

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan XXIII-38**

für das Gelände zwischen Mosbacher Straße, Chemnitzer Straße, Lenbachstraße, Honsfelder Straße und Wuhle sowie für einen Abschnitt der Lenbachstraße zwischen Lenbachstraße 29B und Honsfelder Straße und die Grundstücke Lenbachstraße 82-85

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteile Kaulsdorf und Biesdorf

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

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>I. PLANUNGSGEGENSTAND .....</b>	<b>3</b>
1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT .....	3
2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES .....	4
2.1 Bestand .....	4
2.2 Verkehrserschließung .....	5
2.3 Technische Infrastruktur .....	5
2.4 Altlasten .....	6
2.5 Denkmalschutz .....	6
3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION .....	6
4. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG .....	9
<b>II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG .....</b>	<b>10</b>
1. ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER PLANINHALT .....	10
2. ENTWICKELBARKEIT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	11
3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....	11
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	11
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	13
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	15
3.4 Öffentliche und Private Grünfläche .....	17
3.5 Verkehrsflächen .....	18
3.6 Grünfestsetzungen .....	19
3.7 Festsetzung zum Lärmschutz .....	20
3.8 Sonstige Festsetzungen .....	21
4. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE .....	21
<b>III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>24</b>
1. AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT .....	24
2. REGENWASSER .....	25
3. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN .....	26
<b>IV. VERFAHREN .....</b>	<b>28</b>
MITTEILUNG DER PLANUNGSABSICHT GEMÄß § 5 AGBAUGB .....	28
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS .....	28
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB .....	28
ÄNDERUNG DES PLANUNGSZIELS .....	31
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB .....	33
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB .....	35
ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 4A ABS. 3 BAUGB .....	39
FESTSETZUNG .....	41
ANZEIGEVERFAHREN GEMÄß § 6 ABS. 3 BAUGB .....	41
ERNEUTE FESTSETZUNG .....	43
ERNEUTES ANZEIGEVERFAHREN GEMÄß § 6 ABS. 2 BAUGB .....	43
ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 4A ABS. 3 BAUGB .....	44
ERNEUTE BESTÄTIGUNG DES ENTWURFS .....	45
ERNEUTES ANZEIGEVERFAHREN GEMÄß § 6 ABS. 2 AGBAUGB .....	45
BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES UND DER RECHTSVERORDNUNG .....	46
<b>V. RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>46</b>
<b>ANHANG .....</b>	<b>47</b>
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN XXIII-38 .....	47
PFLANZLISTE .....	48

## **I. Planungsgegenstand**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-38 befindet sich im Süden des Ortsteils Kaulsdorf im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Er liegt unmittelbar am Wuhletal. Westlich wird das Planungsgebiet durch die Wuhle begrenzt.

Die Flächen entlang der Wuhle sind durch eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern und Lauben geprägt. An der Chemnitzer Straße, einer wichtigen Verbindungsstraße nach Köpenick, sind auf Grund dieser besonderen überörtlichen Erschließungssituation neben der vorwiegenden wohntypischen Nutzung auch vereinzelt Gewerbebetriebe im Bestand vorhanden.

### **1. Veranlassung und Erforderlichkeit**

Das Siedlungsgebiet Kaulsdorf-Süd ist eines der Schwerpunkte der Nachverdichtung von vorhandenen Einfamilienhausgebieten, wo gegenwärtig eine intensive Neubautätigkeit stattfindet.

Überall im Siedlungsgebiet und so auch in den landschaftsräumlich besonders sensiblen Bereichen an der Wuhle, d.h. entlang der parallel verlaufenden Lenbachstraße, sind in den letzten Jahren zahlreiche Neubauten auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen entstanden. Da sie in der Regel in angemessener Entfernung von der Wuhle errichtet wurden, bedeuteten sie bislang keine Beeinträchtigung der ökologischen Wirksamkeit des Grünzugs entlang der Wuhle.

Der nach wie vor bestehende Entwicklungsdruck auf dem Siedlungsgebiet lässt jedoch befürchten, dass auch Grundstücksbereiche bebaut werden, die dichter an der Wuhle liegen. Eine Steuerung der langfristigen städtebaulichen Entwicklung und eine geordnete Bebauung im Interesse der Freihaltung des Wuhlerandbereichs ist auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes § 34 (1) Baugesetzbuch (BauGB) nicht möglich.

Die starke Durchgrünung entlang der Wuhle würde somit reduziert werden und der in den übergeordneten Planungsebenen vorgesehene überregionale Grünzug wäre in seiner städtebaulich prägenden Wirkung beeinträchtigt.

Eine mögliche Beeinträchtigung des Wuhlerands kündigte sich zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanes z. B. in einem Vorbescheidsantrag für ein Bauvorhaben auf dem Grundstück Lenbachstraße 7 an, so dass verbindliche Regelungen zur städtebaulichen Ordnung dieses Bereiches erforderlich wurden.

Da nach wie vor Entwicklungsdruck auf dem Siedlungsgebiet in Bezug auf die Entwicklung von zusätzlichen Wohnbauflächen besteht, sind sowohl eine langfristige Freihaltung der hinteren Grundstücksbereiche im Bereich des Wuhlegrünzuges als auch der Erhalt von im Bestand vorhandenen kleingärtnerisch genutzten Flächen nur über planungsrechtliche Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes möglich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes war somit erforderlich, um die geordnete städtebauliche Entwicklung und die gebietsverträgliche Verdichtung für die Flächen an der Wuhle, unter Berücksichtigung der übergeordneten Planungsziele, zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang sollte zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes

auch weiteren Planungserfordernissen (Umsetzung des bezirklichen Spielplatzplanes, Neuordnung der Straßenverkehrsfläche an der Lenbachstraße und städtebauliche Ordnung an der Chemnitzer Straße) nachgekommen werden.

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes kann sich die Einwohnerzahl im Gebiet nur geringfügig erhöhen, da das für eine zukünftige Entwicklung festzusetzende Nutzungsmaß nicht über das gemäß geltendem Baurecht mögliche Nutzungsmaß hinausgeht. Die Bedarfe an sozialen Infrastruktureinrichtungen werden dadurch nur marginal erhöht. Entsprechend den übergeordneten Planungen werden die Bedarfe an Schul- und Kindertagesstättenplätzen außerhalb des Planungsgebietes abgedeckt.

Ausgehend vom öffentlichen Interesse zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zum Erhalt landschaftlicher Qualitäten sowie von der Möglichkeit der gebietsverträglichen Verdichtung der Wohnfunktion wurde durch das Bezirksamt Hellersdorf das Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Das Bebauungsplanverfahren XXIII-38 wird gemäß § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren geführt. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung dient er der Sicherung vorhandener städtebaulicher Strukturen bei der Überplanung von bisher nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereichen. Entsprechend § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB. Es gelten hier gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich.

Auch bei Verfahrensführung nach § 13a BauGB sind die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt Gegenstand der Abwägung.

## **2. Beschreibung des Plangebietes**

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:

- im Norden: Mosbacher Straße
- im Osten: Chemnitzer Straße, Lenbachstraße,  
Grundstücke Lenbachstraße 82-85,
- im Süden: Honsfelder Straße,
- im Westen: Wuhle

### **2.1 Bestand**

#### *Eigentumsverhältnisse*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich einzelne Flurstücke im Eigentum des Landes Berlin. Diese werden im Bestand vor allem als Grünfläche oder als Straßenverkehrsfläche genutzt. Der überwiegende Flächenanteil des Planungsgebietes ist Privateigentum. Neben wohntypisch genutzten Grundstücken sind auch Grundstückflächen privat, die gegenwärtig als Grünfläche und Straßenland genutzt werden.

### *Realnutzung*

Das Gebiet ist im Wesentlichen bebaut, eine Entwicklung wird sich überwiegend auf den einzelnen Grundstücken vollziehen, da sich diese in privater Hand befinden.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist geprägt von 1-2 geschossiger Bebauung in offener Bauweise und wohntypischer Nutzung. Unterschiedlich tiefe Grundstückszuschnitte mit einer offenen Bauweise aus trauf- oder giebelständigen Einfamilienhäusern sind typisch für die bestehende Siedlungsstruktur.

Im nördlichen Wuhlerandbereich sowie auf den Grundstücken Lenbachstraße 14-15 und Lenbachstraße 82-85 sind Flächen kleingärtnerisch genutzt.

Entlang des Uferbereiches der Wuhle verläuft bereits derzeit eine öffentlich genutzte Wegeverbindung. Dieser sich als Grünfläche darstellende Bereich weist im Bestand hinter den Grundstücken Lenbachstraße 29 und 17 nur eine minimale Durchwegungsbreite von ca. 5 m auf. Im überwiegenden Bereich des Planungsgebietes tragen unterschiedlich breite Grünflächen im Uferbereich im Zusammenwirken mit nicht überbauten Grundstücksflächen und kleingärtnerisch genutzten Flächen zur städtebaulichen Wirksamkeit des übergeordneten Grünzuges der Wuhle bei. Zum Landschaftsraum der Wuhle insgesamt hat die Chemnitzer Straße im Abschnitt des Planungsgebietes hier den geringsten Abstand.

Eine Fläche des Plangebietes an der übergeordneten Chemnitzer Straße, das Grundstück Chemnitzer Straße 56-58, wird gewerblich genutzt. Hier ist eine Dachservice-Firma mit Büro und Musterausstellung ansässig. Es handelt sich dabei um einen im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen, nicht störenden Handwerksbetrieb gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, von dem keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnnutzung ausgehen.

### **2.2 Verkehrserschließung**

Die Anbindung des Planungsgebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über Busverkehr in der Chemnitzer Straße und der Heerstraße. Ein Anschluss an das gesamtstädtische Netz der S- und U-Bahn ist somit über den S-Bahnhof Köpenick, Kaulsdorf oder Mahlsdorf bzw. den U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz gegeben.

### **2.3 Technische Infrastruktur**

Sowohl in der Chemnitzer Straße als auch in der Lenbachstraße ist der Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation bereits erfolgt. Die Straßenflächen sind bereits befestigt.

Die im Gebiet vorhandenen Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

Die Regenwasserkanäle in der Chemnitzer Straße stehen ausschließlich für die Ableitung des Niederschlagswassers der öffentlichen Straße zur Verfügung.

Im Bereich der Mosbacher Brücke verläuft nördlich der Geltungsbereichsgrenze eine Trinkwasserleitung DN 100. In der öffentlichen Verkehrsfläche Mosbacher Straße und in der öffentlichen Grünfläche verläuft eine übergeordnete Abwasserleitung DN 600. Unmittelbar im Böschungsbereich der Wuhle verläuft südlich der Mosbacher Brücke eine Trinkwasserleitung DN 1400.

Durch den zuständigen Leitungsträger NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co KG wird auf vorhandene Erdgasanlagen mit einem Betriebsdruck < 4bar im Plangebiet hingewiesen. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen. Dies betrifft die Flächen der Mosbacher Straße und daran angrenzende Flächen im Wuhlerandbereich mit den geplanten Festsetzungen Grünfläche „private Dauerkleingarten“ und „öffentlicher Uferwanderweg“ bis hinter das Grundstück Lenbachstraße 17.

#### **2.4 Altlasten**

Im Plangebiet besteht für die Grundstücke Chemnitzer Straße 56-58 aufgrund jahrzehntelanger gewerblicher Nutzung als Zimmerei/Tischlerei und Dachdeckerei ein begründeter Altlastenverdacht, der jedoch nach nochmaliger Rücksprache mit dem zuständigen Fachamt die im Bebauungsplan ausgewiesene Wohnnutzung nicht in Frage stellt. Die Fläche wird unter der Nummer 13893 im Bodenbelastungskataster des Umwelt- und Naturschutzamtes geführt. Im Zuge geplanter Baumaßnahmen auf den Grundstücken oder bei geplanter Nutzung als Versickerungsfläche im Wasserschutzgebiet sind eine Untersuchung und eine Sanierung der ggf. vorhandenen Altlasten vorzusehen. Im Rahmen der Abwägung wird von einer Kennzeichnung der Flächen im Bebauungsplan abgesehen, da die bestehenden Vermutungen nicht die Prognose einer möglichen Gesundheitsgefährdung begründen. Die Untersuchungen und ggf. erforderlichen Maßnahmen sind als zumutbar einzuschätzen und stehen der städtebaulichen Festsetzung der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet auf diesen Flächen nicht entgegen.

#### **2.5 Denkmalschutz**

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde auf die Lage des Plangebietes in einem archäologischen Verdachtsgebiet hingewiesen. Es sind ggf. die Durchführung von archäologischen Rettungsmaßnahmen und eine Dokumentation erforderlich. Alle Bodeneingriffe sind im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen.

### **3. Planerische Ausgangssituation**

Der Bebauungsplan stimmt mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung überein.

*Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl.S.182)*

Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B im festgelegten Gestaltungsraum Siedlung. Es gilt gemäß LEP B-B für die Bauleitplanung das Prinzip des Vorranges der Innen- vor Außenentwicklung. Das Planungsziel berücksichtigt diesen Vorrang der Innenentwicklung sowie die Priorität der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen aus den Grundsätzen der Raumordnung § 5 Abs. 2 LEPro 2007 und 4.1 (G) LEP B-B.

*Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl.S.1362)*

Der FNP Berlin stützt ausdrücklich die bauliche Innenentwicklung innerhalb des urbanen Stadtraumes zugunsten der Freihaltung des ländlichen Raumes außerhalb der Stadtgrenzen. Gleichzeitig besteht der Anspruch, das Wuhletal als überregionalen Grünzug mit großer Bedeutung für den Biotopverbund und als Naherholungsgebiet zu erhalten und weiter zu entwickeln. Dieser Grünzug gehört nach der Berliner „Parkraumphilosophie“ zum äußeren Berliner Parkring und soll entsprechend als Band entwickelt werden, an dem sich öffentliche Grünflächen und Parkanlagen anlagern.

In diesem Zusammenhang stellt der FNP Berlin den Bereich entlang der Wuhle entsprechend als Grünfläche dar. Das östlich angrenzende Gebiet wird als Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung dargestellt.

Das *Landschaftsprogramm* (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 27. Juni 2006 (ABl. S. 2350) gliedert sich in aufeinander abgestimmte Teilprogramme Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild, Erholung und Freiraumnutzung sowie gesamtstädtische Ausgleichskonzeption.

Gemäß LaPro ist der Bereich der Wuhle als lineares Landschaftselement wiederherzustellen und aufzuwerten sowie seine Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Das Fließtal der Wuhle ist bis zur Lenbachstraße im Teilplan Landschaftsbild als Maßnahmeschwerpunkt für Erhalt und Entwicklung typischer Elemente des Landschaftsbildes und Beseitigung von Landschaftsbildschäden dargestellt. Insbesondere sind als Maßnahmen die naturnahe Gestaltung der Fließgewässer und die Sicherung der Wasserführung benannt. Weiterhin werden die Anlage von gewässerbegleitenden Wegen und die Entwicklung von Blickbeziehungen auf das Gewässer als Entwicklungsziel benannt.

Der unmittelbare Uferbereich der Wuhle ist im Teilplan Biotop- und Artenschutz als Feuchtbiotop dargestellt. Das an die Wuhle grenzende Siedlungsgebiet ist als Obstbaumsiedlungsbereich dargestellt, in dem ein hoher Grünanteil sowie landschaftstypische Freiflächen gesichert und die Versiegelung bei Siedlungsverdichtung begrenzt werden soll. Damit wird den Anforderungen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimafunktion des Gebietes entsprochen. Im Umweltatlas ist die Klimafunktion des Geltungsbereiches als Entlastungsbereich 1b eingestuft. Auf Grund des geringen Versiegelungsgrades und des hohen Vegetationsanteils dieses Bereiches ist gemäß Teilplan Naturhaushalt und Umweltschutz die Funktion dieser Fläche im Zusammenhang mit den angrenzenden Bereichen als Kaltluftentstehungsgebiet weiterhin zu erhalten. Damit besteht größtenteils eine hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen und somit die Notwendigkeit, großflächige, bis an das bebaute Stadtgebiet heranreichende Freiräume zu erhalten sowie stark emittierende Nutzungen zu vermeiden. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sollen begrünt und die Versiegelung minimiert werden.

Der Teilplan Erholung und Freiraumnutzung sieht insbesondere die Notwendigkeit der Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume durch die Erhöhung der

Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualitäten und die Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum vor.

Mit dem Programmplan Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption werden Suchräume und Flächen bestimmt, für die aus gesamtstädtischer Sicht ein besonderes Handlungserfordernis besteht. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Ausgleichs- und Kompensationsflächen bestimmt.

#### *Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen)*

Der StEP Wohnen 2025 wurde am 8. Juli 2014 beschlossen. Bis 2030 wird darin für Berlin ein Bevölkerungswachstum von 250000 Menschen prognostiziert. Angesichts dieser Entwicklung sind umfangreiche Flächen für Wohnungsneubau zu aktivieren.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von der Verdichtung als Gebiet offener Bauweise ausgegangen. Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen mit diesem Entwicklungsziel überein.

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

Der StEP Klima vom 31. Mai 2011 bildet den Orientierungsrahmen für die gesamtstädtische räumliche Planung zur Anpassung an den Klimawandel. Zu den Handlungsfeldern gehören neben Ausführungen zum Klimaschutz, zum bioklimatischen Ausgleich, zu Grün- und Freiflächen und zur Gewässerqualität. Das Wuhletal wird darin als Kaltluftaustauschgebiet mit sehr hoher stadtklimatischer Bedeutung hervorgehoben.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen insbesondere durch das Maß der baulichen Nutzung und die Freihaltung von Flächen von Bebauung entlang des Wuhlegrünzuges den formulierten Leitbildern der klimagerechten Stadtentwicklung.

Die Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksbereiche von Bebauung einschließlich Nebenanlagen stärkt die Wahrnehmbarkeit und die Wirksamkeit des Wuhlegrünzuges in seiner ökologischen Funktion im Sinne des Landschaftsprogramms. Gleichzeitig wird durch die Vermeidung lokaler Beeinträchtigungen der bodennahe Frischlufttransport innerhalb des Kaltluftentstehungsgebietes gefördert.

#### *Lärmaktionsplan 2013-2018 für Berlin*

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 Wohnumfeldes. Die Strategie dieser Planung setzt auf Vorbeugung und Sanierung an der Quelle durch Verkehrsbeeinflussung gem. § 47 d Abs. 2 BImSchG. Für das Plangebiet sind auf Grund der Darstellungen der strategischen Lärmkarten und der Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Situation die Erforderlichkeit der Umsetzung von Maßnahmen über planungsrechtliche Festsetzungen nicht erforderlich s. Punkt II. 3.1 der Begründung.

#### *Geltendes Planungsrecht*

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Planungsgebiet des Bebauungsplans beurteilt sich nach geltendem Planungsrecht gemäß § 34 (1) BauGB.

Die für die Beurteilung maßgebliche Umgebung wird durch eine vorwiegend ein- zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geprägt.



#### **4. Entwicklung der Planungsüberlegung**

Gemäß FNP Berlin sollen innerhalb vorhandener Wohngebiete durch die Bebauung von Lücken und untergenutzten Grundstücken weitere Wohnbaupotenziale erschlossen werden. Eine qualitativ und quantitativ besonders wichtige Rolle kommt dabei besonders den Siedlungsgebieten in den östlichen Bezirken zu, die auf Grund ihrer sehr geringen Dichte nach wie vor wichtige Potenziale für den Bau von Einfamilienhäusern und für andere familiengerechte Wohnformen aufweisen.

Im Bebauungsplangebiet soll durch die getroffenen Festsetzungen eine angemessene bauliche Entwicklung gemäß den Zielen des FNP Berlin ermöglicht werden. Durch die Festsetzung einer möglichen Zweigeschossigkeit entlang der Chemnitzer Straße wird beabsichtigt den Charakter dieser Haupterschließungsstraße städtebaulich zu betonen. Darüber hinaus wird durch die geplante Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet der günstigen Erschließungssituation und der überregionalen Funktion dieser Straße Rechnung getragen. Damit wird auch langfristig die Zulässigkeit nicht störender Gewerbebetriebe möglich bleiben sofern die Beeinträchtigung angrenzender Wohnnutzung ausgeschlossen werden kann.

Der FNP Berlin sieht 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 Entwicklungsgebietes Biesdorf-Süd wurden bereits realisiert. Ziel der übergeordneten Planung ist es weitere Plätze mit öffentlichen Nutzungen entlang des Wuhlegrünzugs, wie Spielplätze, die nach dem bezirklichen Spielplatzplan für das Siedlungsgebiet vorgesehen sind, zu integrieren. Der Grünzug soll dadurch zu einer spannungsreichen Abfolge von einem von öffentlichem und privatem Grün begleiteten Weg sowie öffentlichen Plätzen zur Aufweitung dieser Wegeflächen entwickelt werden. In diesem Zusammenhang hat die weitestgehende Freihaltung der Uferbereiche von Bebauung eine große Bedeutung. Durch die planungsrechtliche Sicherung von Flächen als öffentlicher Uferwanderweg erhöht sich die Qualität und öffentliche Nutzbarkeit dieses Grünzuges.

Bei der Umsetzung dieser übergeordneten Ziele entstehen jedoch vereinzelt Konflikte, die einer planerischen Ordnung bedürfen. Die ungeordnete Entwicklung vorhandener Siedlungsgebiete entlang von Grünzügen kann zu deren Beeinträchtigung beitragen, wenn dadurch der prägende Grünbestand reduziert und der zu entwickelnde Grünzug nicht mehr als solcher wahrnehmbar wird.

Dieser Konflikt tritt auch an der Wuhle auf, da dort private Grundstücke häufig bis dicht an das Ufer heran reichen und nur einen schmalen öffentlichen Streifen für die Wegeführung belassen. Es ist hier nicht beabsichtigt, einen einheitlich breiten öffentlichen Grünzug an der Wuhle durch den konsequenten Ankauf von Grundstücken oder Grundstücksteilen zu realisieren. Stattdessen soll der Eindruck eines Grünzuges durch die intensive Begrünung auf den privaten und öffentlichen Grundstücken entstehen. Der Grünzug setzt sich somit gleichermaßen aus öffentlichen und privaten Flächen zusammen. Ein wichtiges städtebauliches Element ist die Freihaltung von ca. 20 m von Bebauung. Nur so kann der Grünzug auch durchgehend als solcher wahrnehmbar und in seiner ökologischen Funktion erhalten bleiben.

Auf den privaten Grundstücksflächen wird dieses Ziel durch die Festsetzung einer Baugrenze und Festsetzung von Flächen, die auch langfristig von Bebauung freizuhalten sind, umgesetzt.

Gleichzeitig sollte mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durch die Entwicklung eines Spielplatzes im Randbereich der Wuhle die Erholungsfunktion des Wuhletales gestärkt und dem Bedarf des bezirklichen Spielplatzplanes gefolgt werden. Grundlage für dieses Planungsziel war auch die Betrachtung eines Einzugsbereiches, der über die Grenzen des Bebauungsplanes hinausgeht und die Versorgung innerhalb des Sozialraumes Kaulsdorf-Süd unter Beachtung der Barrierewirkung von Hauptverkehrsstraßen. Für die Umsetzung dieses Planungsziels wäre die Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen erforderlich. Im Rahmen der Abwägung im Bebauungsplanverfahren wurde dieses Planungsziel unter Berücksichtigung privater Belange nicht aufrecht erhalten. Der Schonung des privaten Grundeigentums wurde der Vorrang eingeräumt gegenüber dem Planungsziel einer umfassenden Umsetzung der Zielstellungen übergeordneter Planungen (FNP, LaPro), s. Punkt II. 4.

Die vorhandenen Kleingartenanlagen stellen ein weiteres Element von Grünflächen entlang der Wuhle dar. Auch diese bilden einen zusätzlichen Grünbaustein, der dazu beiträgt, die Vielfalt des Wuhletals zu vergrößern. In Übereinstimmung mit dem BVV-Beschluss Drs. Nr. 568 vom 17.12.1998 werden die im Planungsgebiet vorhandenen Bereiche der Kleingartenanlagen "Wuhleblick" und "Mosbacher Straße" planungsrechtlich gesichert und somit im Sinne der Verbesserung der Aufenthaltsbereiche des Grünzuges an der Wuhle und der Funktion als Durchwegung im Bebauungsplan berücksichtigt. Im Ergebnis des Planungsschrittes der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB erfolgte die Erweiterung des Geltungsbereiches um die landeseigenen ebenfalls kleingärtnerisch genutzten Flächen (Kleingartenanlage „Wuhleblick“) der Grundstücke Lenbachstraße 82-85 mit dem Ziel der planungsrechtlichen Sicherung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten.

## II. Planinhalt und Abwägung

### 1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Vorrangige Aufgabe des Bebauungsplanes 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 zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Darüber hinaus sollen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstruktur sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt werden.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende wesentliche Ziele verfolgt:

- Sicherung vorhandener Siedlungsstrukturen und die Ermöglichung gebietsverträglicher Nachverdichtung,
- Sicherung des Wuhlerandstreifens mit dem Uferwanderweg,

- Sicherung und Entwicklung der ortstypischen Grünstrukturen und Gartenbereiche entlang der Wuhle,
- Sicherung der Kleingärten als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten als weiteres prägendes Element innerhalb des übergeordneten Grünzuges der Wuhle einschließlich der Sicherung der Durchwegbarkeit zur Verbesserung der Aufenthaltsbereiche an der Wuhle,
- Neuordnung der Lenbachstraße zur Sicherung eines übersichtlichen und sicheren Verkehrsablaufs.

Im Planungsverfahren sind die städtebaulichen Strukturen durch die Festsetzung von:

- Straßenbegrenzungslinien,
- Baugrenzen,
- Maß der baulichen Nutzung,

sowie der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet bzw. Reines Wohngebiet zu sichern.

## **2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Das Ziel des Bebauungsplanes ist entsprechend Stellungnahme der zuständigen Senatsverwaltung im Sinne der Vorschriften aus dem Ziel des FNP Berlin generell entwickelbar. Die geplante Festsetzung der Nutzungsarten Reines Wohngebiet und Allgemeines Wohngebiet ist aus den Darstellungen des FNP Berlin, der eine W4 - Fläche für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausweist, generell entwickelbar.

Die geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten den Erhalt des durchgrünten Siedlungscharakters im Sinne der Umsetzung der landschaftlichen Prägung des Planungsgebietes.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung des FNP Berlin werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten.

Im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 5 AGBauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans wurden gemäß Stellungnahme der zuständigen Senatsverwaltung keine Bedenken gegen die Planungsabsicht und die formulierten Planungsziele geäußert.

## **3. Begründung der Festsetzungen**

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

Die Entwicklung der baulichen Festsetzungen erfolgte auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

*Reines Wohngebiet (WR)*

Entsprechend der städtebaulichen Situation und der bestehenden Nutzungsstruktur, die fast ausschließlich durch Wohnen geprägt ist, wird für den überwiegenden Teil des Planungsgebietes gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Diese Nutzungsart ist für diesen Bereich des Planungsgebiets möglich, aufgrund der bereits vorhandenen dem Reinen Wohngebiet adäquaten Nutzung und da hier auch weiterhin ausschließlich die Wohnnutzung und die für die Versorgung des Wohnens notwendigen Bedarfe gesichert werden sollen. Diese Nutzungsart wird dem vorhandenen Gebietscharakter am Grünzug entlang der Wuhle und der insgesamt starken Durchgrünung dieser Wohnbauflächen gerecht. Sie gewährleistet eine hohe Wohnqualität verbunden mit dem Anspruch der besonderen Wohnruhe. Dies ergibt sich auch daraus, dass das Planungsgebiet ausschließlich über die Verkehrsführung der Lenbachstraße erschlossen wird, die aufgrund der geografischen Situation (Wuhletal) eine gebietsübergreifende Erschließungsmöglichkeit ausschließt. Durchgangsverkehr und wuhleübergreifende Verkehrsführungen innerhalb des Planungsgebietes können auch langfristig ausgeschlossen werden. Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes wird dem privaten Belang der Entwicklung und Sicherung der vorhandenen hohen Wohnqualität gegenüber dem privaten Belang der uneingeschränkten Nutzbarkeit des Grundeigentums der Vorrang eingeräumt. Auch im Rahmen der Rechtsprechung wurde festgestellt, dass nur durch eine Festsetzung mit der Nutzungsart Reines Wohngebiet das Interesse der 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) KFZ, 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 Bebauungsplanes die neben dem Wohnen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht ausgeschlossen. Dies betrifft z.B. die Einordnung von Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie die Zulässigkeit kleinerer Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Einzelfall, sofern deren Gebietsverträglichkeit gegeben ist. Dies zeigt, dass sich eine breite Palette von Nutzungsarten städtebaulich sinnvoll und prinzipiell störungsfrei in reine Wohngebiete integrieren lässt.

Die Festsetzung der Nutzungsart Reines Wohngebiet für die unmittelbar an den Wuhlebereich angrenzenden Flächen des Planungsgebietes folgt bereits dem in weiteren Bebauungsplänen entlang der Wuhle festgesetzten städtebaulichen Gliederungsprinzip zur Sicherung der gebietstypischen Siedlungsstruktur.

*Allgemeines Wohngebiet (WA)*

In Bezug auf die Funktion der Chemnitzer Straße als übergeordnete Hauptverkehrsverbindung wird entlang der Straße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Durch diese Gliederung

<sup>1</sup> vgl. Kommentar BauNVO (Fickert/Fieseler) 11. Auflage, § 3 Rdn. 3.4

innerhalb des Planungsgebietes soll gewährleistet werden, dass hierdurch die Versorgung des Wohngebietes mit gebietsversorgenden Einzelhandelseinrichtungen ermöglicht und der Bestand an nicht störenden Handwerks- und sonstigen Gewerbebetrieben gesichert werden kann. Widersprüche zum bezirklichen Zentrenkonzept werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erzeugt. Zur Wahrung der gewachsenen Nutzungsstruktur und der daraus resultierenden Gebietscharakteristik sollen im Allgemeinen Wohngebiet, insbesondere zur Aufrechterhaltung der Wohnruhe des angrenzenden Reinen Wohngebietes, Nutzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen werden (textliche Festsetzung Nr. 1). Dazu gehören Gartenbaubetriebe, die neben einem erhöhten Erschließungsverkehr aufgrund ihres Flächenbedarfes und ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit die kleinteilige Ortstypik stören würden. Durch den Ausschluss von Tankstellen auf den Flächen WA sollen Nutzungskonflikte zwischen den Flächen des Reinen Wohngebietes und den Flächen des Allgemeinen Wohngebietes im Zusammenhang mit dem aus der Funktion von Tankstellen heraus bedingten hohen Verkehrsaufkommen vermieden werden.

Auf Grund der zu erwartenden baulichen Struktur von Tankstellen ist eine ortsuntypische, stark beeinträchtigende Wirkung der vorhandenen und zu erhaltenden städtebaulichen Strukturen zu erwarten.

Unter dem Begriff der „Tankstelle“ wird die Bedienung von Treibstoffsäulen und der kleine Kundendienst (Wagenwaschen und Wagenpflege mit der Behebung kleiner Mängel und „Pannen“) verstanden. Sie können täglich 24 Stunden in Betrieb sein. Das erweiterte Angebot verschiedener Versorgungsbereiche, das sich ändernde Käuferverhalten und mögliche überörtliche Kundenströme sowie daraus resultierende Lärm- und Abgasimmissionen führen zur Störung der Wohnruhe. Dem Schutz der Wohnruhe wird hier ein städtebaulicher Vorrang gegeben.

Die Möglichkeit einer Umsetzung des aus dem Wohnen resultierenden Bedarfs dieser Nutzungsart Tankstellen ist durch ihre Zulässigkeit in anderen Bereichen entlang der Chemnitzer Straße gegeben.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### Grundflächenzahl (GRZ)

##### *Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet*

Im gesamten Planungsgebiet wird für die Wohnbauflächen die zulässige GRZ auf 0,2 beschränkt, um die landschaftliche Prägung des Gebietes langfristig zu erhalten. Dieses Nutzungsmaß wurde abgeleitet aus der Beurteilung der sich im Bestand darstellenden städtebaulichen Situation der maßgeblichen Umgebung.

Die Festsetzung des Nutzungsmaßes einer GRZ von 0,2 gewährleistet den Erhalt der ortstypischen Strukturen entlang des Wuhlebereiches. Es steht nicht im Widerspruch zu den Entwicklungszielen der übergeordneten Planung des FNP Berlin.

Mit der Festsetzung dieses Nutzungsmaßes wird die Möglichkeit der gebietstypischen Entwicklung innerhalb vorhandener Siedlungsstrukturen planungsrechtlich gesichert.

### Geschossflächenzahl (GFZ)

#### *Reines Wohngebiet*

Auf den Flächen des Reinen Wohngebietes erfolgt die Festsetzung der GFZ von 0,2. Eine Anpassung der Wohnbebauung an den Landschaftsraum der Wuhle wird durch die Umsetzung des Planungsziels innerhalb begrenzter Baufenster gewährleistet. Diese Festsetzung steht ebenfalls in Übereinstimmung mit den Darstellungen des FNP Berlin, der im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen die großflächige Unterschreitung vorgegebener Obergrenzen fordert, wenn der wie hier im Planungsgebiet bereits vorhandene Charakter und die Struktur der Wohnbaufläche dies bedingen.

#### *Allgemeines Wohngebiet*

Im Bereich der Chemnitzer Straße wird infolge der festgesetzten höchstzulässigen Zweigeschossigkeit die GFZ auf 0,4 beschränkt.

Ziel dieser Festsetzung ist es den überörtlichen Charakter der Chemnitzer Straße zu unterstreichen und dort die städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine Betonung dieser Funktion durch entsprechende Baumassen planungsrechtlich zu sichern. Dieses Nutzungsmaß stimmt mit den Darstellungen des FNP Berlin überein.

### Zahl der Vollgeschosse

#### *Reines Wohngebiet*

Die Zahl der Vollgeschosse wird aus Gründen des harmonischen Übergangs zum Landschaftsraum der Wuhle als übergeordneter Grünzug auf ein Vollgeschoss begrenzt. Diese Festsetzung trägt der Zielstellung Rechnung, städtebaulich eine Dichte- und Höhenstaffelung zur Wuhle hin zu gewährleisten in Übereinstimmung mit den Zielen des FNP Berlin. Die Festsetzung der Eingeschossigkeit bildet den Rahmen für die zukünftige Entwicklung und nimmt Bezug auf das vorherrschende Maß der vorhandenen Bebauung entlang der Wuhle.

#### *Allgemeines Wohngebiet*

Unter Berücksichtigung des Planungsziels einer baulichen Entwicklung innerhalb vorhandener Strukturen wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Damit sind sowohl eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, bei dem es sich im planungsrechtlichen Sinn ebenfalls um ein Vollgeschoss handelt, als auch zweigeschossige Gebäude mit einem zusätzlichen nicht voll ausgebauten Dachgeschoss zulässig. Damit wird der überörtlichen Bedeutung der Chemnitzer Straße Rechnung getragen, und die Möglichkeit der baulichen Fassung des Straßenraums mit einer städtebaulich prägenden Bebauung geboten.

Auf dem Flurstück 2158/53 (Chemnitzer Straße 64) befindet sich momentan ein Wohngebäude mit drei Vollgeschossen. Der Bebauungsplan bleibt mit der Festsetzung einer maximalen Zweigeschossigkeit hier bewusst hinter dem Bestand zurück. Die rechtmäßig auf dem Grundstück Chemnitzer Straße 64 errichtete Bebauung ist in ihrem Bestand geschützt. Die planungsrechtliche Sicherung von generell drei Vollgeschossen ist jedoch nicht beabsichtigt, da sie den ortstypischen Strukturen widerspricht. Innerhalb der vorhandenen Grundstückssituation bietet die festgesetzte Obergrenze (GFZ 0,4) unter Berücksichtigung der gestalterischen Flexibilität ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten einer wirtschaftlichen Grundstücksverwertung.

### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

#### Bauweise

##### *Reines Wohngebiet*

Die vorhandene kleinteilige Bebauung im Plangebiet soll langfristig planungsrechtlich gesichert werden um somit die Wahrnehmung der landschaftlichen Prägung des Gebietes auch bei weiterer Entwicklung der Wohnbauflächen zu gewährleisten.

Im Bebauungsplan erfolgt für die Flächen der Nutzungsart Reines Wohngebiet die Festsetzung einer von der offenen Bauweise abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, wonach nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 15 m, zulässig sind. Durch diese Festsetzung (textliche Festsetzung Nr. 2) können unter Berücksichtigung unterschiedlicher Wohnformen und Gebäudestrukturen überdimensionale Stadtvillen und Reihenhausezeilen ausgeschlossen werden, die den Charakter der Siedlung nachhaltig verändern würden. Diese Festsetzung ist erforderlich, da innerhalb der offenen Bauweise generell Gebäudelängen bis zu 50 m zulässig sind. Mit diesem Maß wäre die Umsetzung des Planungsziels der Fortsetzung des vorhandenen Gebietscharakters nicht möglich.

##### *Allgemeines Wohngebiet*

Unter Berücksichtigung der übergeordneten Funktion der Chemnitzer Straße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO soll auf den Flächen der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet keine Einschränkung des im Rahmen der offenen Bauweise zulässigen Nutzungsmaßes festgesetzt werden.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Planungsgebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch Baugrenzen festgesetzt. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung konnte auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet werden. Die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen im Planungsgebiet und damit der Erhalt und die Entwicklung prägender Grünstrukturen als städtebauliche Gestaltungselemente erfolgten in Übereinstimmung mit den Zielen des LaPro.

##### *Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet*

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Reinen Wohngebiet und im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 14 Abs. 1 BauNVO bzw. § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 4).

Entlang des Straßenraums wird mit dieser Festsetzung der Erhalt der für das Siedlungsgebiet typischen von Bebauung freigehaltenen Vorgartenbereiche planungsrechtlich gesichert. Die städtebaulich prägende Wirkung der Vorgartenbereiche als typische Grünstrukturen wird dadurch gesichert, der Charakter einer durchgrünten Siedlung bleibt erhalten.

Überwiegend erfolgt die Festsetzung der Baugrenze im Abstand von 5 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Lenbachstraße und der Chemnitzer Straße.

Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens erfolgte im Rahmen der Abwägung unter Berücksichtigung privater Belange der Grundstücksverwertbarkeit eine Überarbeitung der Baugrenzen im Bereich der Grundstücke Lenbachstraße 28 bis 32. Dort

berücksichtigt die Festsetzung der Baugrenze sowohl die gegenwärtige Verkehrsführung als auch die durch den Bebauungsplan geplante langfristig erforderliche veränderte Lage der öffentlichen Verkehrsfläche der Lenbachstraße. Daraus resultierend erfolgt zur Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Situation die Festsetzung eines von Bebauung freizuhaltenen Bereiches entlang der Lenbachstraße, der teilweise größer als 5 m ist.

Entlang der Honsfelder Straße und der Mosbacher Straße erfolgt die Minimierung der von Bebauung freizuhaltenen Vorgartenfläche auf eine Tiefe von 4 m, um auf Grund der geringen Grundstückstiefe eine Umsetzbarkeit der geplanten Wohnnutzung zu gewährleisten und unter Berücksichtigung des Belangs der Verwertbarkeit der dort anliegenden Grundstücke.

Abweichend von der durch Vorgärten geprägten typischen Siedlungsstruktur, welche weiter gesichert werden soll, befindet sich der Baukörper auf dem Grundstück Chemnitzer Straße 64 unmittelbar an der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Die festgesetzte Baugrenze verläuft durch das bestehende Gebäude, so dass ca. zwei Drittel zukünftig außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen. Die rechtmäßig auf dem Grundstück Chemnitzer Straße 64 errichtete Bebauung ist in ihrem Bestand geschützt. Innerhalb der vorhandenen Grundstückssituation bietet die festgesetzte Baugrenze ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten einer wirtschaftlichen Grundstücksverwertung.

Zur Schaffung eines fließenden Übergangs vom Siedlungsgebiet zum Landschaftsraum des Wuhlegrünzugs entsprechend der städtebaulichen Intention wird eine hintere Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch eine Baugrenze festgesetzt. Für die Festlegung der hinteren Baugrenze zum Landschaftsraum der Wuhle ist die Umsetzung des Planungsziels der Freihaltung eines Wuhlerandbereichs von mindestens 20 m von Bebauung maßgebend. Im Rahmen der Abwägung erfolgte im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens unter Berücksichtigung des privaten Belangs der Grundstücksnutzung die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Anpassung der Baugrenzen im Zusammenhang mit der Festsetzung einer Mindestbreite von 5,0 m für den öffentlichen Uferwanderweg im Bereich Lenbachstraße 29-33.

Durch das Zusammenwirken öffentlicher und privater Flächen wird die Funktion der als übergeordneter Grünzug städtebaulich prägenden Fläche somit langfristig gesichert. Die Festsetzung der überbaubaren Fläche lässt den Eigentümern ausreichend Spielraum für die Entwicklung von Baukörpern und für die Einordnungen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen.

Zur Vermeidung potenzieller Konflikte in Anbetracht einer möglichen grenzständigen Bebauung erfolgt zu öffentlichen und privaten Grünfläche die Festsetzung der Baugrenzen in einem Abstand von 3 Metern.



### 3.4 Öffentliche und Private Grünfläche

#### Öffentlicher Uferwanderweg

Entlang der Wuhle wird in Übereinstimmung mit den Darstellungen des FNP Berlin eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferwanderweg gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Dies entspricht der Funktion als übergeordneter Grünzug im Sinne der Erholungsnutzung.

Durch die Festsetzung der Zweckbestimmung Uferwanderweg wird bereits frühzeitig darauf hingewiesen, dass in diesem Bereich des Planungsgebietes die mit der beabsichtigten Nutzung der Grünfläche im Zusammenhang stehenden Auswirkungen (soziale Kontakte, vielgestaltetes Erscheinungsbild und Nutzungsmöglichkeiten der Freiräume) zu erwarten sind.

Für eine mögliche Durchwegbarkeit wird eine Mindestbreite für den öffentlichen Uferwanderweg von 5,0 m durch den Bebauungsplan festgesetzt.

#### Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten

Die unmittelbar innerhalb des Wuhlerandbereiches im Bestand vorhandenen kleingärtnerisch genutzten Flächen bilden wesentliche Grünbausteine, die durch ihre planungsrechtliche Sicherung auch langfristig die städtebauliche Wirksamkeit des Grünzuges stärken.

Durch die Festsetzung dieser Nutzungsart auf den in den Grünzug integrierten Flächen wird sichergestellt, dass die ihrem Wesen nach privaten Grünflächen eine bedingt öffentliche Nutzbarkeit erlangen. Im Zusammenhang mit dem öffentlichen Uferwanderweg haben diese Flächen eine große Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsfunktion dieses übergeordneten Grünzuges entlang der Wuhle innerhalb des Siedlungsgebietes.

Im Rahmen der Abwägung erfolgte im Ergebnis des Planungsschrittes der Beteiligung der Öffentlichkeit die Erweiterung des Geltungsbereiches um die südlich der Lenbachstraße gelegene im Eigentum des Landes Berlin befindliche Teilfläche der Kleingartenanlage (KGA) "Wuhleblick" (Lenbachstraße 82-85). Damit wird der Nutzungszusammenhang der vorhandenen kleingärtnerisch genutzten Flächen auch langfristig gesichert.

Die Festsetzung dieser Flächen als Dauerkleingärten stimmt mit den Zielen des , 2004 beschlossenen und mit Senatsbeschluss vom 12. Januar 2010 fortgeschriebenen Kleingartenentwicklungsplanes Berlin und dem übergeordneten Entwicklungsziel des FNP Berlin überein, welches insbesondere in der Sicherung von kleingärtnerisch genutzten Flächen im Zusammenhang mit ihrer Einbindung in das Grünsystem der Stadt besteht. Neben ihrer historischen und sozial-kulturellen Bedeutung haben die Kleingärten ihre Berechtigung als Wohnergänzungsflächen in der Mieterstadt Berlin.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8 dürfen auf diesen Flächen lt. § 3 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche, einschließlich Nebenanlagen wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz, 24 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Darüber hinaus ist die Errichtung eingeschossiger Vereinshäuser, die mit der Zweckbestimmung der privaten Grünfläche im Einklang stehen, zulässig. Diese textliche Festsetzung ist erforderlich, um für den gesamten, als private Dauerkleingärten zu sichernden Bereich die bestehende Kleinteiligkeit als städtebaulich prägend zu erhalten.

Weitere Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sind unter Berücksichtigung der planerischen Zurückhaltung städtebaulich nicht erforderlich, denn durch die Strukturen innerhalb der als Dauerkleingärten festzusetzenden Fläche ist die kleinteilige Bebauung langfristig umsetzbar.

### 3.5 Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs zukünftig für die Erschließung erforderlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche obliegt dem zuständigen Fachamt, eine abschließende Regelung der Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans (textliche Festsetzung Nr. 3). Zur Bewältigung des langfristig zu erwartenden Verkehrsaufkommens unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit ist es erforderlich im Bereich der Lenbachstraße private Grundstücksflächen durch das Land Berlin für eine Sicherung als Straßenverkehrsfläche zu erwerben.

Die geplante Straßenbegrenzungslinie entlang der Lenbachstraße wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-38 ausgehend von den bereits gegenwärtig als Verkehrsfläche genutzten Flächen weitestgehend entlang vorhandener Zaunverläufe festgesetzt.

Im Rahmen der Abwägung wird nach dem Planungsschritt der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB bei der Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie dem privaten Belang der Grundstücksnutzung des Eigentümers Lenbachstraße 29B unter Zugrundelegung der vorhandenen Grundstücksbildung und gegenwärtigen Bebauungssituation gefolgt. Anlass hierfür war, dass eine zum Zeitpunkt der Entwurfserarbeitung bereits erteilte Baugenehmigung im Geltungsbereich 10-38 nicht umgesetzt wurde und nunmehr rechtlich nicht mehr wirksam ist. Innerhalb dieses Geltungsbereiches bestehen damit auf Grund der Grundstücksverhältnisse bessere Möglichkeiten, auf den zukünftigen Straßenverlauf zu reagieren, ohne die private Grundstücksnutzung unter Berücksichtigung des § 14 des GG wesentlich zu beeinträchtigen.

Die Umsetzung des öffentlichen Belangs der Sicherung öffentlicher Verkehrsfläche und die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben aus der AV zu § 7 des Berliner Straßengesetzes und der DIN 18024 sind entsprechend Aussage der zuständigen Fachabteilung auch möglich, wenn bei geänderter Straßenführung ein größerer Anteil privater Flächen innerhalb des Bebauungsplanes 10-38 (ehemalige Gärtnerei) betroffen ist. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstückseinfriedung im Bereich Lenbachstraße 28E und 29B und der für eine gesicherte Verkehrsführung erforderlichen Mindestmaße des öffentlichen Straßenraumes (hier 13,0 m) erfolgt die Festsetzung der zukünftigen Straßenbegrenzungslinie. Siehe Punkt 4.

Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie der Chemnitzer Straße im Bebauungsplan erfolgt entsprechend der bestehenden Situation.

Die festgesetzte Breite der öffentlichen Verkehrsfläche entspricht den im Bezirk vorliegenden konzeptionellen Planungen. Diese berücksichtigen langfristig die erforderlichen Funktionen innerhalb des Straßenraumes der Chemnitzer Straße unter dem Aspekt der Gewährleistung der Verkehrssicherheit, die Führung durchgängiger

Rad- und Fußwege sowie der Einordnung von Bushaldebuchten und beidseitiger Flächen für Alleepflanzungen.

Durch die Festsetzung des öffentlichen Straßenraumes in der Mosbacher Straße entsprechend der bestehenden städtebaulichen Situation wird in Übereinstimmung mit dem LaPro die Möglichkeit gesichert im Straßenraum einen besonders hohen Grünanteil vorzusehen. Dies entspricht dem Planungsziel im Sinne der städtebaulichen Wirksamkeit eine übergeordnete Grünverbindung in Ost-West Richtung zwischen dem Landschaftsraum der Kaulsdorfer Seen und dem Grünzug der Wuhle im Bebauungsplan festzusetzen. Eine Kapazitätserweiterung dieser Straßen ist durch die Festsetzung des Bebauungsplanes nicht beabsichtigt.

### 3.6 Grünfestsetzungen

Die Grünfestsetzungen haben in erster Linie erhaltenden und schützenden Charakter um die Qualität des Gebietes als durchgrünter Wohnstandort mit seinen städtebaulich prägenden Grünbeständen auch langfristig zu sichern. Somit werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushalts im Rahmen von Neubebauungen entsprechend LaPro minimiert.

#### Begrünung von Baugrundstücken

Der gesamte Geltungsbereich ist durch eine starke Durchgrünung, insbesondere mit einheimischen Obstgehölzen, die auf die ursprüngliche, typische gärtnerische Nutzung zurückzuführen ist, geprägt. Diese Prägung trägt einen erheblichen Anteil am städtebaulichen Erscheinungsbild des Geltungsbereiches. Der Erhalt dieser Strukturen ist in Übereinstimmung mit dem LaPro elementare Zielstellung des Bebauungsplanes. In Umsetzung dieser Zielstellung ist es erforderlich, die vorhandenen, dem Charakter des Obstbaumsiedlungsbereiches entsprechenden Bäume, weitestgehend zu erhalten und Pflanzungen vorzunehmen, die langfristig den Erhalt dieses Charakters gewährleisten.

Dementsprechend wird für alle Wohnbauflächen des Allgemeinen Wohngebietes und des Reinen Wohngebietes die textliche Festsetzung Nr. 5 getroffen, die eine Bepflanzung für jedes Grundstück je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit für das Obstbaumsiedlungsgebiet typischen Bäumen vorsieht. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume werden die vorhandenen, für das Obstbaumsiedlungsgebiet typischen Bäume, angerechnet. Damit soll gewährleistet werden, dass sich die Anzahl der zu pflanzenden Bäume in einem für die Eigentümer zumutbaren Rahmen bewegt und angemessen ist.

Im Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte die Überarbeitung der für diese Festsetzung geltenden Pflanzliste durch das zuständige Fachamt.

Entsprechend des Vorschlages der BLN wird der Empfehlung der Streichung der Stechpalme aus der Pflanzliste der Baumpflanzungen gefolgt, da es sich hier um einen Großstrauch handelt. Die Art ist zwar in Europa heimisch, in Mitteldeutschland jedoch überwiegend im Norddeutschen Tiefland und im Alpenvorland, also nicht in unserer Region. Die Art Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) wird aus der Pflanzliste gestrichen, da sie ursprünglich im Gebirge von Süd- und Mitteleuropa verbreitet war und als großer stattlicher Baum für Siedlungsgärten nicht geeignet ist. Darüber hinaus erfolgt

die Ergänzung der Pflanzliste um einige standortgerechte, heimische Arten der Gattung Salix.

#### Begrünung von Stellplatzanlagen

Innerhalb des Geltungsbereiches wird zur Integration größerer Stellplatzanlagen in das Landschafts- und Siedlungsbild, ihre Begrünung gem. textlicher Festsetzung Nr. 6 geregelt. Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen sind demnach durch Bäume zu gliedern. Diese Forderung, dass die Stellplätze durch Bäume zu gliedern sind, sichert die Kleinteiligkeit innerhalb des landschaftlich geprägten Siedlungsgebietes.

### **3.7 Festsetzung zum Lärmschutz**

Die Lage des Planungsgebietes an der übergeordneten Chemnitzer Straße bedingt die Auseinandersetzung mit dem aus der geplanten Nutzungsart resultierenden Anspruch auf Wohnruhe, da bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind. Die vorhandene Bebauung entlang dieser Straße weist bereits im Bestand vorwiegend Wohnnutzung auf. Im Rahmen der Abwägung wurde die Belastung des Plangebietes durch Verkehrslärm entlang der Chemnitzer Straße geprüft.

Die Abschätzung der vorhandenen Belastung durch Verkehrslärm erfolgte unter Anwendung des Nomogramms zur Abschätzung des Beurteilungspegels vom Straßenverkehr der DIN-18005-1. Auf der Grundlage der für die Chemnitzer Straße laut Umweltatlas ausgewiesenen durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke DTV von 12.960 Fahrzeugen pro 24 Stunden wurde im Ergebnis ein durchschnittlicher Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts ermittelt.

Zur Beurteilung der Werte finden die Aussagen der Vorschriften der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) bei der Ausweisung von Baugebieten Anwendung. Sie stellen zwar keine Grenzwerte dar, werden jedoch unter Berücksichtigung des Rahmens der Zumutbarkeit in der Bauleitplanung bei der Abwägung herangezogen. Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet sollten möglichst Orientierungswerte von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten werden.

Mit durchschnittlichen Beurteilungspegeln von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts sind in diesem Teilbereich des Bebauungsplanes die Orientierungswerte der DIN 18005-1 jeweils um 10 dB überschritten. Sie können auch durch die Anforderungen der Energieeinsparverordnung nicht erreicht werden.

Auf Grund der bestehenden Belastungssituation entlang der Chemnitzer Straße war die Erforderlichkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen zu prüfen. Die Lärmquelle selbst könnte langfristig durch aktive Lärminderungsmaßnahmen beeinflusst werden, deren Umsetzungshorizont im Geltungszeitraum des Lärmaktionsplanes (bis 2015) liegt. Dazu gehören Neu-, Ausbau- und Umbaumaßnahmen im Straßennetz, die Auswirkungen auf die Verkehrsverteilung im Straßennetz haben. Derartige Maßnahmen für die Chemnitzer Straße sind nicht geplant. Im Lärmaktionsplan 2008 und im Aktionsplan 2013 sind keine Maßnahmen zur Verkehrsverteilung im

Straßennetz vorgesehen, die eine Reduzierung von Verkehrslärm im Planungsgebiet erwarten lassen. Die Errichtung einer Schallschutzwand wird aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht gezogen, um das siedlungstypische kleinteilige Ortsbild nicht zu beeinträchtigen. Damit können im Rahmen der Abwägung aktive Schallschutzmaßnahmen, die sich lärmindernd auswirken würden, nicht berücksichtigt werden.

Somit erfolgt die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zum passiven Lärmschutz in den Bebauungsplan (textliche Festsetzung Nr. 9). Diese sichert für die Errichtung bzw. Änderung von Wohnräumen auf den Grundstücken entlang der Chemnitzer Straße die Einhaltung eines Beurteilungspegels in Innenräumen von maximal 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts, der zur Ermittlung des resultierenden bewerteten Schalldämmmaßes gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV) dient. Damit werden die Anforderungen an den baulichen Schallschutz über die Vorgabe eines zu erreichenden Innenraumpegels festgesetzt.

### **3.8 Sonstige Festsetzungen**

Im gesamten Planungsgebiet erfolgt die Erschließung der Blockinnenbereiche ausschließlich über private Erschließungswege, bei denen das privatrechtliche Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden muss.

Die Fläche 1, 2, 3, 4, 1 wird mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer der Grundstücke Lenbachstraße 30, 30A und 31A gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 belastet. Das ist unter Berücksichtigung der Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie in diesem Bereich der Lenbachstraße und der aktuellen Grundstückssituation erforderlich. Damit erfolgt die Sicherung der Voraussetzungen für den Erhalt der öffentlich rechtlichen Erschließung dieser Grundstücke über die in privatem Eigentum befindliche Fläche des Flurstückes 885. Vergleichbare Grundstücksverhältnisse, beispielsweise im Bereich der Grundstücke Lenbachstraße 1A, 3, 4, 5, 5B, 29, 29A, bedürfen nicht der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, da diese bereits über private Baulasten gesichert wurden. Somit besteht kein Erfordernis zur Festsetzung im Bebauungsplan.

Unter Berücksichtigung privater Belange der Grundstücksnutzung und der haushaltmäßigen Auswirkungen des Bebauungsplanes erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung der Flächen als öffentliche Verkehrsfläche in Umsetzung der Mindestanforderungen. Dementsprechend wird für Teilbereiche des Flurstückes 885 die Nutzungsart Reines Wohngebiet festgesetzt.

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

Die Umsetzung der wesentlichen Planungsziele des Bebauungsplanes ist an die Erforderlichkeit der Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen durch das Land Berlin gebunden. So befinden sich große Bereiche der bereits gegenwärtig öffentlich

genutzten Verkehrsfläche im Bereich Lenbachstraße und des Uferweges in privatem Eigentum.

Innerhalb des Verfahrens erfolgte die Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander. Neben der Berücksichtigung privater Belange, die insbesondere in der uneingeschränkten Grundstücksnutzung bestehen, wurde die wirtschaftliche Haushaltsituation des Landes Berlin in den Abwägungsprozess einbezogen.

Im Rahmen der Abwägung erfolgte bereits eine Überarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes zum Planungsschritt der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Besonders unter dem Aspekt der Minimierung der haushaltsmäßigen Auswirkungen wurde von der planungsrechtlichen Sicherung von Flächen für eine fußläufige Erschließung des ursprünglich geplanten öffentlichen Spielplatzes von der Lenbachstraße und damit von der Sicherung einer zusätzlichen Zuwegung in den Landschafts- und Erholungsraum entlang der Wuhle abgesehen.

Im Ergebnis der Abwägung nach der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB wurde nach nochmaliger rechtlicher Prüfung der Verhältnismäßigkeit der Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen für einen Spielplatz dieses Planungsziel aufgegeben. Damit wird der Schonung des privaten Grundeigentums der Vorrang eingeräumt gegenüber dem Planungsziel einer umfassenden Umsetzung der Zielstellungen übergeordneter städtebaulicher Planungen (FNP, LaPro). Der öffentliche Belang der Erhöhung der Aufenthaltsqualität des Wuhlegrünzuges durch die Einordnung eines öffentlichen Spielplatzes insbesondere unter Berücksichtigung der bereits westlich der Wuhle vorhandenen Spielplätze wurde unter dem Aspekt der Einschränkung der Eigentümerinteressen hier zurückgestellt.

Dennoch wird ein Schwerpunkt des Bebauungsplanes XXIII-38 auf die planungsrechtliche Sicherung des bereits im Bestand vorhandenen Uferwanderweges als öffentliche Grünfläche gesetzt. Dies ist zur Aufrechterhaltung der Funktionalität des übergeordneten Grünzuges erforderlich auf Grund des großen Nutzungsdruckes und der starken Frequentierung, auch, wenn dies ebenfalls die planungsrechtliche Sicherung privater Grundstücksflächen bedingt. Das städtebauliche Ziel der Sicherung einer hohen Aufenthaltsqualität dieses Grünzuges wird durch die getroffenen Festsetzungen erreicht. Im Bereich der landeseigenen Flächen, deren kleingärtnerische Nutzung durch die Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten langfristig gesichert wird, sind die Voraussetzungen für eine öffentliche Durchwegung und fußläufige Erschließung dieses Grünzuges gegeben.

Mit der Minimierung der Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen unter gleichzeitiger Sicherung der Verwertbarkeit der Grundstücke und der Funktionalität des Uferweges wird hier auch dem Artikel 14 des Grundgesetzes entsprochen, der den Schutz des Eigentumes beinhaltet. Danach ist... „Enteignung nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. (...) Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen.“

Zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 BauGB werden darüber hinaus Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, die neben der städtebaulichen Wirksamkeit den Erhalt der klimatische Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet und der ökologischen Funktion dieses übergeordneten

Grünzuges der Wuhle im Sinne des LaPro planungsrechtlich sichern. Im Sinne einer gerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander setzt sich der übergeordnete Grünzug gleichermaßen aus öffentlichen Flächen (Uferwanderweg) privater Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten und privaten Flächen (von Bebauung frei gehaltene Grundstücksbereiche) zusammen.

Insgesamt orientieren sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes an fachlich begründeten Mindestanforderungen. Dies gilt sowohl für eine gesicherte Verkehrsführung im Bereich Lenbachstraße als auch für die Breite einer öffentlichen Gründurchwegung entlang der Wuhle in einer Breite von mindestens 5,0 m ab Oberkante Böschung.

Insbesondere erfolgte während des Bebauungsplanverfahrens die Berücksichtigung privater Belange bei der Formulierung der festzusetzenden Straßenbegrenzungslinie im Bereich Lenbachstraße 29. Anlass der nochmaligen Prüfung der geplanten Straßenbegrenzungslinie im Bereich Lenbachstraße nach dem Planungsschritt der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB war vor allem der Aspekt, dass eine zum Zeitpunkt der Entwurfserarbeitung bereits erteilte Baugenehmigung im Geltungsbereich 10-38 nicht umgesetzt wurde und nunmehr rechtlich nicht mehr wirksam ist. Somit wurde im Rahmen der Abwägung dem privaten Belang gefolgt. Die Festsetzung der zukünftigen Straßenbegrenzungslinie im Bereich Lenbachstraße 28E-29B erfolgt unter Zugrundelegung der vorhandenen Grundstücksbildung und gegenwärtigen Bebauungssituation. Die Umsetzung des öffentlichen Belangs der Sicherung öffentlicher Verkehrsfläche und die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben aus der AV zu § 7 des Berliner Straßengesetzes und der DIN 18024 sollen nunmehr durch eine Verlegung der geplanten Straßenbegrenzungslinie in Richtung Bebauungsplangebiet 10-38 (ehemalige Gärtnerei) planungsrechtlich gesichert werden. In diesem Verfahren (10-38) ist es ebenfalls erforderlich zur Umsetzung der geplanten Straßenführung private Grundstücksflächen zur Gewährleistung der Verkehrsfunktion als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich zu sichern und durch das Land Berlin zu erwerben. Die planungsrechtliche Bebaubarkeit dieses Planungsgebietes wird durch die Änderung der geplanten Straßenbegrenzungslinie nur unwesentlich eingeschränkt. Im Rahmen dieses Verfahrens ist darüber hinaus zu prüfen, inwieweit die zu treffenden Festsetzungen dem erforderlichen Planbedarf zur Neuordnung der öffentlichen Verkehrsflächen in diesem Bereich der Lenbachstraße Genüge tun.

Ein weiterer Schwerpunkt der Abwägung war die Auseinandersetzung mit der bereits bestehenden Lärmeinwirkung auf Flächen entlang der Chemnitzer Straße für die im Bebauungsplan die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Unter Punkt II.3.7 wird darauf eingegangen, warum die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zum passiven Schallschutz im Sinne der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach nochmaliger Prüfung planerisch zwingend erforderlich ist.

### III. Auswirkungen der Planung

#### 1. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, in dem Vorhaben im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB bereits zulässig sind. Die geplanten Festsetzungen beschränken sich auf die Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung innerhalb gewachsener Siedlungsstrukturen, die den unmittelbar angrenzenden Landschaftsraum der Wuhle mit seinen ökologischen und sozialen Funktionen berücksichtigen. Das bereits nach § 34 BauGB mögliche Maß der baulichen Nutzung wird durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs XXIII-38 nicht überschritten.

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

Die Voraussetzungen für eine Verfahrensführung als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben, da es sich um ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung handelt und im Wesentlichen Festsetzungen für die Nachverdichtung auf Flächen, die bereits im Bestand siedlungsgeprägt sind, getroffen werden.

Innerhalb des Planungsgebietes, welches eine Gesamtgröße von ca. 8 ha hat, wird gemäß Zielstellung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der geplanten GRZ eine zulässige Grundfläche von ca. 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Damit wird der gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB gesetzliche Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht überschritten und das Bebauungsplanverfahren wird als beschleunigtes Verfahren und ohne Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB geführt. Die Erforderlichkeit der Mitanrechnung von Flächen angrenzender Bebauungspläne, die im engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit dem Planungsgebiet stehen, ist nicht gegeben.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanverfahrens XXIII-38 wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Gebiet bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder in einem Europäischen Vogelschutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung solcher Gebiete. Seitens der zuständigen bezirklichen Fachabteilung wird eingeschätzt, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Belange des Biotop- und Artenschutzes in ausreichendem Maß berücksichtigt werden.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB.

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird hier der Entwicklung von Wohnbauflächen innerhalb vorhandener Strukturen entsprechend den Zielen des FNP Berlin der Vorrang gegenüber der Inanspruchnahme von Freiflächen außerhalb der Stadtgrenzen gegeben. Aufgrund der geringen Versiegelung innerhalb des Planungsgebietes und der kleinteiligen Bebauung mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Versickerung des anfallenden Regenwassers in Übereinstimmung mit den Zielen des LaPro weiterhin möglich. Aufgrund der überwiegend anstehenden Sande und der damit verbundenen guten Durchlässigkeit



des Bodens ist eine gute Filterwirkung des Bodens für Niederschlagswasser gegeben. Die Funktion des Bodens als Versickerungsfläche und die Wasserrückhaltefähigkeit wird unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nur unwesentlich beeinträchtigt.

Aufgrund der geringen Versiegelung der Grundstücke wird die Funktion des Gebietes als Kaltluftentstehungsgebiet ebenfalls nur unwesentlich beeinträchtigt. Die Festsetzungen in Bezug auf die Gebäudehöhe sichern eine Entwicklung innerhalb vorhandener Strukturen, negative Auswirkungen auf die Frischluftzufuhr für die Innenstadtbereiche sind nicht zu erwarten. Die hier ermöglichte kleinteilige Bebauung wird keine Barrierewirkung entwickeln. Durch die Festsetzung von Flächen, die entlang der Wuhle von Bebauung auch langfristig freizuhalten sind, wird der Erhalt der Klimawirksamkeit dieses Landschaftsraumes in seinem Bestand erhalten.

Die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Möglichkeit der Bebauung wird ein geringfügiges, zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugen. Der zu sichernde Straßenraum kann das zu erwartende Verkehrsaufkommen unter Berücksichtigung der in der Planung festzusetzenden Straßenbegrenzungslinie unter dem Aspekt der erforderlichen Verkehrssicherheit bewältigen. Da es sich hier um ein sehr geringfügiges Verkehrsaufkommen und ausschließlich um Anliegerverkehr handelt, sind für die angrenzenden Wohnbauflächen keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Der Bebauungsplan sieht im Wuhlerandbereich und zur Sicherung der ortstypischen Vorgartenbereiche Flächen vor, die von Bebauung freizuhalten sind.

Eine weitere positive Auswirkung auf die Umwelt hat der Erhalt der bereits sich im Bestand darstellenden Grünflächen. Deren planungsrechtliche Sicherung als öffentlicher Uferwanderweg und private Dauerkleingartenfläche angrenzend an den Wuhlegrünzug trägt zum Erhalt der städtebaulich prägenden starken Durchgrünung des Geltungsbereichs bei. Die getroffenen Festsetzungen der zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume auf den einzelnen Grundstücken wirken sich positiv auf das Klima sowie auf den Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes aus.

## **2. Regenwasser**

Die Lage des Untersuchungsgebietes in dem Wasserschutzgebiet Zone III A des Wasserwerkes Kaulsdorf sowie der weiteren Schutzzone III B der Wasserwerke Kaulsdorf und Wuhlheide bringt besondere Anforderungen an die Nutzungen mit sich, die zum Schutz der Ressource Grundwasser beitragen. Die Schutzbestimmungen und die Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf vom 11. Oktober 1999 sind somit zu beachten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen diesen Bestimmungen nicht entgegen.

So sind z.B. Stellflächen für Kraftfahrzeuge wasserundurchlässig herzustellen.

Innerhalb des Planungsgebietes wird davon ausgegangen, dass auf den privaten Grundstücksflächen grundsätzlich die Versickerung des Regenwassers oberflächlich, über eine bewachsene Bodenpassage erfolgt. Dies entspricht der Ausweisung des LaPro Teil Naturhaushalt und Umweltschutz.

Gemäß Regenwasserbewirtschaftungskonzept der Wasserbetriebe für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist im Bereich der Lenbachstraße unter Berücksichtigung der vorhandenen ausreichenden Flurabstände und Straßenraumquerschnitte die Versickerung von Niederschlagswasser über Mulden vorgesehen. Dies steht in Übereinstimmung mit dem LaPro und entspricht somit dem Grundsatz der

Umweltvorsorge, der Aufrechterhaltung der Grundwasserneubildung, der Verbesserung des Kleinklimas durch natürliche Verdunstung und der natürlichen Bewässerung der vorhandenen Vegetation. Die Rückhaltung und Reinigung von Regenwasser vor Einleitung in die Wuhle ist auch aus Gründen des Gewässerschutzes und zur Zielerreichung nach EG-Wasserrahmenrichtlinie erforderlich.

Nur im Straßenraum der Chemnitzer Straße erfolgt die Abführung von Regenwasser über ein Kanalsystem.

Die Bedeutung der Wuhle in Bezug auf abwasserwirtschaftliche Belange zur langfristigen Abführung von Regenwasser aus öffentlichem Straßenland bleibt auch langfristig erhalten. Die maßgeblich durch die Wuhle abzuleitende Menge an Niederschlagswasser wird durch die bereits kanalisierten Gebiete der Großsiedlungen bestimmt.

Die Stilllegung des Klärwerkes Falkenberg bietet keine zusätzlichen Einleitungskapazitäten zur Regenwasserabführung in die Wuhle, da es für die zu berücksichtigenden Starkregenereignisse erforderlich ist den derzeitigen leistungsfähigen Abflussquerschnitt zu erhalten, um den entstehenden Hochwasserscheitel nicht zu erhöhen.

Voraussetzung für eine zusätzliche Einleitung von Regenwasser ist die verzögerte Einleitung und damit die planungsrechtliche Sicherung von Rückhalteflächen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind lt. Aussage der Wasserbetriebe keine Flächen für die Rückhaltung von Regenwasser bzw. deren Reinigung zu sichern. Außerhalb des Planungsgebietes ist im Bereich Deutschhofer Allee/Kaulsdorfer Str. die Sicherung von Flächen für eine zentrale Reinigungsanlage vorgesehen.

Auf Grund der Lage des Planungsgebietes an der Wuhle wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf den Aspekt der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) hingewiesen. Es erfolgt z.Zt. durch die zuständige Senatsverwaltung (SenStadtUm, VIII), eine vorbereitende Maßnahmeplanung nach WRRL. Schwerpunkt sind strukturverbessernde Maßnahmen in der Wuhle und ihren Nebengewässern unter Einbeziehung der Uferbereiche sowie ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept zur Annäherung an einen naturnahen Wasserhaushalt.

Für den Geltungsbereich sind die Entwicklung eines Gehölzstreifens und das punktuelle Abflachen der Böschungen vorgesehen. Die Ziele des Bebauungsplanes stehen dem nicht entgegen.

### **3. Finanzielle Auswirkungen**

Insgesamt sind im Rahmen der haushaltsmäßigen Auswirkungen des Bebauungsplanes entsprechend Gutachten der bezirklichen Fachabteilung zur Umsetzung der planungsrechtlichen Festsetzungen in den Bezirkshaushalt finanzielle Mittel einzustellen. Die Ermittlung der im Verfahren einzustellenden haushaltsmäßigen Auswirkungen berücksichtigt den Böschungsverlauf entlang der Wuhle zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB. Im Rahmen der Überarbeitung des Planentwurfes im Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB erfolgte eine Anpassung der gutachterlichen Aussagen. Die Finanziellen Auswirkungen des Bebauungsplanes

reduzieren sich sowohl durch den Wegfall des Planungsziels eines öffentlichen Spielplatzes als auch durch die Reduzierung des Flächenanteils privater Grundstücksfläche, der für die Sicherung öffentlicher Verkehrsfläche im Bereich Lenbachstraße durch das Land Berlin in Anspruch zu nehmen ist.

#### Öffentliche Verkehrsflächen

Durch das Land Berlin sind zur Gewährleistung der Verkehrsfunktion erforderliche Flächen für das öffentliche Straßenland nach Festsetzung zu erwerben. Dies betrifft Flächen entlang der Lenbachstraße. Hierfür werden ca. 11.000 € notwendig, wenn das Land Berlin im Rahmen einer Investition zum Straßenbau den Grunderwerb in Betracht zieht bzw. die Eigentümerin nachweist, dass es ihr mit Rücksicht auf die Festsetzung des Bebauungsplanes wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Mit dem Bebauungsplan ist eine Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich Lenbachstraße unter Berücksichtigung der für die Erschließung erforderlichen Mindestmaße im Sinne der Gewährleistung der Verkehrssicherheit geplant. Auf Grund der Eigentumsverhältnisse resultieren daraus gemäß § 40 BauGB die o.g. Entschädigungsansprüche.

Darüber hinaus ist die Entstehung von Entschädigungsansprüchen auf Grund der Begründung des Geh- Fahr- und Leitungsrechtes im Bebauungsplan gemäß § 41 Abs. 1 BauGB zur Gewährleistung der öffentlich rechtlichen Erschließung für den Bereich Lenbachstraße 29B-32 prinzipiell nicht auszuschließen. Diese sind jedoch gemäß § 40 Abs. 2 BauGB derzeit nicht erkennbar.

#### Öffentlicher Uferwanderweg

Resultierend aus der Umsetzung der Festsetzung öffentlicher Uferwanderweg sind Mittel für den Grunderwerb von ca. 13.000 € in den Bezirkshaushalt einzustellen. Die Ermittlung der Kosten berücksichtigt die sich darstellenden örtlichen Verhältnisse entsprechend der aktuellen Planunterlage des Bebauungsplanes.

Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens erfolgte, wie bereits mit BA-Beschluss Nr. 139/IV beschlossen, eine Reduzierung der geplanten Breite der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Uferwanderweg unter Berücksichtigung der Veräußerungsabsicht und damit der wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Grundstücke entlang der Wuhle. Die ermittelten Kosten basieren auf diesen minimalen Flächen, die Mindestmaße im Sinne der Sicherung der Funktionalität als Uferwanderweg darstellen. Die Mittel sind zum Zeitpunkt der notwendigen Investitionsmaßnahmen erforderlich, bzw. wenn Eigentümer/-innen nachweist, dass es ihnen/ihr mit Rücksicht auf die Festsetzung des Bebauungsplanes wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Da bereits Kenntnis über erfolgte Grundstücksveräußerungen besteht, ist nicht auszuschließen, dass u.U. für einzelne Flächen nach Festsetzung des Bebauungsplanes zeitnah durch die privaten Grundstückseigentümer Ansprüche gem. § 40 BauGB geltend gemacht werden.

#### Prüfung von Entschädigungsansprüchen nach § 42 BauGB

Auf dem Flurstück 2158/53 (Chemnitzer Straße 64) befindet sich momentan ein Wohngebäude mit drei Vollgeschossen, welches zu ca. zwei Dritteln außerhalb der zukünftigen überbaubaren Grundstücksfläche liegt. Zudem setzt der Bebauungsplan

hier nur eine maximale Zweigeschossigkeit fest. Entschädigungsansprüche gemäß § 42 BauGB können hier jedoch nicht geltend gemacht werden.

Die rechtmäßig auf dem Grundstück Chemnitzer Straße 64 errichtete Bebauung ist in ihrem Bestand geschützt. Das im Bestand derzeit verwirklichte Maß der baulichen Nutzung entspricht einer Grundflächenzahl von 0,08 und einer Geschossflächenzahl von 0,25 und liegt damit deutlich unter den festgesetzten Nutzungsmaßen von GRZ 0,2 und GFZ 0,4.

Die planungsrechtliche Sicherung von generell drei Vollgeschossen ist jedoch nicht beabsichtigt, da sie den ortstypischen Strukturen widerspricht. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche bieten die festgesetzten Nutzungsmaße unter Berücksichtigung der gestalterischen Flexibilität ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten einer wirtschaftlichen Grundstücksverwertung.

#### Berliner Modell der kooperativen Wohnbaulandentwicklung

Die Voraussetzungen zur Anwendung des Berliner Modells liegen nicht vor. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Bestandssicherung handelt, ist davon auszugehen, dass das nach § 34 BauGB zulässige Maß der Bebauung nicht oder nur geringfügig überschritten wird und damit kein bzw. nur geringfügig erhöhtes Baurecht geschaffen wird. Damit fehlen hier die Voraussetzungen für städtebauliche Verträge unter Berücksichtigung des Kopplungsverbot, des Gleichheitssatzes und des Eigentumsschutzes.

## **IV. Verfahren**

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

Mit Schreiben vom 19.07.2000 ist der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Planungsabsicht gem. § 5 AGBauGB mitgeteilt worden.

Es wurden keine Bedenken geäußert. Es wurde darauf hingewiesen, dass das Verfahren nach § 7 AGBauGB durchgeführt wird, da verkehrliche Belange von gesamtstädtischer Bedeutung durch die Chemnitzer Straße als übergeordnete Straßenverbindung der Verbindungsstufe II gem. (§ 7 Absatz 1 Nr. 2) betroffen sind.

### **Aufstellungsbeschluss**

Das Bezirksamt Hellersdorf hat am 10.10.2000 mit BA-Beschluss Nr. 856/V die Einleitung zum Bebauungsplan XXIII-38 beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 24.11.2000 im Amtsblatt für Berlin Nr. 55 auf Seite 4495 bekannt gemacht.

Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 14.12.2000 über die Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens informiert.

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

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde für das Bebauungsplanverfahren XXIII-38 im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der

Planung und deren Auswirkungen informiert und den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Der Zeitraum der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 2. Juli 2001 bis einschließlich 3. August 2001 wurde durch Veröffentlichungen in den Tageszeitungen Tagesspiegel, Berliner Zeitung und Berliner Morgenpost bekanntgegeben. Insgesamt gingen im Rahmen der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung 47 schriftliche Äußerungen im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf ein wobei 16 Äußerungen davon die Form eines Serienbriefes hatten.

#### I. Inhalt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-38 ist gegenwärtig planungsrechtlich auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes sind neben der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Planungsgebiet die Sicherung und Entwicklung der ortstypischen Grünstrukturen und Gartenbereiche entlang der Wuhle unter Berücksichtigung der vorhandenen kleingärtnerisch genutzten Flächen. In diesem Zusammenhang waren zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität des überregionalen Grünzuges Wuhletal im Bebauungsplanverfahren langfristig Flächen für einen öffentlichen Uferwanderweg und einen öffentlichen Spielplatz planungsrechtlich zu sichern. Im Bereich der Lenbachstraße ist zur Sicherung eines übersichtlichen Verkehrsablaufs eine Neuordnung von Verkehrsflächen durch das Bebauungsplanverfahren erforderlich.

#### II. Schwerpunkte der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Schlussfolgerungen für das weitere Bebauungsplanverfahren

##### 1. Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes

Das Planungsziel der Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes mit fußläufiger Erschließung wurde in Auswertung des Planungsschrittes der frühzeitigen Bürgerbeteiligung aufrechterhalten. Im Rahmen der Abwägung wurde der Aspekt der Bedarfsermittlung auch unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Spielplatzflächen im Einzugsbereich dargelegt. Es bestand das Erfordernis der Sicherung einer Fläche für diese Funktion im Zusammenhang mit dem Entwicklungsziel, den Wuhlerandbereich als öffentlichen Grünzug in seiner Aufenthaltsqualität zu stärken. Es wurde darauf hingewiesen, dass vorgebrachte Bedenken hinsichtlich der Beeinträchtigung der vorhandenen angrenzenden Wohnnutzung aufgrund des bestehenden unmittelbaren Zusammenhangs mit dieser Nutzungsart nicht zur Änderung des Planungsziels führen. Die resultierenden Auswirkungen sind als zumutbar und vereinbar mit der Nutzungsart Wohnen einzuschätzen und sind somit hinzunehmen. Die seitens der Einwender im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebrachten Äußerungen betrafen im Wesentlichen befürchtete Beeinträchtigungen wie z.B. Kinderlärm im Zusammenhang mit der geplanten öffentlichen Spielplatzfläche und deren fußläufige Erschließung im Vergleich zur bestehenden Situation. Äußerungen wurden vor allem von Einwenderinnen und Einwendern aus dem künftigen Reinen Wohngebiet vorgenommen, die zum Teil an der für eine Fußwegeverbindung vorgesehenen Fläche wohnen. Entsprechend § 3 BauNVO ist das Spielen von Kindern als eine unmittelbar mit der allgemein zulässigen Wohnnutzung im Reinen Wohngebiet verbundene Funktion, daraus resultierende Störungen sind zulässig.

Unzumutbare Beeinträchtigungen waren auf Grund der geplanten Größe der Spielplatzfläche (ca. 2.000 m<sup>2</sup>) nicht zu erwarten. Im Abwägungsprozess wurde durch die Aufrechterhaltung des Planungsziels der Sicherung einer Fläche als öffentlicher

Spielplatz als eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialadäquate Nutzungsart im Zusammenhang mit der Bedeutung des Wuhletals als öffentlicher Grünzug diesem öffentlichen Belang der Vorrang gegeben. Durch die Sicherung des öffentlichen Belangs, der Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes im Grünraum der Wuhle, ist der private Belang insofern berücksichtigt, da die Voraussetzungen für die Aufrechterhaltung der bestehenden Wohnfunktion auch bei Umsetzung des Planungsziels weiterhin gegeben sind.

Dem vorgebrachten Belang gegenüber der Weiterführung des fußläufigen Erschließungsweges als Brücke über die Wuhle war zu folgen. Obwohl die unmittelbare Fläche der Wuhle nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXIII-38 ist, wurde im Rahmen der Abwägung davon ausgegangen, dass die vorhandene Brückenverbindung im Bereich Honsfelder Straße als ausreichend im Sinne der Grünverbindung anzusehen ist. Durch eine Weiterführung des fußläufig den Spielplatzbereich und das Wuhletal erschließenden Weges wäre das zumutbare Maß an Beeinträchtigungen angrenzender Anliegerinnen und Anlieger als überschritten einzuschätzen.

## 2. Neuordnung von Verkehrsflächen entlang der Lenbachstraße

Unter Berücksichtigung der im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebrachten privaten Belange erfolgte im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens eine Änderung der geplanten Führung der Straßenbegrenzungslinie unter weitestgehender Orientierung an der bestehenden verkehrlichen Situation und der für eine Gewährleistung der Verkehrssicherheit erforderlichen Mindestmaße. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans XXIII-38 wird die geplante Straßenbegrenzungslinie der Lenbachstraße ausgehend von den bereits gegenwärtig als Verkehrsfläche genutzten Flächen weitestgehend entlang vorhandener Zaunverläufe geführt. Insgesamt resultiert aus dieser Planungsänderung eine Reduzierung der privaten Flächenanteile, für die im Bebauungsplanverfahren XXIII-38 die Festsetzung öffentliche Verkehrsfläche zu sichern ist.

Zur langfristigen planungsrechtlichen Sicherung der gesamten Mindestbreite des öffentlichen Straßenraums der Lenbachstraße ist eine Inanspruchnahme von Teilen privater Flurstücke durch das Land Berlin außerhalb des Planungsgebietes erforderlich, die sich jedoch gegenwärtig bereits als Verkehrsfläche darstellen. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung war davon ausgegangen worden, dass für den östlichen Bereich der Lenbachstraße gesonderte Planverfahren zu führen sind.

## 3. Nutzungsmaß der Wohnbauflächen im Wuhlerandbereich

Im Rahmen der Abwägung wurde dargelegt, dass das Planungsziel der Festsetzung einer GRZ von 0,2 aus der Beurteilung der sich im Bestand darstellenden städtebaulichen Situation der maßgeblichen Umgebung abgeleitet wurde und eine Entwickelbarkeit aus den Grundsätzen der Zielstellung der übergeordneten Planungsebene des FNP Berlin gewährleistet ist.

## 4. Erweiterung des Planungsgebietes um Flächen der Kleingartenanlage „Wuhleblick“

Entsprechend der Zielstellungen der übergeordneten Planungsebene des FNP Berlin und des LEP e.V. wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-38 auf Grund des bestehenden Entwicklungsdruckes auf die Wohnbauflächen zur Sicherung

der Funktion des Wuhlegrünzuges unter dem Aspekt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Siedlungsgebietes ein Planungsverfahren eingeleitet.

Auf den Flächen innerhalb des Planungsgebietes ist durch Umsetzung der Zielstellung des Bebauungsplans XXIII-38 die Sicherung dieses sich aus privaten und öffentlich nutzbaren Flächen zusammensetzenden Grünflächenpotenzials im Sinne einer übergeordneten Grünverbindung in ausreichendem Maß möglich. Eine Erweiterung des Planungsgebietes um die nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen der KGA "Mosbacher Straße" war zur Sicherung des gem. Einleitungsbeschluss formulierten Planungsziels des Bebauungsplans XXIII-38 nicht erforderlich. Ebenfalls war der Anlass für eine Einbeziehung der Flächen der Kleingartenanlage "Wuhleblick" südlich der Lenbachstraße in das Planungsgebiet aus städtebaulicher Sicht zur planungsrechtlichen Sicherung der Funktion des Wuhletals als übergeordneter Grünzug nicht gegeben.

Inwieweit seitens des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf die planungsrechtliche Sicherung der KGA in gesonderten Planverfahren zur Umsetzung der städtebaulichen Zielstellung des gemäß FNP Berlin und BEP und LaPro zu entwickelnden übergeordneten Grünzuges entlang des Wuhletals für erforderlich erachtet wird, würde später zu prüfen sein. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde davon ausgegangen, dass die bestehende kleingärtnerische Nutzung auf diesen Flächen einer Grünflächennutzung entsprechend Dauerkleingärten gleichkommt.

Grundsätzlich führte das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebrachten Äußerungen nicht zu Änderungen des Planungsziels des Bebauungsplans XXIII-38.

Das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 9. April 2002 vom Bezirksamt mit BA-Beschluss Nr. 113/II beschlossen. Die BVV hat die Vorlage zur Kenntnis genommen.

### **Änderung des Planungsziels**

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 17. 04. 2012 mit BA-Beschluss Nr. 0139/IV beschlossen einer Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren sowie der Durchführung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB auf der Grundlage des überarbeiteten Entwurfs des Bebauungsplanes zuzustimmen.

1. Durchführung des Verfahrens nach § 13a Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I. S. 1509)

Mit der Änderung des BauGB ist eine Weiterführung des Verfahrens als beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB möglich, da es sich um ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung handelt und im Wesentlichen Festsetzungen für die Nachverdichtung auf Flächen, die bereits im Bestand siedlungsgeprägt sind, zu treffen sind. Es erfolgte im Ergebnis des o.g. BA-Beschlusses die Darlegung in der Begründung Punkt III.1.

2. Die Überarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes erfolgte insbesondere unter Berücksichtigung der privaten Belange der Grundstücksnutzung und der wirtschaftlichen Situation des Landes Berlins in folgenden Bereichen:

- *Breite des Uferwanderweges*

Es erfolgte eine Reduzierung der festzusetzenden Breite der Fläche mit der Zweckbestimmung Uferwanderweg auf ca. 5 m ab Oberkante Böschung in den Bereichen des Planungsgebietes, die einen Erwerb privater Grundstücksflächen durch das Land Berlin erfordern. Damit wurden die haushaltsmäßigen Auswirkungen minimiert und zugleich die privaten Belange der Grundstücksnutzung berücksichtigt. Damit werden hier entsprechend Stellungnahme der zuständigen Fachabteilung langfristig Mindestanforderungen an eine öffentliche Gründurchwegung planungsrechtlich gesichert. Unter dem Aspekt des städtebaulichen Zusammenwirkens der öffentlich nutzbaren Uferbereiche, des geplanten Spielplatzstandortes und der vorhandenen Kleingartenanlagen ist die Umsetzung des wesentlichen Planungsziels einer langfristigen Stärkung der Aufenthaltsqualität dieser übergeordneten Grünverbindung auch bei Reduzierung der Durchwegungsbreite weiterhin gewährleistet.

Insgesamt ist die ökologische Wirksamkeit des Landschaftsraumes der Wuhle durch die Änderungen des Planungsziels nicht beeinflusst.

Es erfolgte die Anpassung der Baufenster für die Grundstücke in diesem Bereich unter Berücksichtigung des privaten Belangs der wirtschaftlichen Verwertbarkeit. Durch die Festsetzung von hinteren Baugrenzen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf den privaten Grundstücksflächen zum Landschaftsraum der Wuhle ist langfristig die Freihaltung eines Wuhlerandbereichs von mindestens 20 m von Bebauung planungsrechtlich gesichert.

- *Öffentliche Erschließung des Spielplatzes von der Lenbachstraße*

Die bisher im Bebauungsplan beabsichtigte fußläufige Erschließung des öffentlichen Spielplatzes auch von der Lenbachstraße resultierte aus dem Ziel, durch möglichst viele öffentliche Zuwegungen in den Landschafts- und Erholungsraum entlang der Wuhle seine öffentliche Nutzbarkeit zu verbessern. Nach nochmaliger fachlicher Prüfung wurde dieses Planungsziel aufgegeben, insbesondere unter Berücksichtigung des privaten Belangs der Grundstücksnutzung.

Auf Grund der Berücksichtigung des privaten Belangs und der bestehenden haushaltsmäßigen Situation des Landes Berlins wurde davon ausgegangen, dass durch das Planungsziel des Erhalts der landeseigenen, kleingärtnerisch genutzten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches langfristig die Voraussetzungen für eine ausreichende öffentliche Erreichbarkeit auf landeseigenen Flächen gegeben sind. Damit wird dem städtebaulichen Belang Genüge getan.

- *Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes*

Für die Umsetzung des Planungsziels der veränderten Verkehrsführung der Lenbachstraße zur Erhöhung der Verkehrssicherheit ist die Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen durch das Land Berlin erforderlich.

Maßgeblich für die Ermittlung der haushaltsmäßigen Auswirkungen (für den Grunderwerb in den Bezirkshaushalt einzustellende Mittel) ist der Entwurf der



Straßenplanung (5,5 m Fahrbahn, Gehwege, Baumpflanzungen) in Auswertung des Planungsschrittes der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.

Da im zu verschwenkenden Bereich der Lenbachstraße die Flurstücke der bereits gegenwärtig als öffentliche Verkehrsfläche gewidmeten Flächen in voller Breite durch das Land Berlin zu erwerben sind, wurde der Geltungsbereich auf die gesamte Straßenbreite erweitert, um planungsrechtlich die Voraussetzungen für den Erwerb zu schaffen. Dies betrifft die Flurstücke 2023/3, 1976/3, 1975/3, 1974/3, 1973/3, 1972/3. Für die planungsrechtliche Sicherung von öffentlichen Verkehrsflächen im Planungsgebiet des Bebauungsplanes erfolgte die Ermittlung der im Rahmen der Investitionsplanung in den Bezirkshaushalt einzustellenden Mittel für den Grunderwerb in Höhe von ca. 11.000 €.

Im weiteren Verlauf der Lenbachstraße wird die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes XXIII-38 in der Straßenmitte beibehalten. Im Bereich des angrenzenden ehemaligen Gärtnergrundstückes sind die für öffentliche Verkehrsfläche der Lenbachstraße erforderlichen Flächen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren 10-38 planungsrechtlich zu sichern. Eine erforderliche Anpassung des Geltungsbereiches ist hier zu prüfen.

Insgesamt wurde die wesentliche Zielstellung des Bebauungsplanverfahrens beibehalten.

#### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10. Mai 2012 die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) für das Bebauungsplanverfahren XXIII-38.

20 Behörden und Träger wurden beteiligt. Davon äußerten sich 19 Träger. Die inhaltlichen Stellungnahmen der Behörden und Träger sind in den Abwägungsprozess eingegangen.

#### **1. Schwerpunkte der Abwägung**

##### **1.1 Breite und Führung des Uferwanderweges**

Durch die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, II D 25 wurde vorgebracht, dass der mindestens 5,0 m breite Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante der ökologischen Entwicklung vorzubehalten ist und der geplante Wuhle Rad- und Wanderweg außerhalb dieses Streifens anzuordnen ist. Wegplanungen und Gehölzbepflanzungen o.ä. parallel zur Wuhle (im Abstand von 30 m) sind mit SenStadtUm, VIII E abzustimmen.

Nach nochmaliger Rücksprache mit der zuständigen Senatsverwaltung ist für den Abschnitt des Geltungsbereiches die Planung zum Wuhleuferbereich zwar noch nicht abgeschlossen, aber ein weiterer Flächenbedarf wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nicht vorgetragen. Die zukünftige erforderliche Planung bezieht sich auf die Ausgestaltung der Flächen nach EU-Wasserrahmenrichtlinie. Da bereits auf der anderen Seite des Wuhleufers ein ausgebauter Weg im Bestand vorhanden ist, besteht die Intention für die Flächen innerhalb des B-Plangebietes XXIII-38 vor allem in der planungsrechtlichen Sicherung einer weiteren fußläufigen Durchwegbarkeit zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität des übergeordneten Grünzuges. Ein naturnaher Ausbau des Weges widerspricht nicht den Zielstellungen des

Gewässerentwicklungskonzeptes der Wuhle. Damit war eine Änderung der geplanten Festsetzung als öffentlicher Uferwanderweg nicht erforderlich.

#### 1.2 Bewältigung der Verkehrslärmproblematik an der Chemnitzer Straße

Durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde vorgetragen, dass die Lärmproblematik nicht abschließend bewältigt wurde und die Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise überschritten werden. Nach Prüfung erfolgte eine Ergänzung des Begründungstextes in Bezug auf die durch Verkehr verursachten Immissionsbelastungen der Wohngebäude entlang der Chemnitzer Straße und die geplante Festsetzung der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet auf diesen Flächen. s. Punkt II.3.1 Art der baulichen Nutzung der Begründung.

#### 1.3 Finanzielle Auswirkungen

Die Senatsverwaltung für Finanzen äußerte keine Bedenken in Bezug auf die Benennung dinglicher Grundstücksgeschäfte. Sie wies darauf hin, dass vor weiterer Konkretisierung der Planung und Begründung von Bindungswirkungen die Erfassung der von Berlin zu tragenden Kosten und die Sicherung der Finanzierung zwingend erforderlich sind. Es ist sicherzustellen, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, den Abschluss von Verträgen und die Realisierung von Baumaßnahmen sowie dem Ankauf von Grundstücken keine Verpflichtungen eingegangen werden, die zu nicht geplanten Belastungen für den Haushalt Berlins führen.

In diesem Zusammenhang wurde nochmals darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Investitionsplanung im Zusammenhang mit dem Straßenbau für den Grunderwerb Kosten in Höhe von ca. 11.000 € und für den Grunderwerb zur Umsetzung der Festsetzung öffentlicher Uferwanderweg und öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz insgesamt ca. 157.000 € in den Bezirkshaushalt einzustellen sind (s. Pkt. III der Begründung 3. Finanzielle Auswirkungen)

Die Vorhaltung dieser Flächen war in Umsetzung des bezirklichen Spielplatzplanes und der langfristigen Sicherung der Funktion des Wuhletals erforderlich.

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes haben die Eigentümer/-innen prinzipiell Entschädigungsansprüche gemäß § 42 BauGB. Der Zeitpunkt der Übernahmeansprüche regelt sich nach § 40 Abs. 2 BauGB. Da die Eigentümer/-innen ihre Grundstücke in der bisherigen Art weiter nutzen können, ihnen somit keine wirtschaftlichen Nachteile durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen, bestehen diese nicht unmittelbar mit der Festsetzung des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus ist im Ergebnis der Plankonkretisierung die Entstehung von Entschädigungsansprüchen auf Grund der Begründung von Geh- und Fahrrechten im Bebauungsplan gemäß § 41 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 42 Abs. 2 BauGB zur Gewährleistung der öffentlich rechtlichen Erschließung für den Bereich Lenbachstraße 29B-32 nicht auszuschließen. Durch die erforderliche Neuordnung der öffentlichen Verkehrsflächen war die konkrete Erschließungssituation im Bereich der Lenbachstraße zu prüfen.

#### 1.4 Auswertung der Stadtentwicklungspläne (StEP)

Entsprechend der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sind in der Begründung die Aussagen der Stadtentwicklungspläne zu berücksichtigen. Als informelle städtebauliche Planungen erfolgte die Ergänzung von Entwicklungszielen des StEP Klima und des StEP Wohnen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Punkt I.3 Planerische Ausgangssituation der Begründung.

## 2. Schlussfolgerungen für das weitere Bebauungsplanverfahren

Im Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte keine Änderung des Planungsziels.

Die Zielstellung des Bebauungsplans geht von der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche unter Berücksichtigung der für die Verkehrssicherheit erforderlichen Mindestmaße aus.

Im Ergebnis der Plankonkretisierung war in Bezug auf die planungsrechtliche Sicherung der öffentlich rechtlichen Erschließung der Grundstücke über die Lenbachstraße der Entwurf des Bebauungsplanes zu überarbeiten. Im Einzelnen war zu prüfen für welche Grundstücke im Bebauungsplan entsprechend der aktuellen Grundstückssituation die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes erforderlich ist. Damit im Zusammenhang stehende Entschädigungsansprüche waren im Pkt. III der Begründung als finanzielle Auswirkungen zu berücksichtigen.

Das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde am 12.02.2013 vom Bezirksamt mit BA-Beschluss Nr. 0316/IV beschlossen. Die BVV hat die Vorlage zur Kenntnis genommen.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

In der Zeit vom 23. September bis einschließlich 25. Oktober 2013 lag der Entwurf zum Bebauungsplan XXIII-38 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus Helene-Weigel-Platz 8 im Foyer 4. Etage des Stadtentwicklungsamtes, Fachbereich Stadtplanung, öffentlich aus.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich im Amtsblatt von Berlin, Nr. 41 vom 13.09.2013, S. 1941, bekannt gemacht. Weiterhin wurde in der Tagespresse in der Berliner Zeitung am 13.09.2013 über die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung, verbunden mit dem Hinweis auf die Nutzungsmöglichkeit der Homepage des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf informiert. Den Bürgern/-innen wurde damit die Möglichkeit gegeben, Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf vorzubringen. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen 17 schriftliche Stellungnahmen im Fachbereich Stadtplanung ein. Während des Zeitraumes der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgten 199 Zugriffe auf die Internetseite des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf mit den eingestellten Planunterlagen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erging am 20.09.2013 eine Information über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit an die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind. Resultierend aus dieser Information gingen drei Stellungnahmen ein. Die öffentlichen und privaten Belange sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

Schwerpunkte der Beteiligung der Öffentlichkeit und Schlussfolgerungen für das weitere Bebauungsplanverfahren

- Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes

*Die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen für die planungsrechtliche Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes wurde im Rahmen der Stellungnahmen als nicht gerechtfertigt angesehen.*

Eine wesentliche Zielstellung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung des übergeordneten Grünzuges der Wuhle, der in seiner Erholungsfunktion und seiner ökologischen Qualität gestärkt werden soll. Dieses Ziel sollte erreicht werden durch die Sicherung:

- öffentlicher und privater von Bebauung freigehaltener Flächen, so dass die ökologische Wirksamkeit gewährleistet wird,
- angelagerter öffentlicher Freiflächen unterschiedlicher Nutzung im Sinne einer hohen Aufenthaltsqualität der prägenden Grünstruktur.

Eine wesentliche Grundlage der formulierten Zielstellung im Bebauungsplan XXIII-38 für die Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes im Wuhlerandbereich, war der aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung im Einzugsbereich resultierende Bedarf entsprechend Spielplatzplan des Bezirkes. Damit war gleichzeitig die Umsetzung der übergeordneten Planungen, wie LaPro und FNP beabsichtigt im Sinne der Stärkung der Aufenthaltsqualität siedlungsnaher Grünflächen (Wuhlegrünzug).

Auf Grund der vorgetragenen Belange wurde das Planungsziel – planungsrechtliche Sicherung des Spielplatzes auf privaten Grundstücksflächen – nochmals geprüft. Im Einzugsbereich Wuhle - Alt-Kaulsdorf - Chemnitzer Str. – Heerstraße, der vorhandene Barrieren bei der Spielplatzversorgung berücksichtigt, stehen landeseigene Flächen auch nach nochmaliger Prüfung im Einzugsbereich nicht zur Verfügung.

Nach nochmaliger rechtlicher Prüfung der Verhältnismäßigkeit der Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen für einen Spielplatz wurden im weiteren Verfahren die maßgeblich vorliegenden öffentlichen Belange zugunsten der privaten Belange teilweise zurückgestellt. Damit wird, auch unter Berücksichtigung des Artikels 14 Grundgesetz, der Schonung des privaten Grundeigentums der Vorrang eingeräumt gegenüber dem Planungsziel einer umfassenden Umsetzung der Zielstellungen übergeordneter städtebaulicher Planungen (FNP, LaPro). Der öffentliche Belang der Erhöhung der Aufenthaltsqualität des Wuhlegrünzuges durch die Einordnung eines öffentlichen Spielplatzes insbesondere unter Berücksichtigung des bereits westlich der Wuhle vorhandenen Spielplätze wird unter dem Aspekt der Einschränkung der Eigentümerinteressen hier nicht als ausreichend gewichtig angesehen. Nunmehr wird in diesem Abschnitt des Grünzuges dem öffentlichen Belang nur eingeschränkt Rechnung getragen. Die Erreichbarkeit des vorhandenen Spielplatzes ist über die Honsfelder Straße gegeben. Der Schwerpunkt des Bebauungsplanes XXIII-38 wird jedoch weiterhin auf die planungsrechtliche Sicherung des bereits im Bestand vorhandenen Uferwanderweges als öffentliche Grünfläche gesetzt. Dies ist zur Aufrechterhaltung der Funktionalität des übergeordneten Grünzuges erforderlich auf Grund des großen Nutzungsdruckes und der starken Frequentierung auch, wenn dies ebenfalls die planungsrechtliche Sicherung privater Grundstücksflächen bedingt. Die Änderung des Planungszieles geschieht vor dem Hintergrund, dass keine anderen

landeseigenen Flächen zur Umsetzung des Versorgungsanspruches mit Spielplätzen zur Verfügung stehen, die gleichzeitig im Zusammenhang mit der Bedeutung des Wuhletals als öffentlicher Grünzug für eine Verbesserung der Erholungsfunktion zu nutzen sind. Die im Randbereich dieses Wuhleabschnittes vorhandenen landeseigenen Grünflächen entsprechender Größe sind kleingärtnerisch genutzt und stehen gemäß Zielstellung des Bebauungsplanes (planungsrechtliche Sicherung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten) insofern nicht für eine Spielplatznutzung zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung der bezirklichen Planung (Spielplatzplan und Prognose der Einwohnerentwicklung) blieb resultierend aus der Änderung des Planungsziels das Erfordernis der Prüfung bestehen, inwiefern außerhalb des Planungsgebietes des Bebauungsplanes XXIII-38 Flächen für einen öffentlichen Spielplatz zur Deckung des Bedarfs und der Versorgung innerhalb des Sozialraumes Kaulsdorf Süd unter Beachtung der Barrierewirkung von Hauptverkehrsstraßen planungsrechtlich zu sichern sind.

- Neuordnung von Verkehrsflächen entlang der Lenbachstraße

*Es wurde angeregt, statt der Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen im Bereich Lenbachstraße 29B für die Sicherung der zukünftigen öffentlichen Verkehrsfläche einen Teil der brach liegenden, unbebauten Flächen des ehemaligen Gärtnergrundstückes planungsrechtlich zu sichern.*

Anlass der nochmaligen Prüfung der geplanten Straßenbegrenzungslinie im Bereich Lenbachstraße war neben den vorgebrachten Äußerungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung der Aspekt, dass eine zum Zeitpunkt der Entwurfserarbeitung bereits erteilte Baugenehmigung im Geltungsbereich 10-38 nicht umgesetzt wurde und nunmehr rechtlich nicht mehr wirksam ist.

Im Rahmen der Abwägung wurde dem privaten Belang der Grundstücksnutzung des Eigentümers Lenbachstraße 29B unter Zugrundelegung der vorhandenen Grundstücksbildung und gegenwärtigen Bebauungssituation gefolgt. Die Umsetzung des öffentlichen Belangs der Sicherung öffentlicher Verkehrsfläche und die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben aus der AV zu § 7 des Berliner Straßengesetzes und der DIN 18024 sind entsprechend Aussage der zuständigen Fachabteilung auch möglich, wenn bei geänderter Straßenführung ein größerer Anteil privater Flächen innerhalb des Bebauungsplanes 10-38 (ehemalige Gärtnerei) betroffen ist. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstückseinfriedung im Bereich Lenbachstraße 29B und 28E und der für eine gesicherte Verkehrsführung erforderlichen Mindestmaße des öffentlichen Straßenraumes (hier 13,0 m) erfolgte eine Änderung des Bebauungsplanes XXIII-38 durch eine Verlegung der geplanten Straßenbegrenzungslinie in Richtung Plangebiet 10-38.

Daraus resultierte die erforderliche Anpassung der Planungsziele des noch im Verfahren befindlichen B-Planverfahrens 10-38. Im Verfahren 10-38 (ehemalige Gärtnerei) ist es ohnehin erforderlich zur Umsetzung der geplanten Straßenführung private Grundstücksflächen zur Gewährleistung der Verkehrsfunktion als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich zu sichern und durch das Land Berlin zu erwerben. Die planungsrechtliche Bebaubarkeit des Planungsgebietes 10-38 wird durch die Änderung der geplanten Straßenbegrenzungslinie nur unwesentlich eingeschränkt. Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XXIII-38 zu ermittelnden haushaltsmäßigen Auswirkungen waren dem geänderten Bebauungsplanentwurf anzupassen.

- Nutzungsart und Nutzungsmaß der Wohnbauflächen im Wuhlerandbereich  
*Die Einschränkung der Bebaubarkeit der Grundstücke durch die Festsetzung einer Baugrenze wurde im Rahmen vorgebrachter Stellungnahmen als nicht gerechtfertigt angesehen. Demgegenüber wurde angeregt im Wuhlerandbereich das gemäß Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung (BEP) formulierte Ziel einer GRZ von 0,15 durch den Bebauungsplan umzusetzen.*

Im Rahmen der Abwägung wurde dargelegt, dass das Planungsziel der Festsetzung einer GRZ von 0,2 aus der Beurteilung der sich im Bestand darstellenden städtebaulichen Situation der maßgeblichen Umgebung abgeleitet wurde und eine Entwickelbarkeit aus den Grundsätzen der Zielstellung der übergeordneten Planungsebene des FNP gewährleistet ist. Somit wird von dem ursprünglichen Ziel eines Nutzungsmaßes einer GRZ von 0,15 für den Bereich westlich der Lenbachstraße abgewichen, da bereits im Bestand innerhalb des Planungsgebietes Grundstücke entsprechend geltendem Planungsrecht gemäß § 34 Abs. 1 BauGB mit einem höheren Nutzungsmaß als GRZ 0,15 bebaut worden sind und diese die für die Beurteilung der städtebaulichen Situation maßgebliche Umgebung mit prägen.

Das festzusetzende Nutzungsmaß unterstützt das Ziel des Entwurfes der Bereichsentwicklungsplanung ausreichend, insbesondere auch durch die Festsetzung von Baugrenzen, die eine Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksteile entlang des Wuhlegrünzuges planungsrechtlich sichern. Die überörtliche Grünverbindung soll erhalten, ausgebaut und in ihrer Aufenthaltsqualität gestärkt werden. Insgesamt erfolgt zur Umsetzung des städtebaulichen Zieles im Sinne der städtebaulichen Ordnung die Freihaltung von Flächen von Bebauung in einer Tiefe von mindestens 20 m als prinzipielles Gestaltungselement aller Bebauungspläne entlang der Wuhle. Die Stärkung der städtebaulichen Wirksamkeit des übergeordneten Grünzuges wird somit durch das Zusammenwirken von öffentlichen Grünflächen und privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen über Festsetzungen des Bebauungsplanes erreicht.

- Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Landschaftsprogramms  
*In der Stellungnahme des BLN wurden vorrangig der „Schutz von Moorböden“ sowie eine „moorgerechte Bebauung“ bzw. die Beseitigung von Nutzungen, die die „Revitalisierung des Moores“ behindern gefordert.*

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans (Art und Maß der baulichen Nutzung, Festsetzung von Grünflächen) wird der vorhandene, wesentliche Gebietscharakter entlang des übergeordneten Grünzuges der Wuhle fortgesetzt. Die im Landschaftsprogramm formulierten Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gemäß Stellungnahme des zuständigen Fachamtes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Grundsätzlich sind durch Bauleitpläne gem. § 1 Abs. 5 BauGB soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen miteinander in Einklang zu bringen. Maßnahmen und Festsetzungen bzgl. der in der Stellungnahme des BLN geäußerten Forderungen einer „Revitalisierung des Moores“ widersprechen den Zielstellungen des Bebauungsplanes und den Entwicklungszielen der übergeordneten Planungen wie FNP und StEP Wohnen, die von der Fortsetzung der bereits im Bestand vorhandenen baulichen Entwicklung entlang des übergeordneten Grünzuges ausgehen.

- Überarbeitung der Pflanzlisten

*Angeregt wurde eine differenzierte Festsetzung von Pflanzlisten in Bezug auf die Bodenstruktur. Die in der Stellungnahme des BLN benannten Hinweise waren Anlass einer nochmaligen Überarbeitung der Pflanzliste durch das zuständige Fachamt.*

Entsprechend des Vorschlages der BLN wurde der Empfehlung der Streichung der Stechpalme aus der Pflanzliste der Baumpflanzungen gefolgt, da es sich hier um einen Großstrauch handelt. Die Art ist zwar in Europa heimisch, in Mitteldeutschland jedoch überwiegend im Norddeutschen Tiefland und im Alpenvorland, also nicht in unserer Region. Die Art Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) wird aus der Pflanzliste gestrichen, da sie ursprünglich im Gebirge von Süd- und Mitteleuropa verbreitet war und als großer stattlicher Baum für Siedlungsgärten nicht geeignet ist. Darüber hinaus erfolgte die Ergänzung der Pflanzliste um einige standortgerechte, heimische Arten der Gattung *Salix* und die Überarbeitung der Pflanzliste hinsichtlich einer korrekten Schreibweise.

Gemäß fachlicher Stellungnahme besteht auf Grund der bereits anthropogenen Überformung des Wuhletals nicht das Erfordernis einer Unterteilung der Pflanzlisten. Die natürlicherweise vorhandenen Böden sind nur noch in Relikten vorhanden.

- Erweiterung des Geltungsbereiches

*Es wurde angeregt, den Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens XXIII-38 zur Sicherung der Kleingartennutzung um die südlich der Lenbachstraße gelegene Fläche der Anlage „Wuhleblick“ zu erweitern.*

Nach nochmaliger Prüfung wurde im weiteren Verfahren eine Erweiterung des Geltungsbereiches um die südlich der Lenbachstraße gelegene im Eigentum des Landes Berlin befindliche Teilfläche der Kleingartenanlage „Wuhleblick“ vorgesehen, damit der Nutzungszusammenhang der vorhandenen kleingärtnerisch genutzten Flächen auch langfristig planungsrechtlich gesichert ist. Diesem Aspekt der Funktionalität, die bei eigenständiger Nutzung einer Teilfläche in Frage gestellt ist, wird durch die Änderung des Planungsziels Rechnung getragen. Damit wurde dem öffentlichen Belang der historischen und sozial-kulturellen Bedeutung von Kleingärten Rechnung getragen und ihre Berechtigung als Wohnergänzungsflächen in der Mieterstadt Berlin berücksichtigt. Gleichzeitig wurde dem privaten Belang der Kleingärtnerinnen und Kleingärtner entsprochen.

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen führte zu Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes XXIII-38. Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften war somit eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan XXIII-38 gemäß § 4a BauGB erforderlich.

Das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 17.02.2015 vom Bezirksamt mit BA-Beschluss Nr. 0733/IV beschlossen. Die BVV hat die Vorlage zur Kenntnis genommen.

### **Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Im Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB wurde der Bebauungsplanentwurf in folgenden Punkten geändert:

1. Erweiterung des Geltungsbereiches um eine Teilfläche der Kleingartenanlage „Wuhleblick“ (Grundstücke Lenbachstraße 82-85) mit dem Planungsziel der Festsetzung der Nutzungsart private Dauerkleingärten,
2. Änderung der Festsetzung der geplanten Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze im Bereich der Grundstücke Lenbachstraße 29B-28E,
3. Änderung des Planungszieles Spielplatz innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Randbereich des Wuhlegrünzuges in die Nutzungsart Reines Wohngebiet,
4. Überarbeitung der Pflanzliste.

Der Entwurf des Bebauungsplanes XXIII-38 vom 15. Mai 2015 und die Begründung vom Mai 2015 bildeten die Grundlagen zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Absatz 3 BauGB. Aufgrund der im Ergebnis der öffentlichen Auslegung erforderlichen Geltungsbereichserweiterung musste der ursprüngliche Originalplan vom 2. September 2013 durch eine neue Planfassung ersetzt werden, dessen Planunterlage den erweiterten Planbereich (einschließlich der Grundstücke Lenbachstraße 82-85) beinhaltet. Zum besseren Verständnis wurde der Plan vom 2. September 2013 zusätzlich zur Einsichtnahme bereitgehalten. In diesem Zusammenhang wurde das Zitat der BauNVO auf der Planzeichnung entsprechend der aktuellen Fassung von 2013 korrigiert.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 1. Juni bis einschließlich 3. Juli 2015. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 21 vom 22.05.2015, Seite 1101. Durch Annonce in der Berliner Zeitung vom 22.05.2015 wurde über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit informiert. Mit Schreiben vom 28.05.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in Kenntnis gesetzt. Gleichzeitig wurde über die Möglichkeit der Einsichtnahme im Internet informiert.

Es wurden Stellungnahmen folgender Träger bzw. Institutionen abgegeben:

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IB
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VIII D (Wasserbehörde)
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, XC
- Landesdenkmalamt
- Senatsverwaltung für Finanzen
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung
- Bundesnetzagentur
- Vattenfall
- IT-Dienstleistungszentrum
- BVG

In keiner der Stellungnahmen wurden Bedenken gegen die vorliegende Planung bzw. die Inhalte der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung geäußert.



Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VIII D, Wasserbehörde**, gab Hinweise in Bezug auf die Belange der EU--Wasserrahmenrichtlinie, insbesondere auf die anzustrebende Rückhaltung und Reinigung der Straßenabwässer vor Einleitung in die Wuhle. Im Begründungstext wird dies nochmals klargestellt. Die Hinweise haben keine Auswirkung auf die Planung.

Die Empfehlung, Wegeplanungen und Gehölzpflanzungen parallel zur Wuhle in einem Bereich von beidseitig 30 m mit SenStadtUm, VIII E, abzustimmen, wird an die Fachabteilung des Bezirkes weitergeleitet.

Weitere in der Stellungnahme enthaltene Ausführungen der Wasserbehörde zum Grundwasserschutz, haben informativen Charakter und sind bereits Teil der Ausführungen der Begründung bzw. werden ergänzt.

Die **Berliner Verkehrsbetriebe (BVG), Bereich Omnibus**, wiesen vorsorglich auf den Omnibuslinienverkehr und die rechtzeitige Abstimmung baulicher Maßnahmen im Straßenland hin. Der Sachverhalt ist dem Fachamt bekannt, ist jedoch nicht bebauungsplanrelevant.

Es erfolgten keine Äußerungen von Anwohnerinnen und Anwohnern im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB.

Das Ergebnis der Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB wurde am 20.10.2015 durch das Bezirksamt mit BA-Beschluss Nr. 1092/IV beschlossen.

### **Festsetzung**

Ebenfalls mit BA-Beschluss Nr. 1092/IV wurde dem Bebauungsplan XXIII-38 vom 15. Mai 2015 sowie seiner Begründung vom Juli 2015 zugestimmt. Der Entwurf der Rechtsverordnung wurde bestätigt.

Mit Beschluss Nr. 047-BVV-VII vom 19.11.2015 stimmte die Bezirksverordnetenversammlung der Auswertung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung zu. Gleichzeitig wurde dem Bebauungsplan XXIII-38 vom 15. Mai 2015 sowie seiner Begründung vom Juli 2015 zugestimmt. Der Entwurf der Rechtsverordnung wurde bestätigt.

### **Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 3 BauGB**

Mit Schreiben vom 13.01.2016 wurde der zuständigen Senatsverwaltung der Bebauungsplan zur Rechts- und Inhaltskontrolle übergeben. Diese äußerte sich fristgemäß mit Schreiben vom 11.03.2016. Im Ergebnis des Anzeigeverfahrens wurden folgende Beanstandungen erhoben:

*- Abwägungsausfall / Planungsschaden Chemnitzer Straße 64*

*Es wurde beanstandet, dass das auf dem Grundstück befindliche Wohngebäude drei Vollgeschosse hat und teilweise außerhalb der zukünftigen überbaubaren Fläche liegt. Ein Planungsschaden im Sinne von § 42 BauGB kann laut der Senatsverwaltung nicht ausgeschlossen werden. Der Sachverhalt muss Gegenstand der Abwägung sein.*

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde dementsprechend ergänzt (vgl. Pkt. III.3 finanzielle Auswirkungen). Ein Planungsschaden kann unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes und der getroffenen Festsetzungen nach Prüfung ausgeschlossen werden.

*- Abwägungsdefizit / Immissionsschutz Chemnitzer Straße*

*Es wurde weiter vorgetragen, dass die Chemnitzer Straße als übergeordnete Verkehrsverbindung im Osten des Plangebietes direkt an als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Flächen angrenzt. Im Zusammenhang mit der Prüfung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen treten in der Begründung argumentative Widersprüche auf. Diese sind aufzulösen. Die Möglichkeiten passiver Schallschutzmaßnahmen sind zu benennen. Es gilt das Gebot der umfassenden planerischen Konfliktbewältigung.*

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde überarbeitet (vgl. Punkt II.3.1 Art der baulichen Nutzung -WA). Mit den getroffenen Festsetzungen können nach nochmaliger Prüfung unzumutbare Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Auf die Vielzahl möglicher passiver Schallschutzmaßnahmen durch die Anordnung auf dem Grundstück, Grundrissreglungen und andere bauliche Maßnahmen wurde verwiesen.

*- Abwägungsdefizit / Altlastenverdacht*

*Beanstandet wurde, dass laut Begründung zum Bebauungsplan ein Altlastenverdacht für die Grundstücke Chemnitzer Straße 56-58 aufgrund der jahrelangen gewerblichen Nutzung (Dachdeckerservice) besteht. Die hierzu vorliegenden Stellungnahmen des Umweltamtes sind widersprüchlich. Es ist eine eindeutige Positionierung vorzunehmen, aus der hervorgeht, wie die Altlastenproblematik gelöst wird. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Fachamt stellt der Verdacht auf Grund der bisherigen Nutzung die geplante Wohnnutzung nicht in Frage.*

Die Begründung wurde überarbeitet (vgl. Punkt I.2.2.4 Altlasten).

*-Abwägungsdefizit / Überplanung privater Grundstücksflächen*

*Die Rechtfertigung der Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen für den öffentlichen Uferwanderweg ist insbesondere vor dem Hintergrund des Art. 14 GG detaillierter in die Abwägung einzustellen. Es werden beispielhaft Flurstücke genannt (Flst.565, 2102/54, 2095/54, 2094/54).*

Hier ist klarzustellen, dass keines der genannten Flurstücke für das Planungsziel des Bebauungsplanes „Uferwanderweg“ in Anspruch genommen wird. Sie sind ausschließlich Bestandteil der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen.

Die Begründung für eine minimale Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen zugunsten des öffentlichen Uferwanderweges im Sinne öffentlichen Interesse wurde ergänzt (vgl. Punkt II.4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange).

Einem Hinweis folgend wurde in die Begründung eine Aussage zur (Nicht-)Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung s. Pkt.III.3 aufgenommen. Zudem wurden zur Verbesserung der Rechtsicherheit Hinweise zur Beachtung, auch für zukünftige Bebauungsplanverfahren, sowie Empfehlungen für redaktionelle Änderungen und Ergänzungen gegeben.

Die Begründung wurde überarbeitet. Die Wiederholung von weiteren Verfahrensschritten ist nicht erforderlich, da eine Änderung des Bebauungsplanes nicht erfolgt.

### **Erneute Festsetzung**

Nach Überarbeitung der Begründung erfolgte am 6.09.2016 (BA-Beschluss Nr. 1310/IV) die erneute Beschlussfassung des Bezirksamtes. Im Anschluss erfolgte die erneute Anzeige gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB.

### **Erneutes Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 BauGB**

Mit Schreiben vom 15.09.2016 wurde der zuständigen Senatsverwaltung der Bebauungsplan zur Rechts- und Inhaltskontrolle übergeben. Diese äußerte sich fristgemäß mit Schreiben vom 14.11.2016. Im Ergebnis des Anzeigeverfahrens wurden folgende Beanstandungen erhoben:

#### **1. Abwägungsdefizit / Immissionsschutz Chemnitzer Straße**

*Es wird bemängelt, dass trotz Überschreitung der Schwellenwerte des Lärmaktionsplanes und der Orientierungswerte der DIN 18005 keine Sicherstellung des Schallschutzes im Bebauungsplan erfolgt. Die Verantwortung für ausreichenden Schallschutz darf aufgrund der Vorsorgepflicht des Plangebers nicht allein in die Hände des Bauherren gelegt werden. Hinzu kommt, dass zukünftig mit Anwendung der neuen DIN 4109:2016-07 der Bezug auf die Werte aus den strategischen Lärmkarten zur Beurteilung der Lärmbelastung nicht mehr möglich sein wird. Es wird auf das aktuelle Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt verwiesen, aus dem u.a. hervorgeht, dass eine Prüfung des Schallschutznachweises durch die Bauaufsicht nur im Beschwerdefall erfolgt. Damit kann ein ausreichender Schallschutz nicht sichergestellt werden.*

Die Beanstandung wird ausgeräumt durch die Aufnahme einer textlichen Festsetzung (Nr. 9) zum passiven Schallschutz. Die Begründung wurde durch Punkt II.3.7 (Festsetzung zum Lärmschutz) ergänzt und entsprechend angepasst.

#### **2. Abwägungsdefizit / Planungsschaden Chemnitzer Straße 64**

*Weiter wurde bemängelt, dass das im ersten Anzeigeverfahren beanstandete Abwägungsdefizit in Bezug auf die Prüfung eines möglichen Planungsschadens für das Grundstück Chemnitzer Straße 64 in der Abwägung immer noch nicht ausreichend in der Begründung aufgearbeitet wurde. Es sollte außerdem darauf eingegangen werden, dass der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen im Bereich des Grundstückes Chemnitzer Straße 64 hinter dem Bestand zurückbleibt.*

Die Begründung wurde in den Punkten II.3.2 (Maß der baulichen Nutzung) und II.3.3 (Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen) sowie im Punkt III.3 (Finanzielle Auswirkungen) überarbeitet.

*Des Weiteren wurden redaktionelle Hinweise und Empfehlungen in Bezug auf die Aktualität der in der Begründung sowie der Rechtsverordnung aufgeführten, jeweils gültigen Rechtsgrundlagen, gegeben.*

Die Rechtsgrundlagen wurden aktualisiert.

Aufgrund der Beanstandung wurde der Bebauungsplan durch das Deckblatt vom 20. November 2017 geändert. Folgende Änderung wurde vorgenommen:

- Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 9 zum passiven Schallschutz

Die Begründung wurde überarbeitet.

### **Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Da mit der Änderung die Grundzüge der Planung betroffen waren, erfolgte eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Die Beteiligung erfolgte nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 11.12.2017 bis einschließlich 19.01.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 51 vom 1. Dezember 2017, Seite 5807. Durch Annonce in der Berliner Zeitung vom 8.12.2017 wurde über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit informiert. Mit Schreiben vom 6.12.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in Kenntnis gesetzt. Gleichzeitig wurde über die Möglichkeit der Einsichtnahme im Internet informiert.

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gingen seitens der betroffenen Öffentlichkeit **keine** schriftlichen Äußerungen ein.

Von 23 beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange äußerten sich 12 Träger. Keiner der Träger äußerte Bedenken gegen die Planung.

Die **Berliner Wasserbetriebe und die Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg** gaben Hinweise zu ihren im Plangebiet vorhandenen Anlagen sowie Richtlinien in Bezug auf die Überbauung ihrer Anlagen und die erforderlichen Abstimmungen im Rahmen konkreter Baumaßnahmen. Die Anlagen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

Ein Hinweis dazu erfolgt im Begründungstext.

Die **Senatsverwaltung für Finanzen** verwies auf die Notwendigkeit, bei beabsichtigtem Flächenerwerb die Finanzierung seitens des Bezirks sicher zu stellen. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Das **Landesdenkmalamt** wiederholte seine Empfehlung, den Hinweis auf berührte Belange der Bodendenkmalpflege auf der Planzeichnung zu vermerken.

Berücksichtigung: Die Begründung zum Bebauungsplan enthält bereits einen entsprechenden Hinweis. Von einem Hinweis auf der Planzeichnung wird abgesehen.

Die **Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. V (Tiefbau), Objektbereich Wasser**, erinnerte daran, dass der im Bebauungsplan entlang der Wuhle dargestellte Grünstreifen für die Gewässerunterhaltung befahrbar sein muss. Aus diesem Grund ist die Freihaltung eines Freistreifens von 4m, gemessen ab Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern zu gewährleisten.

Die **Abt. V PW, Projektbereich Wasser**, bat folgende Hinweise zu berücksichtigen: Die Wuhle bildet die westliche Grenze des Bebauungsplanes. Der B-Plan darf künftigen Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerstruktur und der Abflussverhältnisse an der Wuhle nicht entgegenstehen. Durch Sen UVK IIB erfolgte die Erarbeitung einer vorbereitenden Maßnahmenplanung für das Einzugsgebiet der Wuhle (Gewässerentwicklungskonzept) mit dem Schwerpunkt auf strukturverbessernden Maßnahmen in der Wuhle und ihren Nebengewässern unter Einbeziehung der Uferbereiche zur Erreichung der Umweltziele gemäß EG-WRRL. Entsprechende Stellungnahmen der zuständigen Fachbereiche Wasserwirtschaft und Gewässerunterhaltung sind in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen.

Kenntnisnahme / Berücksichtigung: Die Ziele des Bebauungsplanes stehen nicht im Widerspruch zu den genannten Unterhaltungs- und Entwicklungszielen. Die Begründung enthält bereits einen entsprechenden Hinweis im Punkt „Auswirkungen“.

Die **Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. IC (Immissionsschutz)** verwies auf ihre Stellungnahme von 2015 mit Bitte um Berücksichtigung der Luftreinhaltung.

Kenntnisnahme: Die 2010 neu geregelte Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) gibt für Betreiber von Feuerstätten für feste Brennstoffe dauerhaft wirksame Grenzwerte vor. Ab 2015, nach Inkrafttreten der 2. Stufe der BImSchV, wurden diese Grenzwerte noch einmal verschärft. Für eine diesbezügliche Festsetzung im Bebauungsplan gibt es somit kein Erfordernis.

Der Beschluss des Bezirksamtes zur Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 04.09.2018.

### **Erneute Bestätigung des Entwurfs**

Das Bezirksamt bestätigte den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich seiner Begründung sowie den Entwurf der Rechtsverordnung in seiner Sitzung am 04.09.2018.

### **Erneutes Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB**

Mit Schreiben vom 11.09.2018 wurde der zuständigen Senatsverwaltung der Bebauungsplan erneut zur Rechts- und Inhaltskontrolle übergeben. Diese äußerte sich fristgemäß mit Schreiben vom 25.10.2018. Im Ergebnis des Anzeigeverfahrens wurde der Bebauungsplan für beanstandungsfrei erklärt und kann nunmehr festgesetzt werden.

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

Mit Beschluss Nr. 0519-V vom 16.07.2019 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes XXIII-38 einschließlich der Begründung durch das Bezirksamt beschlossen. Dem Entwurf der Rechtsverordnung wurde zugestimmt. Weiterhin wurde beschlossen, dass dieser Beschluss nach seiner Beschlussfassung durch die BVV gleichzeitig als konstitutiver Beschluss zur Festsetzung der Rechtsverordnung gilt und eine erneute Vorlage im Bezirksamt zur Festsetzung nicht erforderlich ist.

Die BVV beschloss den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 10.09.2019 unter der Drucksachen-Nr. 1588/VIII .

Die Bekanntmachung der Rechtsverordnung erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 28 vom 16. Oktober 2019, Seite 633.

### **V. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664)

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

## Anhang

### Textliche Festsetzungen Bebauungsplan XXIII-38

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
2. Im Reinen Wohngebieten und im Allgemeinen Wohngebiet wird als Bauweise festgesetzt: abweichende Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 15,0m.
3. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
4. Im Reinen Wohngebiet und im Allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen unzulässig.
5. Im Allgemeinen Wohngebiet und im Reinen Wohngebiet ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein für ein Obstbaumsiedlungsgebiet typischer Baum gemäß Pflanzliste als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume von mindestens gleicher Qualität einzurechnen.
6. Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume von mindestens gleicher Qualität einzurechnen.
7. Die Fläche 1, 2, 3, 4, 1 wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer der Grundstücke Lenbachstraße 30, 30 A und 31 A belastet.
8. In den Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen – wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz – 24 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung in Einklang steht, kann zugelassen werden.
9. Im Allgemeinen Wohngebiet müssen zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, entlang der Chemnitzer Straße resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$ ) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf.  $R'_{w,res}$  erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag  $L_{r,T}$  und für die Nacht  $L_{r,N}$  sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.

## Pflanzliste

- Hochstämme aller Obstsorten  
z.B. Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Walnuss

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>



