

**Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin**  
Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit,  
Personal und Finanzen,

# **Begründung**

## **gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

zum Bebauungsplans 10–75

für das Gelände zwischen Damerauer Allee, Straße 19 und Wuhle  
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf

September 2021

# Inhaltsverzeichnis

<b>I. PLANUNGSGEGENSTAND</b>	<b>3</b>
1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	3
2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	4
2.1 Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung	4
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	4
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand	5
2.4 Geltendes Planungsrecht	5
2.5 Verkehrliche Erschließung	6
2.6 Technische Infrastruktur	6
2.7 Altlasten	6
2.8 Wasserschutzgebiet	6
3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	7
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	7
3.2 Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin)	7
3.3 Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm	7
3.4 Stadtentwicklungsplanungen	8
3.4.1 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 (StEP Wohnen 2025)	8
3.4.2 Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)	9
3.4.3 Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3)	9
3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	9
3.5.1 Lärmaktionsplan	9
3.5.2 Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	10
3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen	11
3.6.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013	11
3.6.2 Spielplatzplan	12
3.7 Angrenzender Bebauungsplan	12
4. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG	12
<b>II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG</b>	<b>14</b>
1. ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER PLANINHALT	14
2. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	15
3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	16
3.1 Art der baulichen Nutzung	16
3.2 Maß der baulichen Nutzung	17
3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	17
3.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)	18
3.2.3 Höhe der baulichen Anlagen	18
3.2.4 Geschossigkeit	18
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	19
3.3.1 Bauweise	19
3.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche	20
3.4 Öffentliche Grünflächen	21
3.5 Verkehrsflächen	22
3.6 Grünfestsetzungen	23
4. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	24
<b>III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>27</b>
1. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	27
2. AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNBEDÜRFNISSE UND DIE SOZIALE INFRASTRUKTUR	30
3. AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT	31
<b>IV. VERFAHREN</b>	<b>32</b>
1. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG	32
2. VERFAHRENEINLEITUNG	34
2.1 Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB	34
2.2 Aufstellungsbeschluss	35
3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB	35
4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄß § 4 ABS. 1 BAUGB	37
4. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB /BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB	37
<b>V. RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>41</b>
1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	42
2. PFLANZLISTE	43

# I. Planungsgegenstand

## 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan 10–75 wurde am 21. Januar 2014 eingeleitet. Veranlassung für die Planung war die Absicht der Grundstückseigentümer, die Kleingartenanlage (KGA) ‚Wuhlesee‘ zu einem Wohngebiet zu entwickeln. Die Aufstellung des Bebauungsplans war ursprünglich erforderlich, um die bestehende kleingärtnerische Nutzung als ‚private Dauerkleingärten‘ als prägende Grünstruktur planungsrechtlich zu sichern.

Als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird die Sicherung der Kleingartenanlage unter Berücksichtigung der privaten Belange als Planungsziel nicht weiterverfolgt (s. hierzu auch Kap. IV.3.). Die Flächen sollen nunmehr zu einem reinen Wohngebiet entwickelt werden.

Das Bebauungsplangebiet liegt unmittelbar westlich des Wuhlelandschaftsraums. Entlang dieses überregionalen Grünzugs, soll beidseitig ein 20 Meter Breiter Streifen von Bebauung freigehalten werden. Derzeitig ist eine solche, eindeutig aus der Umgebung ablesbare, faktische Baugrenze nicht vorhanden. Dieses Gestaltungsprinzip dient neben der Sicherung des Landschaftsbildes und dessen öffentlicher Erlebarkeit vor allem der Erhaltung dieses Freiraumes als wichtige Frischluftschneise, dem Schutz gebietstypischer Vegetationsbestände und der Begrenzung der Nutzungsmaße. Dabei soll entsprechend der aus dem Flächennutzungsplan abgeleiteten städtebaulichen Intention eine rückwärtige Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden. Weiter sieht das Gestaltungskonzept eine Staffelung der Gebäudehöhen zur Wuhle hin.

Da nach wie vor Entwicklungsdruck auf dem Siedlungsgebiet in Bezug auf die Entwicklung von zusätzlichen Wohnbauflächen besteht, ist eine geordnete Bebauung im Interesse der langfristigen Freihaltung des Wuhlerandbereichs auch von Nebenanlagen auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts gemäß § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) nicht möglich. Eine langfristige Steuerung der städtebaulichen Entwicklung ist daher nur über planungsrechtliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan möglich. Aufgrund der sensiblen Lage des Plangebiets im unmittelbar an die Wuhle angrenzenden Siedlungsbereich besteht das besondere Erfordernis, die Flächen für die bauliche und gärtnerische Nutzung zu bestimmen und eine gebietsverträgliche Verdichtung im Sinne der Sicherung der Zielstellungen des Flächennutzungsplans Berlin (FNP Berlin) zu sichern. Außerdem besteht die Erforderlichkeit des Verfahrens in der Sicherung des Wuhlegrünzugs und einer öffentlichen Wegeverbindung entlang der östlichen Wuhleseite (Wuhlewanderweg) entsprechend der übergeordneten Planung.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB daher erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

## **2. Beschreibung des Plangebiets**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung**

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Ortsteils Kaulsdorf, der im Süden an den Bezirk Treptow-Köpenick angrenzt. Der Ortsteil Kaulsdorf ist baulich geprägt durch umfangreiche Einfamilienhausgebiete in lockerer Dichte mit hohem Waldbaumbestand. Durch die Wuhle wird dieser Ortsteil vom Ortsteil Biesdorf getrennt.

Die Wuhle mit Uferwanderweg verläuft westlich des Plangebiets. Östlich des Plangebiets, in einer Entfernung von ca. 250 m, verläuft in Nord-Süd-Richtung die örtliche Straßenverbindung Kaulsdorfer Straße bzw. Chemnitzer Straße, die nördlich in einer Entfernung von rd. 3 km an die großräumige Straßenverbindung B 1/5 anbindet.

Das Plangebiet grenzt seit Mitte des 20. Jahrhunderts an die Wuhle an, nachdem der Verlauf der Wuhle in Richtung Osten in das heutige Flussbett verlegt und der Wuhlesee angelegt wurde. Im Plangebiet entstanden die ersten Einfamilienhäuser Ende der 30er Jahre, wobei sich die Bebauung schwerpunktmäßig im nördlichen Teil des Plangebiets entlang der Damerauer Allee entwickelte.

Für die Flächen der ehem. KGA ‚Wuhlesee‘ erhielt die Pächterin, eine Erholungsgemeinschaft, 1976 die Genehmigung zur Errichtung von 15 Erholungsbauten. Zuvor wurde das Areal landwirtschaftlich genutzt. In den 90er Jahren wurden die Flächen an die 1939 enteigneten Grundstückseigentümer rückübertragen. Nach Kündigung des Pachtverhältnisses seitens der Grundstückseigentümer wurde im Juli 2016 die gärtnerische Nutzung aufgegeben und die Parzellen mit den Erholungsbauten nach Diskussion und in Abstimmung mit dem Kleingartenverband an die Grundstückseigentümer übergeben.

### **2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB werden die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches wie folgt festgesetzt:

Bebauungsplan 10–75 für das Gelände zwischen Damerauer Allee, Straße 19 und Wuhle im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf.

Die Größe des Plangebiets beträgt rd. 1,6 ha. Es liegt im Süden des Ortsteils Kaulsdorf im Bezirk Marzahn-Hellersdorf und grenzt unmittelbar an das Wuhletal.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 10–75 wird begrenzt:

- im Norden durch die Damerauer Allee,
- im Osten durch die Straße 19,
- im Süden und Westen durch den parallel zur Wuhle verlaufenden Fußweg.

Die Straßenverkehrsflächen der Damerauer Allee befinden sich überwiegend im Eigentum des Landes Berlin und teilweise in Privateigentum (Flurstücke 16/1 und 2070/16 der Flur 4, Gemarkung Köpenick). Die Straße 19 und die Straße An der Wuhle sind Eigentum des Landes Berlin.

Die Grundstücke des Plangebiets befinden sich in privatem Eigentum. In den Geltungsbereich wurden neben der Fläche der ehem. KGA bereits derzeit zu

Wohnzwecken genutzte Flächen im Sinne der Sicherung der städtebaulichen Strukturen einbezogen.

Durch die Eigentümer der Fläche der ehem. KGA ‚Wuhlesee‘ wurde ein Parzellierungskonzept vorgelegt. Die Fläche wurde in 12 einzelne Parzellen aufgeteilt, die nunmehr verkauft werden.

### **2.3 Städtebauliche Situation und Bestand**

Im Bebauungsplangebiet befinden sich entlang der Damerauer Allee sowie zwischen dem südlichen Abschnitt der Straße 19 und dem Wuhleuferweg Einfamilienhäuser. Die bebauten Grundstücke an der Damerauer Allee weisen Größen von rd. 400 bis 700 m<sup>2</sup> auf, die beiden südlichen, über die Straße 19 erschlossenen und bebauten Grundstücke von 1.000 bis 1.500 m<sup>2</sup>.

Südlich der Bebauung entlang der Damerauer Allee befindet sich eine ehemals kleingärtnerisch genutzte Fläche, die westlich unmittelbar an das Wuhletal grenzt und über die östlich der Fläche verlaufende Straße 19 öffentlich-rechtlich erschlossen ist. Die Nutzung der Kleingartenanlage ‚Wuhlesee‘ wurde aufgegeben. Im Einvernehmen mit dem Kleingartenverband wurden die gepachteten Parzellen mitsamt den bestehenden Erholungsbauten am 22. Juli 2016 an die Grundstückseigentümer übergeben. In Vorbereitung auf die Bebauung der Flächen mit Einfamilienhäusern erfolgt eine Neuparzellierung durch die privaten Eigentümer. Die so gebildeten 12 Baugrundstücke werden an private Bauherinnen und Bauherren verkauft.

Seine besondere Qualität erhält das Plangebiet vor allem aufgrund der Lage direkt an der Wuhle (überörtliche Grünverbindung) und dem in Ansätzen vorhandenen Gehölzbestand, der im Rahmen der weiteren Planung aufzugreifen und entsprechend des Waldbaumsiedlungscharakters weiter zu entwickeln ist.

Das Umfeld des Plangebiets ist ein kleinsiedlungstypisch bebauter Bereich, der durch ein- und zweigeschossige Einfamilienhausbebauung in offener Bauweise mit einem hohen Vegetationsanteil geprägt ist.

### **2.4 Geltendes Planungsrecht**

Geltendes Planungsrecht im Plangebiet ist der § 34 Abs. 1 BauGB aufgrund der Lage im unbeplanten Innenbereich. Der Geltungsbereich ist geprägt durch die angrenzende kleinteilige meist ein- bis zweigeschossige Bebauung mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bemisst sich laut § 34 BauGB daran, ob sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das dreigeschossige Gebäude an der Ecke an der Wuhle, Straße 19 ist dabei nicht maßstabbildend, denn bei einer planungsrechtlichen Beurteilung kommt es nicht darauf an, wie viele Vollgeschosse geplant oder zahlenmäßig vorhanden sind, sondern ob und inwieweit sie nach außen das Erscheinungsbild des Gebäudes prägen. Im Sinne der Bauordnung Berlin ist das Dachgeschoss aufgrund seiner Geschossfläche als Vollgeschoss zu werten, wirkt optisch jedoch aufgrund seiner geringen Traufhöhe (Dachanschluss auf Höhe des zweiten Obergeschosses) wie ein zweigeschossiges Gebäude.

## **2.5 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt über die Damerauer Allee und die Straße 19. Eine verkehrsmäßige Erschließung von der Straße An der Wuhle soll nicht erfolgen, da es sich in diesem Bereich der Straße um einen Weg im Sinne einer Grünverbindung handelt. Die geplanten und neu zu bildenden Grundstücke auf der Fläche der vormaligen KGA Wuhlesee bedürfen einer privaten inneren Erschließung.

Die Straße 19 ist Anliegerstraße und Sackgasse, die an der Wuhle endet. In Verlängerung der Straße 19 führt eine Fußgängerbrücke über den Fluss, die eine sehr gute fußläufige Vernetzung zwischen Kaulsdorf und dem westlich angrenzenden Biesdorf schafft.

Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist in der Kaulsdorfer Straße durch vorhandene Busverbindungen gegeben. Über die Buslinien besteht Anschluss an die S-Bahnlinien und die U-Bahn. Der nächstgelegene S-Bahnhof Wuhlheide ist etwa 1 km von der südlichen Plangebietsgrenze entfernt, der S-Bahnhof Köpenick etwa 2 km. Nördlich sind der S-Bahnhof Kaulsdorf sowie der U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz in etwa 4 km erreichbar.

Die Kaulsdorfer Straße ist eine örtliche Straßenverbindung der Verbindungsstufe III. Sie verbindet die Bezirke Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick mit den Ortsteilen Kaulsdorf bzw. Dammfeld und Dammvorstadt.

## **2.6 Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet ist an die Trinkwasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung angeschlossen.

Regenwasserkanäle sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Die Versickerung des auf den Straßen als auch des auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Regenwassers erfolgt unmittelbar vor Ort. Siehe dazu Kap. III.1.

## **2.7 Altlasten**

Nach Auskunft des zuständigen Fachbereichs Umweltschutz ist das Plangebiet nicht im Berliner Bodenbelastungskataster erfasst. Das Plangebiet unterliegt damit keinem Altlastenverdacht.

## **2.8 Wasserschutzgebiet**

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich des Wasserwerks Wuhlheide/Kaulsdorf und ist Bestandteil der weiteren Schutzzone III A. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf (vom 11. Oktober 1999, GVBl. S. 567) sind zu beachten. So sind gem. § 7 Abs. 1 Nr. 20 der Verordnung Kfz-Stellplätze in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen.

Der Bebauungsplan sieht keine Festsetzungen vor, die eine Verletzung der Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung begründen. Die Verbotstatbestände der Schutzgebietsverordnung können mit den Festsetzungen eingehalten werden.

### **3. Planerische Ausgangssituation**

#### **3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht hinsichtlich der Ziele und der Grundsätze der Raumordnung bilden folgende Pläne und Programme:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 vom 15.12.2007 (LEPro 2007), (GVBl. S. 629),
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR 2019), (GVBl. Nr. 16 S. 294),
- Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31) zuletzt geändert am 15. August 2020 (ABl. S. 31).

Das Plangebiet befindet sich gemäß Hauptkarte des LEP HR innerhalb des Gestaltungs-raums Siedlung im Bereich der Metropole Berlin. Die Siedlungsentwicklung soll auf diesen Raum gelenkt werden. Die beabsichtigten Nutzungen sind hier grundsätzlich zulässig. Die Planung berücksichtigt auch den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung

#### **3.2 Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin)**

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 15. August 2020 (ABl. S. 31), wird das Plangebiet als Wohnbaufläche W 4 mit einer Geschossflächenzahl bis 0,4 dargestellt. Diese Wohnbaufläche ist mit landschaftlicher Prägung als Nutzungsbeschränkung zum Schutz der Umwelt dargestellt. Entlang der Wuhle ist ein Streifen als Grünfläche im Sinne der Entwicklung des Wuhletals als übergeordneter Grünzug ausgewiesen.

#### **3.3 Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2016 (ABl. S. 1314) wurde auf Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes flächendeckend für Berlin aufgestellt und enthält die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Land Berlin. Gemeinsam mit dem Flächennutzungsplan Berlin stellt das LaPro die Planungsgrundlagen und Zielvorstellungen hinsichtlich einer umweltverträglichen Stadtentwicklung dar.

Im Teilplan „**Naturhaushalt/Umweltschutz**“ des Landschaftsprogramms ist das Bebauungsplangebiet als „Siedlungsgebiet“ dargestellt. Die Planungs- und Entwicklungsziele für das Siedlungsgebiet sind u.a.:

- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung,
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen,
- dezentrale Regenwasserbewirtschaftung.

Der Boden des Bebauungsplangebiets ist als „Sonstiger Boden mit besonderer Leistungsfähigkeit“ dargestellt. Dabei sind u.a. die Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion sowie vorsorgender Bodenschutz bei Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Gemäß Teilplan **„Biotop- und Artenschutz“** wird das Gebiet dem Waldbaumsiedlungsbereich und der Fluss-Seenlandschaft zugeordnet.

Daraus ergeben sich u.a. folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen:

- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtung,
- Ergänzung von Waldbäumen,
- Sicherung eines hohen Grünflächenanteils und
- Bepflanzung mit standortgemäßen heimischen Gehölzen.

Der Teilplan **„Landschaftsbild“** weist das Gebiet als landschafts- und siedlungsraumtypischer Waldbaumsiedlungsbereich aus und im Randbereich zur Wuhle als Landschaftsraum der Fließtäler. Der Teilplan „Landschaftsbild“ orientiert sich an den Leitbildern des waldgeprägten Raumes z.B. der Sicherung und Entwicklung besonderer Siedlungszusammenhänge und ihrer charakteristischen Gestaltungselemente.

Daraus ergeben sich folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen:

- Erhalt und Ergänzung des Waldbaumbestandes in Gärten und Siedlungsfreiräumen,
- Erhalt und Entwicklung gebietstypischer Strukturelemente.

Im Teilplan **„Erholung und Freiraumnutzung“** ist das Gebiet als Wohnquartier mit Dringlichkeitsstufe IV zur Verbesserung der Freiraumversorgung eingestuft.

Entwicklungsziele und Maßnahmen zur Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume sind u.a.:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume,
- Vernetzung von Grün- und Freiflächen.

Der Uferbereich der Wuhle ist als Grünfläche/Parkanlage dargestellt. Mit dem Bebauungsplan sollen Festsetzungen getroffen werden, die eine Entwicklung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten vorsehen, keine störenden und beeinträchtigenden Nutzungen zulassen sowie eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität bewirken.

### **3.4 Stadtentwicklungsplanungen**

#### **3.4.1 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen 2030)**

Der StEP Wohnen 2030 benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2030.

Für den Zeithorizont bis 2030 wird darin für Berlin ein Bevölkerungszuwachs von ca. 250.000 Personen erwartet. In den Jahren 2001-2011 zählte der Ortsteil Kaulsdorf

zu den Räumen mit den größten Bevölkerungsgewinnen. Angesichts dieser Entwicklung sind umfangreiche Flächen für Wohnungsneubau zu aktivieren. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird von der Nachverdichtung als Gebiet offener Bauweise ausgegangen. Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans stimmen mit diesem Entwicklungsziel überein.

### **3.4.2 Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)**

Neben dem Klimaschutz ist die Anpassung an die nicht mehr vermeidbaren Folgen des Klimawandels eine kommunale Aufgabe. Der StEP Klima wurde vom Senat von Berlin am 31. Mai 2011 beschlossen und liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen für Planungen, um die Anpassung an den Klimawandel zu bewältigen. Das Wuhletal wird darin als Kaltluftaustauschgebiet mit sehr hoher stadtklimatischer Bedeutung hervorgehoben.

### **3.4.3 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030)**

Der StEP Zentren 2030 ist vorrangig auf die Profilierung und Entwicklung der städtischen Zentren ausgerichtet und dient der Sicherung und Stärkung der Berliner Zentren. Zur Nahversorgung enthält er nur grundlegende programmatische, aber keine räumlich konkreten Aussagen. So soll eine engmaschige Nahversorgung in allen Bezirken gesichert und gestärkt werden, so dass eine ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Stadtgebiet sichergestellt wird (Leitlinie 5). Hier sind weiterführende bezirkliche Konzepte zu ergänzen (Bezirkliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept s. Kap. I.3.6.1).

Ein besonderes Steuerungserfordernis wird für den großflächigen Einzelhandel gesehen. Ansiedlungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zur Stabilisierung und Aufwertung der städtischen Zentren zu nutzen. Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind ebenfalls vorrangig in die Zentren oder auf Fachmarkttagglomerationen zu lenken (Leitlinie 4). Hierbei ist eine konsequente Anwendung des bauplanungsrechtlichen Instrumentariums bei der Steuerung des nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels unabdingbar. Dazu gehört u.a. die Prüfung des Ausschlusses von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel in Baugebieten außerhalb der Zentren (Leitlinie 8). Der Elsterwerdaer Platz liegt ca. 2,5 km nördlich des Bebauungsplangebiets und ist gem. StEP Zentren 3 in der Zentrenhierarchie als Stadtteilzentrum klassifiziert. Es besteht sowohl in städtebaulicher Hinsicht als auch bezogen auf die Einzelhandelsstruktur ein geringer Handlungsbedarf.

Die übrigen Stadtentwicklungspläne enthalten keine für das Plangebiet relevanten Aussagen.

## **3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen**

### **3.5.1 Lärmaktionsplan**

Mit dem Lärmaktionsplan 2019-2023 werden Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen durch Verkehrslärm im Ballungsraum Berlin wie Fahrbahnsanierungen und nächtliche Geschwindigkeitsreduzierungen vorgestellt. Ziel der Lärmaktionsplanung als vorbereitende Planung ist die Minderung des

Umgebungslärms, d.h. der Lärmbelastungen im Außenraum. Geschützt werden soll der gesamte Aufenthaltsraum der Bevölkerung einschließlich des Wohnumfelds. Die Strategie dieser Planung setzt auf Vorbeugung und Sanierung an der Quelle.

Das unmittelbare Umfeld des Bebauungsplangebiets ist durch Verkehrslärm vergleichsweise gering belastet, weshalb auch keine Berechnungen und Erhebungen vorliegen und keine Erfassung in der strategischen Lärmkartierung erfolgte. Für das Plangebiet ist, aufgrund der Darstellungen der strategischen Lärmkarten und der Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Situation, die Festsetzung schallschützender Maßnahmen nicht erforderlich.

### **3.5.2 Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung**

Der Senat von Berlin hat am 16. Juni 2015 den Bericht über die Einführung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ beschlossen. Daher sind die damit verfolgten Ziele für den Abschluss städtebaulicher Verträge zu Wohnungsbauvorhaben, für die ein Bebauungsplan neu aufgestellt oder wesentlich geändert wird, in der Abwägung zu berücksichtigen. Das „Berliner Modell“ ist grundsätzlich bei allen Wohnungsbauvorhaben anzuwenden, für deren Genehmigungsfähigkeit die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

Mit dem „Berliner Modell“ wird sichergestellt, dass ein Vorhabenträger – unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen – im Regelfall an den Kosten für jene Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind, in angemessener Weise und Höhe beteiligt wird. Dabei handelt es sich zum einen insbesondere um die technische Infrastruktur, z.B. die Erschließung und zum anderen um die soziale Infrastruktur, wozu Kindertageseinrichtungen und Grundschulen zählen. Die Übernahme der Kosten für die durch das Vorhaben ausgelöste technische und soziale Infrastruktur ist im Rahmen der Angemessenheit uneingeschränkt im städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung liegen hier nicht vor.

Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Die Grundstücke entlang der Damerauer Allee sowie die Grundstücke Straße 19 Nr. 1 und An der Wuhle Nr. 127 weisen Bestandsbebauung auf.

Die ehem. KGA ‚Wuhlesee‘ unterfällt nicht dem Bundeskleingartengesetz, wonach nur nicht zum Wohnen geeignete Lauben mit einer maximalen Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> zulässig und vorhanden wären. Bei dem Gebäudebestand auf der Fläche der ehem. KGA ‚Wuhlesee‘ handelt es sich vielmehr um größere, zum Wohnen geeignete „Erholungsbauten“ mit Grundflächen überwiegend zwischen 40 m<sup>2</sup> und 65 m<sup>2</sup>. Die aufgrund des Bebauungsplans mögliche Bebauung der Flächen der ehem. KGA ‚Wuhlesee‘ lässt eine Entwicklung zu, die der zulässigen Entwicklung gemäß § 34 BauGB entspricht. Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsmaße übersteigen damit nicht den vor der planerischen Entscheidung zulässigen Rahmen.

Aufgrund der Verhältnismäßigkeit und der gemäß Festsetzung des Bebauungsplans in Abhängigkeit der Grundstücksgröße nicht erzielbaren Bodenwertsteigerung gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht wird für diese Fläche kein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Eine planungsbedingte Bodenwertsteigerung aufgrund der geplanten Festsetzung (GFZ 0,2 bzw. 0,4) erfolgt nicht und ist rechnerisch nicht zu ermitteln.

Die durch die Verdichtung der ehem. KGA ‚Wuhlesee‘ ausgelösten Bedarfe (Kita, Grundschule) sind darüber hinaus als geringfügig einzuschätzen (je ca. 2 Kinder). Die Anwendung des Berliner Modells mit Verpflichtung der Vorhabenträger zur Finanzierung zusätzlich notwendiger Kita- oder Grundschulplätze ist für diese Fläche unter Berücksichtigung der Angemessenheit nicht gerechtfertigt.

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ für den Abschluss städtebaulicher Verträge findet hier keine Anwendung.

### **3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen**

#### **3.6.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013**

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat mit der Drs.-Nr. 1203/VII das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 am 23.01.2014 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses Nr. 586/IV vom 19.11.2013 beschlossen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthält Steuerungsgrundsätze zur Standortfindung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung sowie die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Bezirk. Zielsetzung ist die Konzentration der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen auf die bestehenden bezirklichen Zentren, um diese zu stärken bzw. zu qualifizieren sowie die Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung.

Das Plangebiet ist kein Bestandteil eines bezirklichen Zentrums und liegt auch in keiner Schutzzone eines solchen. In einer Entfernung von ca. 1 km vom Plangebiet befindet sich der etablierte Nahversorgungsstandort ‚Kaulsdorf-Süd‘ mit zwei Lebensmitteldiscountern bis 800 m<sup>2</sup>. Der dem Plangebiet nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ‚Mahlsdorf-Süd‘ liegt rd. 2,5 km östlich.

Im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und zum Schutz der Zentren sollen außerhalb der durch das bezirkliche Zentrenkonzept definierten Zentrenstandorte und ihrer Schutzzone Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Lebensmittel, Drogerienartikel, Schreibwaren) nur ausnahmsweise zulässig sein. Dies wurde im Bebauungsplan durch die Wahl des Baugebiets gewährleistet. Dies wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans 10–75 ausreichend berücksichtigt, da gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO im Reinen Wohngebiet Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohnerinnen und Bewohner im Gebiet nur ausnahmsweise zulässig sind.

Die Beschränkung der ausnahmsweisen Zulässigkeit auf Läden mit Versorgungsfunktion für die Bewohnerinnen und Bewohner des Gebiets und deren täglichen Bedarf unterliegt dem Zweck, die Wohnruhe zu schützen. Das heißt, der Laden darf die Wohnruhe nicht stören und muss hinsichtlich seiner Auswirkungen, wie z.B. dem ihm zuzurechnenden Verkehrsaufkommen, mit dem Gebietscharakter vereinbar sein. Ein weitergehender Ausschluss in Umsetzung der Zielstellung des Zentrenkonzeptes ist auf Grund der geplanten Art der Nutzung und Grundstücksstrukturen nicht erforderlich. Somit sind Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels für eine Umsetzung der Ziele des Zentrenkonzeptes nicht nötig.

### **3.6.2 Spielplatzplan**

Mit BA-Beschluss 1435/III vom 08.08.2011 nahm das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf den Bericht zur Spielplatzversorgung für den Spielplatzplan 2010 zur Kenntnis. Daraus wird deutlich, dass für Kaulsdorf-Süd ein Defizit an Spielfläche pro Quadratmeter je Einwohner besteht.

Gemäß Spielplatzplan befinden sich im Umfeld des Bebauungsplangebiets die Spielplätze ‚Am Moosbruch‘ in Kaulsdorf-Süd (Entfernung ca. 600 m) und „Wateweg“ in Biesdorf-Süd (Entfernung ca. 300 m) sowie die Reservestandorte ‚Hadubrandweg südlich des Wuhlesees‘ in Biesdorf-Süd (Entfernung ca. 150 m), in unmittelbarer Entfernung zum Plangebiet, und in Kaulsdorf-Süd ‚westlich Kaulsdorfer Busch‘.

### **3.7 Angrenzender Bebauungsplan**

Südlich des Geltungsbereichs schließt der sich im Verfahren befindliche Bebauungsplan 10–70 an.

Dem Bebauungsplan 10–70 liegt die Absicht zugrunde, in funktionalem Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen im Wuhlelandschaftsraum, dem öffentlichen Erfordernis nach Erhaltung von Grün- und Erholungsflächen nachzukommen und die Trennung zwischen baulicher und gärtnerischer Nutzung zu bestimmen. Bei der Sicherung und Entwicklung eines Reinen und eines Allgemeinen Wohngebiets soll durch Festsetzung kleinteiliger, ein- bis zweigeschossiger Bebauung mit hohem Grünanteil der besondere Charakter dieses Landschaftsraums berücksichtigt werden.

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

Die maximale Bebaubarkeit der Grundstücke im Bebauungsplan 10–70 ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 zulässig. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird von der Kaulsdorfer Straße zum Wuhle-Landschaftsraum von einer GFZ 0,4 auf eine GFZ 0,2 differenziert festgesetzt.

Entlang der öffentlichen Straßen werden auf den privaten Grundstücken 5 m breite Vorgartenbereiche als städtebaulich prägendes Strukturelement von Bebauung freigehalten. Zur Wuhle hin erfolgt eine Freihaltung von Bebauung in einer Tiefe von 20 m. Als Übergang zwischen Privatgrundstücken und öffentlichem Wuhle-Landschaftsraum werden 3 m breite Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Innerhalb der Baugebiete wird eine private Erschließungsstraße festgesetzt, durch die alle Parzellen angeschlossen werden, die nicht am öffentlichen Straßenland liegen.

## **4. Entwicklung der Planungsüberlegung**

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf erhielt Ende 2013 Kenntnis von Überlegungen der Eigentümer, die kleingärtnerisch genutzte Fläche als Wohnbaufläche umzunutzen. Da auf Grundlage des geltenden Planungsrechts (§ 34 BauGB) und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass sich die Fläche in privatem Eigentum befindet, eine ursprünglich beabsichtigte langfristige Bestandserhaltung der kleingärtnerischen

Nutzung nicht möglich wäre, wurde die Aufstellung des Bebauungsplans 10–75 mit dem Ziel beschlossen, die kleingärtnerische Nutzung dauerhaft zu sichern.

Entsprechend der übergeordneten Planung des Flächennutzungsplans Berlin ist diese Fläche für eine Weiterentwicklung der siedlungsgebietstypischen Wohnnutzung mit landschaftlicher Prägung vorgesehen. Der Flächennutzungsplan sieht aber auch ausdrücklich vor, bestehende Grünräume zu sichern und weiter zu entwickeln. Eine besonders wichtige Grünverbindung stellt in diesem Zusammenhang der Grünzug entlang der Wuhle dar, der das Umland (Ahrensfelde) mit der Altstadt von Köpenick und den dortigen Naherholungsräumen verbindet. Auch an seinen Rändern liegen verschiedene Grünflächen mit lokaler und überörtlicher Bedeutung, wie der Erholungspark Marzahn, die Biesdorfer Höhe und der Wuhlesee. Kleinere Parks entlang der Wuhle, wie z.B. der Stadtteilpark des Entwicklungsgebiets Biesdorf-Süd, wurden ebenfalls bereits realisiert. Ziel ist es, weitere Grünflächen mit öffentlichen Nutzungen entlang des Wuhlegrünzugs, wie Spielplätze und kleingärtnerisch genutzte Flächen, in diesen übergeordneten Grünzug zu integrieren.

Ebenso ist es Ziel des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf, zur Umsetzung des städtebaulichen Leitbildes der perlenschnurartigen Folge von Grünflächen unterschiedlicher Qualitäten entlang des übergeordneten Grünzugs der Wuhle über Bebauungsplanverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu sichern. Die kleingärtnerisch genutzte Fläche innerhalb des Planungsgebiets sollte einen Grünbaustein im Wuhle-Randbereich darstellen und im Bebauungsplan durch die Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Private Dauerkleingärten‘ planungsrechtlich gesichert werden. Insgesamt sollte somit die Funktion des Wuhletals durch das sich aus privaten und öffentlichen Flächen zusammensetzende Grünflächenpotential im Sinne einer übergeordneten Grünverbindung entsprechend Flächennutzungsplan gestärkt werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde dargelegt, dass eine kleingärtnerische Nutzung nach den Grundsätzen des Bundeskleingartengesetzes zu keinem Zeitpunkt bestand. Zudem liegt es auch nicht im privaten Interesse der Pächterinnen und Pächter und der Eigentümer, hier eine Umwidmung in eine Dauerkleingartenanlage durchzuführen.

Unter Berücksichtigung steigender Einwohnerzahlen im Land Berlin besteht neben dem öffentlichen Interesse, bestehende Erholungsnutzungen langfristig zu sichern, das vorrangige öffentliche Erfordernis, Wohnungsneubau unter den Prämissen der weiteren Stärkung des Wuhle-Landschaftsraumes zu realisieren.

Im Ergebnis führte dies zur Änderung der Planungsziele des Bebauungsplans 10–75. Das Bebauungsplanverfahren wird nunmehr auf Grundlage der Zielsetzung Sicherung von Wohnungsneubau für das Areal unter Berücksichtigung des Leitbildes zum Wuhletal fortgeführt.

Aus der Änderung des Planungsziels resultiert eine Geltungsbereichsänderung. Zum einen sollen weitere, unmittelbar angrenzende Flächen in den Geltungsbereich einbezogen werden, um das Quartier zwischen Damerauer Allee, Straße 19 und Wuhle städtebaulich zu ordnen und zum anderen soll der Wuhle-Uferweg planungsrechtlich gesichert werden. Im Zusammenspiel mit dem südlich angrenzenden Bebauungsplan 10–70 ergibt sich somit eine Sicherung des Uferweges durchgehend zwischen Bismarcksfelder Straße und Damerauer Allee.

## II. Planinhalt und Abwägung

### 1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

#### 1.1 Intention des Planes

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

Das Siedlungsgebiet Kaulsdorf-Süd besitzt eine kleinteilige Baustruktur mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern, teilweise auch kleinen Stadtvillen. Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die sowohl dem vorhandenen baulichen Bestand als auch der künftigen Bebauung Rechnung trägt und darüber hinaus Planungssicherheit für die Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke schafft.

Die grundlegenden Ziele des Bebauungsplans lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Planungsrechtliche Sicherung von innerstädtischem Baulandpotenzial in Übereinstimmung mit den Zielen des Flächennutzungsplans.
- Der besondere Charakter des Wuhle-Landschaftsraums und die durchgrünte Siedlungstypik in Kaulsdorf-Süd soll durch die Entwicklung und Sicherung eines waldbaumgeprägten Reinen Wohngebiets mit kleinteiliger, ein- bis zweigeschossiger Bebauung berücksichtigt werden. Gemäß dem Waldbaumsiedlungsbereich sollen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen erhalten bzw. entwickelt werden.
- Im funktionalen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen im Wuhle-Landschaftsraum soll dem öffentlichen Erfordernis nach Erhaltung bzw. Schaffung von Grün- und Erholungsflächen nachgekommen werden, hierzu soll der Wuhle-Landschaftsraum gesichert und entwickelt werden. Durch planungsrechtliche Sicherung öffentlicher Grünflächen wird weiterhin der öffentliche Wuhlewanderweg als Bestandteil der übergeordneten Grünverbindung in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan und dem LaPro gesichert.
- Es soll ein ökologisch wirksamer Grünzug entsprechend LaPro und Flächennutzungsplan geschaffen werden, der sich sowohl aus privaten als auch aus öffentlichen Flächen zusammensetzt. Hierbei sollen die privaten Flächen nicht überbaubare Grundstücksflächen enthalten, die von Bebauung in einer Tiefe von 20 m ab Grundstücksgrenze freigehalten werden. Die Übergänge zwischen Privatgrundstücken und öffentlichem Wuhle-Landschaftsraum sollen als naturnaher Gehölzstreifen als ortstypisches Strukturelement erhalten bzw. ergänzt werden.
- Straßenbegleitend sind Vorgärten im Abstand von 5 m zu sichern, die von Bebauung und Nebenanlagen
- 
- freizuhalten sind, so wie sie sich bereits derzeit als städtebaulich prägendes Gestaltungselement im gesamten Siedlungsgebiet herausgebildet haben.

#### 1.2 Wesentlicher Planinhalt

Im Plangebiet werden folgende Nutzungen festgesetzt:

- Reines Wohngebiet WR,
- öffentliche Grünfläche mit öffentlichem Uferwanderweg und
- öffentliche Verkehrsflächen.

Die ortstypische Bebauungsstruktur des Siedlungsgebiets soll mit den Festsetzungen des Bebauungsplans weiter geführt werden. Die städtebaulichen Grundprinzipien – insbesondere das Maß der Überbauung – zur Sicherung der prägenden kleinteiligen Siedlungsstruktur sollen dabei durch eine begrenzte Zahl von Festsetzungen im Sinne planerischer Zurückhaltung umgesetzt werden, für das Maß der baulichen Nutzung soll eine wirksame und dabei handhabbare Regelungsdichte bestimmt werden.

Zur Sicherung der gebietsverträglichen Verdichtung erfolgt hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung die Festsetzung von GRZ, GFZ und Geschossigkeit. Die maximale Bebauung der Grundstücke im Plangebiet soll mit einer Versiegelung von 20 % (Grundflächenzahl (GRZ) 0,2) zulässig sein. Zur Wuhle erfolgt auf den privaten Grundstücken eine Freihaltung von Bebauung in einer Tiefe von 20 m. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entlang des Wuhle-Landschaftsraums mit einer GFZ 0,2 mit einer eingeschossigen Bebauung festgesetzt. Für die davon rückwärtig gelegenen Flächen sowie entlang der Damerauer Allee erfolgt die Festsetzung einer GFZ 0,4 mit zweigeschossiger Bebauung. Dies entspricht einer Fortschreibung der bestehenden städtebaulichen Strukturen im Umfeld, in die sich das Plangebiet gebietsverträglich einfügen soll.

Aufgrund der stadträumlichen Besonderheiten des Planungsgebiets sind im Bebauungsplan städtebauliche Ordnungsprinzipien wie die prägenden Vorgartenbereiche und die für das Siedlungsgebiet typische Bebauung mit vorwiegend Einzelhäusern durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Bauweise zu ermöglichen. Die Erschließung des Bebauungsplangebiets 10–75 erfolgt von der Damerauer Allee und der Straße 19, die als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Die Einteilung des öffentlichen Straßenlandes ist dabei nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Die innere Erschließung der Baugrundstücke auf der Fläche der ehem. KGA ‚Wuhlesee‘, die nicht an das öffentliche Straßenland der Straße 19 anbinden, muss über eine private Erschließungsstraße im Sinne einer gesicherten Erschließung unter Berücksichtigung der geplanten Parzellierung erfolgen.

Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche ist hier nicht erforderlich, da diese Stichstraße als innere Erschließung der Nutzung durch die Anliegerinnen und Anlieger selbst dient und Durchgangsverkehr sicher ausgeschlossen werden kann.

## **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist die geplante Festsetzung als Wohnbaufläche entsprechend den Grundsätzen zur Entwicklung aus dem FNP Berlin generell entwickelbar.

Aus der Darstellung einer Wohnbaufläche W 4 des Flächennutzungsplans kann das Reine Wohngebiet (WR) im Plangebiet entsprechend entwickelt werden. Auch die

festzusetzenden Geschossflächenzahlen sind aus dem FNP Berlin entwickelbar. Die landschaftliche Prägung wird dabei durch die großräumige Freihaltung von Bebauung auf einem 20 m breiten Streifen auf den Privatgrundstücken, die überwiegende Eingeschossigkeit entlang der Wuhle, die geringe GRZ von 0,2, die Längenbeschränkung der Bebauung auf 15 m, die Höhenbeschränkung der Bebauung auf ca. 9 m sowie die siedlungstypische Bepflanzung gemäß Pflanzliste gewährleistet. Die Fläche zwischen den rückwärtigen Grundstücksgrenzen und der Wuhle wird als öffentliche Grünfläche im Sinne des im FNP Berlin dargestellten übergeordneten Grünzugs gesichert.

### **3. Begründung der Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der städtebaulichen Situation und der bestehenden Nutzungsstruktur, die fast ausschließlich durch Wohnen geprägt ist, werden die Bauflächen im Geltungsbereich als Reines Wohngebiet WR gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Diese Nutzungsart wird dem vorhandenen Gebietscharakter am Grünzug der Wuhle und der insgesamt starken Durchgrünung dieser Wohnbauflächen gerecht und gewährleistet eine hohe Wohnqualität, verbunden mit dem Anspruch der besonderen Wohnruhe. Dies ergibt sich auch daraus, dass das Plangebiet über die Verkehrsführung der Damerauer Allee erschlossen wird, die aufgrund der geografischen Situation (Wuhletal) eine gebietsübergreifende Erschließungsmöglichkeit ausschließt. Durchgangsverkehr und wuhleübergreifende Verkehrsführungen innerhalb des Plangebiets können auch langfristig ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung der Nutzungsart eines Reinen Wohngebiets ist hier gerechtfertigt, da sich dieser Bereich des Plangebiets bereits im Bestand als ein ruhiges Wohngebiet darstellt und konfligierende Nutzungen im Bestand nicht vorhanden sind.

Durch die Zielstellung des Bebauungsplans soll der Entwicklung und Sicherung der vorhandenen hohen Wohnqualität gegenüber dem privaten Belang der uneingeschränkten Nutzbarkeit des Grundeigentums der Vorrang eingeräumt werden. Auch im Rahmen der Rechtsprechung wurde festgestellt, dass nur durch eine Festsetzung mit der Nutzungsart des Reinen Wohngebiets das Interesse der Bürgerinnen und Bürger zu wahren ist, die für das ruhige, stressfreie Wohnen vielfach bereit sind, auch finanzielle Opfer zu bringen.<sup>1</sup>

Die mit der Nutzungsart „Reines Wohngebiet“ verbundene dominierende Stellung der Wohnfunktion erfordert einen höchsten Anspruch an Schutz vor Störungen. Dabei sind die üblicherweise mit einer Wohnnutzung verbundenen nicht vermeidbaren Störungen wie An- und Abfahrten durch die (eigenen) Kraftfahrzeuge, Kinderlärm sowie Gartenarbeiten (zu bestimmten Tageszeiten) hinzunehmen.

Unter Berücksichtigung des Aspekts der Wohnruhe zählen freiberufliche Nutzungen in Räumen auch im Reinen Wohngebiet als allgemein zulässig. Darüber hinaus werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die neben dem Wohnen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht ausgeschlossen.

---

<sup>1</sup> S. Kommentar BauNVO (Fickert/Fieseler) 12. Auflage, 2014, § 3 Rn. 3.4.

Eine Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen auf den Flächen des Plangebiets, die die bezirkliche Zielsetzung – den Schutz bestehender Zentren durch die Beschränkung der Zulässigkeit entsprechender Einrichtungen außerhalb der Zentren – unterlaufen, ist nicht zu befürchten. Da gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO in Reinen Wohngebieten nur eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohnerinnen und Bewohner im Gebiet besteht, unterliegt deren Ansiedlung einer Einzelfallprüfung. Weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerks Wuhlheide. Die mit der beabsichtigten Festsetzung als Reines Wohngebiet möglichen Nutzungen sind nicht von den Verbotstatbeständen der Schutzverordnung betroffen, soweit sie die technischen Voraussetzungen erfüllen, die eine Gefährdung des Grundwassers im Sinne der Schutzgebietsverordnung ausschließen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), Höhe der baulichen Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Diese Festsetzungen gewährleisten eine Entwicklung innerhalb der vorhandenen städtebaulichen Strukturen. Die in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen werden eingehalten. Die sich in den Nutzungsmaßen unterscheidenden Reinen Wohngebiete werden im Westen mit WR 1 und im Osten mit WR 2 bezeichnet.

#### **3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet durch eine maximale **GRZ von 0,2** festgesetzt. Die Qualitäten des durchgrüneten Einfamilienhausgebiets mit seinen wichtigen ökologischen und freiraumbezogenen Funktionen werden damit gewahrt.

Die GRZ von 0,2 stellt eine gebietsverträgliche Entwicklung der Wohnnutzung mit einem wirtschaftlich vertretbaren Nutzungsmaß sicher und ermöglicht andererseits auch einen hohen Grünanteil und eine Entwicklung dieser Flächen mit waldbaumgebietstypischen Gehölzen und ortstypischen Freiflächen in Übereinstimmung mit dem LaPro Berlin.

Die zulässige Bebauung im Bebauungsplan 10–75 berücksichtigt insbesondere die Lage zum Wuhle-Landschaftsraum. Es wird eine geringe Versiegelung der Grundstücke festgesetzt. Eine weitere Reduzierung würde nicht den ortstypischen Strukturen entsprechen und zu einer Einschränkung in der wirtschaftlichen Verwertbarkeit und Funktionalität der Grundstücke führen.

Mit dieser Festsetzung wird eine Entwicklung unter Beibehaltung der ortstypischen Strukturen und der starken Durchgrünung des Gebiets (Waldbaumcharakter) gewährleistet. Sie begrenzt lediglich die nach § 34 Abs. 1 BauGB mögliche Entwicklung auf das gebietsverträgliche Maß. Entschädigungsansprüche gemäß § 42 BauGB entstehen daraus nicht (siehe hierzu Kap. III.3).

Gleichzeitig wird mit der festgesetzten GRZ dem umweltschützenden Belang der dezentralen Regenwasserversickerung Rechnung getragen und dem LaPro entsprochen.

### 3.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Als Gestaltungsprinzip innerhalb des Bebauungsplans wird eine Gliederung der baulichen Strukturen angestrebt. Durch die Gliederung soll eine differenzierte Bebauung im Übergang zum freien Landschaftsraum der Wuhle gewährleistet werden. Unmittelbar entlang des Wuhle-Landschaftsraums soll im Sinne dieser Differenzierung die Bebauung in ihrer Kubatur deutlich gegenüber der angrenzenden Bebauung zurücktreten. Darum soll im **WR 1** eine **GFZ von 0,2** als Höchstmaß festgesetzt werden. Dieses Nutzungsmaß ermöglicht die Weiterführung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen des angrenzenden Bebauungsplans 10–70 entlang des Wuhle-Grünzugs.

In Orientierung auf die bestehenden Strukturen des angrenzenden Siedlungsgebiets wird für das vom Wuhle-Grünzug rückwärtig gelegene sowie entlang der Damerauer Allee verlaufende **WR 2** eine **GFZ von 0,4** festgesetzt. Mit dieser Differenzierung wird ein sanfter Übergang von den gewachsenen Strukturen des angrenzenden Siedlungsgebiets zum Wuhle-Landschaftsraum vermittelt.

### 3.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angemessene Bebauung schaffen. Für die Wohngebiete WR 1 und WR 2 im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt daher eine Begrenzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen auf 45,5 m über NHN gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 1**. Das entspricht einer zulässigen Höhe baulicher Anlagen von ca. 9 m. Als Bezugshöhe wird das Straßenniveau von 36,3 m über NHN in der Damerauer Allee zugrunde gelegt.

Diese Festsetzung entspricht der in der Siedlung vorhandenen Struktur und leistet einen Beitrag zur Wahrung des städtebaulichen Charakters bei weiterer Entwicklung von Wohnbauflächen innerhalb der vorhandenen Grundstücksstrukturen.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

### 3.2.4 Geschossigkeit

Die Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse folgt dem Prinzip zur Umsetzung der städtebaulichen Struktur, eine ein- bis zweigeschossige Bebauung auszubilden. Dies entspricht einer Fortschreibung der bestehenden städtebaulichen Strukturen entlang der Wuhle, dabei ist das vorhandene dreigeschossige Gebäude (Damerauer Allee 30) auf Grund seiner optischen Wirkung, wie in Kapitel 2.4 beschrieben, nicht maßstabbildend. Die städtebauliche Gliederung ergibt sich aus den bestehenden ortstypischen Gebäudehöhen der näheren Umgebung, in die das Plangebiet sich auch weiterhin gebietsverträglich einfügen soll.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung wird für die überbaubaren Flächen entlang der Damerauer Allee und z. T. der Straße 19, die mit **WR 2** bezeichnet werden, eine **zweigeschossige Bebauung** ermöglicht.

Unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Lage angrenzend zum Wuhletal und dem städtebaulichen Leitbild zur Gestaltung des Wuhlelandschaftsraumes soll für das **WR 1** entlang der Wuhle **ein Vollgeschoss**

festgesetzt werden. Die Staffelung der Gebäudehöhen schafft somit einen städtebaulich harmonischen Übergang zwischen Bebauung und Landschaftsraum.

Die angegebenen baulichen Nutzungsmaße GRZ/GFZ sowie die Höhe baulicher Anlagen und die Festsetzung der Geschossigkeit sichern eine dem landschaftsgeprägten Ortscharakter und der unmittelbaren Wuhlenähe angemessene bauliche Verdichtung und entsprechen den Vorgaben der übergeordneten Planungen unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Strukturen. Das Nutzungsmaß entspricht dem besonderen Gebietscharakter des Wuhle-Landschaftsraums mit hoher Waldbaumprägung. Mit der Festsetzung werden ortstypische Strukturen beibehalten und entsprechend der Grundstücksgrößen ein verträgliches und effektives Nutzungsmaß gesichert.

Gleichzeitig wird hiermit den umweltschützenden Belangen – Erhalt und Vermeidung der Beeinträchtigung der Wirksamkeit des Siedlungsgebiets als Kaltluftentstehungsgebiet – Rechnung getragen. Damit wird das Gebiet, in dem sich der Geltungsbereich befindet, in seiner Bedeutung als klimatischer Entlastungsraum für die Innenstadt nicht beeinträchtigt.

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

#### **3.3.1 Bauweise**

Die vorhandene kleinteilige Bebauung im Plangebiet wird auch langfristig planungsrechtlich gesichert. Da Gebäudelängen bis 50 m, wie sie die offene Bauweise zulässt, dem Gebietscharakter widersprechen, wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, wonach in den Reinen Wohngebieten nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 15 m zulässig sind (textliche Festsetzung Nr. 2).

Gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 2** wird in den Wohngebieten, in denen die Bauweise mit „a“ ausgewiesen ist, als Bauweise festgesetzt: Abweichend von der offenen Bauweise dürfen Gebäude eine Gebäudelänge von 15 m nicht überschreiten.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB*

Danach können beispielsweise Einzel- und Doppelhäuser unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände mit einer maximalen Baukörperlänge von 15 m errichtet werden. Diese Festsetzung dient damit der Weiterentwicklung der für das Siedlungsgebiet typischen städtebaulichen Strukturen.

Diese offene, kleinteilige Bauweise sowie die daraus resultierenden Blickbeziehungen in die Gärten und den Wuhle-Landschaftsraum sind prägend.

Das Gebiet hat aufgrund seiner direkten Lage am Wuhlegrünzug, seines Waldbaumsiedlungscharakters und der insgesamt starken Durchgrünung eine besondere städtebauliche Qualität, die mit einer besonderen Wohnqualität und Wohnruhe einhergeht. Mit dieser Festsetzung soll ein Beitrag zur Sicherung dieser besonderen Qualität geleistet werden.

### 3.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Insgesamt sind Ziele der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen:

- die Sicherung der ortstypischen Vorgärten entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und
- eine städtebauliche Grünstruktur entlang der öffentlichen Flächen des Wuhlegrünzugs zu gewährleisten, so dass dessen ökologische Wirksamkeit insgesamt gewährleistet ist und gleichzeitig die Attraktivität als übergeordneter Grünzug erhöht wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die Festsetzung der straßenbegleitenden Baugrenzen gewährleistet den Erhalt der ortstypischen Vorgartenbereiche. Aus den mit c bezeichneten Flächen an den öffentlichen Straßen ist vielfach noch der typische Bestand an Bäumen vorzufinden. Diese, die vorhandene Ortstypik bestimmenden Vorgärten sollen als wesentliches Gestaltungsmerkmal des Siedlungsgebiets langfristig planungsrechtlich gesichert werden.

Die Festsetzung der Baugrenze auf den an die Wuhle angrenzenden Grundstücksbereich gewährleistet, dass der Wuhle-Landschaftsraum als übergeordneter Grünzug in Übereinstimmung mit dem FNP Berlin und dem LaPro erhalten und entwickelt werden kann. Neben der Sicherung des Landschaftsbildes und dessen öffentlicher Erlebbarkeit sind vor allem die Erhaltung dieses Freiraumes als wichtige Frischluftschneise, der Schutz gebietstypischer Vegetationsbestände und die Begrenzung des Versiegelungsgrades von Bedeutung. Dabei soll zur Schaffung eines fließenden Übergangs vom Siedlungsgebiet zum Landschaftsraum des Wuhlegrünzugs, entsprechend der aus dem Flächennutzungsplan Berlin abgeleiteten städtebaulichen Intention, eine Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksflächen von Bebauung festgesetzt werden. Der Grünzug setzt sich somit gleichermaßen aus öffentlichen und privaten Freiflächen zusammen. Eine bauliche Verdichtung soll hier vermieden werden. Nur so kann der Grünzug auch durchgehend als solcher wahrnehmbar und in seiner ökologischen Funktion erhalten bleiben. Dieses Erfordernis ist insbesondere deshalb gegeben, da das Wuhletal im Geltungsbereich eine besondere Verengung aufweist und langfristig keine Erweiterung durch öffentliche Freiflächen möglich ist.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO*

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

Gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 3** werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung „c“ Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ausgeschlossen.

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

Im Gegensatz dazu werden auf den Grundstücken, die an den Wuhle-Landschaftsraum angrenzen, im entlang der Wuhle verlaufenden, freizuhaltenen 20-m-Bereich nur Stellplätze und Garagen ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser genannten baulichen Anlagen sichert den Erhalt der städtebaulich prägenden, begrünten Gartenflächen im Zusammenhang mit dem Wuhlegrünzug und folgt damit den Festsetzungen der wuhlebegleitenden Bebauungspläne.

Der Ausschluss von Nebenanlagen gemäß §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO soll aus Gründen der Funktionalität nicht erfolgen, da hier durch die Freihaltung eines 20-m-Bereichs bereits eine große Einschränkung der Bebaubarkeit erfolgt. Im Gegenzug soll jedoch entlang der westlichen Grundstücksgrenze gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8 (siehe hierzu Kap. II.3.6) eine 3 m breite Abpflanzung mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste erfolgen. Da hier auf Grund der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung nur eine geringe Überbauung möglich ist, wird die Funktionalität des Wuhlegrünzuges dadurch nicht eingeschränkt.

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „b“ entlang der Wuhle werden gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 4** Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

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

### **3.4 Öffentliche Grünflächen**

Der Bebauungsplan sieht vor, entlang der Wuhle eine öffentliche Grünfläche als Teil eines überregionalen Grünzugs festzusetzen. Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche entlang der Wuhle als Bestandteil des übergeordneten Wuhlegrünzugs trägt zur weiteren Sicherung der öffentlichen Nutzbarkeit und damit des Erlebnis- und Erholungswertes dieses Grünzugs bei. Dies entspricht auch den übergeordneten Planungen (FNP, LaPro, BEP), die eine klimawirksame Grün- bzw. Freifläche für die wuhleangrenzenden Bereiche ausweisen.

Die zwischen Wuhleböschung und Grundstücksgrenzen östlich der Wuhle gelegenen öffentlichen Flächen werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Uferwanderweg“ festgesetzt, um hier den öffentlichen Wuhlewanderweg zu sichern. Dieser trägt in seiner Längsausrichtung zu einer durchgängigen Durchwegung bei, die in nördlich gelegenen Bebauungsplänen und dem südlich angrenzenden Bebauungsplan 10–70 bereits durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden. Durch die Sicherung möglichst vieler Zuwegungen soll die Nutzbarkeit des Landschaftsraums als überregionaler Grünzug verbessert werden. Diese Aufwertung des Landschaftselements Wuhle entspricht ebenfalls den Zielstellungen des LaPro. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung „Öffentlicher Wuhlewanderweg“ bereits frühzeitig darauf hingewiesen, dass in diesem Bereich des Plangebiets die mit der beabsichtigten Nutzung der Grünfläche im Zusammenhang stehenden Wirkungen (soziale Kontakte, vielgestaltetes Erscheinungsbild der Freiräume) zu erwarten sind.

Die Biotopvernetzungsfunktion des Wuhlegrünzugs erfordert es, dass bei der Herstellung des Grünzugs die Natur- und Umweltbelange Priorität haben. So sind

Maßnahmen des Biotop- und Artenschutzes für das Wuhletal zu fördern und störende Nutzungen soweit wie möglich auszuschließen.

Der hauptsächlich nur als Weggrundstück ausgebildete Wuhlewanderweg im Bereich des Bebauungsplans 10–75 erfordert, um der Qualität eines Grünzugs gerecht zu werden, Erweiterungen mit nutzbaren Freiflächen, um die Biotopfunktion (Flora, Fauna) und die Funktion als Kaltluftschneise erfüllen zu können.

Aus diesem Grund wurde auf den anschließenden privaten Grundstücksflächen eine Fläche in einer Tiefe von 20 m festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Auf dieser Fläche werden gleichzeitig Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern in einer Tiefe von 3 m festgesetzt, die einen Lebensraum für die heimische Tierwelt bieten.

Die Abgrenzung der öffentlichen Grünfläche orientiert sich an der vorhandenen Böschungskante der Wuhle, so dass die zukünftige Grünfläche unter Berücksichtigung der ergänzenden Flächen innerhalb des Geltungsbereichs eine durchgängig mindestens ca. 7 m breite Fläche entsteht, die eine fußläufige Durchwegbarkeit ermöglicht.

### 3.5 Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung der Grundstücke ist über das umliegende Straßennetz gesichert.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich öffentliche Straßenverkehrsflächen der Damerauer Allee und der Straße 19. Beide Straßen sind Anliegerstraßen.

Der Bebauungsplan setzt die vorhandenen Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sich an den bestehenden Flurstücksgrenzen der gewidmeten Verkehrsflächen.

Die differenzierte Gestaltung der das Planungsgebiet begrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht im Bebauungsplan geregelt, um dadurch ggf. entstehende Selbstbindungen des Landes Berlin auszuschließen. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist daher gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 5** nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

Die innere Erschließung der Wohnbauflächen des Flurstücks 30/2 soll in Form einer privaten Wohnstraße in gemeinschaftlichem Eigentum erfolgen. Durch die Eigentümer wird im Parzellierungsentwurf eine „private Verkehrsfläche“ als Stichstraße mit Wendeanlage vorgesehen, die auch im Privateigentum verbleibt. Diese beinhaltet das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die einzelnen Parzellen. Die interne Erschließungsstraße wird vom Eigentümer realisiert. Voraussetzung für die Umsetzung privater Erschließungsstraßen ist die gesicherte Einschätzung, dass neben dem Ziel- und Quellverkehrsaufkommen der festgesetzten Nutzung selbst kein Durchgangsverkehr zu erwarten sein wird. Das ist hier sichergestellt, da die geografische Situation (Wuhletal) eine gebietsübergreifende Erschließungsmöglichkeit ausschließt. Durchgangsverkehr und wuhleübergreifende Verkehrsführungen innerhalb des Plangebiets können auch langfristig ausgeschlossen werden.

Auch auf die Festsetzung von privaten Verkehrsflächen soll hier verzichtet werden, um auf Änderungen in Lage oder Verlauf flexibel reagieren zu können. Da es sich hier um eine kleine, abgeschlossene Fläche mit einer überschaubaren Anzahl von zehn Hinterliegergrundstücken mit voraussichtlich nur geringer Verkehrsbelastung handeln wird, ist eine private Wohnstraße ausreichend und tragfähig. Die öffentlich-rechtliche Erschließung der künftigen, innenliegenden Grundstücke, die nicht direkt an einer öffentlich gewidmeten Straße anliegen werden, ist über Baulasten oder Miteigentum an den internen Verkehrsflächen zu sichern.

Die Anbindung des Grundstücks ‚An der Wuhle 127‘ (Flurstücke 31/8 und 32/2, Flur 4, Gemarkung Köpenick) an das öffentliche Straßenland der Straße 19 ist über ein 3 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entlang der südlichen Grenze des Grundstücks Straße 19 Nr. 1 (Flurstück 31/7, Flur 4, Gemarkung Köpenick) durch Eintragung einer Baulast (vom 06.11.2003) öffentlich-rechtlich gesichert. Unter Berücksichtigung dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrechts werden die entlang der öffentlichen Grünfläche verlaufenden festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern auf dem Flurstück 31/8 unterbrochen, um die Zufahrt zum Flurstück 31/8 zu gewährleisten.

### 3.6 Grünfestsetzungen

Im Landschaftsprogramm wird das Plangebiet als Waldbaumsiedlungsbereich dargestellt. Hiermit ist u.a. die Sicherung und Entwicklung besonderer Siedlungszusammenhänge und ihrer charakteristischen Gestaltungselemente, der Erhalt und die Ergänzung des Waldbaumbestandes in Gärten und Siedlungsfreiräumen sowie der Erhalt und die Entwicklung von gebietstypischen Strukturelementen und Vegetationsbeständen vorgesehen.

Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet unter Berücksichtigung der bestehenden Waldbaumprägung des angrenzenden Siedlungsgebiets, die bereits derzeit den städtebaulichen Charakter bestimmt.

Die **textliche Festsetzung Nr. 6** sieht deshalb vor, dass im Bebauungsplangebiet pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein für das Waldbaumsiedlungsgebiet typischer Baum zu pflanzen oder zu erhalten ist. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen. Die Anwendung der dem Plan beigefügten Pflanzliste wird empfohlen. Die in der Pflanzliste genannten Bäume sind auf den Waldbaumsiedlungsbereich abgestimmt.

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

Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 7** soll erreicht werden, dass in Übereinstimmung mit dem LaPro eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung betrieben wird und somit möglichst viel Niederschlagswasser innerhalb des Baugebiets versickert wird. Die textliche Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung des sorgsamem Umgangs mit den Ressourcen der Natur, der Vermeidung von Eingriffen in den Wasserhaushalt des Plangebiets und der Verminderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 3 Satz 3 NatSchGBIn*

Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 8** die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten. Der Bestand ist mit einer mindestens 3 m breiten Abpflanzung in der Weise zu ergänzen, dass der Eindruck einer natürlichen Abgrenzung zwischen besiedeltem Raum und Landschaftsraum erhalten bleibt. Gleichzeitig wird damit eine prägende Grünstruktur entsprechend LaPro entwickelt. Bei der Bepflanzung wird empfohlen, Pflanzen der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzung von Pflanzenlistenarten soll Gehölzarten sichern, die sowohl einheimisch als auch an den Standort angepasst sind. Dadurch soll eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Tierwelt erhalten bzw. geschaffen werden. Aus Gründen der Gestaltungsfreiheit ist nicht ausgeschlossen, dass zusätzlich andere Pflanzenarten gewählt werden.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB*

#### **4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange**

Die öffentlichen und privaten Belange sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB im Bebauungsplanverfahren gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Mit der verbindlichen Bauleitplanung wird in die Eigentümerrechte eingegriffen, es werden Inhalt und Grenzen des Eigentums bestimmt. Es ist abzuwägen, ob das Wohl der Allgemeinheit tatsächlich diese Einschränkung der Privatrechte erforderlich macht. Maßgabe dafür sind die nach §§ 1 und 1a BauGB erkennbaren Elemente, die nach Lage der Dinge in die Abwägung einzustellen sind. Hinweise von Fachbehörden und Trägern öffentlicher Belange werden im weiteren Verfahren abgefragt und anschließend berücksichtigt.

Folgende öffentliche Belange wurden in die Abwägung über die Inhalte des Bebauungsplans eingestellt:

- die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch Errichtung neuer Wohnungen, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, die Anforderungen an kostensparendes Bauen und die Bevölkerungsentwicklung,
- die nachhaltige städtebauliche Weiterentwicklung der städtebaulichen Gestalt sowie des Ortsbildes und
- die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege.

Bei den privaten Belangen der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer, die erkennbar von Bedeutung sind, handelt es sich im Wesentlichen um

- die private Baufreiheit und
- die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Baugrundstücks.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigen die Darstellungen des FNP Berlin und orientieren sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise an den benachbarten Baugebieten. Insofern schränkt der Bebauungsplan gegenüber der bestehenden planungsrechtlichen Beurteilung nach § 34 BauGB zwar teilweise die private Baufreiheit einzelner Grundstückseigentümer ein, jedoch betrifft

dies nur das reine Wohngebiet WR1. Hier werden die Geschosshöhe, die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke eingeschränkt. Das städtebauliche Ziel der Sicherung des Landschaftsbildes und dessen öffentlicher Erlebbarkeit und vor allem der Erhaltung dieses Freiraumes als wichtige Frischluftschneise, dem Schutz gebietstypischer Vegetationsbestände kann jedoch nur durch die Begrenzung der Nutzungsmaße erreicht werden. Dem öffentlichen Belang der Sicherung des Landschaftsraumes wird als maßgeblichem Ziel der Planung, im Fall des WR1, mehr Gewicht beigemessen als den privaten Belangen der Grundstückseigentümer zur Ausübung ihrer Baufreiheit.

Zusätzliche Anforderungen ergeben sich durch

- die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche,
- die geplante Pflanzbindung,
- die geplanten Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücke sowie
- die Festsetzungen zur maximalen Gebäudelänge und zur Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen.

Es erfolgen Einschränkungen der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche. Die Grundstücksflächen entlang der Wuhle werden aufgrund einer um 20 m zurückgesetzten Baugrenze weitgehend von Bebauung freigehalten. Davon abweichend wurde bei dem Grundstück Damerauer Allee 18 im Sinne der legitimen Eigentümerinteressen die Baugrenze nur um 10 bis 15 m zurückgesetzt, um eine Bebaubarkeit des Grundstücks zu gewährleisten. Die punktuelle Einschnürung des Landschaftsraumes an dieser Stelle stellt die Funktionalität nicht in Frage.

Das dem Bestandsschutz unterliegende Wohngebäude auf dem Grundstück Straße 19 Nr. 1 überschreitet die Baugrenze zwar geringfügig, doch bei der vorhandenen Grundstückssituation bietet die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche auch langfristig für eine zukünftige Bebauung ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten einer wirtschaftlichen Grundstücksverwertung. Durch das Freihalten der Grundstücksflächen von Wohnbebauung wird sichergestellt, dass der Wuhle-Landschaftsraum als übergeordneter Grünzug in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan Berlin und dem Landschaftsprogramm erhalten und entwickelt werden kann. Dem soll hier der Vorrang gegenüber dem privaten Belang der Baufreiheit gegeben werden.

Außerdem sind die Baugrenzen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, der Damerauer Allee und der Straße 19 um 5 m zurückgesetzt, um die ortstypischen Vorgartenbereiche an den öffentlichen Straßen zu erhalten. Das Wohngebäude Damerauer Allee 18 ragt um ca. 1 m in die nicht überbaubare Fläche der Vorgartenbereiche hinein. Das vorhandene Gebäude genießt Bestandsschutz. Ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten einer wirtschaftlichen Grundstücksverwertung sind durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche gegeben. Die Vorgartenbereiche stellen ein wesentliches Gestaltungsmerkmal des Siedlungsgebiets dar, daher soll hier der Vorrang gegenüber dem privaten Belang der Baufreiheit eingeräumt werden.

Die Festsetzung der Baugrenzen löst an den Bestandsgebäuden kein Anpassungserfordernis aus, da sie dem Bestandsschutz unterliegen. Ein Anpassungserfordernis tritt daher erst für die Änderung der Bestandsgebäude sowie für Neubauvorhaben ein.

Die neu entstehende Wohnbebauung auf den Flächen der ehem. KGA ‚Wuhlesee‘ wird sich in die baulichen und sozialen Strukturen des Gebiets einfügen. Aus der Anzahl der geplanten Wohnungen resultiert kein Verkehrsaufkommen, das in den umliegenden Straßen nicht bewältigt werden könnte. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Unterbringung privater Stellplätze auf den Grundstücken, wodurch voraussichtlich eine zusätzliche Belastung der öffentlichen Verkehrsflächen vermieden wird.

Dem Eingriff in die privaten Belange durch die Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie durch die Regelung zur Baumpflanzung auf den Baugrundstücken der ehem. KGA ‚Wuhlesee‘ steht gegenüber, dass die zu erhaltenden und zu ergänzenden Vegetationsstrukturen in den Gärten als prägendes Element der an den Wuhlegrünzug grenzenden Wohngebiete für das Ortsbild von wesentlicher städtebaulicher Bedeutung sind. Diese Festsetzungen sollen dazu dienen, vorhandene, städtebaulich prägende Grünbestände auch langfristig zu sichern bzw. solche im Sinne der städtebaulichen Prägung zu entwickeln. Gleichzeitig soll dadurch ein Beitrag geleistet werden, um die Qualität des Gebiets als durchgrünter Wohnstandort zu erhalten und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushalts im Rahmen von Neubebauungen entsprechend LaPro weitestgehend zu minimieren.

Die Grundstücke sind dabei im Ergebnis prinzipiell weiter sinnvoll bebaubar. Die privaten Interessen werden damit nicht wesentlich beeinträchtigt.

Bezogen auf die Forderung zur Baumpflanzung sind bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume die vorhandenen Bäume gemäß Pflanzliste einzurechnen.

Für die Bestandsgrundstücke ist diese Forderung mit dem bereits vorhandenen Baumbestand bereits erfüllt und weiter gehende Maßnahmen nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern findet nur eine Verortung der für Einfamilienhausgrundstücke üblichen Minimalbegrünung in Richtung Wuhle Landschaftsraum statt, die sowohl den öffentlichen Belang – Stärkung Wuhlegrünzug – als auch den privaten Belang – qualitätsvolles Wohnen an der Wuhle – sichert. Die Eigentümer sind gemäß § 41 Abs. 2 BauGB nicht zu entschädigen, da infolge dieser Festsetzung weder besondere Aufwendungen, die über ein bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderliche Maß hinausgehen, notwendig sind, noch eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.

Nachbarliche Interessen der angrenzenden Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer, außerhalb des Plangebiets, hinsichtlich der Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen und der Nutzbarkeit dieser Grundstücke werden durch die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans, die die privaten Interessen der Eigentümerinnen und Eigentümer einschränken, dienen den Anforderungen der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse, den Belangen des Natur- und Umweltschutzes sowie der Verbesserung des Stadtbildes, deren Bedeutung diesbezüglich höher gewichtet wird als die private Baufreiheit.

Die Entwicklung im Plangebiet entspricht dem öffentlichen Interesse sowie dem privaten Interesse der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer.

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ für den Abschluss städtebaulicher Verträge findet hier keine Anwendung. Siehe dazu Kap. I.3.5.2 und III.3.

### III. Auswirkungen der Planung

#### 1. Auswirkungen auf die Umwelt

##### *Eingriffsbetrachtung*

Die festgesetzten baulichen Nutzungsmaße übersteigen den vor der planerischen Entscheidung zulässigen Rahmen nicht. Sie gewährleisten eine Entwicklung innerhalb der vorhandenen städtebaulichen Strukturen. Die Festsetzung einer GRZ von 0,2 ermöglicht eine Bebauung, die sich in die nähere Umgebung einfügt.

Das Bebauungsplanverfahren 10–75 wird nach den Vorschriften des § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – durchgeführt werden. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit werden keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich.

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

#### **Arten- und Biotopschutz**

Das Umwelt- und Naturschutzamt Marzahn-Hellersdorf hat aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine Bedenken zu den Planungsinhalten bzw. Zielstellungen des Bebauungsplans 10–75. Zum Vorkommen geschützter Arten (Fauna) teilt das Fachamt weiterhin mit:

„Entsprechend der vorhandenen artenreichen Vegetationsstruktur der Kleingärten und angrenzenden Siedlungsflächen (hier auch mit älterem Baumbestand) mit Obstbäumen, Sträuchern und Beeten, aber auch Zierrasen und -hecken sind folgende (typische) Tierarten zu erwarten:

- Brutvögel: u.a. Amsel, Blaumeise, Bluthänfling, Buntspecht, Elster, Fitislaubsänger, Gartengrasmücke, Gartenrotschwanz, Girlitz, Grünfink, Kohlmeise, Nachtigall, Ringeltaube, Star, Stieglitz, Zilpzalp; Die europäischen Vogelarten gehören gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 Buchstabe b) bb) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten.
- Kleinsäuger: Als einige typische Vertreter von Kleinsäugetieren sind folgende nach Bundesartenschutz-Verordnung (BArtSchV) geschützte Arten zu nennen: Braunbrüstigel, Maulwurf, Eichhörnchen.
- Fledermäuse: Im nahe gelegenen Waldgebiet Dammheide befinden sich Lebensstätten verschiedener Fledermausarten. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen im Plangebiet stellen geeignete Nahrungshabitate für Fledermäuse dar. Fledermäuse gehören zu den streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 Buchstabe b) BNatSchG.

Im Plangebiet befindet sich geschützter Baumbestand gemäß BaumSchVO Berlin.

Da durch die beabsichtigten Zielstellungen des Bebauungsplans (u.a.

- Sicherung einer öffentlichen Grünanlage entlang der Wuhle,
- Beschränkung der GRZ auf 0,2,
- Baufensterausweisung im Abstand von 20 m zum öffentlichen Wuhlewanderweg,
- Darstellung von 3 m breiten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern,
- Baumpflanzungen pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, entsprechend Pflanzliste)

auch weiterhin die für das Siedlungsgebiet typischen Gärten mit ihren entsprechenden Vegetationsstrukturen gesichert werden, schätzen wir ein, dass durch die Planung keine direkten Zugriffe auf geschützte Arten und ihre Lebensstätten vorbereitet werden.

Eine weitergehende gutachterliche Untersuchung von Flora und Fauna halten wir daher nicht für erforderlich.

Vorsorglich weisen wir jedoch auf das „Sommerrodungsverbot“ gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG und die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG („Zugriffsverbote“) hin.“

## **Klima**

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

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

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

Sowohl das Landschaftsprogramm als auch der Umweltatlas Berlin messen dem Plangebiet eine große Bedeutung für den Klimaschutz bei. Die Lage am Stadtrand weist für den Geltungsbereich relativ günstige klimatische Bedingungen auf. Der bodennahe Frischlufttransport ermöglicht die Verbesserung der Belüftung der Vegetation und somit die Vermeidung von Austauschbarrieren und Schadstoffemissionen.

Der Boden-Wasser-Luft-Kreislauf in den an die Wuhle angrenzenden Bereichen ist funktionsfähig, wird jedoch durch die anstehenden Versiegelungen durch Bauvorhaben immer weiter beeinträchtigt. Beeinträchtigungen erfährt auch die

Luftleitbahn durch Bebauungen mit Wohngebäuden, Lauben und Schuppen im unmittelbaren Wuhle-Nahbereich, von denen Erwärmungen ausgehen. Im Plangebiet sind erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch die beabsichtigte Entwicklung aufgrund der geringen Versiegelung und Überbauung und der geringen Verkehrsimmissionen jedoch nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen insbesondere durch die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung und durch die Freihaltung von Flächen von Bebauung entlang des Wuhlegrünzugs den formulierten Leitbildern der klimagerechten Stadtentwicklung.

Die Freihaltung der Grundstücksbereiche von Bebauung entlang der Wuhle stärkt die Wahrnehmbarkeit und die Wirksamkeit des Wuhlegrünzugs in seiner ökologischen Funktion im Sinne des Landschaftsprogramms. Gleichzeitig wird durch die Vermeidung lokaler Beeinträchtigungen der bodennahe Frischlufttransport innerhalb des Kaltluftentstehungsgebiets gefördert. Negative Auswirkungen auf das Klima sollen im Plangebiet durch eine Reihe von Festsetzungen vermieden werden, die in Übereinstimmung mit den Zielen des Landschaftsprogramms stehen und einen Beitrag zum Klimaschutz leisten, u.a. durch:

- Erhalt der offenen Siedlungsstruktur durch Begrenzung der Gebäudelänge (Festlegung der Bauweise  $a=15$  m),
- Ausweisung zusammenhängender, in der Regel begrünter nicht überbaubarer Grundstücksflächen auf den privaten Baugrundstücken, die charakteristisch für das Kleinsiedlungsgebiet sind – insbesondere im Zusammenhang mit der Wuhle und den Grünflächen im Wuhleverlauf als Rückgrat der Kaltluftschneise,
- Begrenzung der Bodenversiegelung durch die Festsetzung einer GRZ von 0,2, wodurch keine Barrierewirkung entwickelt wird, die die Kalt- und Frischluftproduktion und deren Austausch beeinträchtigt,
- Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen auf max. ein und zwei Vollgeschosse,
- Sicherung der klimatischen Entlastungs- und Austauschfunktionen durch Schutz und Erweiterung des hohen Vegetationsanteils im Plangebiet durch Festsetzung von Pflanzbindungen und Baumpflanzungen. Die vorhandenen Pflanzungen auf den Grundstücken sowie die beabsichtigten Pflanzungen können helfen, Staub zu binden und das Kleinklima positiv zu beeinflussen. Die textlichen Festsetzungen Nr. 5 und 7 bezüglich der zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume auf den einzelnen Grundstücken haben eine positive Auswirkung auf die Umwelt. Diese steht im engen Zusammenhang mit dem Erhalt und der Entwicklung der städtebaulich prägenden starken Durchgrünung des Geltungsbereichs und wirkt sich positiv bezüglich des Klimas aus.

### **Regenwasser**

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

Im Geltungsbereich ist keine geordnete Regenentwässerung vorhanden. Das Niederschlagswasser von den Grundstücken ist auch langfristig vor Ort zu versickern. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund des ausreichenden

Abstands zum höchsten Grundwasserstand unkritisch. Der benötigte Flächenbedarf hierzu ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans vorhanden.

Die öffentlichen Verkehrsflächen bieten grundsätzlich genügend Raum für die Ableitung des Regenwassers. Es liegen keine Anforderungen zur Flächensicherung einer Rückhaltung vor.

Die nach WSG-VO vorgeschriebene dezentrale Regenwasserversickerung auf den privaten Grundstücken wird durch den Bebauungsplan ermöglicht. Insbesondere durch die Festsetzung einer GRZ von 0,2 ist durch die von Bebauung freibleibenden Frei- und Vegetationsflächen auf den Grundstücken ausreichend Fläche für eine Versickerung vorhanden. Diese ist bei den vorherrschenden Sandböden auch technisch möglich. Im Bereich entlang der Straße 19 beträgt der Flurabstand zum Grundwasser 3 bis 4 m, im gesamten übrigen Plangebiet 1 bis 3 m. Der Anteil bindiger Bildungen (Schluff, Mergel, Ton, Lehm) an der Versickerungszone beträgt 20 %, so dass die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken, insbesondere unter Berücksichtigung der Festsetzung des Bebauungsplans selbst, möglich ist. Aufgrund ihrer sandigen Konsistenz sind die Böden auch bei dem geringen Abstand zum Grundwasser von bis zu 1 m versickerungsfähig. Ein entgegenstehender Altlastenverdacht besteht nicht.

Da den Eigentümerinnen und Eigentümern aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ausreichender Spielraum zur Bewältigung der Problematik des anfallenden Regenwassers auf den privaten Grundstücken selbst verbleibt, so dass Vernässungsschäden an der Vegetation und an Bauwerken oder Bodenbelastungen durch entsprechende Maßnahmen ausgeschlossen werden können, soll auf die Festsetzung gesonderter Maßnahmen zur Versickerung im Plangebiet verzichtet werden, auch wenn nach dem 9. Änderungsgesetz zum Berliner Wassergesetz mit § 36a Abs. 3 prinzipiell die Möglichkeit zur Festsetzung von Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung besteht.

## ***2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und die soziale Infrastruktur***

Das Plangebiet dient dem Wohnen und den zulässigen Nutzungen gemäß Baunutzungsverordnung. Mit der Ausweisung als Reines Wohngebiet (WR) sind keine negativen Auswirkungen auf das Wohnen zu erwarten. In diesem Bebauungsplan wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB u.a. die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung berücksichtigt. Darüber hinaus können Bewohnerinnen und Bewohner an ihr Gebiet gebunden und neue Zielgruppen erreicht werden, was zur Schaffung und zum Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen beiträgt.

Die Einbindung in die prägende Vernetzung der Freiflächen unterschiedlicher Qualität wird zur Verbesserung der erholungswirksamen Freiraumstrukturen insgesamt und damit zur Erhöhung der Wohnqualität beitragen.

Es ist davon auszugehen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erreicht werden.

Die Versorgung mit Grundschulplätzen in Kaulsdorf ist defizitär. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Ulmen-Grundschule (Ulmenstraße 79-85), die sich in einer Entfernung von ca. 1,3 km befindet. Durch die geplante Reaktivierung der Schule in der Eisenstraße ist eine Entspannung der Nachfrageentwicklung bei den Grundschulplätzen an der Ulmen-Grundschule zu erwarten.

Hinsichtlich der Kitaversorgung sind im Umfeld des Bebauungsplangebiets mehrere Vorhaltestandorte im bezirklichen Infrastrukturkonzept ausgewiesen und in Bebauungsplänen festgesetzt. Am Standort Ulmenstraße ist die Realisierung einer Kita geplant.

Die durch die Neubebauung im Plangebiet ausgelösten Bedarfe an Kita- und Grundschulplätzen sind als geringfügig einzuschätzen und können perspektivisch im Umfeld gedeckt werden.

Laut bezirklichem Spielplatzplan 2010 besteht für Kaulsdorf-Süd ein Defizit an Spielfläche pro Quadratmeter je Einwohner. Der Reservestandort ‚westlich Kaulsdorfer Busch‘ befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des südlich angrenzenden Bebauungsplans 10–70. Aufgrund der ungünstigen, introvertierten Lage und der Kosten für den Ankauf von privater Baulandfläche wurde von einer Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes im Bebauungsplan 10–70 Abstand genommen. Dies trifft auch auf den Bebauungsplan 10–75 zu. Zudem würde die Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes im Bebauungsplan 10–75 den Eigentümer in der baulichen Nutzung seines Grundstücks erheblich beeinträchtigen und erhebliche Schadensersatzansprüche erzeugen.

Auch wenn das Defizit an Spielflächen für Kaulsdorf-Süd damit bestehen bleibt, wird auf eine Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes im Bebauungsplan 10–75 verzichtet. Entlang der Wuhle befinden sich eine Vielfalt an Freiflächen, auch mit Spielplätzen, die hier einen Ausgleich schaffen können. Darüber hinaus ist im Plangebiet und dessen Umfeld ein hoher Anteil an privaten Freiflächen vorhanden.

Das Plangebiet gehört gemäß Umweltatlas Berlin zu einem mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünflächen versorgten Bereich. Wohnungsnaher Grünflächen befinden sich entlang der Wuhle sowie in Biesdorf am Wuhlesee. Weitere Grünflächen sind entlang der Wuhle geplant (Bebauungspläne XXI-36 und XXIII-30b).

Darüber hinaus befindet sich etwa 500 m nordöstlich des Plangebiets die zur Erholungsnutzung geeignete Waldfläche ‚Dammheide‘.

### **3. Auswirkungen auf den Haushalt**

#### **Verkehrsflächen**

Die im Bebauungsplan als öffentliches Straßenland festgesetzten Vorflurgrundstücke der Damerauer Allee 18 und 20 sind im Bestand bereits öffentlich gewidmetes Straßenland, eigentumsrechtlich jedoch in Privatbesitz. Im Rahmen von Investitionsmaßnahmen ist die Erforderlichkeit des Erwerbs des bereits gewidmeten Straßenlandes zu prüfen und entsprechende Kosten einzustellen. Eine Teilfläche (ca. 22 m<sup>2</sup>) des im Privatbesitz befindlichen Vorflurgrundstücks der Damerauer Allee 18 wird als Bauland genutzt. Die in die Investitionsplanung des Bezirks einzustellenden Mittel für den Erwerb dieser zukünftigen Straßenverkehrsflächen betragen voraussichtlich rd. 6.000 €.

Die übrigen festgesetzten Straßenverkehrsflächen dienen der Bestandssicherung. Diese Flächen sind Eigentum des Landes Berlin. Dies hat keine weiteren Auswirkungen auf den Haushalt.

Die Finanzierung, Herstellung und Änderung erforderlicher privater Erschließungsanlagen obliegt den Eigentümerinnen und Eigentümern.

### **Prüfung von Entschädigungsansprüchen nach § 42 BauGB**

Auf den Flurstücken 16/3 (Damerauer Allee 18) und 31/7 (Straße 19 Nr. 1) liegen die vorhandenen Wohngebäude geringfügig außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Zudem setzt der Bebauungsplan für das bestehende dreigeschossige Wohngebäude auf dem Flurstück 17/2 (Damerauer Allee 26) nur eine maximale Zweigeschossigkeit fest.

Entschädigungsansprüche gemäß § 42 BauGB können hier jedoch nicht geltend gemacht werden, da keine wesentliche Wertminderung durch die Festsetzungen zu erwarten ist.

Die rechtmäßig auf dem Grundstück errichtete Bebauung ist in ihrem Bestand geschützt. Die planungsrechtliche Sicherung von generell drei Vollgeschossen erfolgt jedoch nicht, da sie den ortstypischen Strukturen, die durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung geprägt ist, widerspricht. Innerhalb der vorhandenen Grundstückssituationen bieten die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche und die festgesetzte Obergrenze (GFZ 0,4) unter Berücksichtigung der gestalterischen Flexibilität ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten einer wirtschaftlichen Grundstücksverwertung.

Die zulässige Nutzung wird hier nach Ablauf einer Frist von 7 Jahren geändert. Damit kann der Eigentümer Entschädigungsansprüche für den Eingriff in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere, wenn infolge der Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder sonstige Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Das ist auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

### **Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung**

Die Voraussetzungen zur Anwendung des Berliner Modells liegen nicht vor, da durch die vorliegende Planung das nach § 34 BauGB zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird (vgl. Kap. I.3.5.2).

Damit fehlen hier die Voraussetzungen für städtebauliche Verträge unter Berücksichtigung des Kopplungsverbotes, des Gleichheitssatzes und des Eigentumsschutzes.

## **IV. Verfahren**

### ***1. Bebauungsplan der Innenentwicklung***

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB sind erfüllt. Der Bebauungsplan wurde zunächst im Normalverfahren eingeleitet und im Rahmen der Änderung des

Geltungsbereichs (BA-vorlage Nr. 0040/V) auf das beschleunigte Verfahren umgestellt.

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind abzugrenzen von Bebauungsplänen, die gezielt Flächen außerhalb der Ortslagen einer Bebauung zuführen. Somit werden solche Planungen durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Diese Formulierung nimmt Bezug auf den § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann gemäß § 13a BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb gewachsener Siedlungsstrukturen und nutzt das öffentliche Erschließungssystem. Die zu beplanenden Flächen sind unzweifelhaft dem Siedlungskörper zuzuordnen.

Auch wenn es sich bei der ehem. KGA „Wuhlesee“ um Flächen handelt, die selbst durch Erholungsbauten und Gartenflächen gekennzeichnet waren, wird auf Grund der geringen Größe der KGA diese auch wesentlich durch den Siedlungscharakter der unmittelbar angrenzenden Wohnbauflächen bestimmt. Die Flächen sollen nun einer erneuten baulichen Inanspruchnahme und einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Nachverdichtung des Bebauungsplangebiets ist eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan werden, durch die planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung eines Wohngebiets, die Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum geschaffen (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Halbsatz 1 BauGB darf der Bebauungsplan nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst samt Straßenland eine Fläche von rd. 1,64 ha. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan errechnet sich eine zulässige Grundfläche von rd. 2.755 m<sup>2</sup>. Damit ist bezüglich der zulässigen Grundfläche die Anwendungsvoraussetzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Halbsatz 1 BauGB erfüllt.

Der an den Geltungsbereich angrenzende Bebauungsplan 10–70 wurde am 08. Mai 2012 mit Aufstellungsbeschluss Nr. 0169/IV durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin eingeleitet. Der Bebauungsplan 10–70 erfüllt die Tatbestandsmerkmale des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Halbsatz 2 BauGB, wonach die zulässigen Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, zu berücksichtigen sind. Auch bei Hinzurechnung der zulässigen überbaubaren Flächen aus dem Bebauungsplan 10–70 von ca. 8.600 m<sup>2</sup> wird eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten.

Das Bebauungsplanverfahren kann des Weiteren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da die Festsetzungen des Bebauungsplans 10–75 weder eine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, noch Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Europäischen Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) oder der Vogelschutzrichtlinie

beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB). Im Ergebnis wird durch die Planung keines der genannten Ausschlusskriterien erfüllt.

Die durch den Bebauungsplan bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, so dass hierfür keine Ausgleichsverpflichtung besteht.

Die Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens liegen vor. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Verweis auf § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB entbindet nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach den allgemeinen Grundsätzen zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 3 BauGB) (vgl. Kap. III.1) sowie gegen- und untereinander abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB) (vgl. Kap. II.4).

## **2. Verfahrenseinleitung**

### **2.1 Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB**

Mit Schreiben vom 19.12.2013 wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, das Landesdenkmalamt und die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) und nach Artikel 13 Abs. 2 Landesplanungsvertrag über die Absicht der Aufstellung des Bebauungsplans 10–75 mit dem Ziel der planungsrechtlichen Sicherung der KGA ‚Wuhlesee‘ als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Private Dauerkleingärten‘ informiert.

Im Ergebnis der Beteiligung der genannten Stellen zur Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 5 AGBauGB wurde mitgeteilt, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt teilte mit, dass das Bebauungsplanverfahren nach § 6 AGBauGB durchgeführt wird.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass die Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch mit den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

Aufgrund der Änderung der Planungsabsicht sowie der Geltungsbereichsänderung wird den genannten Stellen die Planungsabsicht im weiteren Verfahren erneut mitgeteilt.

## **2.2 Aufstellungsbeschluss**

Das Bebauungsplanverfahren 10–75 ist mit Aufstellungsbeschluss Nr. 0666/IV vom 21. Januar 2014 durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin eingeleitet worden. Dieser Beschluss wurde am 07.02.2014 im Amtsblatt für Berlin Nr. 6 auf Seite 340 bekannt gemacht.

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 21.01.14 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0666/IV der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

## **3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Für das Bebauungsplanverfahren 10–75 wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 03. November 2014 bis einschließlich 05. Dezember 2014 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung anhand einer Ausstellung im Stadtentwicklungsamt sowie auf der Internetseite des Stadtentwicklungsamtes informiert. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zuvor durch Anzeige in der Tageszeitung „Berliner Zeitung“ am 24.10.2014 bekannt gegeben. Den Bürgerinnen und Bürgern wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Es wurde im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit die Erforderlichkeit des Verfahrens aufgrund des bestehenden Planungsrechts erläutert.

Allen Beteiligten sollte frühzeitig, besonders unter dem Aspekt, dass die Umsetzung des wesentlichen Planungsziels des Bebauungsplans sowohl die privaten Belange der privaten Eigentümer als auch die privaten Belange der Nutzer der kleingärtnerisch genutzten Flächen des Plangebiets berührt, Gelegenheit zu Äußerung und Erörterung gegeben werden.

Mit der Einleitung des Bebauungsplans und der Formulierung des damaligen Planungsziels zur planungsrechtlichen Sicherung der kleingärtnerischen Nutzung wurde dem öffentlichen Belang, der im Erhalt der städtebaulichen Wirksamkeit dieser privaten Grünfläche zur Stärkung der Funktion und Aufenthaltsqualität des übergeordneten Grünzugs der Wuhle liegt, verfolgt

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden zwei schriftliche Stellungnahmen abgegeben.

#### Inhalt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bestand die Anforderlichkeit eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, in dem sich ein Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt, in:

- der Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung unter Berücksichtigung der Funktion des Wuhletals als übergeordneter Grünzug,
- der planungsrechtlichen Sicherung der Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten.

#### Schwerpunkte aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Schlussfolgerungen für das weitere Bebauungsplanverfahren

In den Stellungnahmen wurde dargelegt, dass eine kleingärtnerische Nutzung am Standort zu keinem Zeitpunkt bestanden habe, da die tatsächliche Nutzung nicht nach den Grundsätzen des Bundeskleingartengesetzes erfolgte. Zudem liege es auch nicht im Interesse der Pächterinnen und Pächter und der Eigentümer, hier eine Umwidmung in eine Dauerkleingartenanlage durchzuführen.

Unter Berücksichtigung steigender Einwohnerzahlen im Land Berlin besteht kein öffentliches Erfordernis, die Erholungsnutzung auf diesem Grundstück langfristig zu sichern. Hingegen steht das öffentliche Erfordernis, Wohnungsneubau unter den Prämissen der weiteren Stärkung des Wuhle-Landschaftsraums zu realisieren.

#### **Änderung des Planungsziels**

Im Ergebnis führten die zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Äußerungen zur Änderung der Planungsziele des Bebauungsplans 10–75. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll nunmehr eine Änderung des Planungsziels bezüglich der planungsrechtlichen Sicherung der Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten erfolgen.

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 28.04.2016 mit BA-Beschluss Nr. 1165/IV beschlossen, der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB auf Grundlage der Zielsetzung Sicherung von Wohnungsneubau für das Areal unter Berücksichtigung des Leitbildes zum Wuhletal zuzustimmen.

#### **Erneute Mitteilung der Planungsabsicht**

Mit Schreiben vom 20.04.2017 wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, das Landesdenkmalamt und die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg gemäß § 5 AGBauGB und nach Artikel 13 Abs. 2 Landesplanungsvertrag über die Änderungen der Planung des Bebauungsplans 10–75 informiert. Neue Planungsziele sind nun die Festsetzung eines reinen Wohngebiets. Im Ergebnis der Beteiligung der genannten Stellen zur Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 5 AGBauGB wurde mitgeteilt, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

## **Änderung des Geltungsbereichs und Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens auf Grundlage des § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren**

Aus der Änderung des Planungsziels (siehe hierzu auch Kap. I.4.) resultiert eine Geltungsbereichsänderung. Mit Beschluss Nr. 0040/V vom 07. März 2017 durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin wurden weitere Flächen in den Geltungsbereich einbezogen, um zum einen das Quartier zwischen Damerauer Allee, Straße 19 und Wuhle städtebaulich zu ordnen. Dies beinhaltet, die zur Wuhle angrenzenden privaten Grundstücksflächen in einer Tiefe von 20 m von Bebauung freizuhalten, wodurch gewährleistet wird, dass der Wuhle-Landschaftsraum als übergeordneter Grünzug in Übereinstimmung mit dem FNP Berlin und dem LaPro erhalten und entwickelt werden kann. Zum anderen soll der Wuhle-Uferweg planungsrechtlich gesichert werden. Im Zusammenspiel mit dem südlich angrenzenden Bebauungsplan 10–70 ergibt sich somit eine Sicherung des Uferwegs durchgehend zwischen Bismarcksfelder Straße und Damerauer Allee.

Des Weiteren wurde beschlossen das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) weiter zu führen. Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (s. hierzu Kap. IV.1.).

Dieser Beschluss wurde am 13.04.2017 im Amtsblatt für Berlin Nr. 15 auf Seite 1652 bekannt gemacht. Die Kenntnisnahme durch die BVV erfolgte am 15. März 2017.

### **4. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. In diesem Bebauungsplan wurde daher von der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Es ist nun mehr die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

### **5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

#### **5.1 Durchführung**

Auf Grund der Maßgabe des effizienten Verwaltungshandelns wurden im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 10–75 die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich durchgeführt.

In der Zeit von 24. April 2017 bis einschließlich 29. Mai 2017 lag der Entwurf zum Bebauungsplan 10–75 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus Marzahn, am Helene-Weigel-Platz 8, im Foyer der 4. Etage des Stadtentwicklungsamtes im Fachbereich Stadtplanung öffentlich aus. Hier wurde den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit gegeben, mündlich innerhalb der Öffnungszeiten sowie schriftlich zum Bebauungsplanverfahren 10–75 Stellung zu nehmen. Des Weiteren konnten interessierte Bürgerinnen und Bürger online die

relevanten Daten zum Verfahren aufrufen und mittels eines Onlineformulars schriftlich Stellung nehmen. Die öffentliche Auslegung wurde sowohl ortsüblich im Amtsblatt, 67. Jahrgang, Nr. 15, S. 1651 am 13. April 2017 als auch in der Tagespresse der Berliner Zeitung vom 13.04.2017 bekannt gemacht. In den Veröffentlichungen wurde über die zur Verfügung stehenden Möglichkeiten zur Abgabe einer Stellungnahme informiert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.04.2017 aufgefordert, innerhalb einer Frist von 30 Tagen, bezüglich des Bebauungsplanverfahrens 10–75 Stellung zu nehmen.

## **5.2. Entwurf zum Bebauungsplan 10–75**

Vorrangige Aufgabe des Bebauungsplans ist gemäß § 1 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt und die Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Darüber hinaus sollen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung berücksichtigt werden. Das Siedlungsgebiet Kaulsdorf-Süd weist eine kleinteilige Bebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern, teilweise auch kleine Stadtvillen auf. Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung als Maßnahme der Innenentwicklung gewährleisten, die zum einen dem vorhandenen baulichen Bestand aber auch der künftigen Bebauung Rechnung trägt und darüber hinaus Planungssicherheit für die Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke schafft. Dem entsprechend sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- Reines Wohngebiet WR,
- öffentliche Grünfläche mit öffentlichem Uferwanderweg und
- öffentliche Verkehrsflächen.

## **5.3. Auswertung**

### **5.3.1. Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit**

Aus den öffentlichen Bekanntmachungen und den zur Verfügung gestellten Informationen resultierten keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit.

### **5.3.2. Nachträgliche Stellungnahmen**

Nach Ablauf des Verfahrens zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde online eine Stellungnahme abgegeben. Eine unmittelbare Anliegerin brachte ihre Bedenken zum Ausdruck, ob die vorhandene Verkehrsinfrastruktur, die Straße 19, den ihrer Meinung nach stark wachsenden Verkehr, vor allem durch Fußgänger gewachsen ist und sieht hier dringenden Handlungsbedarf.

Die Stellungnahme wurde trotz des verspäteten Eingangs in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange berücksichtigt.

Die Verkehrsinfrastruktur ist Gegenstand der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange. Die Abwägung kommt nach nochmaliger Prüfung in Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung zu dem Ergebnis, dass die Verdichtung auf der Fläche der ehemaligen KGA Wuhlesee mit lediglich 12 Einfamilienhäusern zu keinem nennenswerten Anstieg der Verkehrsbelastung im Bereich der Straße 19 führt. Auch

durch das höhere Aufkommen von Fußgängerinnen und Fußgängern ist die Straße 19 nicht überlastet.

### **5.3.2. Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Es wurden 23 Behörden und Träger beteiligt, davon äußerten sich 18 Behörden und Träger. Die Stellungnahmen der Behörden und Träger sind in den Abwägungsprozess eingegangen.

#### **Schwerpunkte der Abwägung aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Berliner Feuerwehr wies in ihrer Stellungnahme auf das Erfordernis der ausreichenden Löschwasserversorgung und die in diesem Zusammenhang geltenden Bestimmungen und Richtlinien hin. Dabei wurde angemerkt, dass keine Löschwasserversorgung als Planinhalt dargestellt sei.

Grundsätzlich ist die Löschwasserversorgung im Plangebiet gesichert. Das geplante Netz der Wasserversorgungsanlagen steht im Rahmen seiner Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anordnung von Löschwasserentnahmestellen sind im Rahmen der Gebietserschließung sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Grundstücksflächen gegeben. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche (u.a. Darstellung von Löschwasserentnahmestellen) ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg informierte über ihre im Plangebiet vorhandenen Anlagen sowie Richtlinien in Bezug auf die Überbauung ihrer Anlagen und die erforderlichen Abstimmungen im Rahmen konkreter Baumaßnahmen. Hinweise hierauf werden in den Begründungstext übernommen.

Vattenfall wies darauf hin, dass innerhalb des Plangebiets keine ihrer Anlagen vorhanden sind. Jedoch ging aus den von Vattenfall eingegangenen Planunterlagen hervor, dass auf den privaten Grundstücken Damerauer Allee 22-28 eine Niederspannungsleitung verläuft. Nach Rücksprache mit Vattenfall wurde versichert, dass diese Leitung lediglich ein Darstellungsfehler auf dem Plan ist und diese ohnehin bis zum Baubeginn entfernt würde. Eine planungsrechtliche Sicherung der Leitung ist deshalb nicht notwendig.

Die Berliner Wasserbetriebe versicherten die ausreichende Versorgung des Gebiets mit Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen sowie die Versorgung mit Löschwasser im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes. Weiterhin nahmen die Wasserbetriebe hinsichtlich der Versickerung von Regenwasser sowie Verhalten in Regenwasserschutzgebieten Stellung. Hinweise darauf werden in die Begründung übernommen.

## **6. Fazit für das weitere Bebauungsplanverfahren und Beschluss**

Im Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt keine Änderung des Planungsziels. Die Hinweise der Behörden werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Der Beschluss der Auswertung der Beteiligung der Behörden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Beschluss erfolgte am 30.01.2018 (Nr. 0255/V) durch das Bezirksamt

## ***7. Beschluss des Bebauungsplanes und der Rechtsverordnung***

Mit Beschluss Nr. 0904/V vom 03.03.2020 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung durch das Bezirksamt beschlossen. Dem Entwurf der Rechtsverordnung wurde zugestimmt. Weiterhin wurde beschlossen diesen Beschluss der BVV zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die BVV beschloss den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 18.06.2020 unter der Drucksache 2006/VIII.

Die Bekanntmachung der Rechtsverordnung erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 33 vom 10. Juli 2020, Seite 597.

## V. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs** (AG Bau GB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl.S.578), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl.S.807) geändert worden ist

**FNP Berlin** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl.S.31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809)

**Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm** Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl.S.1314)

## **VI. Anhang**

### **1. Textliche Festsetzungen**

1. Im Reinen Wohngebiet dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 45,5 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.
2. Im Reinen Wohngebiet wird als Bauweise festgesetzt: Abweichend von der offenen Bauweise dürfen Gebäude eine Gebäudelänge von 15,0 m nicht überschreiten.
3. Auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung c sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung unzulässig.
4. Auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung b sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
6. Im Reinen Wohngebiet ist pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein für das Waldbaumsiedlungsgebiet typischer Baum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
7. Im Reinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
8. Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind unter Einbeziehung der vorhandenen Vegetation so zu begrünen, dass der Eindruck einer natürlichen Abgrenzung zwischen besiedeltem Raum und Landschaftsraum erhalten bleibt. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

## 2. Pflanzliste

### Pflanzliste: Bäume (16-18 cm Stammumfang)

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Corylus colurna	Baumhasel
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn (14-16 cm STU)
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn (14-16 cm STU)
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Pinus sylvestris	Waldkiefer (200-225 cm hoch)
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

### Pflanzliste: Obstbäume (14/16 cm Stammumfang)

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Apfel
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus cerasus	Weichsel-, Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Birne

**Pflanzenliste für die naturnahe Gestaltung von Freiflächen –  
Sträucher / Hecken**

Botanischer Name	Deutscher Name	Anmerkungen
<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze	
<i>Buxus sempervirens</i>	Buchsbaum	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	
<i>Cornus mas</i>	Hartriegel, Kornelkirsche	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel, Haselnuss	
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster	
<i>Daphne mezereum</i>	Seidelbast	stark giftig, B, F
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen	
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	
<i>Genista tinctoria</i>	Färber-Ginster	
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn	
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme	
<i>Ligustum vulgare</i>	Liguster	
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	
<i>Philadelphus coronarius</i>	Pfeifenstrauch	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	
<i>Rhamnus catharticus</i>	Echter Kreuzdorn	
<i>Rhamnus frangula</i>	Gewöhnlicher Faulbaum	
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere	
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere	
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose	
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide	
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	
<i>Salix rubens</i>	Hohe Weide	
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide	
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
<i>Taxus baccata</i>	Gemeine Eibe	
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	

Legende: B = gute Bienenweide; F = Früchte für Vögel, Kleinsäuger; g = giftig