

## **Bebauungsplanverfahren XXI–37 „Köpenicker Straße/Am Wuhlebecken“**

für das Gelände zwischen Dubickstraße, Wuhle, Hadubrandstraße und  
Köpenicker Straße  
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf

### **Begründung zum Bebauungsplan (Entwurf)**

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und  
zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

## Inhaltsverzeichnis

I. PLANUNGSGEGENSTAND.....	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit.....	3
2. Beschreibung des Plangebietes .....	4
2.1. Stadträumliche Einbindung .....	4
2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	4
2.3. Städtebauliche Situation und Bestand .....	5
2.4. Geltendes Planungsrecht.....	6
2.5. Verkehrserschließung .....	6
2.6. Technische Erschließung.....	7
2.7. Altlasten.....	8
2.8. Denkmalschutz.....	8
3. Planerische Ausgangssituation.....	8
3.1. Raumordnung und Landesentwicklungsplanung .....	8
3.2. Flächennutzungsplan .....	8
3.3. Darstellungen des Landschaftsprogrammes/Artenschutzprogrammes (LaPro).....	9
3.4. Stadtentwicklungspläne.....	10
Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 in Aufstellung.....	10
Stadtentwicklungsplan Verkehr .....	10
3.5 Sonstige vom Senat beschlossene Planungen.....	11
3.6 Bezirkliche Planungen.....	11
II. PLANINHALT .....	14
1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt.....	14
2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan.....	16
3. Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen .....	17
3.1. Allgemeines Wohngebiet .....	17
3.2. Öffentliche Grünflächen.....	24
3.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen zur Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern .....	26
3.4. Öffentliches Straßenland.....	28
3.5. Privatstraße .....	29
4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange .....	30
III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....	33
1. Auswirkungen auf die Umwelt .....	33
2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung .....	38
IV. VERFAHREN .....	39
1. Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB.....	39
2. Aufstellungsbeschluss .....	39
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB .....	39
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB .....	43
5. Erster Beschluss zur Änderung der Planungsziele/Verfahren nach § 13a BauGB.....	43
6. Zweiter Beschluss zur Änderung der Planungsziele .....	46
7. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	47
V. RECHTSGRUNDLAGEN .....	47

## I. PLANUNGSGEGENSTAND

### 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Mit diesem Bebauungsplan werden die städtebaulichen Zielsetzungen für den Wuhlelandschaftsraum auf Höhe des Wuhlebeckens zwischen Hadubrand- und Dubickstraße festgesetzt. Der Bebauungsplan ist notwendig, da er die Abgrenzung zwischen Bauflächen und Wuhlelandschaftsraum zum Ziel hat. Es besteht ein hohes öffentliches Erfordernis an dieser Planung, weil der Landschaftsraum der Wuhle zu den besonders strukturbestimmenden Merkmalen des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf und des gesamten Berliner Ostraumes gehört und einen hohen Wert für Landschaftsbild und Erholung besitzt.

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

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

Aufgrund der sensiblen Lage des Plangebietes unmittelbar an die Wuhle angrenzenden Siedlungsbereich besteht das besondere Erfordernis, die Flächen für bauliche Nutzung zu bestimmen und eine gebietsverträgliche Verdichtung im Sinne der Sicherung der Zielstellungen des Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) zu sichern, die insbesondere darin bestehen, ein sozial und ökologisch verträgliches Wachstum zu ermöglichen, Zersiedlung zu vermeiden, ausreichende Landschafts- und Erholungsräume zu erhalten und das Verkehrsaufkommen zu minimieren.

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

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

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1. Stadträumliche Einbindung

Der Ortsteil Biesdorf liegt im Ostraum von Berlin, ca. 3,5 km von der Berliner Stadtgrenze und ca. 13 km vom Stadtzentrum entfernt. Er ist Teil des größten zusammenhängenden Einfamilienhausgebietes in Berlin. Die Einwohnerzahl von Biesdorf beträgt derzeit ca. 26.000. Im Norden grenzt Biesdorf an die Großsiedlung Marzahn, im Westen an den Bezirk Lichtenberg (an die Ortsteile Friedrichsfelde und Karlshorst), im Osten an den Ortsteil Kaulsdorf und im Süden an den Bezirk Treptow-Köpenick. Biesdorf-Süd, wozu auch das Bebauungsplangebiet zählt, ist dem Siedlungstypus „Stadtrandsiedlung“ zuzuordnen und kann als landschaftsgeprägter Wohnstandort geringer baulicher Dichte charakterisiert werden. Das Gebiet hat als aufgelockerter, landschaftsgeprägter Wohnstandort eine deutlich andere Prägung als die angrenzenden Großsiedlungen von Marzahn und Hellersdorf. Das Bebauungsplangebiet befindet sich im östlichen Bereich von Biesdorf Süd und wird durch die Lage an der Wuhle bestimmt. Es umfasst eine Fläche von 7 ha.

In seiner siedlungshistorischen Entwicklung war Biesdorf eine ländlich geprägte Gemeinde mit „Dorf“ und „Gut“. Der historische Ortskern von Biesdorf befindet sich an der Bundesstraße 1/5 (Alt-Biesdorf), ca. fünf Kilometer vom Plangebiet entfernt.

Nach der Eingemeindung 1920 zu Groß-Berlin wurde Biesdorf zum Stadterweiterungsgebiet für Ein- und Zweifamilienhäuser. Mit der Entwässerung des Niederfeldes durch den Biesdorfer Hauptvorflut-Graben wurde die Voraussetzung für die Besiedlung von Biesdorf-Süd geschaffen. In den 20er und 30er Jahren entwickelten sich entlang der Oberfeld- und Köpenicker Straße vorstädtische Strukturen. Die bauliche Dichte war bis in die 80er Jahre sehr gering. Erst mit Beginn der 90er Jahre setzte durch zunehmende Nachfrage nach Wohneigentum und die damit verbundene Teilung großer Baugrundstücke ein erheblicher Verdichtungsdruck ein. Die seit 1990 ständig wachsende bauliche Dichte des Gesamtgebietes und seine hervorragende verkehrliche Anbindung an das Berliner Zentrum lassen erwarten, dass hier langfristig eine weitere bauliche Verdichtung und ein damit verbundener weiterer Anstieg der Bevölkerungszahl eintreten.

### 2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Bebauungsplanes XXI-37 für das Gebiet, das wie folgt umgrenzt ist:

- Norden: Dubickstraße (Straßenmitte) und Verlängerung der Dubickstraße (Straßenmitte) bis zur Flurgrenze zwischen Flur 3 und 4
- Osten: gerade Linie genau Richtung Süden bis zum Schnittpunkt mit der westlichen oberen Böschungskante der Wuhle und fortsetzend entlang der oberen Böschungskante des westlichen Ufers der Wuhle
- Süden: Verlängerung der Hadubrandstraße und die Hadubrandstraße selbst (Straßenmitte)

- Westen: Köpenicker Straße (Straßenmitte)

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich überwiegend im privaten Eigentum. Neben dem Straßenland gehören zwei Teilflächen östlich des Wateweges sowie die Grünfläche in Verlängerung des Geraldweges dem Land Berlin. Der Bereich zwischen Grundstücksgrenze des WA und Wuhle (der Wuhlerad- und Wanderweg) ist landeseigen.

### *2.3. Städtebauliche Situation und Bestand*

Das Bebauungsplangebiet ist Teil des Siedlungsgebietes Biesdorf-Süd. Der Charakter des Gebietes wird durch den Landschaftsraum der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wuhle bestimmt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-37 umfasst dabei einen Abschnitt des Wuhlelandschaftsraumes im Bezirk Marzahn-Hellersdorf.

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

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

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

Das Planungsgebiet gliedert sich in zwei Bereiche:

- Zwischen der Köpenicker Straße und dem Wateweg sowie entlang der Dubickstraße und der Hadubrandstraße erstreckt sich ein überwiegend in eingeschossiger, offener Bauweise errichteter Siedlungsbereich. Die hier gelegenen Grundstücke dienen überwiegend dem Wohnen oder werden vereinzelt kleingärtnerisch genutzt. Die vorhandene Bebauung lässt bis auf wenige Ausnahmen keine städtebauliche Ordnung erkennen. Die vorhandenen Gebäude weisen aufgrund ihrer unterschiedlichen Entstehungszeit, Vielfalt an Baumaterialien, unterschiedlichsten Dachformen und variierenden Gebäudestellungen auf den Grundstücken ein heterogenes Bild auf. Als einheitliches Element der derzeitigen Bebauungsstruktur ist die begrenzte eingeschossige, auch zweigeschossige Bauweise zu erkennen. Ein wesentliches prägendes Element stellt die durchgängige begrünte Vorgartenzone von mindestens 5 m dar.
- Im östlichen Bereich zwischen Wateweg und Wuhle befinden sich im Bereich der Hadubrandstraße und der Dubickstraße Wohngrundstücke. Dazwischen liegen kleingärtnerisch genutzte Parzellen sowie eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz. Der Wateweg selbst ist eine öffentliche Straße, die aber noch nicht endgültig hergestellt worden ist. Ver- und Entsorgungsleitungen liegen hier nicht. Das äußere Erscheinungsbild entspricht einem schmalen Feldweg.

Gemeinbedarfseinrichtungen:

Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Die derzeitige Versorgung mit Grundschulplätzen wird in der Grundschule am Habichtshorst abgedeckt. Einer bedarfsgerechten Jugendfreizeitstätte entspricht die Freizeiteinrichtung am Balzerplatz. Kitaplätze, Sportplätze und Senioreneinrichtungen sind in der näheren Umgebung jedoch defizitär. Im Plangebiet lassen sich aufgrund der vorhandenen Grundstückssituation keine größeren sozialen Infrastrukturstandorte einordnen, da keine entsprechenden landeseigenen

Flächen zur Verfügung stehen. Die Bedarfe des Plangebietes an Schul- und Kindertagesstättenplätzen, Jugendfreizeiteinrichtungen, Sportplätzen und Senioreneinrichtungen werden daher entsprechend dem bezirklichen Infrastrukturkonzept außerhalb des Plangebietes in Biesdorf-Süd abgedeckt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird im Plangebiet ein Kinderspielfeld festgesetzt.

#### *2.4. Geltendes Planungsrecht*

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-37 bestanden bisher noch keine Bebauungspläne. Das Gebiet umfasst sowohl Bereiche, die bauplanungsrechtlich als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen sind, als auch Außenbereich nach § 35 BauGB, der im Wesentlichen durch den Bebauungsplan zu Bauland entwickelt werden soll. Eine Steuerung der Entwicklung ist über § 34 Abs. 1 und § 35 BauGB nicht möglich.

Folgende Bereiche sind bei der Planung schwerpunktartig zu betrachten:

- Unbepannter Innenbereich nach § 34 BauGB: Zwischen Köpenicker Straße und Wateweg erstreckt sich ein überwiegend in eingeschossiger, offener Bauweise errichteter Siedlungsbereich. Dies trifft zusätzlich auf die Grundstücke Wateweg 2 – 4 und Hadubrandstraße 10 – 16 zu, die zwischen Wateweg und Wuhlegrünzug liegen. Die Mehrzahl der Grundstücke dient dem Wohnen, einzelne Grundstücke werden kleingärtnerisch genutzt.
- Außenbereich nach § 35 BauGB: Der Bereich zwischen Wateweg und Wuhlewanderweg wurde bei Planaufstellung überwiegend kleingärtnerisch genutzt. Südlich der Geraldstraße, zwischen Wateweg und Wuhlewanderweg, liegt eine etwa 2.800 m<sup>2</sup> große landeseigene Freifläche, die zum Spielen genutzt wird.
- Außenbereich nach § 35 BauGB: Der Bereich der Wuhle samt angrenzendem Wuhlewanderweg ist eine landeseigene Freifläche, die nicht im Zusammenhang bebaut ist.

#### *Angrenzende Bebauungspläne*

Südlich grenzt an das Plangebiet der festgesetzte Bebauungsplan XXI-42 (Nitzwalder Straße) an, der ebenfalls die Abgrenzung zwischen Bauflächen und Wuhlelandschaftsraum zum Ziel hat. In nördlicher Richtung schließen sich an das Plangebiet entlang der Wuhle auf deren Westseite die festgesetzten Bebauungspläne XXI-28 (Zimmermannstraße/Wuhle), XXI-36 (Fortunaallee/Wuhle), XXI-6 (Am Binsengrund) – nicht festgesetzt, XXI-32b (Habichtshorst) und XXI-2 (Grüne Aue) an. Wesentliches Ziel dieser Verfahren ist u.a. die Sicherung des Wuhlelandschaftsraumes. Mit der flächendeckenden Sicherung des Wuhlelandschaftsraumes wird dem Interesse an der Erhaltung und Entwicklung dieses Freiraumes Rechnung getragen. Auf der Ostseite der Wuhle bestehen ebenfalls Bebauungspläne mit dem gleichen Ziel.

Zum Einzelhandelsbebauungsplan 10-82 G siehe eigenes Kapitel 3.8.

#### *2.5. Verkehrserschließung*

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

Bahnhof Biesdorf bzw. S-Bahnhof Wuhlheide übernehmen. Die Verkehrserschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Köpenicker Straße. Durch die Buslinie 190 wird das Gebiet für den ÖPNV erschlossen.

Die Breite des Wateweges, der wesentlichen öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Plangebiet, ist im Bestand nicht ausreichend dimensioniert für die geplante Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch den Bebauungsplan. Die Breite des öffentlichen Straßenlandes des Wateweges beträgt im Bestand ca. 6 – 7 m. Benötigt werden 8 m. Der Geraldweg und die bis zur Straßenmitte im Geltungsbereich befindliche Hadubrandstraße, Dubickstraße und Köpenicker Straße sind ausreichend dimensioniert.

## *2.6. Technische Erschließung*

Die äußere Erschließung des Gebietes mit Versorgungsanlagen für Trinkwasser, Strom und Gas ist nicht überall gewährleistet. Insbesondere fehlt bis jetzt die Trinkwasserversorgung auf den derzeit noch als Kleingärten genutzten Grundstücken östlich des Wateweges. Gleiches trifft zu für Abwasser.

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

Das Gleiche gilt für Trinkwasser- und Gasleitungen. Für den Fall, dass Leitungen über Privatgrundstücke verlaufen, ist die Existenz dieser Leitungen im Falle späterer Bau- bzw. Pflanzmaßnahmen zu berücksichtigen. Da kein städtebauliches Erfordernis für die Sicherung von entsprechenden Leitungsrechten im Bebauungsplan besteht, werden diese nicht durch Leitungsrechte gesichert, sondern der Umgang mit ihnen ist im Falle eines Baubehgehrens eines Grundstückseigentümers/-in zwischen diesem und den Leitungsträgern privatrechtlich zu regeln.

Auch die Schmutzwasserkanalisation liegt nicht im gesamten Gebiet an. Sie ist für die derzeit noch als Kleingärten genutzten Grundstücke östlich des Wateweges nicht vorhanden. Im übrigen Plangebiet ist sie ausreichend für das Entwicklungspotenzial dimensioniert. Die Abwassereinleitung in den Untergrund ist verboten. Die abwassertechnischen Erfordernisse des zum Teil noch nicht an die Kanalisation angeschlossenen Siedlungsgebietes sind vorrangig im Baugenehmigungsverfahren im Rahmen der wasserbehördlichen Genehmigung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. IV, zu klären.

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

## 2.7. Altlasten

Im Plangebiet sind laut Aussage des Umweltamtes keine Altlastenverdachtsflächen lokalisiert. Die als WA festgesetzten Grundstücke können nach Aussage des Umwelt- und Naturschutzamtes daher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Sollten bei Baumaßnahmen dennoch Bodenkontaminationen festgestellt werden, sind diese gemäß Merkblatt der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zu behandeln.

Auch das Grundstück des festgesetzten Kinderspielplatzes (Flurstücks-Nr. 88) ist nicht im Bodenbelastungskataster erfasst. Dieses Grundstück ist Teil einer ehemaligen Polderfläche, identisch mit den Flurstücken 88 und 89. Aufgrund der sensiblen Nutzung wurde es hinsichtlich der jahrelangen Schlammablagerungen auf eventuelle Altlasten untersucht. Die Bodenuntersuchungen wurden vom Umweltamt Marzahn in Auftrag gegeben. In einem Gutachten der Gesellschaft für Umweltanalytik, Boden- und Gewässerschutz mbH (uabg) vom 17.10.1997 wurden geringfügige Überschreitungen von Gefahrenwerten der Berliner Liste für Wasserschutzgebiete, Zone III, festgestellt. Die Untersuchungsergebnisse wurden durch die Abteilung Gesundheit und Soziales des Bezirksamtes Marzahn basierend auf der geplanten Nutzung bewertet. Bei 12 von 15 Probenahmestellen waren die Risikowerte für Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) auf Kinderspielplätzen überschritten. PAK entstehen bei unvollständigen Verbrennungsprozessen z.B. aus Kleinf Feuerungsanlagen, im Kraftfahrzeugverkehr und bei der Gartenfeuerung (Laub, Baumschnitt usw.). Da aktuell keine Bodendaten vorliegen – die zur Bewertung vorliegenden Aussagen sind 20 Jahre alt - machen sich laut Umweltamt erneute Bodenuntersuchungen erforderlich. In keinem Fall steht laut Umweltamt die Festsetzung eines Kinderspielplatzes aus bodenschutzrechtlichen Gründen zur Disposition. Die Installation von Spielplätzen an diesem Standort ist grundsätzlich möglich. Aus heutiger Sicht müsste in Teilbereiche ein Bodenaustausch stattfinden. Genaueres zur Ausführungsplanung wird die Bodenstudie ergeben.

## 2.8. Denkmalschutz

Zahlreiche Funde von Bodendenkmalen entlang der Wuhle zeugen von einer regen Besiedelung dieser Niederung. Bei Baumaßnahmen kann mit weiteren Bodendenkmalen gerechnet werden, die es entsprechend Denkmalschutzgesetz zu schützen gilt.

Bei der Vorbereitung konkreter Baumaßnahmen ist dementsprechend spätestens vor Beginn von Bodeneingriffen vom Bauherrn das Landesdenkmalamt Berlin - Fachgebiet Bodendenkmalpflege - zur Ermöglichung der Wahrnehmung bodendenkmalpflegerischer Belange zu benachrichtigen.

## 3. Planerische Ausgangssituation

### 3.1. Raumordnung und Landesentwicklungsplanung

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

### 3.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 11. Dezember 2018 (ABl. 2019 S. 8) wird das



Plangebiet als Wohnbaufläche W4 mit einer Geschosßflächenzahl bis 0,4 dargestellt. Die bebauten Bereiche des Plangebietes sind als Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung ausgewiesen.

Parallel zum Wuhleverlauf ist eine Grünfläche in einer symbolischen Breite von ca. 30 m dargestellt, die in Verlängerung der Hadubrandstraße eine Breite von ca. 90 m einnimmt. Die Grünfläche ist Teil des überbezirklichen Wuhlegrünzuges.

### *3.3. Darstellungen des Landschaftsprogrammes/Artenschutzprogrammes (LaPro)*

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

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

#### *Naturhaushalt und Umweltschutz*

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

#### *Biotop- und Artenschutz*

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

#### *Landschaftsbild*

- orientiert sich an den Leitbildern des Waldbaumsiedlungsbereiches
  - ⇒ Sicherung und Entwicklung besonderer Siedlungszusammenhänge und ihrer charakteristischen Gestaltungselemente

#### *Erholungs- und Freiraumnutzung*

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

### 3.4. Stadtentwicklungspläne

#### **Stadtentwicklungsplan Klima**

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

#### **Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 in Aufstellung**

Vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung und der damit verbundenen Folgen eines deutlich angespannten Wohnungsmarkts mit stark steigenden Immobilien- und Mietpreisen sind die Aussagen zur gesamtstädtischen Wohnungsnachfrage durch die Aktualisierung des StEP Wohnen 2025 nötig. Dabei haben bisherige Prämissen wie z.B. der Vorrang der Innenentwicklung, das Leitbild der kompakten, gemischten und sozialen Stadt oder die Stadt im ökologischen Gleichgewicht nach wie vor Gültigkeit.

Die Aufgabe des StEP Wohnen 2030 ist es, die Wohnungsnachfrage und die Wohnungsbaupotenziale zu ermitteln, die stadtentwicklungspolitischen Leitlinien und Ziele des Wohnungsbaus darzustellen, sowie die Instrumente und Maßnahmen zu benennen, die notwendig sind, um diese Ziele zu erreichen und dabei den Anforderungen der Leitlinien gerecht zu werden. Daneben besteht das Ziel, preiswerten Wohnraum zu sichern und zusätzliche Wohnungen sowohl in den bestehenden Quartieren als auch auf neuen Standorten zu schaffen. Das betrifft sowohl große Flächen als auch die zahlreichen Verdichtungsmöglichkeiten im Siedlungsbestand wie Dachausbau, Aufstockung, Ergänzungsbauten usw.

Mit der Sicherung und Entwicklung hochwertiger Wohnbauflächen, auf denen das klassische Eigenheim mit Garten am Stadtrand errichtet werden kann, folgt der Bebauungsplan innerhalb der gewachsenen Siedlungsstrukturen diesen Grundsätzen.

#### **Stadtentwicklungsplan Verkehr**

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr) bildet das strategisch orientierte Handlungskonzept mit dem Zeithorizont 2025 im Verkehrsbereich auf der Ebene der Stadt ab. Außerhalb der Siedlungskerne und der verdichteten Gebiete besteht im größeren Teil der äußeren Stadt, vor allem in Einfamilienhausgebieten, eine relativ niedrige Nutzungsdichte und damit auch eine geringere Nachfrage nach öffentlichen Verkehrsangeboten. Hier kommen eine höhere PKW-Affinität und eine weniger dichte Erschließung durch den ÖPNV zusammen. Mittel- und längerfristig sollen in diesen Teilgebieten der äußeren Stadt die Voraussetzungen für verbesserte Erreichbarkeiten, die Reduzierung überdurchschnittlicher Wegelängen und die Reduzierung des motorisierten Verkehrsaufwandes erreicht werden.

Der StEP Verkehr stellt in seinen Karten zum übergeordneten Straßennetz die Köpenicker Straße als Straße der Stufe II und damit als übergeordnete Straßenverbindung dar. Die Köpenicker Straße ergänzt das Netz parallel zu den beiden in Nord-Süd-Richtung an die großräumige Straßenverbindung der B1/5 angebundene Chemnitzer Straße und Hultschiner Damm. Dabei besteht über die Heer-/Heesestraße (Ergänzungsstraße – Stufe IV) eine dem Plangebiet nahe Verbindung zwischen der Chemnitzer Straße und der Köpenicker Straße.

Die gemäß StEP Verkehr bestehenden und vorgesehenen Funktionen der im Plangebiet liegenden Straßen werden durch die vorgenommenen Festsetzungen berücksichtigt.

### *3.5 Sonstige vom Senat beschlossene Planungen*

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

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

Diese liegt im Plangebiet nicht vor. Bereits ohne Bebauungsplan wurden auf der Grundlage der §§ 34 (unbeplanter Innenbereich) und 35 BauGB (hier sonstige Vorhaben im Außenbereich) die meisten Grundstücke des Plangebietes mit Einfamilienhäusern bebaut. Der Bebauungsplan schafft kein Baurecht, welches das ohnehin geltende Planungsrecht übersteigt. Der Bebauungsplan geht gerade von einer Entwicklung innerhalb der vorhanden städtebaulichen Strukturen aus. Im Plangebiet sind unter Einschluss der städtebaulichen Zielsetzung alle Voraussetzungen vorhanden, um die Planung der hier lediglich zulässigen Ein- und Zweifamilienhäuser, erfahrungsgemäß hauptsächlich selbstgenutztes Wohneigentum, überwiegend, wenn nicht gänzlich, durch einzelne Bauherren für jedes Grundstück einzeln konzipiert zu realisieren. Daher ist hier auch vom Sinn einer Belegungs- und Mietpreisbindung nicht auszugehen, die bei einer Größenordnung von unter 50 Wohneinheiten laut Klarstellung in der Anwendung des Berliner Modells durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 04.03.2016 auch nicht anzuwenden ist.

### *3.6 Bezirkliche Planungen*

#### **Bereichsentwicklungsplanung**

Mit der Übernahme wesentlicher Ziele der im Jahre 1993, fünf Jahre vor Aufstellung des Bebauungsplanes, erarbeiteten Bereichsentwicklungsplanung (BEP) für den Mittelbereich Biesdorf war diese zum damaligen Zeitpunkt eine Grundlage des Planverfahrens. Obwohl inzwischen historisch, können auch aus heutiger Sicht die eingeflossenen Aussagen der BEP weiter zu Grunde gelegt werden, da die damalige Einwohnerprognose entsprechend

der sich vollziehenden Entwicklung eingetreten ist. Die BEP stellte fest, dass der landschaftlich geprägte Siedlungsraum durch eine verträgliche Verdichtung in seiner Grundstruktur erhalten und entwickelt werden kann und erhebliche Potenziale zur Verfügung stellt. Die vom Bezirksamt beschlossene Bereichsentwicklungsplanung Biesdorf (BEP Marzahn 2) stellt den westlichen und nördlichen Teil des Geltungsbereiches des B-Planes als allgemeines Wohngebiet mit besonderer landschaftlicher Prägung dar. Das Konzept weist eine GRZ bis 0,2 und eine bis zu zweigeschossige Bebauung an der Köpenicker Straße sowie eine eingeschossige Bebauung in den übrigen Bereichen aus. Geraldstraße, Watweg und Hadubrandstraße sind als Erschließungsstraßen ausgewiesen. Der östliche Teil, zwischen Geraldstraße und Hadubrandstraße bzw. Watweg und Wuhle, wird als öffentliche Grünfläche dargestellt. Entlang der Wuhle weist die BEP eine übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindung aus.

### **Soziales Infrastrukturkonzept (SIKo) 2018**

Das SIKo untersucht öffentliche Infrastrukturangebote des unmittelbaren Wohnfolgebedarfs. Es wurden Richt- und Orientierungswerte der Senatsverwaltung herangezogen. Diese Werte beziehen sich mit Ausnahme der Grundschulen (Einzugsbereiche der Grundschulen in der Bezirksregion werden zu Schulregionen zusammengefasst) auf lebensweltlich orientierte Räume (LOR-Ebenen) in Berlin. Die Einwohnerprognose bis 2030 auf Ebene der Prognoseraume wurde für die Bezirksregionen unter Berücksichtigung der Wohnbaupotenzialflächen abgeschätzt und bei Beurteilung der künftigen Versorgungssituation berücksichtigt.

Für die Versorgung der Bezirksregion Biesdorf werden folgende Aussagen getroffen:

#### **Grundschule**

Die Kapazität in den vorhandenen Grundschulen (Habichtshorst und Cecilienstraße) ist auch unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung nicht ausreichend, um die absehbaren Bedarfe in Biesdorf, einschließlich der auch aus dem Geltungsbereich XXI-37 resultierenden geringfügigen Bedarfe, abzudecken. Der im SIKo festgelegte Vorhaltestandort Garzauer Straße wurde inzwischen für eine Oberschule angemeldet. Der zweite im SIKo festgelegte Vorhaltestandort Haltener Straße soll für mehrere Jahre als Ausweichstandort für die Sanierungsphase von Schulen dienen. Langfristig kann dort eine Grundschule errichtet werden. Wie inzwischen die Grundschulversorgung gesichert wird, muss durch das Fachamt geklärt werden.

#### **Kita**

Entsprechend SIKo ist die Kitaversorgung bereits sehr gut und mit den im KEP 2016 geplanten Maßnahmen bis 2020 vollständig gesichert. Die Vorhaltestandorte westlich der Köpenicker Straße stehen zur Deckung des längerfristigen Bedarfs zur Verfügung.

#### **Sportanlagen**

Für gedeckte Sportanlagen wird im SIKo eine gute Versorgung im Prognoseraum Biesdorf aufgezeigt. Bis 2030 in ein leichtes Defizit zu erwarten, das durch die (inzwischen errichtete) Schulsporthalle am Habichtshorst voraussichtlich abgedeckt wird.

Die Versorgung im Bereich der ungedeckten Sportflächen ist auch sehr gut.

Mit der Sportanlage des Schulneubaus Habichtshorst kann langfristig eine ausgeglichene Versorgung gewährleistet werden.

#### **Jugendfreizeit**

Im Prognoseraum Biesdorf ist das im SIKo aufgezeigte Defizit mit Priorität durch den Vorhaltestandort für eine Jugendfreizeiteinrichtung an der Mohrenfalterstraße Straße zu mindern. Der Standort soll inzwischen für die Erweiterung der Grundschule am Habichtshorst genutzt werden. Aufgrund der hohen Defizite wird im SIKo die Entwicklung weiterer

Vorhaltestandorte (Haltener Straße) empfohlen.

#### Spielplätze

An öffentlichen Spielplätzen besteht ein Defizit für die Bezirksregion Biesdorf, das unter dem Aspekt des prognostizierten Einwohnerzuwachses weiter ansteigen wird.

Die Erweiterung des Spielplatzes Schmetterlingswiesen ist im SIKo vorgesehen. Darüber hinaus sind westlich der Köpenicker Straße zwei Vorhalteflächen vorgesehen.

#### Öffentliche Grünflächen

In der Region Biesdorf liegt die Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen gegenwärtig und auch künftig über dem Richtwert.

### **Bezirkliches Zentrenkonzept 2013**

Der Bezirk verfügt über das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 (bezirkliches Zentrenkonzept), das auf der Grundlage der übergeordneten Planungen (FNP, StEP Zentren 3) Aussagen zu den Zielen der Zentrenentwicklung, zur Festlegung und konkreten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie zu den Fachmarktstandorten trifft. Die nach wie vor integrierten städtebaulich und versorgungsstrukturell sinnvollen Standorte sollen als zentrale Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose, der demografischen Entwicklung und der vorhandenen Kaufkraft eine verbrauchernahe Versorgung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf gewährleisten.

Gemäß dem Grundsatz 2 des bezirklichen Zentrenkonzeptes sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in Anlehnung an die AV Einzelhandel regelmäßig in den zentralen Versorgungsbereichen (Stadtteil-, Ortsteil-, Nahversorgungszentren) liegen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß dem bezirklichen Zentrenkonzept nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Der dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich liegt in einer Entfernung von ca. 2,5 km nordwestlich des Plangebietes am U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz – das gleichnamige Stadtteilzentrum. In ca. 3 km Entfernung liegt das Ortsteilzentrum Mahlsdorf-Süd.

Etablierte Nahversorgungsstandorte ergänzen die Zentrenstruktur und gewährleisten eine Erreichbarkeit zu Fuß, mit dem Fahrrad und öffentlichen Verkehrsmitteln. Sie entfalten keinen Schutzbereich, wie die definierten zentralen Versorgungsbereiche. Der hier anzutreffende nächste etablierte Nahversorgungsstandort liegt am Balzerplatz. Er befindet sich in wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage und gilt als Vorrangstandort für die Stärkung der Grundversorgung in Biesdorf-Süd.

Durch die Lage außerhalb zentraler Versorgungsbereiche und der Entfernung zu den zu schützenden zentralen Versorgungsbereichen sind im Plangebiet keine Beschränkungen der Art der baulichen Nutzung erforderlich. Hier sind nach § 4 BauNVO Läden zur Versorgung des Gebietes zulässig, die den etablierten Nahversorgungsstandort stärken können.

### **Wohnungsmarktentwicklungskonzept Marzahn-Hellersdorf 2020**

Des Weiteren sind die Leitlinien des Wohnungsmarktentwicklungskonzeptes Marzahn-Hellersdorf 2020 zu beachten. Zielstellung dieses Konzeptes ist es, die Rahmenbedingungen und die strategische Ausrichtung für die Wohnungsmarktentwicklung und vor allem für den Wohnungsneubau im Bezirk Marzahn-Hellersdorf zu klären, vorzubereiten und in einem entsprechenden Entwicklungs- und Umsetzungskonzept zu steuern. Der Bezirk Marzahn

Hellersdorf verfügt auch vor dem Hintergrund der Bevölkerungsprognose bis ins Jahr 2020 über ausreichend und rechtzeitig aktivierbare Flächenpotenziale für Wohnungsneubau. Für den Zeitraum danach ist planerisch Vorsorge zu treffen, um für den in der Prognose zu erwartenden Bevölkerungszuwachs gerüstet zu sein. Dafür sind ausreichend Standorte zu aktivieren. Das Flächenpotenzial im Siedlungsgebiet ist dabei begrenzt. Berlinweit sank die Zahl der Genehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser bereits. Die Entwicklung der Wohnbaupotenziale im Siedlungsgebiet kann nur grob geschätzt werden, da keine flächengenauen Erhebungen durchgeführt wurden und keine einheitliche Methodik zu den bisherigen Prognosen führte. Werden, vom aktuellen Jahresdurchschnitt der Baugenehmigungen für Wohngebäude ausgegangen, nur 10 % bis 2020 erreicht, entstehen 420 weitere Wohneinheiten für 1.344 Einwohnerinnen und Einwohner in den Siedlungsgebieten von Marzahn-Hellersdorf. Werden 15 % des aktuellen Durchschnitts erreicht, können 624 Wohneinheiten für 1.997 Einwohnerinnen und Einwohner bis 2020 entstehen, nur im sehr geringen Bereich davon noch im Plangebiet. Die Rahmenbedingungen hierfür sind im Plangebiet bereits geklärt. Handlungsbedarf besteht hier nicht.

### **Bebauungsplan 10-82 G**

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan 10-82 G um einen von drei gemeinsam eingeleiteten Bebauungsplänen des Bezirkes zur Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zum Schutz aller bezirklichen zentralen Versorgungsbereiche bei gleichzeitiger Gewährleistung der Nahversorgung. Es geht darum, die Inhalte des bezirklichen Zentrenkonzepts 2013 planungsrechtlich umzusetzen. Alle drei Bebauungsplanvorentwürfe sehen keine zusätzliche Bebaubarkeit zum derzeit gültigen Planungsrecht vor. Neue Baugebiete werden nicht festgesetzt. In der Regel handelt es sich bei den Festsetzungen um Beschränkungen der derzeitigen planungsrechtlichen Zulässigkeiten für Einzelhandel.

Die Bebauungspläne dienen dazu, die Standortfindung des zentrenrelevanten Einzelhandels zu steuern. Der zentrenrelevante Einzelhandel soll grundsätzlich in die Stadt- und Ortsteilzentren aber auch in die Nahversorgungszentren (NVZ) gelenkt werden. Ein Widerspruch des Bebauungsplanes XXI-37 zum Bebauungsplan 10-82 G besteht nicht. Im Bebauungsplan XXI-37 besteht kein weiterer Regelungsbedarf, da im Allgemeinen Wohngebiet nur Läden zur Versorgung des Gebietes bzw. Nahversorger zulässig sind und kleinere Läden des täglichen Bedarfs nach den Inhalten des Zentrenkonzepts hier sogar erwünscht sind. Aufgrund der abgewandten Lage und der schmalen Erschließungsstraßen könnte ein sehr unwahrscheinliches größeres Einzelhandelsvorhaben wegen der Belästigungen und Störungen, die von ihm ausgehen, auf Grundlage des § 15 BauNVO ohne weitergehende Regelungen im Bebauungsplan abgelehnt werden. Der Bebauungsplan XXI-37 kann damit die Ziele des Zentrenkonzepts umsetzen.

## **II. PLANINHALT**

### **1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt**

Bereits der Flächennutzungsplan Berlin von 1994 formulierte das Ziel, Bedarf an Wohnbauflächen überwiegend innerhalb bereits bebauter Gebiete durch eine angemessene Bestandsverdichtung zu decken. Dem Siedlungsgebiet von Biesdorf-Kaulsdorf-Mahlsdorf kommt dabei aufgrund seiner Größe und der geringen Dichte eine besondere Bedeutung zu. Der zunehmende Verdichtungsdruck im Siedlungsgebiet verdeutlicht in den letzten Jahren die Notwendigkeit einer gezielten Steuerung der Entwicklung. Vorrangige Aufgabe des Bebauungsplanes ist gemäß § 1 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung zu

gewährleisten. Es soll dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu schützen und zu entwickeln. Darüber hinaus sollen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt werden.

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

Der Bebauungsplan soll Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, Maßnahmen zum passiven Lärmschutz, Grünflächen sowie die örtlichen Verkehrsflächen festsetzen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen keine Bebauungspläne oder Rechtsverordnungen über den Vorhaben- und Erschließungsplan. Großteils ist das Gebiet bauplanungsrechtlich als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu beurteilen, mit Ausnahme der Bereiche östlich des Wateweges, die nicht von der Dubickstraße oder Hadubrandstraße erschlossen werden. Hier handelt es sich um Außenbereich auf der Grundlage des § 35 BauGB.

Das Planungskonzept sieht auf den Bauflächen des Plangebietes die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes vor. Entlang der Köpenicker Straße soll eine zweigeschossige, in allen übrigen Bereichen des allgemeinen Wohngebietes eine eingeschossige Bebauung ermöglicht werden. Bei einzelnen tieferen Grundstücken soll eine zweite Baureihe ermöglicht werden. Als Voraussetzung für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) entlang der Wuhle im Plangebiet wurden auch hier insbesondere die Erhaltung des waldbaumgeprägten Charakters des Plangebietes sowie die Funktionalität des übergeordneten Wuhlegrünzuges, der sich aus privaten und öffentlichen Grundstücken zusammensetzt und in seiner Gesamtbreite ca. 50 m breit ist, als öffentliche Belange gegen die Privatinteressen gewichtet. Auf den wuhleangrenzenden Grundstücken wird durch die Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksbereiche von Hauptbaukörpern in einer Tiefe von bis zu ca. 20 m gewährleistet, dass der Wuhlelandschaftsraum als übergeordneter Grünzug in Übereinstimmung mit dem FNP Berlin und dem Landschaftsprogramm erhalten und entwickelt werden kann.

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sollen gemäß dem bestehenden Charakter als Waldbaumsiedlungsbereich erhalten bzw. auf den Grundstücken der derzeit noch vorhandenen Kleingärten hierzu entwickelt werden. Die Übergänge zwischen Privatgrundstücken und öffentlichem Wuhleraum sollen als naturnaher Gehölzstreifen erhalten bzw. ergänzt werden.

Mit der Planung soll auch der Teil der ehemaligen Polderfläche am Wateweg (nämlich das Flurstück 88), der sich im öffentlichen Eigentum befindet, als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt werden (ein kleiner Spielplatz ist dort im Bestand schon vorhanden), um zumindest an noch möglichen Stellen den Wuhlegrünzug zur Schaffung nutzbarer Aufenthaltsbereiche parkartig aufzuweiten. Dieser soll durch Aufweitung des übergeordneten Wuhlegrünzuges zusätzliche Aufenthalts- und Erholungsmöglichkeiten bieten. Da sich diese und weitere, kleinere, Flächen nördlich der Geraldstraße und östlich des Wateweges im öffentlichen Eigentum befinden, bestehen günstige Voraussetzungen für die Entwicklung öffentlicher Grünflächen.

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

- Sicherung und Entwicklung des Wuhlelandschaftsraumes einschließlich des Wuhlerad- und Wanderweges durch Sicherung öffentlicher Grünflächen. Freihaltung der wuhleangrenzenden Grundstücksbereiche,
- Erhalt und Weiterentwicklung eines waldbaumgeprägten Allgemeinen Wohngebietes mit kleinteiliger, ein- bis zweigeschossiger Bebauung - der Waldbaumsiedlungsgebietscharakter des Gebietes ist zu erhalten. Die Bauflächen des Plangebietes sollen zu einem qualifizierten Wohngebiet mit landschaftlicher Prägung entwickelt werden.
- Vorgärten entlang der öffentlichen Straßen, die von Bebauung und Nebenanlagen frei sind, so wie sie sich bereits derzeit als städtebaulich prägendes Gestaltungselement im Bestand herausgebildet haben,
- Schaffung eines Kinderspielplatzes und einer *Öffentlichen Grünfläche (Höhe Geraldweg)* Im Bereich zwischen Wateweg und Wuhle sind die in öffentlichem Eigentum befindlichen Flächen als öffentliche Grünflächen mit der Funktion als Erweiterungsfläche des Wuhlegrünzuges planungsrechtlich zu sichern.
- Sicherung von öffentlichen Erschließungsflächen. Verbreiterung des Wateweges als öffentliches Straßenland und Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwidmung des Teiles des Wateweges nördlich Geraldstraße in privates Straßenland.
- Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse durch Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen entlang der Köpenicker Straße.

## 2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt der FNP Berlin als Grundzug der Planung entlang der Wuhle einen übergeordneten Grünzug dar, der sich im südlichen Bereich nach Westen bis zur Köpenicker Straße verbreitert.

Im nördlichen Bereich wird zwischen Köpenicker Straße und Wuhlegrünzug Wohnbaufläche W 4 (GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die künftigen Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes sowie einer GFZ von max. 0,4 im nördlichen Teil des Bebauungsplans (ca. zwei Drittel der Fläche westlich des Wateweges) entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Darüber hinaus soll im Bebauungsplan abweichend von den Darstellungen des FNP im Bereich der Aufweitung des Grünzuges zwischen Wateweg und Köpenicker Straße auch im südlichen Teil (ca. ein Drittel der Fläche westlich des Wateweges) ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Entsprechend den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP) können aus Grünflächen grundsätzlich keine Baugebiete entwickelt werden.

Als Ausnahme ermöglicht die AV-FNP jedoch u. a., über die planungsrechtliche Sicherung vorhandener baulicher Anlagen auf Flächen kleiner als 3 ha mit örtlicher Bedeutung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu entscheiden.

Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan im Bereich der Aufweitung des Grünzuges des FNP, westlich des Wateweges, soll eine solche planungsrechtliche Sicherung jener vorhandenen baulichen Anlagen mit einer Fläche kleiner als 3 ha mit örtlicher Bedeutung erfolgen. Auf diese Weise soll die als im Zusammenhang



bebauter Ortsteil zu betrachtende Fläche insbesondere unter Berücksichtigung des privaten Belanges, vorhandenes Wohneigentum zu erhalten, planungsrechtlich gesichert werden. Die Festsetzung ist möglich, weil die Funktion des Wuhlegrünzuges weiter gewahrt bleibt und somit die Grundzüge der Planung des FNP nicht berührt werden.

Weiterhin soll der Bebauungsplan künftig eine Bebauung als weiteres Allgemeines Wohngebiet, östlich des Wateweges, ermöglichen.

Die AV-FNP ermöglicht im Zuge der konkretisierenden Planungen untergeordnete Grenzkorrekturen zwischen Frei- Grünflächen und für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen. Eine solche Grenzkorrektur soll hier vorgenommen werden. So soll die zusammenhängende Bebauung westlich des Wateweges einschließlich ihrer Aufweitung im Süden durch eine einreihige Bebauung östlich des Wateweges abgerundet werden. Dabei soll sich die künftige Bebauung derart entlang des Wateweges konzentrieren, dass die an der Wuhle gelegenen Teilflächen weiter von Bebauung frei bleiben. Die landschaftliche Prägung wird dabei durch die großräumige Freihaltung von Bebauung auf einem ca. 20 m breiten Streifen auf den Privatgrundstücken entlang der Wuhle, die geringe GRZ von 0,2, die überwiegende Eingeschossigkeit, die Längenbeschränkung der Bebauung auf 18 m und eine Pflanzbindung auf den privaten Grundstücken entlang der Wuhle gewährleistet.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB einer Bebauung östlich des Wateweges zugestimmt, sofern sich diese am Wateweg konzentriert und die östlich davon gelegenen Grundstücksteile weiterhin dem Wuhlegrünzug zugeordnet sind.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat in diesem Zusammenhang mitgeteilt, dass die beabsichtigte Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

### **3. Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen**

#### *3.1. Allgemeines Wohngebiet*

Das Planungskonzept sieht zwischen Köpenicker Straße und Wuhlewanderweg zwischen der Dubickstraße und der Hadubrandstraße die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes vor. Die Grundflächenzahl im gesamten überbaubaren Bereich soll auf 0,2 begrenzt werden; für Nebenanlagen, wie Stellflächen, Zufahrten und Garagen, wird durch die BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit bis 50 % eingeräumt.

Die Bebauung soll sich hauptsächlich straßenseitig, innerhalb der festzusetzenden Baufenster, konzentrieren. In Bereichen mit tieferen Grundstücken, die bei Einhaltung der GRZ einen zweiten Baukörper ermöglichen, soll eine zweite Baureihe ausgewiesen werden.

Im Baufenster entlang der Köpenicker Straße sollen eine maximale Zweigeschossigkeit sowie eine GFZ von 0,4 ermöglicht werden. Für alle übrigen bebaubaren Flächen sind aufgrund der Nähe zum Wuhlelandschaftsraum eine maximale Eingeschossigkeit und eine GFZ von maximal 0,2 vorgesehen.

#### *Art der Nutzung*

Die Bauflächen im Geltungsbereich werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzung lässt sich aus der Darstellung des FNP entwickeln (siehe III. 2. Entwickelbarkeit aus dem FNP). Überwiegende

Nutzungsart ist damit Wohnen. Das Gebiet ist bereits derzeit neben Kleingärten überwiegend durch Wohnen und mit dem Wohnen verbundenen Nutzungen geprägt.

*Begründung:*

Die Festsetzung entspricht der Nachfrage nach Wohnraum und ermöglicht gleichzeitig eine dem Ortsbild angepasste städtebauliche Verdichtung. Die Festsetzung der zulässigen Nutzungen dient dazu, die Wohnnutzung auf Dauer zu sichern und gleichzeitig - im Hinblick auf die besondere landschaftliche Prägung des Gebietes - störende Nutzungen auszuschließen. Die Priorität der Schaffung von Wohnraum und die Priorität der Nachverdichtung im bereits besiedelten Raum gegenüber der weiteren Zersiedlung des Landschaftsraumes außerhalb bebauter Siedlungszusammenhänge führen konsequenter Weise zur Festsetzung von WA auch auf den Grundstücken der hier bestehenden Kleingartenanlage (KGA).

*Maß der baulichen Nutzung*

Die Festsetzung der Ausnutzungskennziffern und der Überschreitungsmöglichkeit der GRZ entspricht den Planungsvorgaben der Gesamtplanungen. Die vorgenommene Höhenbegrenzung von Baukörpern dient der Vermeidung großräumiger visueller Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit den geplanten öffentlichen Aufenthalts- und Erholungsflächen. Nutzungsanforderungen der privaten Grundstücke stehen der Festschreibung der Ausnutzungsziffern nicht entgegen.

In den Wohnbauflächen WA 3 – 7 sichern die durch Höchstmaße angegebenen baulichen Nutzungsmaße GRZ/GFZ von 0,2 sowie Eingeschossigkeit eine dem landschaftsgeprägten Ortscharakter und der unmittelbaren Wuhlenähe angemessene geringere bauliche Verdichtung unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Strukturen. Das Nutzungsmaß im Plangebiet ist aufgrund des Gebietscharakters als Waldbaumsiedlungsgebiet und seiner Lage unmittelbar am und im Wuhlelandschaftsraum deutlich geringer als in angrenzenden Siedlungsbereichen. Mit der Festsetzung werden ortstypische Strukturen entlang der Wuhle beibehalten und entsprechend der Grundstücksgrößen ein verträgliches und effektives Nutzungsmaß gesichert.

In den WA 1 - 2 und 8 wird eine GFZ von 0,4 und eine Zweigeschossigkeit festgesetzt, da dieser der Wuhle abgewandte Bereich von seiner Lage und seinem Charakter her nicht dem Wuhlelandschaftsraum sondern dem übrigen Siedlungsgebiet von Biesdorf-Süd zuzuordnen ist, in dem in der Regel in der ersten Baureihe an der Straße entsprechende Nutzungsmaße gelten.

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

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

## *Bauweise*

Textliche Festsetzung Nr. 1:

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

## *Überbaubare Grundstücksfläche*

Die Baugrenzen werden wie folgt definiert:

### 1. Geraldstraße:

Entsprechend der beabsichtigten Weiterführung der ortstypischen Prägung des Siedlungsgebietes wird die Baugrenze beidseitig der Geraldstraße im Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie definiert.

### 2. Östlich des Wateweges südlich der Geraldstraße:

Unter Berücksichtigung der

- ⇒ erforderlichen Flächeninanspruchnahme für die zukünftige Einordnung von Baukörpern bei beabsichtigter Nutzung als Allgemeines Wohngebiet und
- ⇒ der beabsichtigten Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Wuhle im Sinne der Stärkung des übergeordneten Grünzuges entsprechend Zielstellung FNP und LaPro, infolge derer die Festsetzung nichtüberbaubarer Flächen entlang der Wuhle beabsichtigt ist,

soll die zukünftige Baugrenze auf der östlichen Seite des Wateweges in einem Abstand von 3 m statt sonst 5 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt werden. Der optische Gesamteindruck der ortstypischen Vorgärten wird damit nicht in Frage gestellt, da es sich hier nur um einen sehr eingeschränkten Bereich handelt. Damit bleibt gleichzeitig den Eigentümern trotz Flächeninanspruchnahme ausreichend Spielraum für die Einordnung von Baukörpern auf dem Grundstück.

### 3. Östlich und westlich des Wateweges nördlich der Geraldstraße (Privatstraße):

Die Baugrenze wird hier ebenfalls entsprechend der beabsichtigten Weiterführung der ortstypischen Prägung des Siedlungsgebietes Biesdorf, die durch die vorhandenen prägenden Vorgärten bestimmt sind, im Abstand von 5 m zur bestehenden Verkehrsfläche festgesetzt. Dies erfolgt so an der Privatstraße, da diese in der Planung schmaler als der öffentliche Teil (öffentliches Straßenland) des Wateweges ist, aber eine einheitliche Baugrenze entlang der Straße städtebaulich beabsichtigt ist. Der Abstand der Gebäude beider Straßenseiten zu einander ist so im nördlichen privaten und verbreiterten südlichen öffentlichen Abschnitt des Wateweges gleich.

4. Südlich und nördlich des Bereiches, der in Verlängerung der Geraldstraße als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird, soll im Sinne einer offenen Gestaltung der öffentlichen Anbindung an das Wuhletal als übergeordneten Grünzug mit einer bedeutenden Erholungsfunktion beidseitig der Grünfläche eine Baugrenze im Abstand von 3,00 m festgesetzt werden.

5. Die Baufenster östlich des Wateweges: Die Baufenster östlich des Wateweges reichen im Regelfall bis auf 20 m an den öffentlichen Wuhlegrünzug heran, diese in der Regel 20 m sind nichtüberbaubare Grundstücksfläche. Da die Festsetzungen östlich des Wateweges im bisherigen Verfahren mehrfach geändert wurden, siehe für die Begründungen ausführlich Kap. II.4 Abwägung der privaten und öffentlichen Belange.

Textliche Festsetzung Nr. 2:

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

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

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

Der Ausschluss von Nebenanlagen gemäß § 14 und 23 Abs. 5 BauNVO soll hier aus Gründen der Funktionalität nicht erfolgen, da hier durch die Freihaltung der bis zu ca. 20 m einschließlich der 3 m breiten Pflanzbindung bereits eine große Einschränkung der Bebauung erfolgte. Stellplätze in Verbindung mit langen Zufahrten hingegen sind mit einem erhöhten Versiegelungsgrad sowie zusätzlichen Lärm- und Abgasemissionen verbunden. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung b entlang der Wuhle werden daher gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung Nr. 3:

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

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auch straßenseitig mit Baugrenzen definiert. Die Baufenster halten die städtebaulich prägenden Vorgartenzonen von mindestens 5 m von Bebauung frei. Durch die Festsetzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche an den Straßenseiten soll der vorhandene Gebietscharakter durch Freihaltung der Vorgartenzone an den Straßen weiterhin erhalten werden. Der unbebaute Vorgartenbereich stellt sich im Siedlungsgebiet als ein wesentliches strukturelles städtebauliches Gestaltungselement dar.

Daher werden mit textlicher Festsetzung Nr. 3 gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO auch Garagen und Stellplätze und gemäß § 14 Abs.1 BauNVO Nebenanlagen auf diesen Flächen ausgeschlossen. Diese schon im Bestand typische Eigenart des gewachsenen Ortsbildes des Gebietes soll auch in der Planung beibehalten werden. Planerisches Ziel ist es, mit dieser Festsetzung innerhalb der vorhandenen Strukturen das Erscheinungsbild der Siedlung von der Straße her und damit seine Erlebbarkeit für die Allgemeinheit zu erhalten.

Zur öffentlichen Gründurchwegung in Verlängerung der Geraldstraße (vgl. Pkt. 3.4.) und zum öffentlichen Kinderspielplatz hin werden ebenfalls Vorgartenzonen, die von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO freizuhalten sind, festgesetzt, da es sich bei diesen öffentlichen Räumen ebenfalls um ortsbildprägende Teilbereiche handelt, die von optischen Beeinträchtigungen freigehalten werden sollen. Hier werden aufgrund der zwischen den Privatgrundstücken gelegenen Verortung dieser Flächen 3 m breite Vorgartenzonen festgesetzt, die ausreichend sind, dieses Planungsziel zu gewährleisten, ohne die angrenzenden Privatgrundstücke weitergehend einzuschränken.

Es werden daher auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach mit der Bezeichnung c Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ausgeschlossen.

Stellplätze und Garagen sind auf den Baugrundstücken somit nur innerhalb der Baufenster möglich. Stellplätze sind aufgrund der Wasserschutzgebietsverordnung vollständig zu versiegeln, um das Grundwasser zu schützen.

#### Immissionsschutz

Die Lage des Planungsgebietes an der übergeordneten Köpenicker 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 Köpenicker 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 Köpenicker Straße laut Umweltatlas ausgewiesenen durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke DTV von 18.270 Fahrzeugen pro 24 Stunden wurde im Ergebnis ein durchschnittlicher Beurteilungspegel von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts bei Asphaltdecke und bestehender Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h während der Nachtstunden 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 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts sind in diesem Teilbereich des Bebauungsplanes die Orientierungswerte der DIN 18005-1 jeweils um 14 dB überschritten. Sie können auch durch die Anforderungen der Energieeinsparverordnung nicht erreicht werden.

Unter Berücksichtigung des bestehenden baulichen Nutzungsrechtes, der Grundstücksstruktur und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist ein

ausreichender Abstand zur Lärmquelle gemäß dem Trennungsgrundsatz im Plangebiet nicht realisierbar. Dennoch wurde die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet auch für den unmittelbar an der Köpenicker Straße gelegenen Teil des Plangebietes gewählt. Diese Nutzungsart berücksichtigt neben der wohngebietstypischen Bestandsnutzung – die sich auch über das Plangebiet hinweg fortsetzt, so z.B. in dem angrenzenden und bereits festgesetzten Bebauungsplan XXI-29, in dem an der Köpenicker Straße WA festgesetzt ist – und der Vorbelastung durch Verkehrslärm auch die überwiegend wohngebietstypische Nutzung im übrigen Teil des Plangebietes, die im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Eine andersartige Nutzung, nämlich unmittelbar an der Köpenicker Straße – nämlich als Mischgebiet – kommt aufgrund der beschriebenen kleinteiligen Strukturen und insgesamt des geringen Abstandes der Köpenicker Straße zur Wuhle nicht infrage. Ein MI im Plangebiet würde selbst mehr störend auf den Wuhlelandschaftsraum wirken, als es positive Auswirkungen auf das (im Plangebiet vollständig bereits vorhandene) Wohnen an der Köpenicker Straße hätte.

Gemäß den Angaben der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz sind für den betreffenden Bereich der Köpenicker Straße keine gegenüber der Verkehrsmengenkarte 2014 höheren Belastungen für die Verkehrsprognose 2030 anzunehmen, vielmehr soll die Straße mit dem Bau der Tangentialen Verbindung Ost (TVO) sehr stark entlastet werden.

Durch die mit dem Bau der TVO verfolgte Bündelung des übergeordneten Straßenverkehrs in Nord-Süd-Richtung wird auch eine deutlich abnehmende Verkehrsbelastung der Köpenicker Straße prognostiziert. Das Planfeststellungsverfahren ist noch nicht eingeleitet, so dass vorerst die bestehende Belastungssituation zu Grunde zu legen ist und andere Maßnahmen zur Prüfung aktiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan zu prüfen sind.

Eine Lärminderungsmaßnahme an der Lärmquelle könnte z.B. der Einbau lärmarmen Fahrbahnbeläge sein, die jedoch im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können. Eine weitere Möglichkeit des aktiven Lärmschutzes stellt die Errichtung einer Lärmschutzwand dar, die aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht gezogen wird. Auf Grund des Erhalts des siedlungstypisch kleinteiligen Ortsbilds ist eine Lärmschutzwand ebenso ausgeschlossen, wie auch eine geschlossene Blockstruktur oder Bauweise. Zudem lässt die vorzufindende Grundstücksstruktur aus Erschließungsgründen keine Lärmschutzwand zu. Auch die für die Wirkungsweise der geschlossenen Blockstruktur oder Bauweise nötige Realisierung scheitert an der Grundstücks- und Eigentümerstruktur und dem bestehenden baulichen Nutzungsrecht. Im Ergebnis der Abwägung können aktive Schallschutzmaßnahmen, die sich lärmindernd auswirken würden, nicht in den Bebauungsplan eingestellt werden.

Somit erfolgt die Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 4 zum passiven Lärmschutz in den Bebauungsplan.. Diese sichert für die Errichtung bzw. Änderung von Wohnräumen auf den Grundstücken entlang der Köpenicker Straße die Einhaltung eines Beurteilungspegels in Innenräumen von maximal 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts, der zur Ermittlung des resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßes 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.

Textliche Festsetzung Nr. 4:

„Im Allgemeinen Wohngebiet müssen zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile entlang der Köpenicker Straße resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R<sub>w,res</sub>) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal

- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, in Bettenräumen von Krankenstationen, in Alten- und Pflegeheimen und Sanatorien, in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird.

Die Bestimmung Die Bestimmung der erf. R<sub>w,res</sub> 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<sub>r</sub>, T und für die Nacht L<sub>r</sub>, 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.“

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

Zusätzlich soll in Anbetracht der deutlich überschrittenen Orientierungswerte während der Nacht gewährleistet werden, dass für Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur zur lärmbelasteten Köpenicker Straße ausgerichtet sind und eine Ausrichtung zur „ruhigen Seite“ nicht möglich ist, dem allgemein anerkannten Bedürfnis des Schlafens bei teilgeöffneten Fenstern dennoch nachgekommen werden kann. Zur angemessenen Befriedigung der Wohnbedürfnisse gehört gemäß der aktuellen Rechtsprechung heute grundsätzlich die Möglichkeit des Schlafens bei gekipptem Fenster.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird bestimmt, dass als konkrete bauliche und sonstige technische Vorkehrungen besondere Fensterkonstruktionen vorzusehen sind, die nachts einen Beurteilungspegel innen von 30 dB(A) gewährleisten. Mit der Formulierung „andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung“ sind solche Maßnahmen gemeint, die zur Erhöhung der Schalldämmung des Außenbauteils bei gekipptem Fenster zusätzlich baulich-technische Lösungen vorsehen, wie z.B. vorgelagerte Loggien, Prallscheiben oder Vorhangfassaden, Fensterläden oder Laubengänge. Das Ziel der Maßnahme besteht immer darin, dem Nutzer eine Teilöffnung des Fensters bei gleichzeitig noch ausreichender Schalldämmung zur Einhaltung des Beurteilungspegels für im Inneren von 30 dB (A) in der Nacht zu ermöglichen.

Textliche Festsetzung Nr. 5:

„Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur entlang der Köpenicker Straße orientiert sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens zwei Aufenthaltsräumen (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder in den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.“

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

### 3.2. Öffentliche Grünflächen

Für die Sicherung und Entwicklung des übergeordneten Wuhlewanderweges soll der Bereich zwischen den Grenzen der Privatgrundstücke und der Böschungsoberkante der Wuhle, einschließlich des bereits bestehenden Weges, als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Damit wird das Ziel aufgegriffen, alle unmittelbar wuhlebegleitenden Flächen öffentlich begehbar zu erhalten bzw. zu machen. In dieses Ziel wird auch ein Teil der ehemaligen Polderfläche westlich des Weges auf landeseigener Fläche, das Flurstück 88, integriert, das aufgrund seiner Größe gute Voraussetzungen für die Schaffung einer Aufenthalts- und Erholungsfläche bietet. Hier, wo ein kleinerer Kinderspielplatz bereits existiert, soll ein 2000 m<sup>2</sup> großer öffentlicher Kinderspielplatz ausgewiesen werden (siehe Kap. 3.2.1.). Das Flurstück 89 (der andere Teil der Polderfläche) wurde zwischenzeitlich rückübertragen und ist privat. Daher wird es auf der Grundlage des Gleichbehandlungsgrundsatzes wie die anderen Privatgrundstücke des Plangebietes zu Bauland entwickelt. Außerdem wird die 10 m breite Verlängerung der Geraldstraße bis zum Wuhlerad- und Wanderweg als öffentliche Grünfläche – eine Wegeverbindung nach Biesenhorst – festgesetzt.

Der hauptsächlich nur als Weggrundstück ausgebildete Wuhlewanderweg erfordert, um der Qualität eines Grünzuges gerecht zu werden, punktuell Erweiterungen mit nutzbaren Freiflächen, die der Erholungsfunktion dienen. Diese wuhlebegleitenden Flächen sind als parkartige Erholungslandschaft zu entwickeln. Jedoch auch um die Biotopfunktion (Flora, Fauna) und die Funktion als Kaltluftschneise erfüllen zu können, sind größere Aufweitungen als nutzbare Aufenthaltsbereiche innerhalb der Grünverbindung dringend notwendig. Durch die Sicherung der dazu benötigten Grünflächen entlang der Wuhle als Bestandteil des übergeordneten Wuhlegrünzuges, die im Rahmen der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange erfolgt, wird ein durch die Öffentlichkeit nutzbarer und erlebbarer öffentlicher Grünzug entwickelt, der seiner übergeordneten Bedeutung gerecht werden kann. Die zwischen Wuhleböschung und Grundstücksgrenzen westlich der Wuhle gelegenen öffentlichen Flächen werden so als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage Wuhlerad- und Wanderweg“ festgesetzt, um hier den öffentlichen Wuhlewanderweg als Teil des durchgängigen öffentlichen Grünzuges, der in den Bebauungsplänen XXI-28 und XXI-36, ergänzt auch durch Bebauungspläne, auf der gegenüberliegenden Seite der Wuhle, bereits durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden konnte, auch im Plangebiet zu sichern. Die Fläche stärkt dabei die Funktion des gesamten Wuhletalgebiets im Sinne der Erholungsnutzung in Übereinstimmung mit den Zielen des FNP und des Landschaftsprogramms. Die Biotopvernetzungsfunktion des Wuhlegrünzuges erfordert es, dass bei der Herstellung des Grünzuges die Natur- und Umweltbelange eine Priorität haben. So sind Maßnahmen des Biotop- und Artenschutzes für das Wuhle-Fließtal zu fördern und störende Nutzungen soweit wie möglich auszuschließen. Der Bebauungsplan sichert hierfür die Flächen.

Weiterhin soll die Geraldstraße zwischen Watweg und Wuhle als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, um als grüner Zugang zum Wuhlelandschaftsraum zu dienen. Im Sinne einer offenen Gestaltung der öffentlichen Anbindung an das Wuhletal als übergeordnetem Grünzug mit einer bedeutenden Erholungsfunktion soll, wenn schon die Erhaltung der Grünflächen sehr stark eingeschränkt wird, zumindest noch eine Zugänglichkeit von wenigstens den im Bestand an ihn heranführenden Wegen gesichert werden. Die Geraldstraße als Wegeverbindung zwischen Wuhle und der Grünachse entlang der TVO/der Wuhlheide besteht bis auf diesen kleinen o.g. Abschnitt bereits und soll, durch den Zusammenhang begründet, mit der Planung gefördert werden. Eine zweite derartige Wegevernetzung besteht südlich des Plangebietes durch die Hadubrandstraße. Das Landschaftsprogramm (LaPro), Teilprogramm Erholungs- und Freiraumnutzung, fordert ausdrücklich: Zur Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume und der Verbesserung der Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen ist gleichrangig auch die Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum



zu gewährleisten. Die Aussagen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsprogrammes sind aufeinander abgestimmt und ergänzen sich. Sie sind wesentliche übergeordnete Planungen, die in der Bebauungsplanung zu beachten sind. Die Lage im Wuhle-Landschaftsraum erfordert, dass so viele wie möglich Flächen hinsichtlich Naturschutz und Landschaftspflege von Bebauung freigehalten und (hier insb.) verknüpft werden. Die Erreichbarkeit des Wuhletals muss gut sein, damit es seiner Funktion gerecht werden kann. Der unmittelbare Zugang zum Wuhlewanderweg ist auf dieser Fläche bereits vorhanden, die öffentliche Grünfläche ist in diesem Bereich vorhanden. Wird der hier vorhandene Weg erhalten, braucht nicht andernorts Flächenerwerb von Privat geplant werden. Die zunehmende Bebauung der privaten Grundstücke in den an die Wuhle angrenzenden Bereichen führt zum Verlust an biotopschutzwirksamen Flächen und Lebensräumen für Tiere, fast schon zum Verlust des „Wuhle-Landschaftsraumes“ an sich. Es besteht daher kein Bedarf, verbliebene notwendige Wegegrundstücke nun auch noch zu bebauen. Der Weg passt in das bestehende Netz.

Zur Verkehrserschließung von Grundstücken wird dieser Bereich nicht benötigt; eine Befahrbarkeit ist jedoch für Bewirtschaftungsfahrzeuge der Berliner Wasserbetriebe zu gewährleisten. Die Fläche ist im Bestand 10 m breit und damit sogar schmaler als die Geraldstraße, deren Verlängerung sie ist. Die im Bestand sehr schmale, kaum wahrnehmbare öffentliche Zuwegung (von der Köpenicker Straße über die Geraldstraße) zum Wuhlewanderweg kann auf der landeseigenen Fläche nur aufgeweitet werden, wenn 10 m Breite gegeben sind. 10,0 m sind die Mindestbreite für eine „grüne Wegeverbindung“ und da, wo irgend möglich, zu erhalten. Damit ist der Weg minimal landschaftlich eingebunden. Der Weg braucht jedoch auch Abstandsflächen zu den unmittelbar angrenzenden Privatgrundstücken, damit bei diesen der Fußweg nicht unmittelbar an den Zaun angrenzt, was die Wohnqualität erheblich beeinträchtigen kann.

Dementsprechend wird in Verlängerung der Geraldstraße bis zum Wuhlewanderweg eine 10 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt, deren Fläche ca. 377 m<sup>2</sup> beträgt. Die Fläche befindet sich bereits im Eigentum des Landes Berlin, Fachvermögen Straßen- und Grünflächenamt.

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

### **Kinderspielplatz**

Auf dem Flurstück 88 am Wateweg wird die „öffentliche naturnahe Parkanlage“ als „öffentliche naturnahe Parkanlage mit Kinderspielplatz“ ausgewiesen. Der Spielplatz soll eine Mindestgröße von 2.000 m<sup>2</sup> netto aufweisen und sich in die naturnahe Parkanlage verträglich einfügen. Weiteres hierzu ist in der Ausführungsplanung zu regeln und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Auch notwendige Bodenuntersuchungen und die daraus resultierenden Maßnahmen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Für den Bebauungsplan gilt die Aussage des Umweltamtes Marzahn-Hellersdorf, dass „auf jeden Fall“ bei Durchführung noch zu ermittelnder Maßnahmen das Flurstück 88 als öffentlicher Kinderspielplatz genutzt werden kann.

Der Bedarf an öffentlichen Spielplätzen (1 m<sup>2</sup>/EW netto, 1,5 m<sup>2</sup>/EW brutto) ist hingegen wiederholt nachgewiesen worden und wird sich aufgrund der zunehmenden baulichen Verdichtung weiter erhöhen. Das Defizit an bedarfsgerechten und der Mindestgröße entsprechenden öffentlichen Kinderspielplätzen in Biesdorf-Süd beträgt 100 %. Das alternative alleinige Spielen auf den Grundstücken kann, insbesondere bei älteren Kindern (Schulkindalter) dieses Defizit nicht kompensieren, da Kinder auch zentrale Treffpunkte für

Spiel und Kommunikation benötigen. Das Spielen auf den Grundstücken deckt lediglich den privaten Spielplatzbedarf (4 m<sup>2</sup>/WE) ab und darf die Funktion eines öffentlichen Treffpunktes für Kinder und Jugendliche nicht ersetzen. Der Bezirk verfügte im Jahr 2015 über 137 öffentliche Kinderspielplätze mit einer Gesamtkapazität von rund 111.000 m<sup>2</sup> Nettospielfläche. Bei einem Bedarf von knapp 259.000 m<sup>2</sup> liegt das Defizit bei rund 148.000 m<sup>2</sup>. Der Bedarf wird damit nur zu rund 43 % abgedeckt. Ohne Erweiterung der Spielangebote wird sich der Versorgungsgrad bis 2030 bezirkswweit auf unter 40 % verschlechtern. Die Versorgung in den Bezirksregionen Marzahn Nord und Mitte, Hellersdorf Ost und Kaulsdorf liegt mit 32 bis 38 % Bedarfsdeckung bereits jetzt unterhalb des Bezirksdurchschnittes. Gravierende Versorgungsdefizite bestehen in der Region Mahlsdorf mit einer Bedarfsdeckung von nur 15 %.

Im Siko sind 43 Standorte für neue Spielplätze oder für die Erweiterung bestehender Angebote festgelegt, einer davon in diesem Bebauungsplan (das Flurstück 88). Setzt man für eine überschlägige Abschätzung der Versorgungsentwicklung 1.000 m<sup>2</sup> Spielfläche je Standort an, dann kann mit der Realisierung dieser Standorte das Defizit auf rund 105.000 m<sup>2</sup> verringert werden. Die im Siko festgelegten Standorte liegen weit überwiegend in den Siedlungsgebieten von Biesdorf, Kaulsdorf und Mahlsdorf, so dass dort die Versorgung deutlich verbessert werden kann. Bereits in der Bereichsentwicklungsplanung Biesdorf Süd von 1993 bestand für die Bestandsgebiete südlich der U-Bahn ein Defizit von 3-4 öffentlichen Spielplätzen á 2.000 m<sup>2</sup> netto, da kein einziger öffentlicher Spielplatz für ca. 6.100 Einwohnerinnen und Einwohner südlich der U-Bahn ohne Entwicklungsmaßnahme vorhanden war. Durch die Verdichtungspotenziale, die (u.a. auch mit diesem Bebauungsplan) planungsrechtlich abgesichert werden, entsteht ein weiterer Mehrbedarf an Spielplätzen bis hin zu 7,6 Spielplätzen bei einer prognostischen Verdichtung auf das 2,5-fache. (Richtwert: 1 m<sup>2</sup> öffentliche Spielplatzfläche/EW netto, 1,5 m<sup>2</sup>/EW brutto)

Für die Deckung des öffentlichen Spielplatzbedarfs ist der Bezirk zuständig und muss diesen auf öffentlichen Flächen decken. Somit ist die Flächensicherung für öffentliche Spielplätze in der Bauleitplanung dringend geboten.

### *3.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen zur Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern*

Textliche Festsetzung Nr. 6:

„Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein für das Waldbaumsiedlungsgebiet typischer Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen, für das Waldbaumsiedlungsgebiet typischen Bäume einzurechnen. Bei der Bepflanzung sind mindestens 50 % der Pflanzen der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.“

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

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

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

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

#### *Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern*

Entlang des öffentlichen Wuhlegrünzuges soll auf den privaten Grundstücken des Plangebietes eine Pflanzbindung festgesetzt werden. Diese Festsetzung ist im Ergebnis der Überprüfung und Überarbeitung der Planungsinhalte neu formuliert worden. Sie entspricht als Leitbild zur Ausgestaltung des Wuhlelandschaftsraumes den Festsetzungen in den angrenzenden wuhlebegleitenden Bebauungsplänen.

Textliche Festsetzung Nr. 7:

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

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

Die damit zu erhaltenden und zu ergänzenden Vegetationsstrukturen in den privaten Gärten in Form von Hecken sind als prägendes Element der an den Wuhlegrünzug grenzenden Wohngebiete für das Ortsbild von wesentlicher städtebaulicher Bedeutung. Hecken sind darüber hinaus ein wesentliches Element für den linearen Biotopverbund. Sie sollen daher in allen wuhlebegleitenden Bebauungsplänen in Übereinstimmung mit dem LaPro als gebietstypische Vegetationsstruktur festgesetzt werden, insbesondere um im Zusammenhang mit anderen Festsetzungen (Abstand der Bebauung zur Wuhle usw.) die Funktion der Wuhle als übergeordnete Grünverbindung, Biotopvernetzung, prägendes grünes Landschaftselement und Kaltluftschneise zu erhalten und zu entwickeln. Die ökologische Wirksamkeit wird dabei durch das Zusammenwirken von öffentlichen und privaten Flächen gewährleistet.

Die Festsetzung eines mindestens 50%igen Anteils von Pflanzenlistenarten soll Gehölzarten sichern, die sowohl einheimisch als auch an den Standort angepasst sind. Dadurch soll eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Tierwelt erhalten werden. Aus Gründen der Gestaltungsfreiheit ist nicht ausgeschlossen, dass zusätzlich andere Pflanzenarten gewählt werden.

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 7 ist die folgende für die wuhlebegleitenden Hecken abgestimmte Pflanzliste, die auch in angrenzenden Abschnitten des Wuhleraaumes verwendet wird, anzuwenden:

*Bäume*

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

*Gehölze*

Gemeine Hasel  
Weißdorn  
Europäisches Pfaffenhütchen  
Schwarzer Holunder  
Gemeiner Liguster  
Gemeiner Schneeball

Da die Festsetzung eine teilweise Ergänzung der vorhandenen Gehölzstrukturen beinhaltet und die in der Pflanzliste aufgeführten einheimischen Arten berücksichtigt, ist davon auszugehen, dass keine besonderen Aufwendungen zur Bewirtschaftung notwendig sind und damit keine Entschädigungsansprüche nach § 41 (2) BauGB zu erwarten sind.

### *3.4. Öffentliches Straßenland*

Die zur Erschließung der Baugrundstücke erforderlichen Straßen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Breite des öffentlichen Straßenlandes des Wateweges beträgt im Bestand und so auch im Bebauungsplanvorentwurf von 2010 ca. 6 – 7 m. Diese Dimensionierung ist nicht ausreichend. Der Wateweg südlich der Geraldstraße wird daher im Bebauungsplan auf 8,50 m öffentliches Straßenland verbreitert und nördlich der Geraldstraße in eine Privatstraße (ohne Verbreiterung) umgewandelt. Beide Aussagen beziehen sich sowohl auf den Bestand als auch auf die bisherige Planung. Die Breiten der öffentlichen (und privaten) Straßenverkehrsflächen sind dann ausreichend dimensioniert, die Erschließung und Erreichbarkeit aller Grundstücke ist gewährleistet. Demzufolge ist für die Entwicklung von Wohnbauflächen östlich des Wateweges südlich der Geraldstraße im Sinne einer gesicherten Erschließung die Inanspruchnahme von Flächen als öffentliche Verkehrsfläche erforderlich. Entsprechend der Planung der zuständigen Fachabteilungen (SGA und UmNat), ist der zukünftige Wateweg südlich der Geraldstraße in einer Breite von 8,50 m entsprechend Planzeichnung zu sichern, um die ausreichende Erschließung zu gewährleisten. Diese Breite berücksichtigt eine Fahrbahn von 4,50 m, die für die Entwässerung notwendigen Mulden und den Platz für die Straßenbeleuchtung. Die vorhandenen ca. 6 - 7 m Breite befinden sich bereits als Straßenland im Eigentum des Landes Berlin. 1,50 – 2,50 m werden teilweise von Privatgrundstücken benötigt. Es werden ausschließlich unbebaute Grundstücke, die erst durch den Bebauungsplan zu Bauland entwickelt werden, hierfür überplant. Die östliche Straßenbegrenzungslinie des Wateweges wird auf den unbebauten Grundstücken parallel zur westlich vorhandenen Straßenbegrenzungslinie des Wateweges in einem Abstand von 8,50 m festgesetzt. Im Abschnitt zwischen Wateweg 4 und Hadubrandstraße ist öffentlich gewidmetes Straßenland

in ausreichender Breite vorhanden, so dass von den hier bereits bebauten Grundstücken östlich des Wateweges keine Flächeninanspruchnahme erfolgen muss. Die eigentumsrechtlichen Regelungen zur Grundstücksübertragung erfolgen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Der Erwerb der entsprechenden Verkehrsflächen erfolgt im Rahmen einer zukünftigen Investitionsmaßnahme durch das Land Berlin.

Die mit den Einwohnerprognosen der Vergangenheit erwartete Verdichtung, die inzwischen eingetreten ist, hat im Plangebiet annähernd das durch den Bebauungsplan zulässige Maß erreicht. Dies bedeutet, dass auch prognostisch alle Straßen das zu erwartende Verkehrsaufkommen bewältigen. Sie werden auch langfristig nur als Anliegerstraßen dienen.

Textliche Festsetzung 8:

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

### 3.5. Privatstraße

Im Wateweg nördlich der Geraldstraße soll das bisher als öffentliches Straßenland dargestellte und auch in der Realität vorhandene öffentliche Straßenland in der schon im Bestand vorhandenen Straßenbreite von hier ca. 6 m als Privatstraße festgesetzt werden, da es für eine öffentliche Erschließung kein Erfordernis gibt. Dieser Straßenabschnitt erschließt einige wenige private Wohngrundstücke und hat darüber hinaus keine Bedeutung für den Durchgangsverkehr. Die Bebaubarkeit der anliegenden Grundstücke soll damit ohne Flächeninanspruchnahme für Verkehrsflächen gewährleistet werden. Die Grundstücke sind so ausreichend erschlossen. Der Wendehammer, der bisher in der Planung auf Höhe des Grundstücks Wateweg 38A vorgesehen war, ist in einer Privatstraße nach Aussage des Fachbereiches Straßen ebenfalls nicht erforderlich. Die für die Privatisierung des Straßenlandes erforderlichen eigentumsrechtlichen Regelungen erfolgen auch hier außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Die zur Umsetzung der Planung erforderlichen grundbuchrechtlichen Regelungen sind bei der Veräußerung der Grundstücke, die über die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) erfolgt, zu klären.

Das vorhandene Straßenland auf Höhe Wateweg 44 entfällt, da es kein Grundstück erschließt und daher bereits im Bestand nicht als Straßenland genutzt wird. Hier steht im Bestand das Wohngebäude Wateweg 44 auf dem Straßengrundstück.

Die Erschließung des Hinterliegergrundstückes Köpenicker Straße 221 B im Blockinnenbereich erfolgt daher ausschließlich über ein privates Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Im Vorentwurf war dieses Grundstück noch vom Wateweg aus erschlossen. Alle vorhandenen Grundstücke sind damit erschlossen.

Bei einer Bebauung der rückwärtigen Grundstücke bei gesonderter Grundstücksbildung muss durch die Eintragung einer Baulast zur Gewährung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts durch den Bauherrn die Sicherung der Erschließung erfolgen.

Textliche Festsetzung 9:

„Die Fläche 1, 2, 3, 4, 1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer/-innen des Grundstückes Köpenicker Straße 221 B zu belasten.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

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

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

Die zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bebauten Grundstücke zwischen Wateweg und Wuhlewanderweg sollten ursprünglich als private Parkanlage festgesetzt werden. Im Siedlungsgebiet Biesdorf-Süd, Sozialraum 27, besteht derzeit entsprechend den Richtlinien der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ein Bedarf von 5,51 ha an wohnungsnahen Grünflächen. Im Bestand vorhanden sind 7,65 ha. Prognostisch werden langfristig 6,6 ha an wohnungsnahen Grünflächen benötigt. Der Wuhlegrünzug kann durch seine lineare Struktur und seine Vernetzung nach Köpenick auch die Funktion als siedlungsnaher Grünfläche übernehmen. Auch unter Berücksichtigung der Entwicklung sind damit bereits ausreichend Grünflächen für die wohnungsnaher und siedlungsnaher Versorgung vorhanden.

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

Im weiteren und im Detail wurden folgende zum Teil daraus resultierende Abwägungen vorgenommen und Inhalte entsprechend geändert. Entsprechende Festsetzungen entfielen im Ergebnis der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange; meist sind es öffentliche Belange, die zu Beginn des Verfahrens untersucht wurden. Es wurde, nachdem die Regelungsdichte im Plangebiet rechtlich und fachlich nochmals geprüft wurde, im Sinne planerischer Zurückhaltung und unter Berücksichtigung privater Belange, daher auf mehrere derartige Festsetzungen verzichtet. Der Bebauungsplan wurde außerdem auf der Grundlage der inzwischen veränderten rechtlichen Grundlagen nochmals überarbeitet.

Mit der Überarbeitung des Planes erfolgte auch eine Anpassung der Baufenster, so dass die hintere Baugrenze zum öffentlichen Bereich des Wuhlegrünzuges hin im Sinne der Entwicklung des Wuhlegrünzuges als übergeordneter Grünzug in der Regel nun so wie in den angrenzenden Bebauungsplänen nur bis zu 20 m Abstand zu diesem einhält. Die Planung folgt so dem übergeordneten, bebauungsplanübergreifenden Gestaltungsprinzip der Freihaltung von in der Regel 20 m zwischen hinteren Baugrenzen und Grundstücksgrenzen entlang des öffentlichen Wuhlegrünzuges. Im älteren Planentwurf von 2010 war der Fokus östlich des Wateweges auf ein durchgehend 20 m breites Baufenster bei differierenden Abständen zum Wuhlegrünzug gelegt worden, während nunmehr dem Prinzip der durchgehend 20 m breiten rückwärtigen Freiflächen der Vorrang gegeben wird. Auf Grund

der unterschiedlichen Grundstückstiefen und im Sinne der Sicherung der Funktionalität der Grundstücke wird sie auf den Grundstücken Wateweg 38A, 38 und 36 davon abweichend festgesetzt.

Als Voraussetzung für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) entlang der Wuhle im Plangebiet wurden auch hier insbesondere die Erhaltung des waldbaumgeprägten Charakters des Plangebietes sowie die Funktionalität des übergeordneten Wuhlegrünzuges, der sich aus privaten und öffentlichen Grundstücken zusammensetzt und in seiner Gesamtbreite ca. 50 m breit ist, als öffentliche Belange gegen die Privatinteressen gewichtet. Auf den wuhleangrenzenden Grundstücken wird durch die Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksbereiche von Hauptbaukörpern in einer Tiefe von bis zu ca. 20 m gewährleistet, dass der Wuhlelandschaftsraum als übergeordneter Grünzug in Übereinstimmung mit dem FNP Berlin und dem Landschaftsprogramm erhalten und entwickelt werden kann. Neben der Sicherung des Landschaftsbildes und dessen öffentlicher Erlebbarkeit sind so vor allem die Erhaltung dieses Freiraumes als wichtige Frischluftschneise, der Schutz gebietstypischer Vegetationsbestände und die Begrenzung des Versiegelungsgrades gewährleistet. Sie sind die wesentlichen Leitbilder für die Planungsüberlegungen, die mit den privaten Interessen der Verwertbarkeit der Grundstücke insoweit abgewogen wurden, dass ihre Funktionalität und Wirksamkeit erhalten bleibt.

Das private Interesse der Eigentümerinnen und Eigentümer an einer besseren Verwertbarkeit ihrer Grundstücke durch größere Baufenster und damit mehr Flexibilität konnte daher mit dieser Änderung berücksichtigt werden. Dies dient gleichzeitig einer besseren Gestaltungsmöglichkeit auf den Einzelgrundstücken bei gleichbleibender GRZ von 0,2. Auch erhaltenswerter Baumbestand kann so grundstückskonkret besser berücksichtigt werden, da jetzt für die Bauherren/-innen in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt ein größerer Spielraum besteht, die Gebäude so zu verorten, dass möglichst wenige Bäume durch das Bauvorhaben fallen.

Weitere Beschränkungen der Baufenster und eine damit verbundene engere Regelungsdichte sind auch städtebaulich nicht erforderlich, insbesondere unter Berücksichtigung der vorhandenen heterogenen Struktur. Die Planung beschränkt sich damit auf die Festsetzung der für die städtebauliche Ordnung wesentlichen Rahmenbedingungen.

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

Änderung bezüglich der Möglichkeit der Errichtung von Nebenanlagen im Garten entgegengekommen.

Im Ergebnis der Abwägung wurden die Festsetzungen zum Ausschluss bestimmter Gewerbenutzungen nicht mehr getroffen. Gewerbe sind im Allgemeinen Wohngebiet ohnehin nur ausnahmsweise zulässig. Dies gilt auch für Tankstellen. Handwerksbetriebe sowie Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind in Allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich zulässig, wenn sie gebietsverträglich und nicht störend sind. Der Umfang der Gewerbearten orientiert sich am Verzeichnis der Gewerbe (166 Gewerbe), die als Handwerk bzw. handwerksähnlich entsprechend der Anlage A zur Handwerksordnung betrieben werden können. Damit wird der übergeordneten Planung der Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohngebietes unter Berücksichtigung der notwendigen Gebietsversorgung Rechnung getragen.

Auf die ursprüngliche Regelung der Begrenzung der Überschreitungsmöglichkeit der GRZ für Nebenanlagen auf 25 % wurde im Sinne der privaten Belange zur Sicherung der Funktionalität der Grundstücke verzichtet, da die Regelung des § 19 Abs. 4 BaNVO im Sinne planerischer Zurückhaltung ausreichend ist. Aus stadtgestalterischer und ökologischer Sicht ist das Plangebiet als Bestandteil des Kleinsiedlungsgebietes Biesdorf-Süd auch ohne diese Begrenzung verträglich entwickelbar. Dies bedeutet, dass zulässige Nutzungen diesen Spielraum im Sinne ihrer Funktionalität in vollem Umfang ausschöpfen können.

Diese Festsetzungen, die zur frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung noch Bestandteil des Bebauungsplanes waren, sind entfallen: 1. „Innerhalb der als „Private Grünfläche“ ausgewiesenen Grundstücke sind nur eingeschossige Lauben zulässig, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundflächen einschließlich Nebenanlagen 24 qm nicht überschreiten. Die Bebauung ist bis zu 20 m östlich des Wateweges zulässig.“

Diese Festsetzung ist im Ergebnis der Überprüfung und Überarbeitung der Planungsinhalte gegenstandslos, da es im Geltungsbereich bereits mit Planänderungsbeschluss Nr. 1077/III vom 16.04.2010 keine privaten Grünflächen mehr erhalten und festgesetzt werden sollen.

2. „Mindestens 25 % der Außenwände sind mit selbstklimmenden/rankenden/ schlingenden Pflanzen der beiliegenden Pflanzliste derart zu begrünen, dass pro 2 lfd. m eine Pflanze gesetzt wird.“

3. „Im gesamten Geltungsbereich ist eine Befestigung von Geh- und Radwegen, Wege- und Hofflächen sowie von Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.“

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

4. „Die im Plan als Sammelausgleichsflächen gekennzeichneten Flächen werden als Flächen für zugeordnete Maßnahmen nach § 8a BNatSchG den verschiedenen Eingriffsverursachern entsprechend dem ermittelten Bedarf an Kompensationsfläche zugeordnet. Zur Kompensation der prognostizierten erheblichen Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden sind innerhalb dieser Fläche Gehölzpflanzungen mit Bäumen vorzunehmen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.“



Diese Festsetzung ist im Ergebnis der Überprüfung und Überarbeitung der Planungsinhalte gegenstandslos, da es im Geltungsbereich bereits mit Planänderungsbeschluss Nr. 1077/III vom 16.04.2010 keine Ausgleichspflicht gibt.

5. „Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über natürliche Versickerungsmöglichkeiten (naturnah anzulegende Mulde, Einleiten in Pflanzflächen) zur Grundwasseranreicherung dem Naturhaushalt zuzuführen und / oder zur Weiterverwendung als Brauchwasser zu sammeln.“

6. „Im Geltungsbereich ist die Verwendung von Stadtgas bzw. Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO<sub>2</sub>), Stickstoffdioxid (NO<sub>x</sub>) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joul Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes geringer oder höchstens gleichwertig zu den Emissionen von Heizöl EL sind.“

Die beiden Festsetzungen entfallen, da sie keinen bodenrechtlichen Bezug haben. Entsprechend Rundschreiben der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 4/2018 ist in zu Bauland zu entwickelndem Außenbereich ein Regenwasserkonzept zu erstellen. Für das öffentliche Straßenland des Waterweges wird die Breite von 8 m festgesetzt, die den Platz zum Anlegen von Mulden beinhaltet. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist dabei nicht Gegenstand des Bebauungsplanes – der Bebauungsplan schafft jedoch die Voraussetzungen dafür. Die acht derzeit im Außenbereich befindlichen Baugrundstücke des Bebauungsplanes haben zusammen eine GF von ca. 250 m<sup>2</sup>. Da die dezentrale Regenwasserversickerung hier ohnehin gesichert ist (Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone) kann bei dieser Fläche in Abwägung gegen den Nutzen auf ein Regenwasserkonzept und damit auf eine Doppelregelung verzichtet werden.

7. Auch die zu den entfallenen Festsetzungen gehörenden Pflanzlisten entfallen, da sie gegenstandslos geworden sind.

Neu aufgenommen wurde folgende Festsetzung:

9. „Die Fläche 1, 2, 3, 4, 1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer/-innen des Grundstückes Köpenicker Straße 221 B zu belasten.“  
Dieses ist für die Erschließung des Grundstückes 221 B erforderlich.

Ein weiterer Schwerpunkt der Abwägung war die Auseinandersetzung mit der bereits bestehenden Lärmeinwirkung auf Flächen entlang der Köpenicker Straße, für die im Bebauungsplan die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Unter Punkt II.3.1 wird darauf eingegangen, warum die Aufnahme von textlichen Festsetzungen zum passiven Schallschutz im Sinne der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse planerisch erforderlich ist.

### **III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **1. Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Neuversiegelung von Flächen wirkt sich auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes negativ aus. Der gewachsene Oberboden wird abgetragen, die Grundwasserneubildung beeinträchtigt und die mikroklimatische Situation verschlechtert. Die Lebensräume für Fauna und Flora werden weiter eingeschränkt. Grundsätzlich gesehen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes soweit wie möglich zu unterlassen bzw. zu minimieren (Vermeidungsgebot). Hierfür gibt es eine Reihe bestehender rechtlicher Regelungen, wie zum Beispiel die Baumschutzverordnung und andere. Weitergehendes regelt der Bebauungsplan:

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

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

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

### *Artenschutz*

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bietet Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten. Durch den vorhandenen Gehölz- und Baumbestand sowie durch die geringe Versiegelung entwickelte sich hier eine artenreiche Vielfalt. Insbesondere der Niederungsbereich der Wuhle und die angrenzenden Gärten mit alten Waldbäumen, Koniferen, Büschen und Hecken sowie die enge Verzahnung mit älterer Bausubstanz prägen die Artenzusammensetzung.

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

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

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

#### - Brutvögel

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

Buntspecht  
Gelbspötter

Blaumeise  
 Amsel  
 Grünfink  
 Klappergrasmücke  
 Elster  
 Feldsperling  
 Gartenrotschwanz  
 Bachstelze  
 Trauerschnäpper  
 Girlitz  
 Blesralle  
 Stockente  
 Reiherente  
 Teichrohrsänger  
 Eisvogel

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

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

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

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

Im Wuhletal selbst wird durch die Planung überhaupt nicht eingegriffen.

In den beiden Pflanzlisten werden explizit Bäume und Sträucher empfohlen, die gute Lebensräume für Fledermäuse und insektenfressende Vögel schaffen – einheimische Waldbäume und -sträucher. Der Bebauungsplan ermöglicht, dass die Populationen erhalten bleiben, da durch das geringe Maß an Bebauung sowie durch Pflanzungen von

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

### *Klima*

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

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

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

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

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

- Erhalt der offenen Siedlungsstruktur durch Begrenzung der Gebäudelänge (Festlegung der Bauweise a = 18 m) im Plangebiet,
- Ausweisung zusammenhängender, in der Regel begrünter nichtüberbaubarer Grundstücksflächen auf den privaten Baugrundstücken, die charakteristisch für das Kleinsiedlungsgebiet sind – insbesondere im Zusammenhang mit der Wuhle und den Grünflächen im Wuhleverlauf als Rückgrat der Kaltluftschneise,
- Begrenzung der Bodenversiegelung durch die Festlegung der GRZ. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,2 wird keine Barrierewirkung entwickelt, die die Kalt- und Frischluftproduktion und deren Austausch beeinträchtigt,
- Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen auf ein Geschoss im Hauptteil des Plangebietes,
- Sicherung der klimatischen Entlastungs- und Austauschfunktionen durch Schutz des hohen Vegetationsanteils im Plangebiet durch Festsetzung von Pflanzbindungen und Baumpflanzungen. Die vorhandenen Pflanzungen auf den Grundstücken sowie die beabsichtigten Pflanzungen können helfen, Staub zu binden und das Kleinklima positiv zu beeinflussen. Die Festsetzungen bezüglich der zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume auf den einzelnen Grundstücken haben eine positive Auswirkung auf das Klima.

### *Regenwasserversickerung*

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

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

Aufgrund des guten Versickerungsvermögens des Bodens wurde darüber hinaus durch die Berliner Wasserbetriebe darauf hingewiesen, das anfallende Regenwasser des Wateweges über straßenbegleitende Mulden zu versickern. Ausreichend große unversiegelte Flächen stehen im öffentlichen Straßenland zur Verfügung. Die festgesetzte Breite des Wateweges berücksichtigt eine Fahrbahn von 4,50 m, die für die Entwässerung notwendigen Mulden und den Platz für die Straßenbeleuchtung, Altlastenfreiheit und ausreichender Abstand zum Grundwasser sind gegeben. Vorgesehen ist seitens des Straßen- und Grünflächenamtes im Wateweg südlich der Geraldstraße eine Verkehrsfläche mit einer Breite von 4,50 m zu befestigen und beidseitig dieser Befestigung Vegetationsstreifen anzuordnen. Die Breite des öffentlichen Straßenlandes beträgt dann 8 m. Für diese Maßnahme ist somit eine ausreichende Profilbreite im Bestand vorhanden, so dass auch dann die erforderliche Erschließung und der Platz für Mulden gesichert sind. Die ausführungseitige Einordnung von Mulden in den vorhandenen Seitenstreifen ist noch zwischen den Wasserbetrieben und dem Straßen- und Grünflächenamt abzustimmen, prinzipiell jedoch möglich.

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

dem 9. Änderungsgesetz zum Berliner Wassergesetz mit § 36a (3) prinzipiell die Möglichkeit zur Festsetzung von Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung besteht.

## **2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung**

Zur Realisierung der geplanten Festsetzungen ist ein Erwerb von Grundstücken durch das Land Berlin erforderlich. Für den Ankauf der Grundstücksteile für die Verbreiterung des Wateweges südlich der Geraldstraße auf 8 m breites öffentliches Straßenland sind Investitionsmittel in den bezirklichen Haushalt einzustellen. Demgegenüber ergeben sich Einnahmen aus dem Verkauf des öffentlichen Straßenlandes als Privatstraße an Privat.

Die Maßnahmen zur baulichen Realisierung der Straßen, des Grünzuges (Verlängerung der Geraldstraße) und des Kinderspielplatzes resultieren nicht unmittelbar aus dem Bebauungsplan, sondern sind in den Bezirkshaushalt einzustellen, wenn sie auf der Investitionsebene geplant werden.

Zur Sicherung des Gemeinbedarfsstandortes des öffentlichen Kinderspielplatzes ist die erforderliche Fläche (Flurstück 88) für die Daseinsvorsorge zu clustern.

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 Köpenicker Straße 221 B prinzipiell nicht auszuschließen.

Durch die Sicherung der vorhandenen Strukturen und die planungsrechtliche Festsetzung von Baugrenzen, GRZ und GFZ sind keine Planungsschäden nach § 42 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu erwarten. Auch durch die Widmung der Grundstücke mit entsprechenden Nutzungsarten nach BauNVO sind keine Planungsschäden nach § 42 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu erwarten, da hier keine Kenntnis von der Vorbereitung oder Durchführung von Nutzungsmöglichkeiten im Vertrauen auf die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB besteht, das nach Bebauungsplan nicht mehr zulässig wäre (§ 246 a Abs. 1 Nr. 9 BauGB).

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

### *Infrastruktur*

Ferner sind Investitionsmittel für die Anlage des öffentlichen Kinderspielplatzes und ggf. der öffentlichen Grünanlage (mit dem Wuhlewanderweg) einzustellen. Diese Investitionen sind zeitlich nicht an das Bebauungsplanverfahren gebunden. Der Bebauungsplan sichert nur die Möglichkeit entsprechender Vorhaben auf den dazu bestimmten Grundstücken.

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

## **IV. VERFAHREN**

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

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Abt. V, und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz wurden durch Mitteilung des Bezirks Marzahn gemäß § 3a AG BauGB im Juli 1996 über die Planungsabsichten des Bezirks informiert. Gegen ein Bebauungsplanverfahren bestanden bei den Hauptverwaltungen keine Bedenken.

Von einem bestehenden Gesamtinteresse Berlins aufgrund des übergeordneten Radweges ist auszugehen.

### **2. Aufstellungsbeschluss**

Das Bezirksamt Marzahn von Berlin hat in seiner Sitzung am 07. Januar 1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-37 beschlossen.

### **3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Der Vorentwurf, mit dem die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt wurde, hatte folgende Inhalte:

#### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5; § 16 und § 19 Abs. 4 BauNVO)**

**3.1.1** Der Bebauungsplan setzt einen Teil des Baugebietes als eingeschränktes Allgemeines Wohngebiet fest.

Darin sind Wohngebäude zulässig.

Unter Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 2, Nr. 2 und 3 BauNVO (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) und Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) ausnahmsweise zugelassen werden können. (siehe textl. Fests. Nr. I.1 des Vorentwurfes)

**3.1.2** Unter Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig sind. (siehe textl. Fests. Nr. I.2)

**3.1.3** Für die straßenseitige Bebauung entlang der Köpenicker Straße wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2; der Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,4 und der Möglichkeit von bis zu 2 Vollgeschossen bestimmt. Für die Grundstücke Köpenicker Straße 247 bis 259a wird die maximal zulässige Gebäudefirsthöhe auf 12 m über Gelände festgesetzt.

Für die innenliegenden Grundstücksbereiche sowie die Bereiche entlang der Dubickstraße und der Hadubrandstraße wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der GRZ von 0,2; der GFZ von 0,2 und der Begrenzung der Geschossigkeit auf 1 Vollgeschoß bestimmt. Bei der Ermittlung der Grundfläche darf durch die Einbeziehung der

Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Flächen die festgesetzte GRZ um maximal (in diesem Planungsschritt:) 25 % überschritten werden.(siehe textl. Fests. Nr. I.3)

### **3.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 1 BauNVO)**

**3.2.1** Im gesamten Baugebiet ist ausschließlich offene Bebauung zulässig.  
Die Länge der Fassaden darf 30 m nicht überschreiten. (siehe textl. Fests. Nr. II)

#### *Begründung:*

Durch diese Festsetzung wird an die vorhandene ortsübliche Bebauung angeknüpft. Die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Wohnort soll erhalten und weiter gefördert werden.

### **3.3 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Der Bebauungsplan setzt Teile des Geltungsbereiches als öffentliche Grünfläche fest:

**3.3.1** Die die Wuhle begleitenden Freiflächen (Flurstücke 2265/18, 162, 21/1) werden als öffentliche Grünanlage festgesetzt, um Flächen zur Realisierung des überbezirklichen Wuhlewanderweges zu sichern.

**3.3.2** Die zusammenhängende Freifläche (Land Berlin, Flurstücke 88, 89) wird als „Öffentliche Naturnahe Parkanlage mit Kinderspielplatz“ festgesetzt. Die Mindestgröße des Spielplatzes muß 2000 qm betragen. Die Zuwegung zum Spielplatz ist ausschließlich vom Wuhleweg aus herzustellen. Zur angrenzenden Verkehrsfläche Wateweg ist eine wirksame Abgrenzung vorzunehmen.(siehe textl. Fests. Nr. IV)

**3.3.3** Die verlängerte Geraldstraße wird als öffentliche Grünanlage festgesetzt, um als grüner Zugang zum Wuhlelandschaftsraum zu dienen.

#### *Begründung:*

Die Festsetzungen dienen sowohl dem Abbau des Defizits an öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Kinderspielplätzen in Biesdorf-Süd als auch der Sicherung von Flächen für den überbezirklichen Wuhlewanderweg und seiner Querverbindungen zum Siedlungsgebiet.

### **3.4 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**5.4.1** Die zwischen Wateweg und Wuhle gelegenen Grundstücke (Flurstücke 20/2, 20/3, 20/4, 22/1, 85, 86, 87) werden als Private Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind nur eingeschossige Lauben zulässig, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundflächen einschließlich Nebenanlagen 24 qm nicht überschreiten. Die Bebauung ist bis zu 20 m östlich des Wateweges zulässig. (siehe textl. Fests. Nr. V)

#### *Begründung:*

Entlang der Wuhle soll die Erhaltung bzw. Entwicklung eines grünen Saumes gesichert werden. Die noch unverbauten Flächen entlang der Wuhle haben nicht nur lokalklimatisch eine hohe Bedeutung als Schneise für den Frischlufttransport, sondern bilden auch für viele Tiergruppen einen wichtigen Lebens- und Rückzugsraum. Der in diesem Bereich noch teilweise vorhandene Niederungscharakter kann bei Verzicht auf Bebauung erhalten und



langfristig wiederhergestellt werden; Sichtbeziehungen zum Landschaftsraum bleiben erhalten.

### **3.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

**3.5.1** Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind so zu bepflanzen, dass der Eindruck eines waldbaumgeprägten Siedlungsgebietes entsteht. Die Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (siehe textl. Fests. Nr. VI.1)

**3.5.2** Im Waldbaumsiedlungsgebiet sind pro 50 qm verlorengegangener Vegetation auf den Privatgrundstücken 1 Laub- oder Nadelbaum oder 1 Obstbaumhochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm in 1,30 m Höhe und 5 Stück einheimische Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bei einem geringeren Verlust ist ein Baum zu pflanzen/Maßnahme A2. (siehe textl. Fests. Nr. VI.2)

#### *Begründung:*

Für den Verlust von Vegetation werden Obstbaumhochstämme bzw. einheimische Laub- und Nadelbäume gepflanzt, da sie verlorengegangene Funktionen ausgleichen können (Nahrungsgrundlage für Insekten, Nist- und Nahrungsplatz, Anwartesitz für Vögel), das Ortsbild bereichern und lokalklimatisch stabilisierend wirken.

#### **3.5.3 Fassadenbegrünung:**

Die östlichen Außenwandflächen sind mit selbstklimmenden / rankenden / schlingenden Pflanzen zu begrünen. (siehe textl. Fests. Nr. VI.3)

#### *Begründung:*

Die zunehmende Verdichtung durch Bauflächen führt zu einer erhöhten Wärmeabstrahlung in der Nacht. Der Grad der nächtlichen Abkühlung reduziert sich allmählich. Die Erhöhung des Grünanteils soll diese Belastungen vermindern helfen. Ein Beitrag zum Ausgleich des Verlustes an Vegetation wird geleistet und das Ortsbild (gestalterisch wertvolle Elemente, Abgrenzung Naturraum) wird bereichert. Wenn auch einzelne Begrünungsfestsetzungen nur zu geringen Verbesserungen führen, kann im Laufe der Zeit die Summe der realisierten Maßnahmen zu notwendigen Ausgleichsergebnissen führen.

#### **3.5.4 Anpflanzung**

Die im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind in einer Breite von 3m derart zu bepflanzen, daß der Eindruck einer natürlichen Abgrenzung zum Naturraum „Niederung“ entsteht. (siehe textl. Fests. Nr. VI.4)

#### *Begründung:*

Westlich und südlich der ehemaligen Polderfläche wird entlang der privaten Grundstücksgrenzen eine Pflanzbindung zur Vermeidung der Eingriffe in das Landschaftsbild vorgesehen. Die Bepflanzungen sollen den Naturraum von der benachbarten Bebauung abgrenzen und dessen Erkennbarkeit sichern.

#### **3.5.5 Sammelausgleichsflächen**

Die im Plan als Sammelausgleichsflächen gekennzeichneten Flächen werden als Flächen für zugeordnete Maßnahmen nach § 8a BNatSchG den verschiedenen Eingriffsverursachern entsprechend dem ermittelten Bedarf an Kompensationsfläche zugeordnet. Zur Kompensation der prognostizierten erheblichen Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden sind innerhalb dieser Fläche Gehölzpflanzungen mit Bäumen vorzunehmen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten./ Maßnahme E1 (siehe textl. Fests. Nr. VI.5)

### **3.6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)**

**3.6.1** Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Privaten Grünfläche sind die vorhandenen einheimischen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten. (siehe textl. Fests. Nr. VII)

#### *Begründung:*

Diese Gärten haben sich zu wichtigen Lebens- und Rückzugsräumen für Tiere entwickelt. Die Sicherung ist auch aus klimaökologischer Sicht erforderlich. Besonders die Hecken am östlichen Rand der Privaten Grünfläche haben eine hohe ökologische Wertigkeit, bilden eine Abgrenzung zum Naturraum und sind ein landschaftstypisches und gestalterisch wertvolles Element.

### **3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Festsetzungen getroffen werden können, sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**3.7.1** Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über natürliche Versickerungsmöglichkeiten (naturnah anzulegende Mulde, Einleiten in Pflanzflächen) zur Grundwasseranreicherung dem Naturhaushalt zuzuführen und/oder zur Weiterverwendung als Brauchwasser zu sammeln. (siehe textl. Fests. Nr. VIII.1)

**3.7.2** Im gesamten Geltungsbereich ist eine Befestigung von Geh- und Radwegen, Wege- und Hofflächen sowie von Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (siehe textl. Fests. Nr. VIII.2)

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurden die Bürgerinnen und Bürger in der Zeit vom 12.01.1998 bis einschließlich 06.02.1998

während der Dienststunden

- montags bis mittwochs von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr
- donnerstags                      von 9.00 Uhr bis 18.00 Uhr
- freitags                              von 8.00 bis 14.00 Uhr

unterrichtet und hatten Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

22 Bürgerinnen und Bürger, die fast ausnahmslos im Geltungsbereich ansässig sind, haben sich die Planung erläutern lassen; acht von ihnen haben schriftlich dazu Stellung genommen.

Die geäußerten Meinungen waren in der Tendenz überwiegend positiv; aufgeworfene Einwände berührten die wesentlichen Planungsinhalte nicht grundsätzlich.

Einhellig positive Resonanz fand das Planungsziel, die Grünbereiche östlich des Wateweges nicht zu Bauland zu entwickeln, sondern als öffentliche und private Grünflächen auszuweisen. Ebenso wurde die Absicht begrüßt, die Nutzung des Wateweges auf die notwendige Erschließung zu beschränken und auf eine Öffnung des Wateweges in Richtung Dubickstraße zu verzichten.

Eher zurückhaltend wurde die geplante Festsetzung eines öffentlichen Kinderspielplatzes aufgenommen. Einerseits zweifelte man hier am Bedarf, da auf den Grundstücken genügend Spielmöglichkeiten vorhanden seien, zum anderen wurde eine Zerstörung der Geräte durch Vandalismus befürchtet. Letzteres Problem kann nicht auf der Ebene der Bauleitplanung gelöst werden, da es keinen städtebaulichen Belang darstellt.

Ein Bürger, der auch als Vertreter eines Naturschutzverbandes Stellung bezog, gab Anregungen zur stärkeren Differenzierung der Gehölzlisten und Änderung bzw. Ergänzung der Grünfestsetzungen, was jedoch z.T. die Festsetzbarkeit bzw. den Detaillierungsgrad von B-Planfestsetzungen überschreitet.

Das Ergebnis der Auswertung und Abwägung der Bürger- und Trägerbeteiligung wurde am 07. Oktober 2003 zusammen vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin beschlossen.

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

In der Zeit vom 28.01. bis 11.03.1998 fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu o.g. Bebauungsplanverfahren mit den gleichen Inhalten wie zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung statt. 28 Träger wurden um Stellungnahme gebeten. In der Mehrzahl der Stellungnahmen wurden die Planungsinhalte begrüßt.

Wesentliche, die Grundzüge der Planung betreffende, Einwände gab es nicht.

Das parallel zur TÖB-Beteiligung nochmals unterrichtete NGA erinnerte daran, dass im Zuge der erfolgten BauGB-Novellierung bezüglich § 1a (umweltschützende Belange in der Abwägung) ggf. eine Anpassung der Ausgleichsbedarfsermittlung an das fiktive Baurecht notwendig ist. Darüber hinaus wurde um Ergänzung/Änderung einzelner Grünfestsetzungen gebeten.

Das Ergebnis der Auswertung und Abwägung der Bürger- und Trägerbeteiligung wurde am 07. Oktober 2003 vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin beschlossen. Die detaillierte Aufzählung der Ergebnisse der Trägerbeteiligung sind in Kap. III. 3. (Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB) mit dieser zusammengefasst worden um Dopplungen zu vermeiden – und auch so zusammen 2003 beschlossen worden. Vgl. auch Kap. II. 4. (Abwägung)

#### **5. Erster Beschluss zur Änderung der Planungsziele/Verfahren nach § 13a BauGB**

Nach Klärung der offenen Sachfragen zur Bebaubarkeit der Grundstücke unter Berücksichtigung der privaten Belange der Verwertbarkeit und Ausnutzung der Grundstücke und Überprüfung der Planungsinhalte erfolgte am 16. April 2010 ein Beschluss zur Änderung der Planungsziele sowie zur Änderung des Geltungsbereichs.

Im Bebauungsplan sollten bisher westlich des Wateweges ein Allgemeines Wohngebiet sowie östlich des Wateweges öffentliche und private Grünflächen entstehen. Das Allgemeine Wohngebiet, welches im Norden durch die Dubickstraße, im Osten durch den Wateweg, im Süden durch die Hadubrandstraße sowie im Westen durch die Köpenicker Straße begrenzt wird, entspricht einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die kleingärtnerisch genutzte Fläche zwischen Wateweg und der Wuhle, die ursprünglich als öffentliche und private Grünfläche geplant war, ist Außenbereich i. S. des § 35 BauGB.

Die Planinhalte des Bebauungsplans wurden mit diesem Planungsschritt geändert.

Veranlasst durch das Interesse des Eigentümers des Grundstücks Wateweg 6, (Flurstück 89), auf seinem Grundstück ein Wohngebäude zu errichten, wurde im Einklang mit der entlang der Wuhle im Bestand vorhandenen, sowie in den betreffenden, angrenzenden Bebauungsplänen geregelten baulichen Nutzung, unter Beachtung des Schutzes des Wuhlegrünzuges geprüft, inwieweit auch östlich des Wateweges eine Wohnbebauung sinnvoll erscheint, ohne damit bezirklichen Zielen sowie den Intentionen des Flächennutzungsplans Berlin (FNP Berlin) zu widersprechen.

Die Überprüfung der Planungsziele des Bebauungsplans XXI-37 erfolgte im Einklang mit den planerischen Zielen der anderen Bebauungspläne entlang der Wuhle.

Dabei wurde im Sinne einer einheitlichen Herangehensweise und unter dem Grundsatz der Gleichbehandlung überprüft, ob und wie weit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-37 an die Wuhle herangebaut werden darf.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurde festgestellt, dass bei den übrigen Bebauungsplanverfahren entlang der Wuhle Bauland festgesetzt werden soll. Dabei weisen die überbaubaren Grundstücksflächen einen Mindestabstand von ca. 20 m von der Wuhle auf. Folglich sollen auch bei vorliegender Planung diese Planungsziele Anwendung finden und die Areale zu Bauland entwickelt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen ebenso unter Freihaltung eines mindestens ca. 20 m breiten Streifens entlang der Wuhle festgesetzt werden. Hierdurch soll eine ortstypische Bebauung in einer Baureihe ermöglicht werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen zum Allgemeinen Wohngebiet und das Flurstück 88, welches sich im Eigentum des Landes Berlin befindet, zur Öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielplatz entwickelt werden.

Abweichend hiervon enthielt der straßenabgewandte, an der Wuhle gelegene Grundstücksteil des Grundstücks Wateweg 44 (Flurstück 20/3) mit diesem Planungsschritt noch keine überbaubare Grundstücksfläche. Die Festsetzung wurde in diesem Planungsschritt zur Freihaltung des Wuhlegrünzuges und zur Umsetzung der Bebauung in einer Baureihe entlang des Wateweges getroffen. Später wurde diese Festsetzung anders abgewogen.

Durch die Festsetzungen lässt sich der Schutz des Wuhlegrünzuges mit der sensiblen Einordnung einer Wohnbaufläche verbinden. Da sich die betreffenden Grundstücke überwiegend im Privateigentum befinden, können so öffentliche und private Interessen miteinander verbunden werden. Auch wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Baufläche innerhalb eines bereits besiedelten bzw. bebauten Bereichs entwickelt und somit der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der Baugebiete entgegengewirkt.

Gleichzeitig wird durch das Festsetzen nicht überbaubarer Grundstücksfläche entlang der Wuhle der Wuhlegrünzug geschützt und seine ökologische Wirksamkeit bleibt erhalten.

Das Festsetzen Privater Grünflächen zur Freihaltung des Wuhlegrünzuges ließe sich hingegen städtebaulich schwer begründen.

So sind wegen der niedrigen Bebauungsdichte auf den Grundstücken Freiflächen vorhanden und es stehen mit der Dammheide und der Wuhlheide große Grünflächen für Freizeit und Erholung zur Verfügung, so dass das Festsetzen von Grünflächen auf privaten Grundstücken nicht gerechtfertigt wäre. Es wäre auch nicht mit dem im Grundgesetz verankerten Grundrecht, dem Schutz des Eigentums, vereinbar.

Weiterführen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB

Im Zuge der weiteren planerischen Überlegungen war zu prüfen, ob das Bebauungsplanverfahren XXI-37 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB weitergeführt werden kann.

Entsprechend der im § 244 Abs. 1 BauGB geregelten Überleitungsvorschrift für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau werden Verfahren für Bauleitpläne, die nach dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind oder die nach dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, nach den Vorschriften des geltenden Baugesetzbuchs zu Ende geführt.

Entsprechend dieser Regelung ist das Bebauungsplanverfahren XXI-37 nach dem geltenden Baugesetzbuch zu Ende zu führen, da das Verfahren nach dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden wird.

In der Folge war zu prüfen, ob das Bebauungsplanverfahren nach dem nun geltenden beschleunigten Verfahren des § 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung, weitergeführt werden kann.

Hiernach kann gemäß Abs. 1 ein Bebauungsplan u.a. im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Der Planbereich befindet sich im Siedlungsgebiet von Biesdorf-Süd und dient der Nachverdichtung einer bestehenden Bebauung. Sie stellt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Folglich kann diesbezüglich das beschleunigte Verfahren angewandt werden.

Weiter darf gemäß Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm u. a. eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtgröße von ca. 70.000 m<sup>2</sup>. Bei einer geplanten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 würde eine zulässige Grundfläche von ca. 14.000 m<sup>2</sup> entstehen.

Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden, existieren nicht. Es sind daher auch keine weiteren Grundflächen mitzurechnen, so dass die maßgebliche zulässige Grundfläche 14.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Dieser Wert liegt deutlich unter dem Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> für die zulässige Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Infolgedessen kann das Bebauungsplanverfahren auch diesbezüglich im beschleunigten Verfahren weitergeführt werden.

Der Bebauungsplanentwurf kann ebenfalls im beschleunigten Verfahren weitergeführt werden, weil durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Bebauungsplan kann darüber hinaus im beschleunigten Verfahren weitergeführt werden, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen sind.

Auch bezüglich der zuletzt genannten Punkte kann der Bebauungsplanentwurf im beschleunigten Verfahren weitergeführt werden.

Gemäß §13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung abgesehen.

Im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB unter der Voraussetzung zugestimmt, dass der Bebauungsplan XXI-37 aus den Darstellungen des FNP entwickelbar ist.

Der Nachweis der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem FNP erfolgt unter Punkt 4.

*Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (die unter 6. wieder rückgängig gemacht werden wird)*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI-37 für das Gelände mit der Begrenzung im Norden durch die Dubickstraße (südliche Straßenbegrenzungslinie); im Osten durch eine etwa 22 m lange, südliche Verlängerung der Schwabenallee (östliche Straßenbegrenzungslinie) bis zur oberen Böschungskante der Wuhle (Schnittpunkt) und fortsetzend obere Böschungskante des westlichen Ufers der Wuhle; im Süden durch die Hadubrandstraße 9-19 (südliche Straßenbegrenzungslinie) und geradlinige östliche Verlängerung bis zur oberen Böschungskante der Wuhle; im Westen durch die Köpenicker Straße (östliche Straßenbegrenzungslinie) wird um Teilflächen der Flurstücke 2277 und 801 (Uferbereich der Wuhle) reduziert und lautet nunmehr wie folgt:

Bebauungsplan XXI-37 für das Gelände zwischen Dubickstraße, den östlichen Grenzen der Grundstücke Dubickstraße 8, Köpenicker Straße 221B und Watweg 20 bis 44, den östlichen Grenzen der Flurstücke 88 und 89, den östlichen Grenzen der Grundstücke Hadubrandstraße 14 A/14 B und 16 sowie Hadubrandstraße im Bezirk Marzahn Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf.

Die damalige Begründung lautete: Die Wuhle und deren Uferbereich werden derzeit entsprechend ihrer Funktion als Grünzug genutzt. Das Areal besteht aus zwei Flurstücken. Eigentümer der Flächen ist das Land Berlin. Für den Uferbereich der Wuhle besteht folglich kein Planerfordernis. Dies wurde später anders abgewogen und der Geltungsbereich wieder um den öffentlichen Wuhleraum erweitert.

## **6. Zweiter Beschluss zur Änderung der Planungsziele**

Am 28. Dezember 2015 wurde unter Berücksichtigung der nochmaligen Prüfung der Planungsziele ein weiterer Beschluss zur Planänderung und Erweiterung des Geltungsbereiches gefasst. Anlass war ein erfolgtes Begehren zur Vermarktung von Flächen im Geltungsbereich.

Folgende wichtige Änderungen erfolgten:

- Östlich des Watweges: Die überbaubaren Grundstücksflächen auf den privaten Baugrundstücken (WA) reichen nur auf bis zu 20 m an den öffentlichen Grünzug heran. Dahinter liegen nichtüberbaubare Grundstücksflächen. Dies wird überwiegend damit begründet, dass es in allen anderen westlich an die Wuhle angrenzenden Bebauungsplänen bereits so festgesetzt ist, auch jedoch mit dem Bauinteresse der Eigentümer.
- Verbreiterung des Straßenlandes des Watweges südlich Geraldstraße auf 8,50 m (jetzt 6 – 7 m) zur Sicherung der erforderlichen Erschließung.
- Der Watweg nördlich Geraldstraße wird Privatstraße.
- Ein Teilabschnitt des Watweges (vor Watweg 44) wird Bauland. Hier ist keine öffentliche Erschließung nötig.
- Der geplante Wendehammer im Watweg entfällt. Die Erschließung der Baugrundstücke ist gewährleistet.
- Eine Grünfläche in Verlängerung des Geraldweges wird festgesetzt.
- Die Pflanzbindung wurde aufgenommen.

Die detaillierten Inhalte dieses Beschlusses sind die Inhalte dieser gesamten hier vorliegenden Begründung, die auf diesem letzten Planungsschritt basieren.

### *Erneute Geltungsbereichsänderung*

Der Geltungsbereich wird wieder erweitert. Die öffentliche Grünfläche des Wuhlegrünzuges zwischen Dubickstraße und Hadubrandstraße wird wieder Bestandteil des Bebauungsplanes, da der jeweilige Abschnitt des Wuhlegrünzuges auch in allen angrenzenden Bebauungsplänen Bestandteil dieser Bebauungspläne ist. Das Straßenland der Hadubrandstraße wird bis zur Straßenmitte dargestellt. Damit ändert sich auch der Titel des Bebauungsplanes wieder.

### **7. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Als nächster Planungsschritt wird nun hiermit die Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) durchgeführt. Der Planungsbedarf resultiert aus dem Aufstellungsbeschluss. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt und die Inhalte zur Sicherung der Planungsziele im bisherigen Verfahren z.T. geändert. Die Auswirkungen der Planung wurden dargestellt. Das Verfahren wurde nicht mit Priorität geführt, da andernorts dringender Handlungsbedarf bestand. Zum jetzigen Zeitpunkt wird es dennoch fortgeführt, auch weil sich Planungsziele im Verfahren geändert haben. Es wird unter Berücksichtigung der beiden wichtigsten konträren Ziele – Eigentümerinteressen/Schaffung von Wohnraum und dem Grundprinzip Schutz des Wuhlegrünzuges – geführt. Die öffentlichen Interessen, insbesondere die Sicherung des Wuhlegrünzuges, sind gewährleistet.

Dieses Beteiligungsverfahren erfolgt, da eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit aufgrund der Führung des Verfahrens auf der Grundlage des § 13a BauGB nicht vorgesehen ist. Obwohl die letzte Beteiligung vor Änderung der o.g. Inhalte erfolgte, ist dies auch nicht nur rechtlich richtig, sondern auch inhaltlich von Vorteil, insbesondere da bei der derzeitigen Wohnungsmarktlage eine möglichst schnelle Weiterführung des Verfahrens bis zur Planreife erfolgen soll. Zudem haben alle anderen Bebauungspläne an der Wuhle mit vergleichbaren Inhalten diese Beteiligungsverfahren bereits durchlaufen und sind festgesetzt so dass der planübergreifende Inhalt den Bürgern und Behörden bereits bekannt ist und die entsprechende Abwägung erfolgt ist.

## **V. RECHTSGRUNDLAGEN**

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.1996, (BGBl. I S. 1189), zuletzt zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049), in Verbindung mit dem BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), in Verbindung mit dem BauGB 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 Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 06. Dezember 2017 (GVBl. S. 664) geändert worden ist. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 ( BGBl. I S.2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.