

In den Allgemeinen Wohngebieten entlang des Wuhlegrünzuges (WA 3, WA 7, WA 10, WA 14, WA 15) ist eine I-geschossige Bebauung zulässig. In den übrigen Allgemeinen Wohngebieten ist eine II-geschossige Bebauung festgesetzt. Die Geschossigkeit nimmt Rücksicht auf das Landschaftsbild des Wuhletals, orientiert sich am Siedlungsbestand sowie der Bebauung im angrenzenden Bebauungsplangebiet Habichtshorst-Ost

und trägt somit zu einem einheitlichen Siedlungsbild innerhalb des Plangebietes bei.

Die Staffelung der Geschossigkeit von Norden nach Süden sowie von Westen nach Osten ermöglicht einen fließenden Übergang von einer II- bis IV-geschossigen Bebauung südlich der Straße Alt-Biesdorf (MI 1 bis MI 5) bis zur I-geschossigen Wohnbebauung am Wuhlelandschaftsraum. Somit wird ein abgestufter Übergang von der Bebauung in den Mischgebieten über die Allgemeinen Wohngebiete zum Wuhlegrünzug geschaffen.

Zur Ausbildung einer Raumkante südlich der Straße Alt-Biesdorf (B 1/5) wird in Verbindung mit der festgesetzten Bauweise innerhalb der Mischgebiete MI 1 bis MI 4 die Zahl der Vollgeschosse als Mindestmaß und im MI 5 eine II-geschossige Bebauung zwingend festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wird in den westlichen Mischgebieten (MI 1, MI 2) entlang der Straße Alt-Biesdorf (B 1/5) eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Im MI 3 wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,0; im MI 4 eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 1,0 sowie im MI 5 eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

### **II.5.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen durch Baufensterausweisungen festgesetzt.

Die Baugrenzen, die an öffentliche Straßenverkehrsflächen, an Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sowie an öffentliche Grünflächen grenzen, beschreiben in der Regel 5,0 m tiefe Vorgartenzonen, die von Nebenanlagen und baulichen Anlagen freizuhalten und gärtnerisch anzulegen sind, so dass das Wohngebiet einen vorstädtischen Charakter erhält.

In Verbindung mit der Festsetzung der GRZ- und GFZ-Werte sowie einer offenen Bauweise bzw. offenen Bauweise mit Längenbeschränkung wird durch die Festsetzung von Baufenstern die Bebauung mit Reihen-, Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht, ohne dem Entwurfsprozess zu einzelnen Baufeldern vorzugreifen.

In den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 wird als Bauweise festgesetzt: Gebäude mit höchstens 30 m Länge, damit der aufgelockerte Charakter des südlich angrenzenden Bestandsgebietes erhalten und von der Straße Alt-Biesdorf (B1/5) wahrnehmbar bleibt (TF 4).

In den Allgemeinen Wohngebiete WA 5 und WA 6 wird eine offene Bauweise festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 7 sowie WA 13 bis WA 14 wird als Bauweise festgesetzt: Gebäude mit höchstens 30 m Länge (TF 6). Innerhalb dieser Neubaugebiete sollen Reihenhaussiedlungen entstehen, die sich bewusst von den angrenzenden kleinteilig geprägten Bestandsgebieten unterscheiden und ein eigenständiges Siedlungsbild entwickeln. Die Längenbeschränkung in den Teilgebieten WA 7, WA 13 und WA 14 erfolgt, um eine Vielzahl und enge Abfolge von Öffnungen der Baufelder zum Grünzug zu erreichen sowie die Flankierung der Grünzüge mit Stadtvillen bzw. kürzeren Reihenhauszeilen ohne Riegelwirkung zu ermöglichen.

Innerhalb der Bestandsgebiete WA 4 sowie WA 8 bis WA 10 wird als Bauweise festgesetzt: Gebäude mit höchstens 18 m Länge (TF 5). In den Bestandsgebieten WA 1 bis WA 3, WA 11, WA 12 und WA 15 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In Abgrenzung zu den festgesetzten Bauweisen innerhalb der Neubaugebiete wird mit diesen Festsetzungen der kleinteiligen Siedlungsstruktur des Bestandsgebietes entsprochen.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 12 und WA 15 sowie den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf diese Weise wird eine 5 m tiefe mit Pflanzstreifen gestaltete Vorgartenzone zu den Baugrenzen und zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. Grünflächen erreicht (TF 3).

#### **II. 5. 4 VERKEHRS- UND ERSCHLI ESSUNGSFLÄCHEN**

Die Haupterschließungsstrassen (Planstraße A0, A1, A3, B1, C sowie Grüne Aue) werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Feinerschließung erfolgt durch die Festsetzung von Privatstrassen (Planstraße A2 und A4, Wuhleweg). Die Planstraßen A2 und A4 dienen der Erschließung der östlichen Grundstücke der Baufelder WA 5 und WA 6 sowie der Grundstücke des Baufeldes WA 7. Der Wuhleweg dient zur Erschließung der Bestandsgebiete WA 11, WA 12, WA 15 sowie des Mischgebietes MI 5.

Im Bebauungsplan wurde abgeleitet aus den abgestimmten Straßenquerschnitten (Alt-Biesdorf, Planstraße A0, A1, A3,

B1, C und Grüne Aue) die Verkehrsflächen durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien gesichert.

Durch die Festsetzung eines Fahrrechtes innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „FUSS UND RADWEG“ ist die Nutzung durch Benutzer und Besucher der Grundstücke Möwenweg 2, 4 und 6 im Bestand gewährleistet (TF 12).

Die westliche Verlängerung der Planstraße B1 wird als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und dient zur Anbindung an das Bebauungsplangebiet XXI-32b „Habichtshorst-Ost“. Des Weiteren wird die östliche Verlängerung der Planstraße C als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „FUSS UND RADWEG“ ausgewiesen, um die Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer zum Wuhlegrünzug bzw. zum Wuhlewanderweg zu sichern.

Weitere Verbindungen zwischen dem Wuhlegrünzug und der angrenzenden Bebauung werden durch die Festsetzung von öffentlichen Gehrechten gewährleistet (Flächen a und b). Diese liegen in Verlängerung der Planstraße A3 (Am Brodersengarten), in Verlängerung der Straße Grüne Aue, auf der Privatstraße Planstraße 4 (Pfingstrosenweg) sowie im Baugebiet WA 13/14 zwischen der Straße Grüne Aue und dem Wuhlegrünzug. Sie werden mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet (TF 9 und 10). Damit wird die fußläufige Verbindung vom Landschaftsraum Biesdorfer Höhe durch das Plangebiet bis zum Wuhlelandschaftsraum gesichert.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen (TF 7).

In den Baugebieten ist die Errichtung von Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Fläche a entlang der Planstraße A3 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten, da diese zur Nutzung der innerhalb der Straßenverkehrsfläche liegenden Stellplätze dient (TF 9).

Um die negativen Auswirkungen von Versiegelungen auf den Boden so weit wie möglich zu vermeiden, dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten Wege nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Zum Schutz des Grund-

wassers (Wasserschutzgebiet Zone III) gilt die Festsetzung nur für nicht befahrbare Wege (TF 21).

Die Minimierung von Straßenquerschnitten zu Lasten öffentlicher Parkplätze trägt ebenso zu einer Verringerung der versiegelten Flächen bei. Die Flächen werden als private Stellplätze genutzt und tragen somit zu einer Reduzierung versiegelter Flächen für Nebenanlagen innerhalb der Baugebiete bei.

Entlang des Wuhlegrünzuges werden auf den Baugebieten WA 14, WA 15 sowie MI 5 Leitungsrechte (einschließlich Schutzabstände) zugunsten der Versorgungsträger für Leitungstrassen mit regionaler Bedeutung eingeräumt (TF 11):

- Abwassersammler (DN 600);
- Trinkwasserleitung (1400St).



### 11.5.5 FESTSETZUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI-2 „Grüne Aue“ umfasst im nördlichen Bereich die Straße Alt-Biesdorf, bei der es sich um eine großräumige Straßenverbindung (Verbindungsfunktionsstufe I; Bundesfernstraße) handelt.<sup>12</sup> In diesem Abschnitt der B 1/5 wird eine Verkehrsmenge von ca. 40001-50000 Kfz je 24 Stunden (DTV = durchschnittlicher täglicher Verkehr) erreicht.<sup>13</sup> Der Mittelungspegel liegt an der Straßenbebauung bei 75-80 dB(A) (Stand Verkehrszählung 1993 - Umwelatlas).

In diesem Bereich werden die Orientierungswerte gem. Beiblatt zu DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete sowohl am Tage als auch nachts überschritten. Im Bebauungsplanangebot sind von diesen Überschreitungen besonders die Mischgebiete MI 1 bis MI 5 betroffen.

**TAB. 3: ORIENTIERUNGSWERTE GEMÄSS BEIBLATT ZU DIN 18005**

Nutzung	Tags	Nachts
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	45 dB(A)
Mischgebiet	60 dB(A)	50 dB(A)

Von einer textlichen Festsetzung zum Lärmschutz kann abgesehen werden, da durch die Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung und der Fertigstellung der Berliner Lärmkarte der Lärmschutz im Rahmen der Baugenehmigung geprüft wird.

### 11.5.6 FESTSETZUNGEN ZUM SCHUTZ VOR EMISSIONEN

Zum Schutz der empfindlichen Wohnnutzung vor Emissionen und aufgrund des städtebaulichen Ziel es verkehrsberuhigte Zone innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete zu entwickeln, wird in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht zulässig sind (TF 2).

Der Ausschluss der in § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO genannten Nutzungen -Tankstellen und Gartenbaubetriebe- innerhalb der Mischgebiete erfolgt zum einen zum Schutz der Wohnbevölkerung vor Emissionen zum anderen entsprechen

<sup>12</sup> Verkehrsplanung für Berlin, Materialien zum Stadtentwicklungsplan Verkehr, Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe Berlin, Berlin 1995, S. 29

<sup>13</sup> Büro für Planung und Ingenieurtechnik (BPI): Schalltechnische Untersuchung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens XXI-32 Habichtshorst, Berlin 1997

Tankstellenanlagen und Gartenbaubetriebe nicht dem Planungsziel entlang des südlichen Bereiches der Straße Alt-Biesdorf (B 1/5) eine Raumkante auszubilden (TF 1).

Da das Plangebiet nicht innerhalb eines Vorranggebietes für Luftreinigung liegt, wird von einer weiteren textlichen Festsetzung zum Emissionsschutz abgesehen.

#### II. 5. 7 FESTSETZUNGEN ZU ALTLASTEN(VERDACHTS)FLÄCHEN

Im Bebauungsplan wird der Altlastenverdachtsstandort innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „NATurnahe öffentliche Parkanlage“ als Fläche gekennzeichnet. Für die öffentlichen Baumaßnahmen ist bei sensiblen Nutzungen (Spielplätze) für die jeweiligen Teilflächen nachzuweisen, dass keine Gefährdung vorliegt.

Weist das B-Plangebiet Bodenbelastungen auf, ist im Rahmen der Grundstücksveräußerung durch den Entwicklungsträger bzw. den Liegenschaftsfonds sicherzustellen, dass die Bodenbelastung gemäß BBodSchG behandelt wird. Die Maßnahmen können auch an Dritte übertragen werden. Sie beinhalten insbesondere mit dem Natur- und Umweltamt abgestimmte Bodenuntersuchungen bei vagem Verdacht sowie eventuell erforderliche Sanierungsmaßnahmen. Die Kennzeichnung der Bodenbelastungsflächen im Bebauungsplan dient der Information von Investoren. In der Regel kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Problematik der Bodenbelastung bewältigt werden.

#### II. 5. 8 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Im Plangebiet des B-Planes XXI-2 entsteht - auf der Basis der gültigen Richtwerte - folgender Bedarf an wohnungsnahen und siedlungsnahen Grün- und Freiflächen sowie Kinderspielflächen:

**TAB. 4: KENNWERTE DER GRÜN- UND FREIFLÄCHEN**

	WE (gesamt) Planung lt. B- Plan	Haus- halts- größe	Ei nwoh- ner	wohnungs- nahe Grün- und Frei- flächen (6 qm) <sup>14</sup>	siedlungs- nahe Grün- und Frei- flächen (7 qm) <sup>15</sup>	Kinder- spiel- plätze, brutto (1,5 qm/EW) <sup>16</sup>
--	--	--------------------------	-----------------	---	--	--

<sup>14</sup> Bedarfs- und Kostenrichtwerte zum Sozialen Infrastrukturbedarf, SenBauWohnV IV E 12, Berlin 08/1998

<sup>15</sup> Bedarfs- und Kostenrichtwerte zum Sozialen Infrastrukturbedarf, SenBauWohnV IV E 12, Berlin 08/1998

<sup>16</sup> Bedarfs- und Kostenrichtwerte zum Sozialen Infrastrukturbedarf, SenBauWohnV IV E 12, Berlin 08/1998

B- Plan XXI -2	700	2,0	1.400	8.400	9.800	2.100
----------------------	-----	-----	-------	-------	-------	-------

Quelle: Arbeitspapier zur Ermittlung der sozialen Infrastrukturbedarfe innerhalb der Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd; abgestimmt mit SenBauWohnV; Baugrund und dem Bezirksamt Marzahn, Stand 19.03.1999; aktualisiert 09/99

Im Plangebiet werden folgende öffentliche Grünflächen festgesetzt:

ca. 29.000 qm öffentliche naturnahe Parkanlage (Wuhlegrünzug)

6.500 qm öffentliche naturnahe Parkanlage mit öffentlichem Spiel- und Bolzplatz.

Gemäß der Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft haben die als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "NATURNAHE ÖFFENTLICHE PARKANLAGE" festgesetzten Flächen nicht nur Erholungsfunktionen, sondern vor allem auch Funktionen in Bezug auf den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz und für das Landschaftsbild.

Sie stellen die Kompensationsmaßnahme zu den Eingriffen in Natur und Landschaft dar, und werden daher auch als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Es findet damit eine Überlagerung von verschiedenen Freiflächenutzungen statt. Rein rechnerisch setzt sich die naturnahe Parkanlage aus folgenden Flächenfunktionen zusammen:

- 9.800 qm siedlungsnahen Grünflächen
- 8.600 qm wohnungsnahen Grünflächen
- 8.100 qm Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 2.500 qm Standort für ein Regenwasserrückhaltebecken

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „NATURNAHE ÖFFENTLICHE PARKANLAGE MIT SPIEL- UND BOLZPLATZ“ wird am Rande des Wuhlegrünzuges ausgewiesen. Sie steht damit in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den neuen Siedlungsflächen im B-Plangebiet XXI-2 "Grüne Aue" aber auch XXI-32b "Habichtshorst-Ost". Zudem gewährleistet sie einen durchgehenden Grünzug an der Wuhle.

Die ausgewiesene Spielplatzfläche deckt sowohl den Bedarf, der aus dem Plangebiet „Grüne Aue“ entsteht als auch den Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen aus dem angrenzenden Wohngebiet „Habichtshorst-Ost“. Die Spielplatzfläche berücksichtigt die Lage in einer Grünfläche, die einen Abschnitt in einem bezirksübergreifenden Grünzug darstellt und gewährleistet durch die Ausweisung von Bolzplatzflächen auch ein ausreichendes Spielangebot für ältere Kinder und Jugendliche. (TF 16)

Zur Vermeidung von Lärmbelästigungen für die angrenzende Wohnbebauung wird der Standort innerhalb des Grünzuges so gewählt, dass ein Abstand von mindestens 40m eingehalten wird, der zusätzlich ausreichend Flächen für eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zur Verfügung stellt. Ergänzend hierzu wird in der textlichen Festsetzung Nr. 20 das angegebene Mindestmaß des Spiel- und Bolzplatzes von 4000 qm nunmehr als Höchstmaß ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und der Einzugsbereiche wird mit den oben beschriebenen festgesetzten Grünflächen der Bedarf an wohnungsnahen- und siedlungsnahen Grün- und Freiflächen sowie Spiel- und Bolzplätzen im Plangebiet des Bebauungsplanes XXI-2 "Grüne Aue" gedeckt. (TF 15 und 16)

Auch in Bezug auf den gesamten Entwicklungsbereich Biesdorf-Süd wird - gemäß der B-Plan übergreifenden Bilanzierung der Grün- und Freiflächen vom 24.06.1996 - der Bedarf an wohnungsnahen bzw. siedlungsnahen Grün- und Freiflächen und an Spielplatzflächen ausreichend berücksichtigt.

Ein Abbau des vorhandenen bezirklichen sowie überbezirklichen Defizits an Grün- und Freiflächen erfolgt nicht im Entwicklungsbereich. Es wird im Entwicklungsbereich ausschließlich der Bedarf, der aus der Entwicklungsmaßnahme aus der Schaffung von zusätzlichem Baurecht entsprechend den Bebauungsplänen entsteht, berücksichtigt.

Die in der BEP und im LAPRO vorgesehenen Potentialflächen zur Verbesserung der Qualität des Wohnumfelds sind in die Freiraumkonzeption für den Entwicklungsbereich einbezogen worden.

#### **11.5.9 ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN; BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

Die Mindestbepflanzung der Stellplätze und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen nicht nur der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, sondern sind auch wichtige Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Begrünung von Dächern, Fassaden und Garagen, die Mindestbepflanzung der privaten Grundstücksfreiflächen, die Einfriedung der Grundstücke mit Hecken und die Berücksichtigung von Flächen für Anpflanzungen beeinflussen das Klima durch ihre regulierende Wirkung positiv und dienen aus

der Sicht der Luftreinhaltung als Filter für gas- und staubförmige Immissionen. (TF 13, 17, 18, 19 und 20)

Die vorgesehene Dachbegrünung trägt zur Vermeidung großflächiger monotoner Dachstrukturen bei Flachdächern bei und zielt auf die Fernwirkung (Siedlungs- und Landschaftsbild) des Wohnstandortes Grüne Aue (z.B. von der Biesdorfer Höhe) ab (TF 19). Die textliche Festsetzung Nr. 21 trägt dazu bei, den Charakter eines durchgrüneten Wohngebietes zu erhalten.

Die Mindestbepflanzung der Stellplätze dient der Durchgrünung und der Gliederung der Stellplatzanlagen des Baugebietes. Die Festsetzung der Stammumfänge und Baumarten gemäß Pflanzliste wurde getroffen, um das Baugebiet frühzeitig durch Bäume zu prägen bzw. um einen gebietstypischen Pflanzenbestand im Gebiet zu entwickeln (TF 14).

Mit den textlichen Festsetzungen Nrn. 13 und 14 soll die Durchgrünung sowohl auf den nicht überbaubaren Grundstücksfläche als auch auf den überbaubaren Grundstücksflächen gesichert werden, so dass die Pflanzung der Bäume gem. der textlichen Festsetzung Nr. 14 nicht auf die Festsetzung zur Mindestbegrünung der überbaubaren Grundstücksflächen anzurechnen sind.

Die Flächen für Anpflanzungen dienen der Umgrünung des Siedlungsgebietes bzw. gewährleisten eine Übergangszone zur angrenzenden Grünfläche. Im Zusammenhang mit der geringeren Geschossflächenzahl auf den Baufeldern WA 3, 7, 10, 14, 15 dienen sie als freiraumplanerische Gestaltungs- und Sichtschutzmaßnahme und ermöglichen so eine Ausweisung von Baufeldern im oder am Rande des im LAPRO definierten Landschaftsraumes "Wuhleniederung" (TF 17).

Um die positiven Auswirkungen auf Natur und Landschaft der zu pflanzenden Gehölze langfristig zu sichern, wird die Pflege und das Nachpflanzen der zu pflanzenden Gehölze festgesetzt (TF 23 und 24).

#### **11.5.10 MASSNAHMEN SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "NATURNAHE ÖFFENTLICHE PARKANLAGE" dient als Erholungsfläche und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent-

wicklung von Boden, Natur- und Landschaft. Aufgrund ihrer Lage in der Wuhleniederung und durch die Gestaltung mit Wiesen- und Gehölzflächen wird ein wertvoller Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen. Die Verwendung von Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste wird festgesetzt, um einen charakteristischen Pflanzenbestand im Gebiet zu entwickeln und der Tierwelt einen Lebensraum bieten zu können (TF 15).

#### **II.5.11 BESONDERE GESTALTUNGSANFORDERUNGEN**

Die Allgemeinen Wohngebiete WA 5 bis WA 7 sowie WA 13 und WA 14 sind entlang Straßenverkehrsflächen und privater Straßen sowie öffentlicher Grünflächen mit Hecken einzufrieden. Die Beschränkung der Einfriedungen auf Hecken aus drei Gehölzarten soll die Zusammengehörigkeit des architektonisch vielfältigen Gesamtgebietes im Sinne einer gestalterischen Klammer optisch dokumentieren (TF 20). Auf nicht an Straßenverkehrsflächen oder private Straßen oder öffentliche Grünflächen angrenzende Flächen sind ausnahmsweise andere Einfriedungen zulässig.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von anderen Einfriedungen im Innenbereich der Baufelder besagt, dass, wenn ein Investor in der Projektplanung für das gesamte Baufeld (außer Vorgartenbereich Straßenverkehrsflächen und privaten Straßen und öffentlichen Grünflächen) eine andere, aber zwingend einheitliche Einfriedungsart für alle Grundstücke vorsieht und diese Art der Gestaltung nach Prüfung durch das Stadtplanungsamt für städtebaulich architektonisch vertretbar erachtet wird, es dann im Ermessen des Stadtplanungsamtes liegt, dieser Ausnahme zuzustimmen. Damit soll die Ensemblwirkung der Baufelder und ihre gestalterisch einheitliche Gesamtkonzeption unterstützt werden.

Die Beschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebenanlagen auf bestimmte Bereiche soll die Vorgartenzonen als begrünte und bepflanzte Bereiche sichern und von solchen Anlagen freihalten, um die landschaftliche Prägung der Siedlung zu unterstreichen und zu sichern. (TF 3).

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Ortsbildes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und große Anlagen nur ausnahmsweise zulässig (TF 22).

Zulässig sind entsprechend der Funktion als Mischgebiet kleinflächige Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, die das Erdgeschoss nicht mehr als 0,8 m in der Höhe überragen, da sie aufgrund der niedrigen Positionierung zu keiner Beeinträchtigung des Ortsbildes führen.

Insbesondere im stadträumlichen Kontext mit den angrenzenden Wohngebieten sind im Plangebiet Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Großwerbetafeln unzulässig.

Eine Ausnahme kann für Werbeanlagen größer als 1,5 m<sup>2</sup> erteilt werden, wenn sich die Werbeanlagen dem Hauptbaukörper unterordnen und es zu keiner Häufung von Werbeanlagen auf dem Grundstück kommt.

Um eine Häufung von Werbeanlagen zu vermeiden, wird das Anbringen bzw. die Aufstellung von Werbeanlagen auf ansässige Gewerbebetriebe eingeschränkt.



## II.6 FLÄCHENBILANZ

NR.	FLÄCHE / NUTZUNG	ha (ca.) in %	
A	GELTUNGSBEREICH	18,0	100
1	Bundesstraße 1/5 (Bestand)	1,0	5,6
2	Wuhlegrünzug	3,5	19,4
B	BRUTTOBAUGEBIET	13,5	75,0
1	öffentliche Verkehrsfläche <sup>1)</sup>	1,1	6,1
C	NETTOBAUGEBIET	12,4	68,9
1	Allgemeines Wohngebiet	10,1	56,1
2	Mischgebiet	1,9	10,6
4	private Verkehrsfläche	0,4	2,2

1) inkl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

### **III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **III.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT / ABWÄGUNG DER EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG**

##### **EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 1a BAUGB in Verbindung mit § 8a BNATSchG**

Gemäß § 1a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 in Zusammenhang mit § 8a BNatSchG besteht die Anforderung, dass die Behandlung der Problematik von Eingriffen in Natur und Landschaft bei der Aufstellung von Bebauungsplänen abschließend im Bebauungsplanverfahren geklärt werden muss.

Daher wurde für den Geltungsbereich des B-Plans XXI-2 "Grüne Aue" ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt, der auf dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur 1. Offenlage aufbaut.<sup>17</sup>

Grundlage der Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft sind:

##### **A) Methode zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft vom Juli 1996**

Für den Entwicklungsbereich Biesdorf-Süd wurde eine Methode zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft erarbeitet. Diese Methode wurde bei dem vorliegenden landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum B-Plan XXI-2 "Grüne Aue" angewendet. Die Methode zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft<sup>18</sup> basiert auf der Bewertungsmethode von Auhagen.<sup>19</sup> Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung sowie der 1. Offenlage lag diese Bewertungsmethode noch nicht vor. Zum damaligen Zeitpunkt wurde die Eingriffs-/Ausgleichs-Problematik dennoch entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen behandelt (Gutachten Schrickel). Die grundsätzliche Über- bzw. Neubearbeitung der Eingriffs- / Ausgleichs-Problematik nach der im Oktober 1998 abgestimmten einheitlichen Bewertungsmethode in der Entwicklungsmaßnahme war notwendig, um eine Vergleich-

---

<sup>17</sup> Büro Seebauer, Wefers und Partner, Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd, B-Plan XXI-2 Grüne Aue, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Stand August. 2000

<sup>18</sup> Büro Seebauer, Wefers und Partner, Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd, Übergreifende Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Methode zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Stand Okt. 1998

<sup>19</sup> Auhagen und Partner, Wissenschaftliche Grundlagen zur Berechnung einer Ausgleichsabgabe, April 1994

barkeit zwischen den verschiedenen Eingriffsbilanzierungen im Entwicklungsbereich zu ermöglichen.

## **B) Real si tu a ti on / gel ten des Baurecht**

Gemäß § 1a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 ist Grundlage der Bewertung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft das bereits geltende Baurecht (= Bestand-Planungsrecht) und nicht die reale Bestandssituation (= Bestand-Real situation).

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Für das Plangebiet ist zu entscheiden, ob eine Beurteilung nach § 34 BauGB („Innenbereich“) oder nach § 35 BauGB („Außenbereich“) vorliegt.

Die Flächen entlang der Straße Alt-Biesdorf sind durch Gewerbebetriebe sowie Wohnnutzung geprägt (Gemengelage) und nach § 34 BauGB „als im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu bewerten. Die Erschließung erfolgt über die Straße Alt-Biesdorf. Dies gilt für die Mischgebiete MI 1 bis MI 5 sowie die Allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 11. Entgegen der Beurteilung im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag handelt es sich beim WA 4 um ein erschlossenes Baugrundstück, so dass es gem. § 34 BauGB zu beurteilen ist. Die Fläche ist Bestandteil der nördlich angrenzenden Gemengelage für die bei der schutzgutübergreifenden Bilanzierung im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag keine erheblichen bzw. nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft bilanziert wurden, so dass bei einer Bebauung der Fläche keine Eingriffe erfolgen.

Für die Grundstücke entlang der Straße Wuhletal ist die Erschließung nicht gesichert, so dass diese nach § 35 BauGB zu beurteilen sind. Bei den Bestandsflächen westlich der Straße Grüne Aue sowie südlich des Wuhleweges handelt es sich um eine Kleingartenanlage, deren Erschließung nicht gesichert bzw. unzureichend ist. Die Flächen sind nach § 35 BauGB als „Außenbereich“ zu beurteilen.

Die vorhandenen Flächenpotentiale (Brachflächen) im Hinterland der Grundstücke Alt-Biesdorf 49 a-e, 50, 50a und b sowie die vorhandenen Flächenpotentiale zwischen den Straßen Grünen Aue und Möwenweg sind gem. § 35 Baugesetzbuch dem Außenbereich zuzuordnen.

Im nach § 35 BauGB zu beurteilenden Außenbereich sind alle Baumaßnahmen eingriffsrelevant. Die Eingriffe sind in diesem Fall im Verhältnis zur realen Situation zu bewerten.

### **C) Beachtung der Erholungsmöglichkeiten bei der Eingriffsbewertung**

Die Bewertung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft beachtet die Anwendungsempfehlungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz vom 04.02.1994 in Bezug auf die Berücksichtigung der Erholungsmöglichkeiten. Danach "kommen generell alle Maßnahmen in Betracht, die der Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dienen; die Ziele umfassen das Gesamtspektrum landschaftsplanerischer Vorsorge: Naturhaushalt, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung und Freiraumnutzung."

#### **Eingriffsbewertung und Abwägung**

Nach dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Oktober 2000) ist im Zusammenhang mit den geplanten Vorhaben für die Flächen, die im Entwicklungsbereich liegen und unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Einschätzung, davon auszugehen, dass trotz

- Umsetzung aller formulierten Minderungsmaßnahmen und
- Realisierung des gesamten Wuhlegrünzuges (rund 3,0 ha) als naturnahe Parkanlage

Eingriffe in den Naturhaushalt und in den Biotop- und Artenschutz erfolgen.

Das Landschaftsbild - als gleichwertiges Kriterium der Beurteilung - wird nach Umsetzung der Planung, wiederhergestellt bzw. neu gestaltet und in der Summe aufgewertet.

Den Eingriffen in den Naturhaushalt und in den Biotop- und Artenschutz stehen daher Verbesserungen in Bezug auf das Landschaftsbild gegenüber. Diese Verbesserungen sind erforderlich - bei einer schutzgutübergreifenden Kompensation - um die bilanzierten Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren.

Für die Flächen, die außerhalb des Entwicklungsbereiches liegen, ist bei einer Realisierung der geplanten Vorhaben davon auszugehen, dass in der Summe keine erheblichen oder nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen.

*Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen / Flächen für Maßnahmen*

Gemäß der o.g. Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft stellt die Anlage einer rund 3 ha großen, naturnahen Parkanlage die Ausgleichsmaßnahme zu den Baufeldern WA 5, 6, 7, 13 und 14 dar. Nach dem derzeitigen Planungsstand kann folgende räumliche Zuordnung erfolgen:

- Herstellung des südlich angrenzenden Parkanlagenabschnittes - Planteil 9 der BPU - als Ausgleichsmaßnahme zu den Baufeldern WA 5, 6 und 7. Die Ausgleichsmaßnahme dient der Herstellung der öffentlichen naturnahen Parkanlage (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft), jedoch nicht der naturnahen Parkanlage mit Spiel- und Bolzplatz.
- Herstellung des östlich angrenzenden Parkanlagenabschnittes - Planteil 10 und 11 der BPU - als Ausgleichsmaßnahme zu den Baufeldern WA 13 und 14.

Für die Parkanlage wurde 1998 ein landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb durchgeführt. Für die gesamte Fläche liegen geprüfte Bauplanungsunterlagen (BPU) vor.

Die Kompensationsmaßnahme "Anlage einer naturnahen Parkanlage" in einer Größe von rund 3 ha beinhaltet - gemäß dem Planungsstand BPU - folgende Maßnahmen:

- Grunderwerb,
- Abbruch der vorhandenen Bauwerke und Versiegelungen,
- Bodenarbeiten wie Oberbodenauftrag und Bodenverbesserung,
- Pflanzarbeiten (Bäume, Obstbäume, Sträucher),
- Anlage von Wiesen- und Kräuterrasenflächen,
- Bau von Wegen und Plätzen,
- Ausstattung der Parkanlage (Möblierung, Zäune).

Nach Entlassung des Bebauungsplanes aus dem Entwicklungsrecht sind die Ausgleichsmaßnahmen durch die Einnahmen, die der Liegenschaftsfonds durch den Verkauf der jeweiligen Baufelder erzielt, zu finanzieren. Hierzu werden im Rahmen der Abwicklung der Entwicklungsmaßnahme entsprechende Vereinbarungen mit dem Liegenschaftsfonds getroffen.

#### *Abwägung*

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 8a BNatSchG im Zusammenhang mit § 1a BauGB beinhaltet keine Verpflichtung, die im landschaftsplanerischen Fachbeitrag bilanzierten Eingriffe in Natur und Landschaft, auszugleichen bzw. die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen im Be-

bauungsplan festzusetzen. Sie unterliegen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.

Die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorgeschlagenen Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen wurden in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einbezogen. Die Abwägung ergab, dass eine vollständige Kompensation aller Eingriffe in Natur und Landschaft notwendig ist, wobei alle öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 BauGB im wesentlichen miteinander und untereinander in Einklang gebracht werden konnten (vgl. Kapitel II.4 Begründung einzelner Festsetzungen).

Die Kompensation ist als Ausgleich erforderlich, um die Entwickelbarkeit aus dem FNP und dem LAPRO zu sichern, da Baurecht geschaffen wird auf Flächen, die laut LAPRO nicht zur Baulandentwicklung vorgesehen waren.

Im folgenden werden die Hauptpunkte der Abwägung noch einmal aufgelistet:

- Die gesamtstädtische bzw. bezirksübergreifende Bedeutung des Landschaftsraums der Wuhle als stadtgliederndes und stadtgestaltendes Element und ihre Funktion für den Naturhaushalt insbesondere für das Klima (Kaltluftentstehungsgebiet, Frischluftbahn) erfordern eine besondere Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.
- Die Baufelder WA 5, 6, 7, 13 und 14, die mit dem B-Plan einer Erstbebauung zugeführt werden, weisen eine besonders sensible ökologische Situation auf (Lage im bzw. am Rande des Landschaftsraums der Wuhle, Grundwasserschutzzone III, relativ wertvolle Flächen für den Biotop- und Artenschutz/vorkommen bedrohter Arten).
- Der Bebauungsplan sieht zum einen auf den derzeit un bebauten Flächen nur relativ wenige Minderungs- und keine Ausgleichsmaßnahmen vor und ermöglicht zum anderen Planungen, die nur zum Teil den im Landschaftsprogramm und in der BEP formulierten Zielen und Maßnahmen entsprechen.
- Die Entwickelbarkeit von Bauland in diesen Flächen aus dem FNP, dem LAPRO sowie dem BEP ist abhängig vom vollständigen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im unmittelbar angrenzenden Landschaftsraum mit dem Ziel der Verbesserung der Biotop- und Erholungsfunktion dieses planerisch reduzierten Bereiches.
- Dadurch, dass die Ausgleichsmaßnahmen in Bereichen vorgesehen sind, die aus Gründen der Stadtgestaltung und Stadtgliederung als Grün- und Freiflächen anzulegen

sind, werden die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie der Belange der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung nicht beeinträchtigt, vielmehr wird den Belangen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprochen.

- Die Kompensation der Eingriffe erfolgt auf Flächen, die auch zur Deckung des Bedarfs an Erholungsflächen (wohnungsnah und siedlungsnah Grün- und Freiflächen), die aus der geplanten Bebauung entstehen, realisiert werden müssen.



### **III.2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE LEBENS- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE**

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes werden bodenordnungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen für:

- Wohnbauflächen zur Errichtung von Eigentumswohnungen und Eigenheimen;
- Grünflächen sowie öffentliche Sport- und Spielflächen;
- die gleichzeitige Schaffung von Grünflächen, die aus der Schaffung von zusätzlichen Baurechten resultieren.

### **III.3 HAUSHALTSRECHTLICHE AUSWIRKUNGEN**

Entsprechend dem Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Sen Stadt, Abt. IV, an das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf vom 27.1.04 wurde mit der Senatsverwaltung für Finanzen folgendes Finanzierungsverfahren für Maßnahmen, die künftig aus dem Bezirkshaushalt zu finanzieren sind, abgestimmt :

1. Haushaltmäßige Absicherung einer aus dem bezirklichen Globalhaushalt zu finanzierenden Maßnahme (z.B. öffentliche Erschließungs- und Grünanlagen, Grunderwerb)

„Als Folge der Entwicklungsmaßnahme erzielt Berlin auch über den Zeitpunkt der Aufhebung des Entwicklungsrechtes hinaus Einnahmen aus Ausgleichszahlungen von privaten Grundstückseigentümern. Ferner erhält der Bezirk Mittel aus Erlösbeteiligungen aus Veräußerungserlösen Landeseigener Grundstücke bei Verkäufen durch den Liegenschaftsfond Berlin gemäß § 26a Nr.9.2. AV LHO (Nachbestückungsgrundstücke des Finanzvermögens), so dass der Grunderwerb und die Herstellung / die Durchführung der entsprechenden Maßnahme grundsätzlich finanziert werden können. Die Maßnahmen werden auf der Grundlage dieser Finanzierungsvoraussetzungen und bei Vorliegen des entsprechenden Bedarfs im Rahmen der Prioritätensetzung des Bezirkes in die Haushalts- und Investitionsplanung eingestellt.“

## 2. Haushaltmäßige Absicherung einer über die Mittelzuweisung des Senates zu finanzierenden Maßnahme (Grundschulen und überbezirkliche Erschließungsanlagen)

„Die erforderlichen Mittel werden zu gegebener Zeit, d. h., sobald durch eine fortschreitende Realisierung des Wohnungsbaus der Bedarf aktuell wird, zur Investitionsplanung angemeldet.“

Dieser Bedarf wird von der für die überbezirkliche Maßnahme zuständigen Senatsverwaltung eingeschätzt und muss von dieser bestätigt werden, um Aufnahme in die überbezirkliche Dringlichkeitsliste der Infrastrukturmaßnahmen zu finden.

Folgende Maßnahmen im B-Plan XXI-2 sind entsprechend dieser innerhalb des Senates abgestimmten Verfahrensweise zu finanzieren:

### **1. Kosten Grunderwerb, Bodenordnung**

- Planstraße B1 (Zu den Faltern) : Für den Abschnitt zwischen Planstraße A4 (Pfungstrosenweg) und Grüne Aue ist der für den Ausbau der Straße noch erforderliche Grunderwerb zu tätigen.
- Planstraße C (Möwenweg): Der für den Ausbau der Straße noch erforderliche Grunderwerb ist zu tätigen.
- Straße Grüne Aue: Der für den Ausbau der Straße noch erforderliche Grunderwerb ist zu tätigen.
- Wuhlegrünzug: Noch bestehende Privatgrundstücke im geplanten Wuhlegrünzug sind zu erwerben.

### **2. Erschließung Verkehr, Medien:**

- Realisierung der Planstraßen verlängerte B1 (Zu den Faltern), Grüne Aue und Möwenweg aus Verkaufserlösen (Quelle 1) der landeseigenen Grundstücke im Geltungsbereich XXI-2 „Grüne Aue“ sowie im Geltungsbereich XXI-32b und c („Habichtshorst“) oder Absicherung über städtebaulichen Vertrag mit den künftigen Investoren. Dies wirkt sich dann kaufpreismindernd aus.

### **3. Ausgleichsmaßnahmen, öffentlicher Frei fl ächenbedarf, öffentlicher Spielplatzbedarf**

- Realisierung der Planteile 10-12 des Wuhlegrünzuges als zukünftige Ausgleichsmaßnahme für die noch unbauten Baufelder aus Grundstückserlösen (Quelle 1) der angrenzenden Bauflächen oder Absicherung über städtebaulichen Vertrag mit den künftigen Investoren. Dies wirkt sich dann kaufpreismindernd aus.

### **4. Sozialer Infrastrukturbedarf:**

- Im Plangebiet sind keine sozialen Infrastruktureinrichtungen vorgesehen, so dass sich keine diesbezüglichen finanziellen Auswirkungen ergeben.

## IV VERFAHREN

### *Mitteilung der Planungsabsicht*

Im Rahmen der Voruntersuchung und der Abgrenzung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches wurden die betroffenen Bürger und Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß Beteiligungsverfahren nach § 137 BauGB über die beabsichtigten Maßnahmen schriftlich, in Einzelgesprächen oder im Rahmen von Erörterungsgesprächen informiert.

Das Bezirksamt Marzahn von Berlin hat in der Sitzung am 28.09.1993 mit der Vorlage II/347/93 die Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-2 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen.

Den Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Umweltschutz (Abt. II), für Verkehr und Betriebe (Abt. III) sowie für Bau- und Wohnungswesen (Abt. II) ist mit Schreiben vom 08.11.1993 die Planungsabsicht gemäß § 3a AGBauGB mitgeteilt worden.

### *Öffentliche Bekanntmachung des BA-Beschlusses*

Der Beschluss des Bezirksamtes Marzahn von Berlin vom 28.09.1993 (Vorlage Nr. II/347/93) über die Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-2 wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 im Amtsblatt für Berlin Nr. 60/1993 vom 10.12.1993 auf Seite 3726 bekannt gemacht.

### *Frühzeitige Bürgerbeteiligung / Beteiligung der Träger öffentlicher Belange*

Die Entscheidung über Art und Weise, räumlichen Bereich und Frist der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan XXI-2 hat das Bezirksamt gemäß § 4 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 6. April 1993 (GVBl. S. 140) getroffen.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 fand in der Zeit vom 15.08.1994 bis einschließlich 02.09.1994 statt.

Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan XXI-2 wurde am 23.05.1995 (Vorlage Nr. II/880/95) durch das Bezirksamt Marzahn beschlossen und ist bei der weiteren Durchführung des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt worden.

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 Abs. 1 BauGB), zum Bebauungsplan XXI-2, ist gemäß § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch das Bezirksamt Marzahn, Abt. Bau/Wohnung/Umwelt - Stadtplanungsamt - in der Zeit vom 06.09.1994 bis einschließlich 07.10.1994 erfolgt.

Das Ergebnis der TöB-Beteiligung zum Bebauungsplan XXI-2 wurde am 23.05.1995 (Vorlage Nr. II/880/95) durch das Bezirksamt Marzahn beschlossen.

Das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan XXI-2 ist bei der weiteren Durchführung des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt worden.

#### *Abwägung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Träger öffentlicher Belange*

Die von den Bürgern und Trägern öffentlicher Belange geäußerten Anregungen und Bedenken sind geprüft worden. Die Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens sind am 23.05.1995 (Vorlage Nr. II 880-95) vom Bezirksamt beschlossen und am 21.06.1995 (Vorlage Nr. II/40.Sg/DS 1300) von der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnis genommen worden. Die Bedenken wurden nach Abwägung aller erkannten Belange im Bebauungsplan XXI-2 ‚Grüne Aue‘ und der dazugehörigen Begründung behandelt.

#### *Öffentliche Auslegung*

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes XXI-2 in der Zeit vom 26.02.1996 bis einschließlich 11.03.1996 (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 2 Abs. 3 und § 19 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG) ist am 16.02.1996 im Amtsblatt für Berlin Nr. 08 auf Seite 491 fristgerecht bekanntgemacht worden (§ 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 4 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches).

Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes XXI-2 wurde am 25.02.1997 (Vorlage Nr. III 374-97) durch das Bezirksamt und Marzahn und am 22.05.1997 (Vorlage Nr. 692-3) durch die Bezirksverordnetenversammlung be-

schlossen und ist bei der weiteren Durchführung des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt worden.

#### *Abwägung der Anregungen und Bedenken*

Die von den Bürgern und Trägern öffentlicher Belange geäußerten Anregungen und Bedenken sind geprüft worden. Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens sind am 25.02.1997 (Vorlage Nr. III/374/97) vom Bezirksamt beschlossen und am 22.05.1997 (Vorlage Nr. 692/III) von der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnis genommen worden. Die Bedenken wurden nach Abwägung aller erkannten Belange im Bebauungsplan XXI-2 „Grüne Aue“ und der dazugehörigen Begründung behandelt.

#### *Erstes vereinfachtes Änderungsverfahren*

Die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen wurden mit dem Deckblatt Nr. 1 (bestehend aus zwei Blättern) vom 25.11.1997 in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen und Ergänzungen nicht berührt; der städtebauliche Ansatz, insbesondere das Planungsziel einer sensiblen Bebauung am Wuhlelandschaftsraum, bleiben gewahrt.

Gemäß § 2 Abs. 5 BauGB-MaßnahmenG wurden die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange in Form eines Anhörungstermines am 16.10.1997 beteiligt. Bei diesem Anhörungstermin wurden von keinem Träger öffentlicher Belange Anregungen oder Bedenken geäußert.

BA-Beschluss 25.11.1997 (Vorlage Nr. III 646-97).  
BVV 22.01.1998 (Vorlage Nr. 968-3).

#### *2. vereinfachtes Änderungsverfahren*

Die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen wurden mit dem Deckblatt Nr. 2 (bestehend aus zwei Blättern) vom 20.10.1998 in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen und Ergänzungen nicht berührt; der städtebauliche Ansatz, insbesondere das Planungsziel einer sensiblen Bebauung am Wuhlelandschaftsraum, bleiben gewahrt.

Gemäß § 2 Abs. 5 BauGB-MaßnahmenG wurden die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange in Form eines Anhörungstermines am 16.10.1997 beteiligt. Bei diesem An-

hörungstermin wurden von keinem Träger öffentlicher Belange Anregungen oder Bedenken geäußert.

BA 25. 11. 1997 (Vorlage Nr. III 647-97) – Geltungsbereich geändert.

BVV 22. 01. 1998 (Vorlage Nr. 969-3) – Geltungsbereich geändert.

Veröffentlicht am 30. 01. 1998 im 6. Amtsblatt S. 347.

### *3. vereinfachtes Änderungsverfahren*

Die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen wurden mit dem Deckblatt Nr. 3 (bestehend aus zwei Blättern) vom 20. 10. 1998 in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen und Ergänzungen nicht berührt; der städtebauliche Ansatz, insbesondere das Planungsziel einer sensiblen Bebauung am Wuhlelandschaftsraum, bleiben gewahrt.

Gemäß § 2 Abs. 5 BauGB-MaßnahmenG wurden die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange in Form eines Anhörungstermins am 15. 07. 1998 beteiligt. Bei diesem Anhörungstermin wurden von keinem Träger öffentlicher Belange Anregungen oder Bedenken geäußert.

Die Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 13 BauGB erfolgte in Form persönlicher Anschreiben.

BA 20. 10. 1998 (Vorlage Nr. III 924-98).

BVV 17. 12. 1998 (Vorlage Nr. 1342-III).

### *Nochmalige öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 BauGB u. a. aufgrund erheblicher Mängel der Plangrundlage*

Das Bezirksamt Marzahn von Berlin hat am 20. 03. 2001 (Vorlage Nr. 126/1) die nochmalige öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan XXI -2 „Grüne Aue“ beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes XXI -2 „Grüne Aue“ fand in dem Zeitraum vom 17. 04. 2001 bis 18. 05. 2001 statt und wurde am 06. 04. 2001 im Amtsblatt für Berlin, S. 1406 sowie in drei Berliner Tageszeitungen fristgerecht bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange sowie die Eigentümer der im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke wurden mit dem Schreiben vom 28. 03. 2001 von der öffentlichen Auslegung informiert.

### *Abwägung der Anregungen*

Das Abwägungsergebnis zur öffentlichen Auslegung wurde am 21.08.2001 durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf beschlossen (Vorlage-Nr. 315/1).

### *Genehmigungen*

BA-Beschluss Nr. 316/I vom 21.08.2001: Zustimmung zur Herstellung der Erschließungsanlagen nach § 125 BauGB für die Planstraßen A0, A1, A3, B1, C, Verbindungsweg, Grüne Aue (südlich Planstraße C)

BVV-Beschluss Drs. Nr.: 476/IV vom 30.08.2001

BA-Beschluss Nr. 317/1 vom 21.08.2001: Zustimmung zur Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zur Errichtung von 70 Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Alt-Biesdorf 50, WA4 und 5, nach § 33 Abs. 1 BauGB (Planreife)

BVV-Beschluss Drs. Nr.: 477/IV vom 04.09.2001

BA-Beschluss Nr. 176/II vom 28.05.2002:

- a) Zustimmung zur Änderung des Bebauungsplanentwurfes XXI-2 nach der nochmaligen öffentlichen Auslegung
- b) Zustimmung zur Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zur Errichtung von 63 Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Alt-Biesdorf 50, WA 6 und 7, nach §33 Abs.1 BauGB (Planreife)

BVV-Beschluss Drs. Nr.: 332/V vom 27.06.2002

### *1. vereinfachtes Änderungsverfahren nach der nochmaligen öffentlichen Auslegung*

Die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen wurden mit dem Deckblatt Nr. 1 vom 27.05.2004 in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen und Ergänzungen nicht berührt; der städtebauliche Ansatz, insbesondere das Planungsziel einer sensiblen Bebauung am Wuhlendandschaftsraum, bleiben gewahrt.

Die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden in Form eines Anhörungstermines am 07.04.2004 beteiligt.

Die Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 13 BauGB erfolgte in Form persönlicher Anschreiben.



BA-Beschluss 13.07.2004 (Vorlage Nr. 1030/II).  
BVV 31.08.2004 (DS Nr. 1494/V).

*Anzeige des Bebauungsplanes XXI-2 gemäß 6 Abs. 4 AGBauGB*  
Nach dem BVV-Beschluss zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplans wurde der Bebauungsplan mit den erforderlichen Unterlagen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit Schreiben vom 27.07.2004 angezeigt.

#### *Rechts- und Inhaltskontrolle*

Die Senatsverwaltung hat eine Rechts- und Inhaltskontrolle (letztere bezogen auf § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB) vorgenommen und sich mit Schreiben vom 28.09.2004 fristgerecht geäußert. Die Rechts- und Inhaltskontrolle hat ergeben, dass der Plan in der vorgelegten Fassung aufgrund der fehlenden bezirklichen Rechtssetzungskompetenz für die textlichen Festsetzungen Nr. 20 und 22 (Gestaltungsregelungen) zu beanstanden ist.

Die entsprechende Änderung des AGBauGB erfolgte durch das Gesetz vom 03.11.2005. Darüberhinaus wurden an der Planzeichnung (Deckblatt) und am Begründungstext redaktionelle Änderungen vorgenommen.

#### *Überleitungsrecht*

Für das Verfahren wurde das Überleitungsrecht gemäß § 233 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 244 BauGB sowie gemäß § 243 BauGB angewendet.

#### *Festsetzung des Bebauungsplans*

Da eine erneute Anzeige des Bebauungsplanes vor der Festsetzung laut Ergebnis der Rechts- und Inhaltskontrolle durch SenStadt IIC nicht erforderlich ist, wird der Bebauungsplan durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf als Rechtsverordnung festgesetzt. BA-Beschluss vom 25.04.2006 (Vorlage-Nr. 1638/II)

Die Verkündung der Rechtsverordnung zum Bebauungsplan XXI-2 erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt vom 03.06.2006 (62. Jahrgang, Nr. 19).

## **V RECHTSGRUNDLAGEN**

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- **Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches** (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)
- **Baugesetzbuch** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824) i. V. mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) i. V. mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. S. ,2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. S. 2049/2076)

## ANHANG

### Flurstücke

Die mit T gekennzeichneten Flächen liegen nur teilweise im Geltungsbereich, die anderen vollständig.

Flur 3	Flur 165
16	7 T
20/1	43
23 T	46
24/2 T	47
30/2 T	50
32/2	51
2317	54
2318	55
38/4	57
38/7	58
38/8	59
42/1	60
47/1	61
48/1	62
51/1	63
51/2	64
51/3	65
51/4	66
52/1	77
52/2	78
52/3	79
52/4	80
54/1	81
54/2	82
1628/54 T	84
1648/50	85
1649/50	86
1649/53	87
1650/50	88
1651/50	89
1652/50	90
1653/50	91
1656/50	93
1657/50	94
1658/50	95
1659/50	96
1660/50	97

1661/50	98
1662/50	99
1663/50	100
1664/50	101
1665/50	102
1666/50	103
1667/50	104
1668/50	106
1669/50	108
1681/53	109
1682/53	110
1685/53	111
1686/53	112
1689/53	113
1690/53	114
1693/53	115
1694/53	116
1726/51	117
1727/51	118
1730/50	119
1731/50	120
1732/50	121
1733/50	122
1734/50	123
1735/50	124
1969/29	125
1970/29	126
1971/29	127
1972/29	128
1973/22	129
1974/22	130
1975/22	131
2013/49	133
2015/46	134
2017/45	137
2019/33	138
2153 T	139
<b>Flur 164</b>	140
8035	141
8036	142
8041	143
8042	147 T
8043	148
8044	149
8045	156

8046 T	157
8047 T	160
8050 T	161
8051 T	162
8052	163
8053 T	164
8054 T	184
8055	185
8056	186
8057	187
8058 T	188
8063 T	189
8064 T	
8065	
8066	
8067	
8068	
8069 T	
8076 T	
8077	