
Bebauungsplan XXI - 19

Begründung zum
Bebauungsplan XXI-19

I. PLANUNGSGEGENSTAND	3
1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Planungsanlaß, Planerfordernis und Planungsziele	4
3. Planungsvoraussetzungen	5
3.1 Städtebaulicher Zustand vor Planungsbeginn	5
3.2 Landschaftsökologische Situation vor Planungsbeginn	7
3.3 Äußere Verkehrserschließung	10
3.4 Ver- und Entsorgung	10
3.5 Immissionsbelastung	10
3.6 Baugrundverhältnisse / hydrologische Verhältnisse	11
3.7 Bodenverunreinigungen	12
3.8 Eigentumsverhältnisse	13
3.9 Angrenzende Bebauungsplanverfahren	16
4. Planungsvorgaben	17
4.1 Bereichsentwicklungsplanung	17
4.2 Flächennutzungsplan	17
4.3 Landschaftsprogramm	18
II. PLANINHALT	21
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	21
2. Intention des Planes	24
3. Abwägungsvorgang	25
3.1 Vorentwurf, Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	25
3.2 Öffentliche Auslegung	26
3.3 Nochmalige öffentliche Auslegung	28
3.4 Erneute öffentliche Auslegung	28
4. Wesentlicher Planinhalt	30
4.1 Wohngebiet	30
4.2 Mischgebiet	30
4.3 Grünflächen	31
4.4 Gemeinbedarfsflächen	31
4.5 Maß der baulichen Nutzung	32
4.6 Gebietserschließung	34
4.7 Textliche Festsetzungen	38
5. Begründung einzelner Festsetzungen	42
5.1 Art der baulichen Nutzung	42
5.2 Maß der baulichen Nutzungen	42
5.3 Überbaubare Flächen	43
5.4 Verkehrs- und Erschließungsflächen	43
5.5 Festsetzungen zum Immissionsschutz	44
5.6 Öffentliche Grünflächen	44
5.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	45
5.8 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	47
5.9 Besondere Gestaltungsanforderungen	47

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	48
1. Auswirkungen auf die Umwelt	48
1.1 Minimierungsmaßnahmen	49
1.2 Verbleibende Eingriffe	50
1.3 Ausgleichsmaßnahmen	51
2. Auswirkungen auf den Haushalt	52
IV. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN	53
V. RECHTSGRUNDLAGEN	55
ANLAGEN	56

I. Planungsgegenstand

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne XXI - 18 (b) und XXI - 19 umfassen ein ca. 48 ha großes Gebiet südlich der Landsberger Allee im Bezirk Marzahn.

Der Bebauungsplan XXI - 19 mit einer Größe von ca. 23 ha ist wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch eine Linie auf der Verlängerung der Pöhlbergstraße bis zur Wuhle
- im Osten: durch den Wuhleverlauf,
- im Süden: durch die Eisenacher Straße und
- im Westen: durch den Blumberger Damm.

Folgende Flurstücke sind betroffen:

<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>
225	16	235	98
3	313/5	235	43
3	315/5	235	96 südl. Teil **
3	317/5	235	97 südl. Teil **
3	145/5	3	58 südl. Teil **
3	144/56	3	319/149 südl. Teil **
3	143/57	3	294/142 südl. Teil **
3	36/1	3	140/6
3	55 nördl. Teil*	3	123/3
3	311/5	3	124/6
235	101	3	125/6
235	100	3	126/3
235	99		

*) = südl. Teil außerhalb des Bebauungsplanes XXI - 19

**) = nördl. Teil innerhalb des Bebauungsplanes XXI - 18 (b)

Da der Bebauungsplan XXI - 19 mit dem Bebauungsplan XXI - 18 (b) in einem räumlich und funktional engen Zusammenhang steht (siehe Abb. 3), ergeben sich in den Bebauungsplanbegründungen thematische Überschneidungen.

2. Planungsanlaß, Planerfordernis und Planungsziele

Das Plangebiet umfaßt den südlichen Teil des Betriebsgeländes der Agrargenossenschaft Berlin - Marzahn e.G. Die Genossenschaft ist Rechtsnachfolgerin der LPG "Edwin Hörnte". Diese landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft betrieb auf dem Standort Intensivgartenbau in Gewächshausanlagen.

Nach der Wiedervereinigung wurde die gärtnerische Nutzung auf einem großen Teil der Fläche eingestellt und verschiedene Flächen und Gebäude an unterschiedliche gewerbliche Nutzer verpachtet; größere Teilbereiche sind ungenutzt.

Der Planbereich besitzt aufgrund seiner stadträumlichen Lage und seiner guten Erschließung ein hohes Potential für die Aktivierung als Wohnbaustandort. Dieses Potential steht in einem deutlichen Mißverhältnis zur tatsächlichen Nutzungsstruktur.

Vor dem Hintergrund des erheblichen Wohnungsbedarfs in Berlin und der wohnungsbaupolitischen Zielsetzung der Berliner Landesregierung, im Zeitraum zwischen 1991 und 1995 die planungsrechtlichen und sonstigen Voraussetzungen für die Errichtung von 80.000 bis 100.000 Wohnungen zu schaffen, wurde das Plangebiet 1991 auf seine durchführungsbezogenen Rahmenbedingungen hin untersucht.

Der Senat hat daraufhin am 14. April 1992 beschlossen, für den Planbereich und angrenzende Flächen Voruntersuchungen im Sinne von § 165 Abs. 4 BauGB durchzuführen, um die Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung als städtebaulicher Entwicklungsbereich zu prüfen.

Während der Phase der Voruntersuchungen hat sich die Investorengemeinschaft ARGE Marzahn gegründet und angeboten, den zukünftigen Planungen zu entsprechen. Daher sah der Senat davon ab, eine Entwicklungsmaßnahme zu beschließen.

Die ARGE Marzahn hat dem Senat am 12. Juni 1995 ein notarielles Angebot unterbreitet, in dem sie sich zur Umsetzung der Planungsziele (s.u.) und zur Kostenübernahme für die notwendigen Einrichtungen und Anlagen der sozialen und technischen Infrastruktur verpflichtet. Dieses Angebot ist vom Senat am 11. September 1995 angenommen worden, so daß bei vertragsentsprechender Durchführung der Baumaßnahmen auf die förmliche Festlegung als Entwicklungsbereich verzichtet werden kann.

Die Entstehung des städtebaulichen Vertrages und die Erarbeitung der Bebauungsplans XXI-19 wurde in kontinuierlicher enger Abstimmung zwischen der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr (bis Mitte 1995 noch „Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen“) der Investorengemeinschaft und dem Bezirk Marzahn begleitet bzw. durchgeführt, so daß der Bebauungsplan einen hohen Konkretisierungsgrad erreicht hat.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans XXI - 19 werden im wesentlichen folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs in Berlin durch die Errichtung von ca. 1.400 Wohneinheiten, überwiegend in Allgemeinen Wohngebieten, z.T. in einem Mischgebiet,

- Errichtung eines Nahversorgungszentrums „Markthalle“ am Blumberger Damm, in die auch das derzeit am Gebiet bestehende Gartencenter und der Ostproduktmarkt integriert werden.
- Anlage vielfältiger und unterschiedlich nutzbarer öffentlicher und privater Grün- und Freiflächen in den Baugebieten; Entwicklung des Wuhle-Landschaftsraumes als öffentliche Grünfläche und Vernetzung mit den Grünflächen und Grünzügen im bebauten Bereich.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Planbereich ist aufgrund seiner bisherigen Nutzungen (landwirtschaftliche Produktionsfläche) als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu bewerten. Die bestehenden Nutzungen verfügen lediglich über befristete Genehmigungen bzw. Duldungen. Die angestrebten Nutzungen sind im Außenbereich regelmäßig unzulässig und bedürfen somit einer qualifizierten planungsrechtlichen Grundlage.

3. Planungsvoraussetzungen

3.1 Städtebaulicher Zustand vor Planungsbeginn

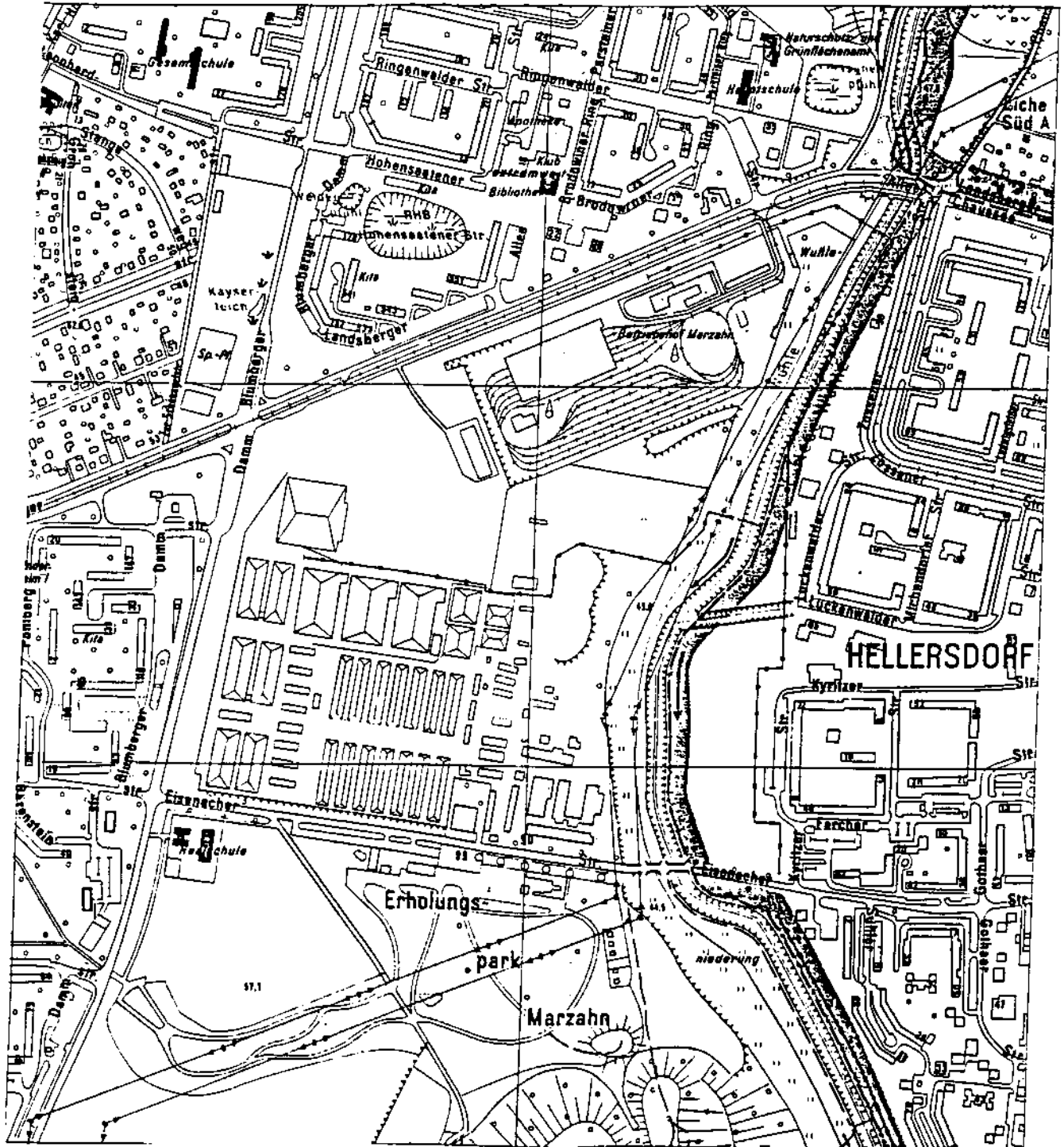
Entsprechend der früheren gartenbaulichen Nutzung prägten Gewächshauskomplexe den Standort. Im südöstlichen Teilbereich bestand eine kleinteiligere Baustruktur aus Büro-, Verwaltungs- und Gewerbegebäuden.

Neben der Versiegelung durch den Gebäudebestand waren weitere 32.000 m² des Geländes durch Verkehrsflächen versiegelt. Die übrigen Flächen stellten eine Stadtbrache dar.

Das Planungsgebiet wird von Südost nach Nordwest von einer Richtfunktrasse mit einer Breite von 100m überquert, die für die Bauhöhe einen begrenzenden Faktor darstellt. Diese Trasse wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die angrenzenden Flächen der Bezirke Marzahn und Hellersdorf werden einerseits durch die Plattenbauten der ehemaligen DDR geprägt (Großsiedlung Marzahn, Kaulsdorf - Nord), andererseits durch Siedlungsgebiete mit im wesentlichen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Südlich schließt sich an das Plangebiet der Kienberg an, ein Trümmerberg, der im Rahmen der Berliner Gartenschau 1987 gestaltet worden ist.

Abbildung 1a: Städtebaulicher Zustand vor Planungsbeginn



Quelle: Bezirkskarte Marzahn 1:10.000

3.2 Landschaftsökologische Situation vor Planungsbeginn

Aufgrund des funktionalen und landschaftsräumlichen Zusammenhangs der Bebauungsplangebiete XXI - 18 (b) und XXI - 19 werden beide hier als landschaftsökologische Einheit beschrieben und die Eingriffsbewertung im qualitativen und quantitativen Sinne für die Geltungsbereiche übergreifend erstellt.

Der Geltungsbereich der Bebauungspläne bedarf aufgrund seiner besonderen landschaftlichen Situation im Niederungsbereich der Wuhle einer gesonderten Betrachtung der ökologischen Potentiale. Damit wird auch der besonderen gesamtstädtischen Bedeutung des Wuhle-Landschaftsraumes Rechnung getragen, die in den verschiedensten übergeordneten Planungen der Stadt Berlin und des Bezirkes Marzahn (Flächennutzungsplan, Landschaftsprogramm, Bereichsentwicklungsplanung) zum Ausdruck gebracht wurde.

Die Wuhle und ihre Randzonen haben als ein von Nord nach Süd verlaufender Niederungsbereich in der Barnim-Hochfläche eine hervorragende Bedeutung für die Gliederung der Stadt im Hinblick auf die Freiflächenstruktur. Sie sind Teil des überbezirklichen Grünflächennetzes, das sich an den natürlichen Reliefstrukturen orientiert, und wurden bereits im Rahmen von Planungen zur Entwicklung Berlins zu Beginn des 20. Jahrhunderts immer von Bebauung freigehalten.

Darüber hinaus ist die Wuhleniederung aus verschiedenen Blickwinkeln der Stadtökologie und des Naturhaushaltes ein besonders zu schützender, zu pflegender und zu entwickelnder Raum. Sowohl Belange des Klimaschutzes als auch des Grundwasserschutzes spielen hier eine hervorragende Rolle. Die Wuhleniederung gilt in diesem Zusammenhang sowohl als Kaltluftentstehungsgebiet, als auch als stadtbedeutende Frischluftbahn. Aus der Sicht des Grundwasserschutzes sind die Randbereiche mit ihren relativ durchlässigen Böden wichtige Bereiche für die Grundwasseranreicherung innerhalb der sonst für Versickerung von Niederschlagswasser nur bedingt geeigneten Barnimhochfläche.

Aufgrund des Heranwachsens von großen zusammenhängenden Siedlungsbereichen (Großsiedlungsgebiete in Hellersdorf und in Marzahn) haben die Wuhle und ihre Randbereiche außerdem eine entscheidende Bedeutung im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung mit nutzbaren übergeordneten Grün- und Freiflächen in der Nachbarschaft zu Siedlungen und Wohnquartieren.

Diese gesamtstädtische bzw. bezirksübergreifende Wertschätzung des Landschaftsraumes der Wuhle und ihrer Randbereiche führt zu der planerischen Einschätzung, daß innerhalb dieses Raumes die Belange von Natur und Landschaft besonders zu berücksichtigen seien und daß innerhalb dieses Landschaftsraumes entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst vollständig ausgeglichen werden müssen.

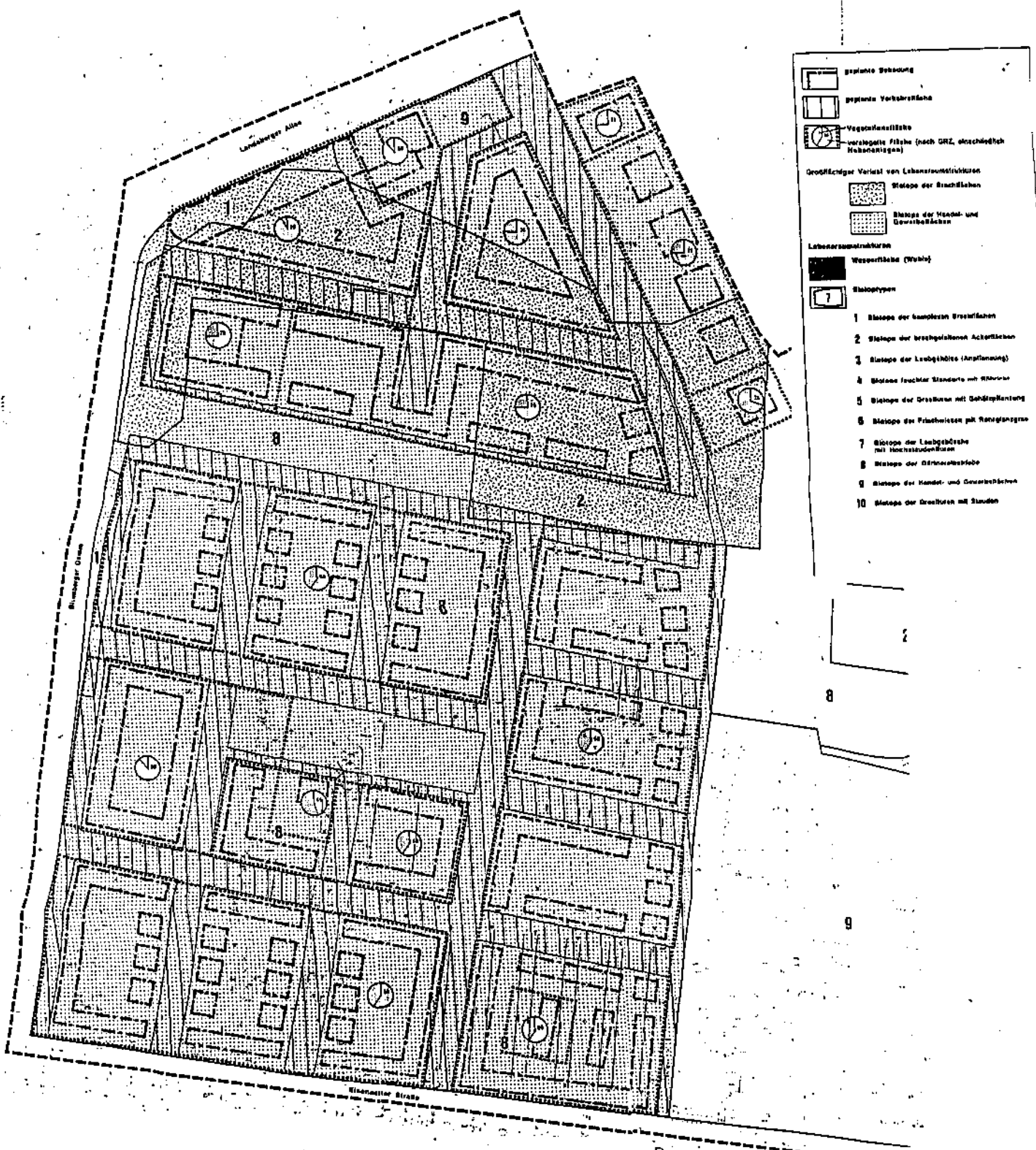
Bestand an Biotoptypen:

Folgende innerhalb der Geltungsbereiche XXI-18(b) und -19 vorkommende Biotoptypen sollten wegen ihrer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz besonders hervorgehoben werden (ihre räumliche Zuordnung ist der Abbildung 1b zu entnehmen):

- Brache, Ackerbrache, Grasflur (z.T. mit Gehölzpflanzung)

Die entlang des Wuhleverlaufes vorhandenen Grasfluren und Ruderalbestände sind zum Teil sehr kleinräumig und aufgrund der jeweils vorherrschenden Standortbedingungen sehr unterschiedlich ausgebildet. So sind auf einzelnen Teilflächen sowohl Arten der Rainfarn-Beifuß-Gesellschaften zu finden als auch Arten, die auf eine Glatthaferwiese hindeuten. Auf einigen Flächen haben sich zudem bereits lichte Gehölzbestände entwickelt.

Abbildung 1b



geplante Bebauung

geplante Verkehrsfläche

Vegetationsfläche
verbleibende Fläche (nach GRZ, einschließlich Kubenanlagen)

Größtlicher Verlust von Lebensraumstrukturen

Biotop der Brachflächen

Biotop der Freizeit- und Gewerbeflächen

Lebensraumstrukturen

Wasserfläche (Wuhle)

Biotoptypen

- 1 Biotop der komplexen Brachflächen
- 2 Biotop der ortsfestgelegten Ackerflächen
- 3 Biotop der Laubgehölze (Anpflanzung)
- 4 Biotop feuchter Standorte mit Stilleweiden
- 5 Biotop der Dreiecksanlagen mit Gehölzpflanzung
- 6 Biotop der Freizeitanlagen mit Randbegrünung
- 7 Biotop der Laubgehölze mit Hochstaudenfluren
- 8 Biotop der Gehölzbestände
- 9 Biotop der Handel- und Gewerbeflächen
- 10 Biotop der Dreiecksanlagen mit Standen

- Die kartierten Brach- und Ackerbrachflächen im Geltungsbereich weisen aufgrund der vorhergehenden Nutzung unterschiedliche Ausprägungen auf. So hat sich auf den Brachflächen eine hohe Artenvielfalt unterschiedlicher Sukzessionsstadien gebildet, auf denen sich u.a. sowohl Schafgarbe (*Achillea millefolium*) als auch verschiedene Süßgräser angesiedelt haben. Aufgrund der Nutzungsaufgabe vor 2 bis 3 Jahren hat sich auf den ehemals ackerbaulich genutzten Bereichen eine artenreiche Spontanvegetation angesiedelt, die sich sowohl aus Restbeständen der Getreidesorten als auch aus Ackerwildkräutern zusammensetzt.
- **Gehölzbestände**
Größere zusammenhängende Gehölzbestände sind nur entlang der Wuhle vorhanden. Sie setzen sich zum Teil aus Weidenaufwuchs sowie aus angepflanzten Gehölzen zusammen. In den gepflanzten Teilbereichen dominieren neben Weiden auch Schwarz-Erlen, Pappeln, Birken etc., die im Niederungsbereich eines Fließgewässers als standortgerecht gelten. Lediglich im südlichen Bereich der Wuhle ist eine Anpflanzung von ausschließlich nicht einheimischen Arten erfolgt. So befinden sich hier Zierarten wie der Erbsenstrauch (*Caragana arborescens*), der Goldregen (*Laburnum anagyroides*) und die Robinie (*Robinia pseudoacacia*). Die vorhandenen Gehölzbestände besitzen eine hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, da sie vielen Tierarten als Lebensraum dienen. Die vorhandenen Gehölzbestände im Untersuchungsbereich sind ebenfalls nur indirekt von der Baumaßnahme betroffen. Sie befinden sich zum überwiegenden Teil in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Bei der Entwicklung dieser Fläche als Bereich mit einer hohen Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz sind die vorhandenen standortgerechten und gebietstypische Arten zu pflegen und zu erhalten. Die Anpflanzungen mit nicht einheimischen Baumarten sind durch für den Standort geeignete und gebietstypische Arten zu ersetzen.
- **Feuchter Bereich mit Röhrichtbeständen, Frischwiese**
Die im Untersuchungsbereich vorhandenen feuchteren Standorte mit Röhrichtbeständen und die als Frischwiese kartierte Fläche befinden sich im Randbereich der Wuhle. Die vorhandenen Röhrichtbereiche bestehen überwiegend aus Schilfrohrbeständen (*Phragmites communis*) und Hochstauden, die Frischwiese zu einem überwiegenden Anteil aus Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*). Die Röhrichtbereiche und die Frischwiese unterliegen aufgrund ihrer hohen Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz gemäß § 30 NatSchGB in besonderem Schutz.

Tierwelt:

Zur Tierwelt liegen Aussagen in Form einer Liste der vorkommenden Tierarten vor (Säugetiere, Fische, Lurche, Insekten, Vögel), die aufgrund von jahrelangen Untersuchungen der Mitglieder der Interessengemeinschaft Wuhletal aus einer Gesamtbetrachtung des Wuhletals hervorgegangen ist.

Vertiefend erfolgte im Bereich der Avifauna eine weitere Untersuchung, die für den Pappelstreifen an der Wuhle die höchste Brutvogelartenvielfalt im Untersuchungsbereich aufweist. So wurde unter anderem der Eisvogel und der Sumpfrohrsänger, der im gesamten Wuhletal als häufigste Art kartiert werden kann, beobachtet. In den Brachflächen konnten Siedlungsfolger und Pionierbesiedler wie die Haubenlerche oder der Steinschmätzer kartiert werden, die aufgrund des allgemeinen Verlustes an geeigneten Lebensräumen auf der Roten Liste Deutschlands stehen.

3.3 Äußere Verkehrserschließung

Das gesamte Plangebiet der Bebauungspläne XXI - 18 (b) und XXI - 19 wird an drei Seiten von Hauptnetzstraßen tangiert (Landsberger Allee, Blumberger Damm, Eisenacher Straße) und verfügt somit über eine hervorragende äußere Verkehrserschließung für den Individualverkehr. Sowohl die Landsberger Allee als auch der Blumberger Damm sind als hochbelastete Hauptverkehrsstraßen einzustufen (ca. 32.000 KFZ / 12 h bzw. ca. 22.000 Kfz / 12 h). Der Blumberger Damm wird derzeit südlich des Knotens mit der Landsberger Allee auf 4 Fahrstreifen ausgebaut.

Die heutige und zukünftige Belastung dieser Hauptverkehrsstraßen begrenzt die Möglichkeiten zur Anbindung der inneren Erschließungsstraßen nach Anzahl und Lage.

Das Plangebiet wird durch die Straßenbahnlinien 6 und 18 sowie durch die Buslinien 195, 295 und 299 erschlossen. Durch Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle am Blumberger Damm (Höhe Mischgebiet) kann sichergestellt werden, daß bis auf kleine Teilbereiche in der Gebietsmitte der 300 m - Erreichbarkeitsradius eingehalten wird.

Der Radverkehr wird auf den tangierenden Hauptverkehrsstraßen derzeit teilweise auf der Fahrbahn, teilweise auf den Gehwegen geführt. Im Zuge des Ausbaus des Blumberger Damms sollen Radwege eingerichtet werden.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die äußere Gebietserschließung mit Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung ist gewährleistet. Trinkwasserleitungen verlaufen in der Eisenacher Straße, im Blumberger Damm, sowie im östlichen Teil der Landsberger Allee. Anknüpfungspunkt für die Schmutzwasserentsorgung ist der Einmündungsbereich Blumberger Damm / Eisenacher Straße. Das Oberflächenwasser wird heute in die Wuhle eingeleitet. Aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen soll die eingeleitete Wassermenge reduziert werden, indem das Gebiet ein Regenwasserversickerungssystem erhält.

Die Strom- und Gasversorgung ist gewährleistet. Das Plangebiet ist darüber hinaus an das Fernwärmenetz angeschlossen.

3.5 Immissionsbelastung

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes ist untersucht worden, ob die vorhandenen und geplanten Gewerbebetriebe sowie die Straßenverkehrssituation aus akustischer Sicht mit der geplanten Wohnbebauung vereinbar sind bzw. welche lärmindernden Maßnahmen zur Sicherstellung der Vereinbarkeit erforderlich sind.²

Ergebnis des Gutachtens ist, daß die durch den Straßen- und Schienenverkehr unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrszunahme verursachten Außenlärmpegel an den zu den tangierenden Straßen orientierten Gebäuden so hoch sind, daß passive Schallschutzmaßnahmen zwingend notwendig werden. Die berechneten Außenlärmpegel liegen an diesen Gebäuden zwischen 69 dB(A) und 80 dB(A). Im Bereich der geplanten Wohnbebauung am Blumberger Damm wurden Außenlärmpegel bis zu 74 dB(A) ermittelt. Um einen mittleren Innenraumpegel von 30 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen

2 BeSB GMBH Berlin, Schalltechnische Messungen und Berechnungen bezüglich der zu erwartenden Freizeit-, Gewerbe-, und Straßenverkehrsgeräusche im Bereich des Entwicklungsgebietes Eisenacher Straße im Marzahn, Gutachten im Auftrag der Senatsverwaltung für Bau-, und Wohnungswesen, September 1994.

und von 40 dB(A) für Büroräume zu gewährleisten, müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster der zum Blumberger Damm und zur Eisenacher Straße gelegenen Gebäude ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) zwischen mindestens 35 dB und mindestens 45 dB aufweisen. Für die im Innenbereich des Plangebietes liegenden Gebäude ist ein Schalldämmmaß von mindestens 30 dB notwendig. Letzteres Maß wird im Regelfall durch die notwendige Wärmedämmung der Gebäudeaußenhaut erreicht.

Im wuhlenahen Bereich befinden sich eine 110 kV- und eine 220 kV-Hochspannungsfreileitung. Mittelfristig ist von einer Demontage dieser Leitungen auszugehen, da sie durch bereits in der Projektierung befindliche Leitungen ersetzt werden sollen. Im Bereich dieser Leitungen sind keine empfindlichen Nutzungen geplant. Die Flächen werden als naturnahe Grünfläche bzw. als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Daher konnte von einer Untersuchung der etwaigen Belastung durch Elektrosmog abgesehen werden.

3.6 Baugrundverhältnisse / hydrologische Verhältnisse

Zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse wurden im Plangebiet Rammkernsondierungen bis zu 15 m Tiefe durchgeführt. Diese ergaben folgende Ergebnisse.³

Unterhalb der Geländeoberfläche stehen in den unbebauten bzw. unbefestigten Bereichen humose Feinsande (Mutterboden) mit einer mittleren Mächtigkeit von etwa 0,4 m an. Bei mehreren Aufschlüssen wurden im oberen Horizont Auffüllungen mit unterschiedlicher Mächtigkeit festgestellt. Die Auffüllungen wiesen unterschiedliche Zusammensetzungen auf. So bestanden sie aus humosen, schluffigen Sanden oder aus Geschiebemergel mit weicher Konsistenz und waren teilweise mit Bauschutt und Ziegelresten durchsetzt. Die Auffüllungen treten lokal begrenzt auf und sind in ihrem Auftreten und ihrer Mächtigkeit durch punktförmige Aufschlüsse nicht zu präzisieren.

Unterhalb der humosen Oberbodenschicht bzw. der Auffüllungen wurden im allgemeinen mittelbindige Böden mit steifer bis halbfester Konsistenz angetroffen. Diese treten als Lehm bzw. Mergel auf. Ab i.M. 3,0 m Tiefe sind diese Böden sandig bzw. stark sandig, so daß sie nur noch eine schwache Bindigkeit aufweisen. In Tiefen ab 6 - 10 m steht der saaleiszeitliche Geschiebemergel mit halbfester bis fester Konsistenz an. Dieser ist im Bebauungsbereich teilweise von einer Sandschicht von 1 - 2 m Mächtigkeit überlagert.

Der Grundwasserspiegel wurde während der Aufschlußarbeiten in Tiefen zwischen 1,10 m und 4,01 m angeschnitten. Diese Tiefenlage entspricht nicht dem Ruhestand des Grundwassers. Bei einigen Aufschlüssen wurde nach einigen Stunden eine zweite Messung durchgeführt. Dabei zeigte sich, daß der Wasserstand um einige dm anstieg. Das angetroffene Grundwasser stellt ein oberes Grundwasserstockwerk dar. Dieses Stockwerk ist in Abhängigkeit von der Niederschlagsintensität, den jahreszeitlichen Verdunstungsgrößen und der Art der Bodendeckung großen Schwankungen unterworfen. Die Höhenlage der Grundwasseroberfläche paßt sich der Geländetopographie an, wobei die Fließrichtung dem Geländegefälle in südöstlicher Richtung zum Wuhletal folgt. Für bautechnische Dichtungsmaßnahmen kann mit einem höchsten Grundwasserstand von 0,50 m unter Geländeoberkante gerechnet werden.

³ Quelle: Ingenieurbüro Schäfer, Begutachtung der Baugrund - und Gründungsverhältnisse, Gutachten im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft Eisenacher Straße 90, Berlin Marzahn, August 1994.

Das Gutachten kommt zu der Schlußfolgerung, daß unterhalb des Mutterbodens bzw. der Auffüllungen die gewachsenen Böden eine für die geplante Bebauung ausreichende Tragfähigkeit aufweisen.

3.7 Bodenverunreinigungen

Im Januar 1994 wurde eine Erstbewertung auf dem Gelände der Agrargenossenschaft Marzahn durchgeführt.⁴ Diese ergab verschiedene Verdachtsmomente einer Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser durch eine Reihe von produktionsbedingten Schadstoffen (siehe Abbildung 2 und 3).

Im August 1994 wurden die Verdachtsmomente gutachterlich untersucht (Kontaminationsanalyse).⁵ Ergebnis der Beprobungen war, daß in zwei Fällen Sanierungsbedarf besteht, da die Eingreifwerte der Berliner Liste überschritten werden. Nachgewiesen wurden eine erhebliche Grenzwertüberschreitung an Chlorkohlenwasserstoffpestiziden an der Ablaufrinne einer ehemaligen Fahrzeugwaschanlage (Nr. 3 in Abbildung 2) und eine bedenkliche Konzentration von Ammonium in grundwasserführenden Schichten im Nahbereich ehemaliger Gulletanks (Nr. 11 in Abbildung 2), die gekoppelt ist mit Nitritkonzentrationen im Wasser. Die Gutachten gehen davon aus, daß eine Beseitigung der Schutzgutgefährdung von Boden und Grundwasser durch räumlich abgegrenzte Sanierungsmaßnahmen möglich ist.

Laut abgeschlossenem städtebaulichem Vertrag (zwischen dem Land Berlin und den Investoren) soll im Wuhlepark die Versickerung des Regenwassers der Verkehrsflächen stattfinden. Dies führte zu einer standortgebundenen Überprüfung des Sanierungsbedarfes mit dem Ergebnis, daß zwei mögliche Standorte für Versickerungsanlagen festgelegt wurden (siehe Abb. 3).

Zwischen den zuständigen Senatsverwaltungen (SenSUT, SenBWV), dem bezirklichen Umweltamt und der Erschließungsgesellschaft Landsberger Tor - ELT - (Nachfolgegesellschaft der ARGE Marzahn, gegründet zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen) wurden die weiteren Beprobungs- und Sanierungsschritte für die Bauflächen und den zukünftigen Wuhle Park festgelegt:

Im Bereich des geplanten Bebauungsgebietes sind Bereiche, bei denen die Eingreifwerte überschritten wurden, zu sanieren und zu entsorgen. Nach Abriß sind weitere Proben zu entnehmen und mit SenBWV, H VIII abzustimmen, wie weiter mit dem Bodenaushub umgegangen wird.

Bereiche, bei denen die Einbauwerte überschritten wurden, sind über Haufwerte zu beproben. Danach ist mit SenSUT abzustimmen, ob auf Grund der Geringfügigkeit der Belastung eine Verbringung auf dem Gelände möglich ist, oder wie der Bodenaushub im Einvernehmen mit SenBWV, H VIII verbracht werden kann bzw. zu entsorgen ist.

Im Baugebiet sind laut Kinderspielplatzgesetz private Spielplätze anzulegen. Deren Standorte sind vor Anlage nach den Vorgaben der Berliner Liste Kategorie IIb zu überprüfen und Altlasten gegebenenfalls zu beseitigen.

Im Bereich des geplanten Wuhleparcs sind die Bereiche mit festgestellten Werten über den Eingreifwerten grundsätzlich zu sanieren. Die Verbringung des Bodenaushubes erfolgt dann in Abstimmung mit SenBWV, H VIII.

⁴ Environmental concept GmbH, Erstbewertung für das Betriebsgelände der Agrargenossenschaft Berlin-Marzahn e.G., Februar 1994.

⁵ ders. Kontaminationsanalyse für das Betriebsgelände der Agrargenossenschaft Berlin-Marzahn e.G., August 1994.

Die Bereiche mit festgestellten Werten über den Einbauwerten sind soweit, wenn keine Bewegung des Bodens erfolgt, unproblematisch für Freiraum- und Erholungsnutzung, wenn diese mit einer 20 - 30 cm dicken Mutterbodenschicht überdeckt werden.

Der Bebauungsplan weist im direkten Anschluß an das geplante Baugebiet eine öffentliche Parkanlage mit Spielplätzen und östlich davon eine öffentliche naturnahe Parkanlage aus. Die zukünftigen Standorte der Spielplätze, die innerhalb dieser Grünflächen liegen und wegen der besonders sensiblen Nutzung (Kinderspiel) gesondert betrachtet werden müssen, sind vor Anlage nach den Vorgaben der Berliner Liste Kategorie IIb zu prüfen. Bei Überschreitung der Einbauwerte ist mindestens die oberste 20 - 30 cm dicke Bodenschicht auf der gesamten betroffenen Fläche abzutragen.

Bei der hier dargestellten und vertraglich abgesicherten Umgangsweise sind die sensiblen Nutzungen nach Abstimmung zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz und dem bezirklichen Umweltamt ausreichend geschützt und eine Gefährdung der Öffentlichkeit ist vermieden.

Für die in der naturnahen Parkanlage geplanten Sickerflächen zur Niederschlagswasserversickerung, die im Bebauungsplan zwar nicht festgesetzt, im städtebaulichen Vertrag aber vereinbart werden, ist von Wichtigkeit, daß das Ausmaß bzw. die Größe der Bauschuttfläche, Höhe des Grundwassers und Schichtenverzeichnisses der durchzuführenden Bohrungen bekannt sind.

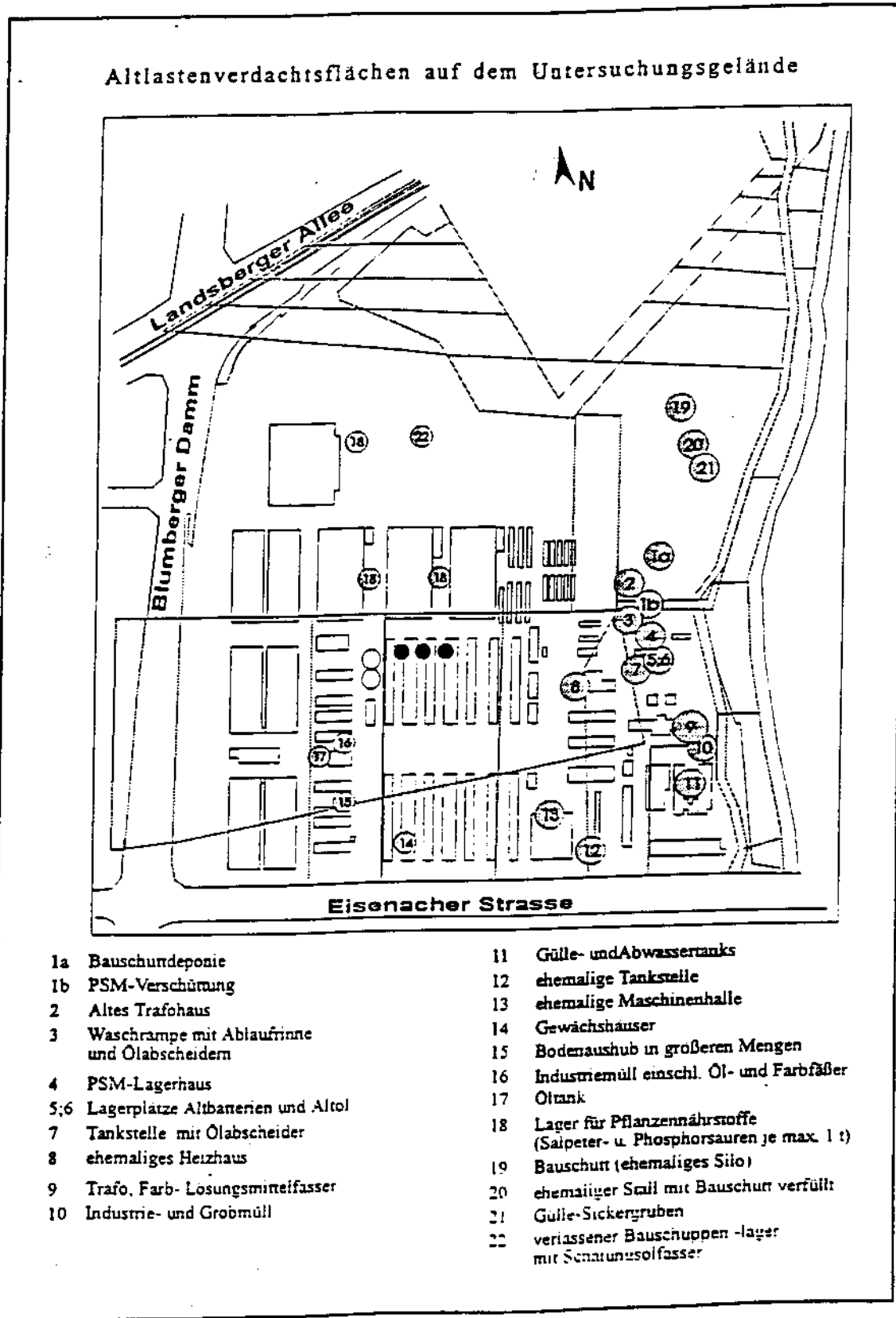
Mit dem städtebaulichen Vertrag hat die ARGE Marzahn die Bodensanierungskosten innerhalb der Gebiete XXI-18b und XXI-19 in Höhe von bis zu 1.150.00 DM übernommen.

3.8 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches gehört privaten Eigentümern, die sich in der Arbeitsgemeinschaft Marzahn zusammengeschlossen haben. Im südöstlichen Teil des Bebauungsplangebiets verfügt der Bund über Grundeigentum. Bei einigen Parzellen sind die Eigentumsverhältnisse ungeklärt. Eigentümer der Gebäude im Plangebiet ist die Agrargenossenschaft Berlin-Marzahn e.G. (Schichteneigentum). Zum Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Abbildung 2:

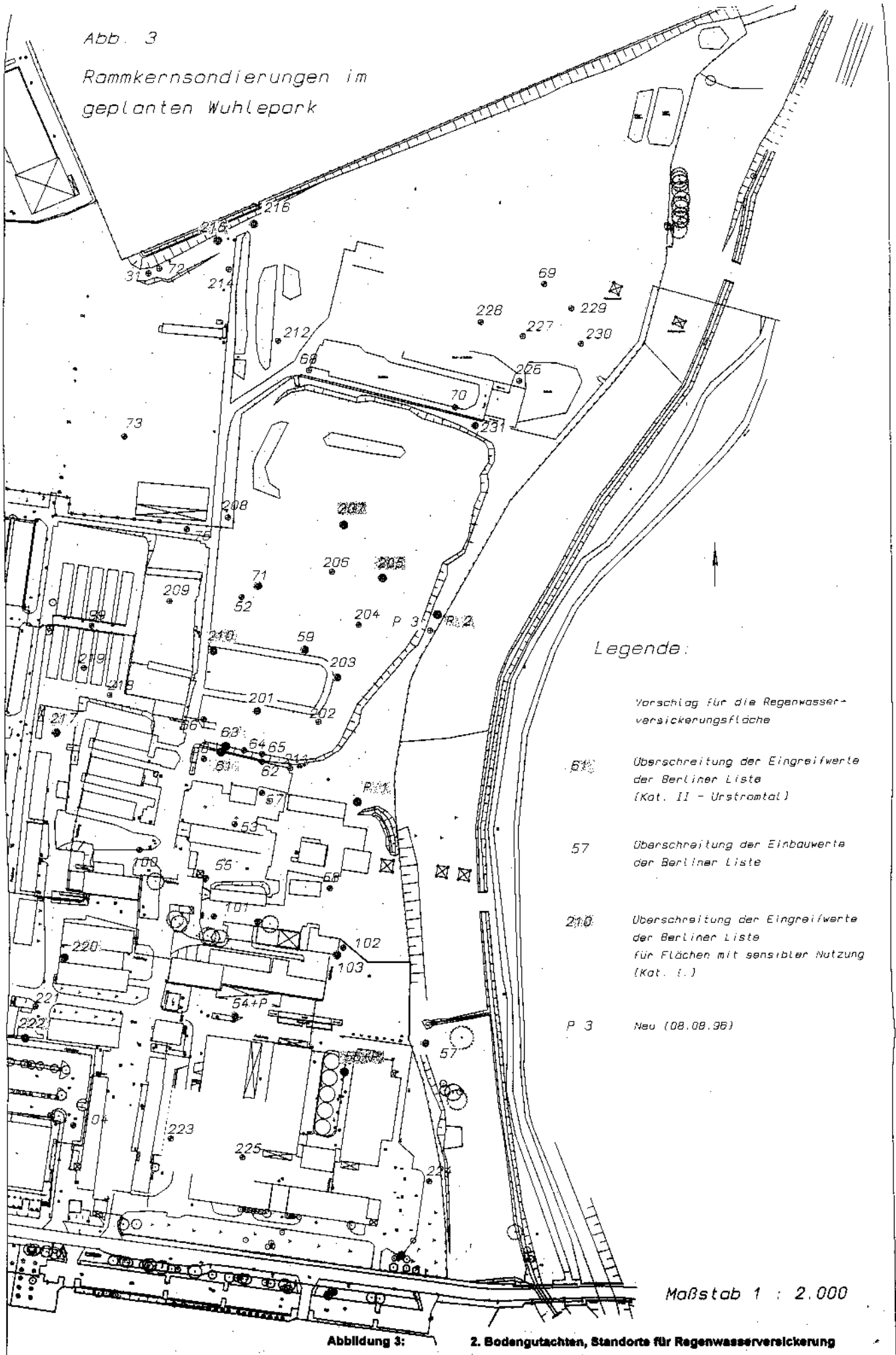
1. Bodengutachten



Quelle: environmental concept, Kontaminationsanalyse für das Betriebsgelände der Agrargenossenschaft Berlin-Marzahn, Anhang.

Abb. 3

Rammkernsondierungen im geplanten Wuhlepark



Legende:

Vorschlag für die Regenwasser-
versickerungsfläche

510 Überschreitung der Eingreifwerte
der Berliner Liste
(Kat. II - Urstromtal)

57 Überschreitung der Einbauwerte
der Berliner Liste

210 Überschreitung der Eingreifwerte
der Berliner Liste
für Flächen mit sensibler Nutzung
(Kat. I.)

P 3 Neu (08.08.95)

Maßstab 1 : 2.000

Abbildung 3:

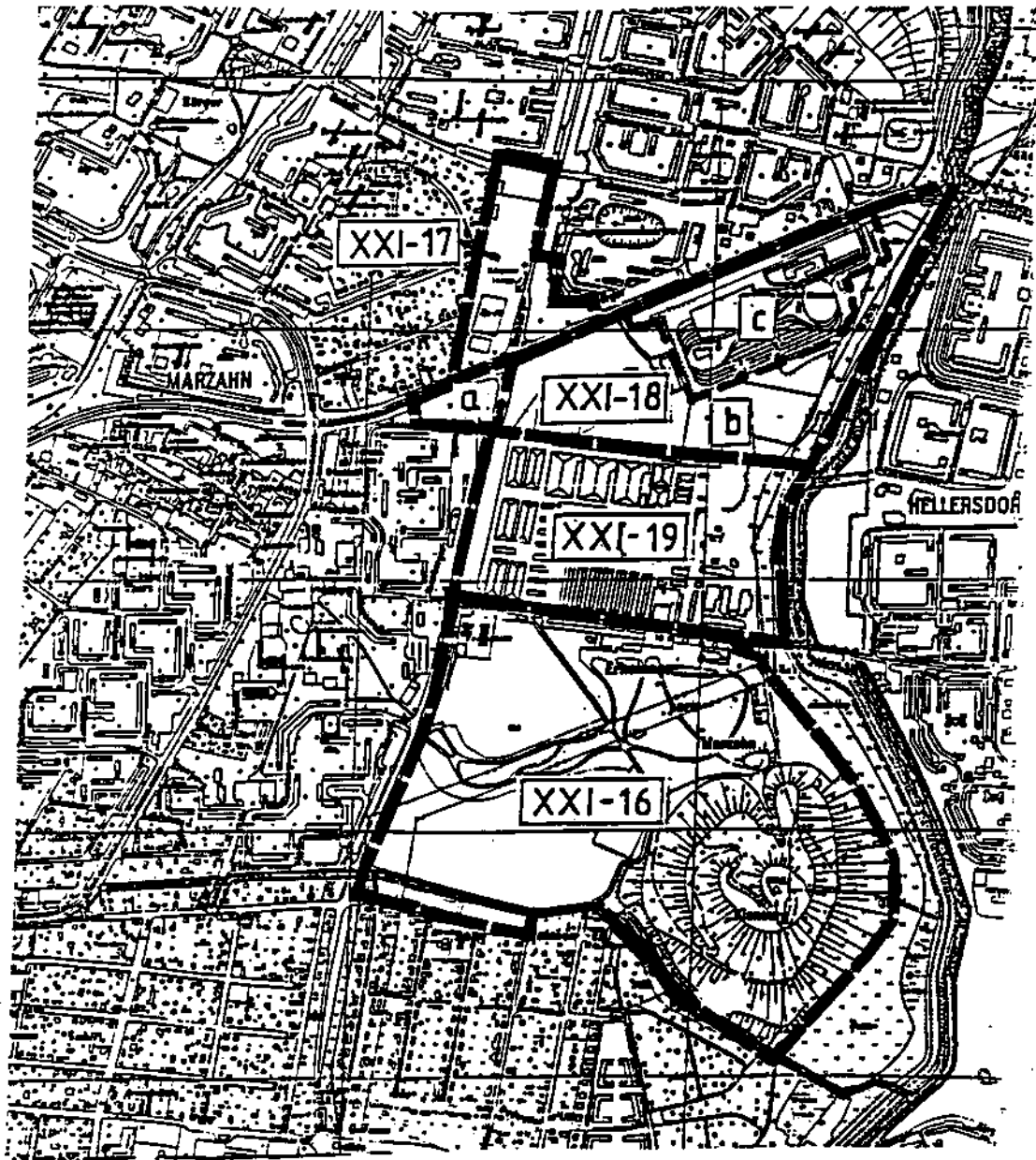
2. Bodengutachten, Standorte für Regenwasserversickerung

3.9 Angrenzende Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan XXI - 19 steht neben den schon erwähnten Querbezügen zum Bebauungsplan XXI - 18 (b) auch zum Bebauungsplan XXI - 17 in einem funktionalen Zusammenhang, da hier notwendige Wohnfolgenutzungen (Sport) untergebracht werden sollen.

Die Teilflächen XXI-18a und c sind im Verfahren abgetrennt worden, da hier weitergehender Abstimmungsbedarf vorliegt, eine unabhängige inhaltliche Behandlung möglich ist und kein zeitlicher Entwicklungsdruck auf den Flächen liegt. Weiter südlich schließt sich das B-Planverfahren XXI-16 an, das überwiegend zur Neuordnung der Grünflächen am Kienberg und zur Ermöglichung von Bildungs-, Sport- und Freizeitnutzungen betrieben wird.

Abbildung 4: Räumliche Geltungsbereiche der Bebauungspläne XXI-19, XXI-18 a, b, c , XXI-17 a und b und XXI-16



4. Planungsvorgaben

4.1 Bereichsentwicklungsplanung

Im November 1991 wurden Grundlagen für die Bereichsentwicklungsplanung in Marzahn formuliert, die in einem ersten Strukturkonzept auch Aussagen für den Bebauungsplanbereich treffen: das Gebiet wird als Potential für die Wohnungsentwicklung angesprochen. Die Errichtung von etwa 1000 WE wird für möglich und sinnvoll erachtet. Dabei wird die Fläche als Wohnbaufläche mittlerer Dichte mit einer GFZ von 0,6 - 0,8 dargestellt.

Die östliche Teilfläche des Geltungsbereiches, die der Wuhle zugewandt ist, ist als Grünfläche mit der Baufläche vorgelagerten Standorten für Sportnutzungen ausgewiesen.

Des Weiteren ist eine Fläche am Blumberger Damm als möglicher zusätzlicher Schulstandort gekennzeichnet.

Die Forderung einer Flächenfreihaltung für diese Gemeinbedarfsnutzung wurde im Laufe des Bebauungsplanverfahrens nicht weiter aufrecht erhalten.

4.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 1. Juli 1994 wirksame Flächennutzungsplan enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI - 19 folgende Darstellungen:

- Gemischte Baufläche (Typ M2) für eine ca. 125 m tiefe Fläche entlang des Blumberger Damms. Angestrebt wird eine mittlere Nutzungsintensität und -dichte.⁶ Die dargestellte Mischgebietstiefe hat symbolischen Charakter.⁷
- Wohnbaufläche (Typ W2) für ein Gebiet östlich der dargestellten gemischten Baufläche. Die Geschosßflächenzahl (GFZ) soll bis 1,5 betragen.
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage für den Bereich zwischen den ausgewiesenen Bauflächen und der Wuhle.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans war zu untersuchen, ob die teilweise beabsichtigte Ausdehnung der Allgemeinen Wohngebiete bis zum Blumberger Damm im Sinne des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB möglich ist. Dem wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie mit Schreiben vom 18.8.95 sowie von der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr mit Schreiben vom 11.1.96 zugestimmt. Die Konzentration der Versorgungseinrichtungen in einem Teilbereich des im FNP ausgewiesenen Mischgebietes und die Verteilung der im Mischgebiet zu erwartenden Wohnflächen auf andere Teilflächen wurde als Konkretisierung der FNP-Vorgaben gewertet, da die Gebietskategorien WA und MI auseinander entwickelbar sind und die einzelnen Flächen in einer Größenordnung unter 3 ha liegen. Die Reduzierung der Mischgebietesfläche am Blumberger Damm ist die Folge der städtebaulichen Konzeption, die eine Bündelung der angestrebten gewerblichen Nutzungen in einem Block vorsieht. Im Ergebnis wird hiermit das auch im Flächennutzungsplan angestrebte Planungsziel der Gewährleistung der wohngebietsnahen Versorgung sichergestellt.

Für die geplante Markthalle (MI) war zu untersuchen, ob es sich hierbei um ein Einkaufszentrum i.S.d. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO handelt. Dieses kann verneint werden. Zwar handelt es sich um eine aus

⁶ Flächennutzungsplan Berlin 1994, Erläuterungsbericht S. 62.

⁷ ebenda, S. 63.

städtebaulichen Gründen (siehe Kap. V.1.5) gewollte Komprimierung mehrerer Einzelhandelsbetriebe und ergänzender Nutzungen; die vorgesehene Gesamtgrößenordnung hält sich jedoch unter Berücksichtigung der Gebietsgröße in einem mischgebietverträglichen Rahmen und bietet in den drei zulässigen Kategorien jeweils ca. 1/3 der gesamten Geschoßfläche, wie die folgende Aufstellung über die geplanten Geschoßflächen nach Nutzungsarten belegt:

Gesamtnutzflächen	Wohnen	Handel, Dienstleistungen und Gastronomie	Büro, wohnverträgliches Gewerbe
23.546 m ²	8.734 m ²	7323 m ²	7.173 m ²

Der Bereich Handel, Dienstleistungen und Gastronomie gliedert sich auf in einen Lebensmittelmarkt (ca. 900 m²), Ladengeschäfte (43 m² bis ca. 180 m²) und Marktstände.

Zu untersuchen war desweiteren, ob die geplante Nutzung „Markthalle“ aufgrund Ihrer Größe in der Kategorie Mischgebiet zulässig ist.

Nach der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO haben Einzelhandelsbetriebe ab 1.200 m² Geschoßfläche negative Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und sind deshalb nur in Kerngebieten und für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Geschoßfläche kann jedoch im Einzelfall auch höher sein, ohne daß von der Nutzung wesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten sind. Hiervon kann bei der geplanten Nutzung ausgegangen werden, da die Nutzung der Verkaufs- und Gewerbeflächen auf die Nahversorgung der zukünftigen Bevölkerung ausgerichtet ist und die Ladengewerbe und Marktstände einzeln vermietet und bewirtschaftet werden. Die Belange des Verkehrs sind in der Erschließungskonzeption berücksichtigt.

4.3 Landschaftsprogramm

Im Landschaftsprogramm von Berlin (7/94) werden flächendeckend für die gesamte Stadt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt. Für den Untersuchungsbereich werden in den Teilplänen folgende Aussagen getroffen:

Naturhaushalt / Umweltschutz

Das Untersuchungsgebiet gehört zum Vorranggebiet für den Klimaschutz. Zur Erhaltung dieser Funktion sieht das Landschaftsprogramm folgende Maßnahmen vor:

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume,
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches,
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung.

Der Niederungsbereich der Wuhle ist im Landschaftsprogramm als Vorranggebiet für den Bodenschutz ausgewiesen worden. Folgende Maßnahmen sind hier vorgesehen:

- Schonung des natürlichen Bodenaufbaus,
- Vermeidung von Bodenversiegelung,
- bodenschonende Bewirtschaftung,
- Sanierung stark verunreinigter Böden.

Für die vorhandenen Freiflächen sieht das Landschaftsprogramm die Erhaltung und Entwicklung dieser Bereiche aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit vor.

Für den Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung und des Gartenbaus sieht das Landschaftsprogramm die Erhaltung und Entwicklung der klimatischen Ausgleichsfunktionen (Kaltluftentstehung) dieser Flächen als Maßnahmen vor.

Für die beiden im Planungsgebiet vorhandenen Fließgewässer Wuhle und Klärwerksableiter formuliert das Landschaftsprogramm als Planungsziele, die Verbesserung der Wasserqualität und die Erhaltung und Entwicklung naturnaher Gewässerufer.

Biotop- und Artenschutz

Der Niederungsbereich der Wuhle wird im Landschaftsprogramm als Artenreservoir und Verbindungsbiotop gekennzeichnet. Dieser Bereich sollte vorrangig der Entwicklung von Arten feuchter und nasser Standorte (Feucht- und Naßwiesen, Bruchwälder, Gräben, Landseen) dienen und eine Verbindungsfunktion für Arten der Gewässerränder und Böschungen übernehmen.

Die Flächen entlang des Blumberger Damms sind als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen gekennzeichnet worden. Für diesen Bereich gelten folgende Entwicklungsziele:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, hohen biotischen Vielfalt,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen,
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes (besonders großkronige Parkbäume in Siedlungen),
- Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen,
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklungen örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

Für den Landschaftsraum des Wuhlefließtals werden folgende Entwicklungsziele im Landschaftsprogramm aufgelistet:

- naturnahe Ausformung des Uferprofils und Beseitigung von Ufer- und Sohlenbefestigungen,
- Sicherstellung der Wasserführung (Rückgewinnung der natürlichen Einzugsgebiete, ggf. künstliche Anreicherung),
- drastische Einschränkung landschaftsschädigender Sportarten (z. B. Reitsport),
- Wiederherstellung des naturräumlichen Zusammenhangs durch Beseitigung von Barrieren und störenden Nutzungen,
- Erhalt und Anlage von gewässerbegleitenden Grün- und Freiflächen, Aufstellung von Biotoppflegekonzepten.

Landschaftsbild

Die im Untersuchungsbereich vorhandenen Grün- und Freiflächen im Niederungsbereich der Wuhle werden im Rahmen der Landschaftsbildbewertung als übergeordnete Strukturelemente bezeichnet. Zudem ist dem gesamten Bereich der Gestalttypus Stadtbrache zugeordnet.

Die Flächen entlang des Blumberger Damms sind als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen ausgewiesen worden. Für diesen Bereich gelten folgende Maßnahmen:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und

- Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge (Volksparks, Gartenplätze, Siedlungsbereiche der 20er und 30er Jahre),
- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen,
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen),
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

Für den Fließgewässerbereich der Wuhle wurden aus der Sicht des Landschaftsbildes folgende Entwicklungsziele formuliert:

- Wiederherstellung naturräumlicher Zusammenhänge durch Beseitigung von Barrieren und landschaftsbildbeeinträchtigenden Nutzungen,
- Erhalt und Förderung der gebietstypischen und reich strukturierten Wiesenlandschaft,
- naturnahe Gestaltung der Fließgewässer und Sicherung der Wasserführung,
- Anlage von gewässerbegleitenden Wegen, Grün- und Freiflächen; Entwicklung von Blickbeziehungen auf die Gewässer.

Erholung und Freiraumnutzung

Für den Bereich des zukünftigen Wuhleparcs einschließlich der Flächen entlang der Wuhle ist die Entwicklung bzw. Neuanlage einer Grünfläche / Parkanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten vorgesehen. Als Maßnahmen sind die Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität formuliert worden.

Auf den ehemaligen Flächen der gärtnerischen Intensivnutzung sollen Erholungspotentiale erschlossen werden. Gleichzeitig gilt für diesen Bereich eine Nutzungsänderung gemäß Flächennutzungsplan, so daß folgende Anforderungen an das zukünftige Wohnquartier gestellt werden:

- Anlage zusammenhängender Grünflächen / Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (wohnungs- und siedlungsnahes Grün),
- Anlage nutzbarer privater und halböffentlicher Freiräume,
- Anbindung / Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen.

Dem gesamten Wuhle-Landschaftsraum ist im Landschaftsprogramm als übergeordneter Grünzug ein besonderes Gewicht gegeben worden, das seinen Niederschlag auch auf den bezirklichen Planungsebenen (Bereichsentwicklungsplanung, Bauleitplanung) findet.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Seit das Bebauungsplangebiet im Rahmen der Vorarbeiten zu Grundlagen für die Bereichsentwicklungsplanung als Standortpotential für die Wohnungsbauentwicklung erkannt worden ist, gibt es Planungsüberlegungen zu dessen Ausgestaltung. Der Planungsprozeß erstreckte sich über das gesamte Gebiet der ehemaligen LPG Edwin Hörnle sowie über die nördlichen Kreuzungsbereiche Landsberger Allee / Blumberger Damm und wurde erst mit der Aufstellung mehrerer Bebauungspläne (XXI-17, -18 und -19) aufgegliedert.

Parallel zur Erarbeitung der Grundlagen für die Bereichsentwicklungsplanung (siehe Pkt. I.4.1) wurde durch die Planungsgruppe Werkstatt eine städtebauliche Untersuchung durchgeführt (10/91), die ausführliche Bestandsanalysen beinhaltete und die Entwicklung von Planungsvarianten zum Ziel hatte.

Die so erarbeiteten drei Varianten hatten folgende Gemeinsamkeiten:

- städtebauliche Betonung des Kreuzungsbereiches Landsberger Allee / Blumberger Damm,
- Zweiteilung des Gebietes in Baufläche und Park zur Sicherung des Wuhle-Landschaftsraumes,
- relativ freie Stellung kleinerer Baukörper als Gegenmodell zur städtebaulichen Struktur der Großsiedlung.

Daraufhin wurde im Rahmen der Architekturwerkstatt der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr (damals noch Sen BauWohn) durch den Senatsbaudirektor ein städtebauliches Seminar zur diskursiven Erarbeitung eines städtebaulichen Leitplanes im Duktus der Berliner Vorstädte durchgeführt (3/92). Es wurde eine Zweiteilung des Gesamtgebietes in einen nördlichen, eher für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehenden Teil und in einen südlichen Bereich, der dem Wohnen zugeordnet wurde, vorgenommen. Die Gliederung des Gebietes in diese beiden Teilbereiche wurde durch einen in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünzug als Verbindung zwischen Dorf Marzahn und Wuhle-Landschaftsraum erreicht.

Die wesentliche planerische Neuerung für den Geltungsbereich XXI-19 mit dem so entstandenen Plan war die Einführung eines strengen Blockrasters aus quadratischen, geschlossenen Randbebauungen mit relativ engen Innenbereichen. Als Wohngebietszentrum war ein Stadtplatz vorgesehen.

Infolge des Senatsbeschlusses „Wohnungsbaustrategien 95“ (Nr. 1575/92 vom April 1992) wurden für den Planbereich und angrenzende Flächen Voruntersuchungen im Sinne von § 165 Abs. 4 BauGB durchgeführt, um die Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung als städtebaulicher Entwicklungsbereich zu prüfen.

Vorläufige Bebauungsplanvorentwürfe wurden durch das Büro Meyer, Bach, Hebestreit, Sommerer gefertigt (7/93) und der Aufstellungsbeschluß des B-Planes XXI-19 ist in der Sitzung des Bezirksamtes am 17.8.93 unter der Vorlagennummer II/309/93 gefaßt und am 10.12.93 im Amtsblatt Berlin veröffentlicht worden.

In der Zwischenzeit wurde im Auftrag der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr (damals noch „Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen“) eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu dem Untersuchungsgebiet für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „U 4, Eisenacher Straße“

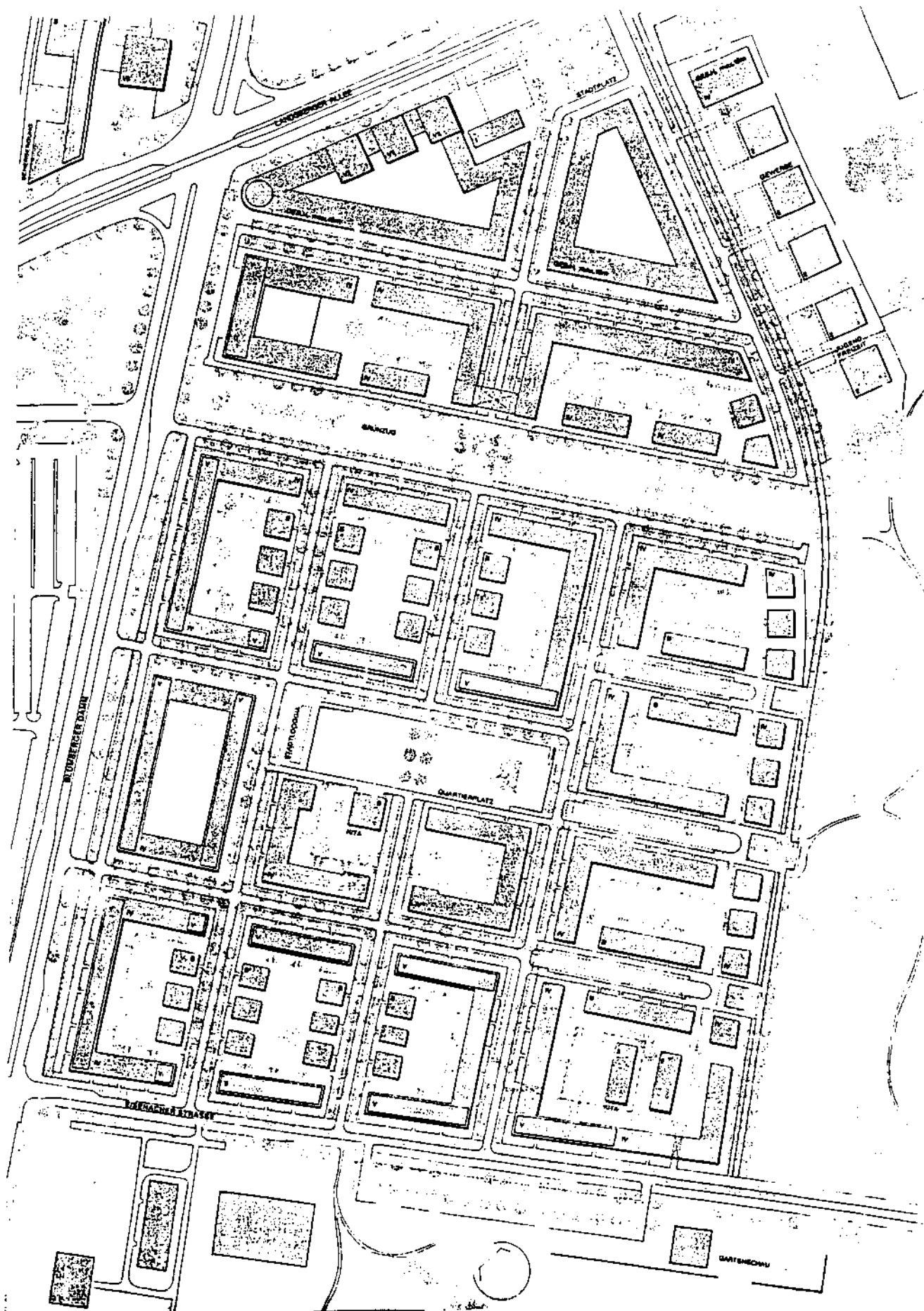
durchgeführt (bis 11/93) und mit der Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes Prof. Wiesemann beauftragt.

Die Ergebnisse gingen in die Erarbeitung der Bebauungsplanvorentwürfe (im Sommer 1994) folgendermaßen ein:

Das Blockraster der Bebauung wurde großräumiger gestaltet und die strenge, geschlossene Bauweise durch die Stellung von Stadtvillen z.T. aufgebrochen. Auf die vorgehaltenen Standorte für Sportplätze und Schule wurde verzichtet. Die Kante zwischen Stadt- und Landschaftsraum wurde durch die Einführung eines „Deichweges“ mit flankierenden Gewerbepavillions (im Norden) und Stadtvillen (im Süden) definiert, der als Verbindung zwischen Marzahn-Ost und dem Erholungspark fungiert.

Im Rahmen eines von SenBWV (damals noch SenBauWohn) durchgeführten diskursiven Planungsverfahrens zum Wohngebietszentrum (Platzgestalt, Architektur und Stellung der öffentlichen Einrichtungen Kindertagesstätte und Seniorenfreizeitstätte zum Platz) erfuhr der Quartiersmittelpunkt eine Streckung und West-Ost-Orientierung als verbindendes urbanes Element zwischen dem zukünftigen Versorgungszentrum des Gebietes und dem zukünftigen landschaftlichen Freiraum.

Abbildung 5: Bebauungsentwurf



2. Intention des Planes

Dem Bebauungsentwurf "Landsberger Tor - Süd" liegt die Absicht zugrunde, im funktionalen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan XXI - 18 (b) ein städtisches Quartier zu schaffen, das ca. 4000 Menschen einen einprägsamen und vielgestaltigen Ort für Wohnen, Arbeiten und Erholung bietet (siehe Abbildung 5). Dabei soll sich die räumliche Struktur zum einen aus der Berliner städtebaulichen Tradition, zum anderen aus dem besonderen örtlichen Kontext ableiten und entsprechend der Leitbilder für die Berliner Vorstädte ausgeprägt werden. Den Hintergrund für die Planung eines neuen Wohnquartiers in dieser Dimension bietet zum einen der für Berlin konstatierte dringende Wohnbedarf, der dazu geführt hat, das hier beplante Gebiet zusammen mit dem Bebauungsplangebiet XXI-18b als Untersuchungsgebiet für eine Entwicklungsmaßnahme (U4) zu behandeln. Zum anderen besteht das bezirkliche Bemühen, für umzugswillige Bewohner der Großsiedlung auch innerhalb des Stadtgebietes von Berlin ansprechende Wohnalternativen zu großflächigen, den Landschaftsraum zersiedelnden Einfamilienhausgebieten zu schaffen.

Entwurfsziel war die Bestimmung eines spezifischen Ortes innerhalb der Peripherie von Berlin als eigenständige unverwechselbare Einheit mit definierten Außenbezügen. Nach außen ist das Baugebiet abgegrenzt und einheitlich. Nach innen bildet es Orte unterschiedlicher Art der gleichen Wertigkeit.

Das Prinzip der bestimmten Form und der bestimmten Bezüge gilt nach außen und nach innen. Orientierung und Transparenz wird durch Eindeutigkeit und Einheitlichkeit gebildet. In diesem Sinne sind die Elemente des Quartiers: Block und Hof, Straße und Platz.

Der Block tritt in dreifachem Maßstab auf. Das Baugebiet grenzt sich mit eindeutigen Kanten gegen den Naturraum im Osten und die umliegenden Baugebiete und Straßen ab. Nach innen bildet es Großblöcke, die aus Einzelblöcken von 112 auf 65 m bestehen. Diese sind das maßstabsbildende Grundelement der Bebauung. Die in Nord-Süd-Richtung gesetzten Blöcke schaffen einen hohen Anteil von Ost-West-orientierten Wohnungen. Die Blöcke sind typologisch unterteilt in geschlossene U- und L-Gebäude sowie an Stelle von geschlossenen Blockrändern eingestellte Stadtvillen. Damit wird über das Blockschema eine Synthese der Bautypen Einzelhaus und Zeile möglich. Die Verteilung der unterschiedlichen Bautypen über das Baugebiet bleibt homogen, es werden keine Orte unterschiedlicher Wertigkeit geschaffen.

Die Straßen sind das blockverbindende Muster. Sie sind gleichartig durch das einheitliche Profil von 28 m und die gleiche Baumstellung. Das Baugebiet als Ganzes wird außer durch die umliegenden Hauptverkehrsstraßen definiert durch einen östlichen Randweg ("Deichweg"), der den Naturraum der Wuhle als Gegenort zur Stadt erlebbar machen soll. Eine zentrale Achse durchquert das Gebiet von Norden nach Süden, ohne eine Verbindung für den Fahrzeugverkehr zu schaffen. Diese Achse hat wichtige Verknüpfungspunkte mit den angrenzenden Quartieren: im Norden zum Bebauungsplangebiet XXI - 18 (b), im Süden führt sie am Erholungspark Marzahn und am Kienberg entlang in den Wuhle-Landschaftsraum.

Das Gebietszentrum bildet ein zentraler Platz, der sogenannte Quartierplatz, an dem Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindertagesstätte, Seniorenfreizeitstätte), Nahversorgungsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote (Markthalle) konzentriert werden.

3. Abwägungsvorgang

3.1 Vorentwurf, Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bebauungsplanverfahren XXI - 19 wurde gemeinsam mit der Beteiligung im Bebauungsplanverfahren XXI - 18b am 7.10.94 mit der Fristsetzung von einem Monat begonnen. Die Fristsetzung begründet sich aus dem in Berlin herrschenden dringenden Wohnbedarf (§2 Abs. 1 bis 7 BauGBMaßnahmeG). Das Projekt „Landsberger Tor“ (Bebauungspläne XXI - 18 (b) und XXI - 19) wird mit ca. 1600 Wohnungen zur Deckung dieses Bedarfs beitragen. Bis Ende November 1994 ist der größte Teil des Rücklaufs der TÖB-Stellungnahmen erfolgt. Lediglich die Stellungnahme der BerlinerWasserBetriebe wurde erst Anfang Februar 1995 erteilt.

Die Bebauungspläne lagen vom 17. Oktober 1994 bis zum 28. Oktober 1994 im Stadtplanungsamt Marzahn zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung aus. 24 Bürgerinnen und Bürger haben Einsicht in die Pläne genommen. Am 3.11.94 fand außerdem eine Erörterungsveranstaltung statt, an der 4 Bürgerinnen und Bürger teilgenommen haben. Eine schriftliche Stellungnahme ist eingegangen.

Die geäußerten Anregungen und Bedenken begründeten einen erheblichen Abstimmungsbedarf. Zur Klärung wurden wiederholte Abstimmungsgespräche mit allen betroffenen Trägern öffentlicher Belange insbesondere zu folgenden Themenschwerpunkten durchgeführt:

- **Regenentwässerungskonzeption**

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz äußerte sich in der TÖB kritisch zu der Verwirklichungswahrscheinlichkeit des an sich begrüßten Versickerungskonzeptes.

Auf mehreren Abstimmungsterminen wurde mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, dem Naturschutz- und Grünflächenamt Marzahn und den BerlinerWasserBetrieben folgendes Entwässerungskonzept für die gesamte Siedlung festgelegt, welches als Bestandteil des städtebaulichen Vertrages Gültigkeit erhält, aus planungsrechtlichen Gründen jedoch nicht als Festsetzung des Bebauungsplanes.

Das Regenwasser, das auf den Dachflächen anfällt, wird zunächst in Zisternen gesammelt und später auf dem Grundstück versickert.

Die Grundstücke haben einen Überlauf zur Regenwasserkanalisation der Straßen.

Alle Straßen (öffentlich und privat) bekommen eine von den BerlinerWasserBetrieben bewirtschaftete Regenwasserkanalisation im Trennsystem, die das Wasser zu den Versickerungsflächen im Wuhlepark leitet. Unter dem geplanten Deichweg wird es ein Fangbecken geben, welches das Wasser grob reinigt. Hinter dem Fangbecken geht die Versickerungsanlage in die Zuständigkeit des Naturschutz- und Grünflächenamtes über und wird als naturnah gestalteter Rückhaltebereich (stehende Wasserfläche) mit bepflanztem Bodenfilter (z.B. Schilfkläranlage) und angeschlossener Versickerungsmulde (Wiesenfläche) angelegt.

Mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz wurde abgestimmt, daß die Einleitung von Regenwasser in die Wuhle möglich ist, wenn die Versickerungsanlage überlastet ist. Dies wird ebenfalls vertraglich geregelt.

- **Siedlungsfläche für Bundeswohnungen contra Wuhlepark**

Die Oberfinanzdirektion und das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau planen, im Bereich, der für den Wuhlepark vorgesehen ist, 200 Wohnungen für Bundesbedienstete zu errichten.

Der Wuhlegrünzug ist von überbezirklicher Bedeutung und im Flächennutzungsplan /

Landschaftsprogramm 94 festgesetzt. Eine Bebauung in dem vom Bund vorgesehenen Maßstab widerspricht gänzlich den Berliner und Marzahner Zielsetzungen. Derzeit laufen Verhandlungen zur Übernahme der Fläche durch das Land Berlin (gemäß Sachenrechtsbereinigungsgesetz), so daß dieser Belang nicht mehr in der Verantwortung des Bezirksamtes liegt.

- Vermessungstechnische Bearbeitung und Darstellungsfragen

Die geäußerte Vielzahl von Kritikpunkten, die in diesen Bereich fielen, sind nach weiteren Abstimmungen zwischen der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr (damals noch „Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen“), dem bezirklichen Vermessungsamt und dem Stadtplanungsamt zum überwiegenden Teil einbezogen worden.

In weiteren Detailfragen z.B. zu Freiflächengestaltung, Straßenprofilen, Stellplätzen, Altlastensanierung, Versorgung mit Schulen, Schulwegen, Behindertenbelangen etc. wurden die Einwände größtenteils aufgenommen oder mit Veränderungen aufgenommen.

Anregungen und Bedenken, die aufgrund von rechtlichen Argumenten nicht in den Bebauungsplänen festgesetzt werden dürfen, jedoch inhaltlich sinnvoll sind, wurden in den meisten Fällen in den städtebaulichen Vertrag integriert.

Die Prüfung der Anregungen eines Bürgers zu Arten- und Biotopschutzmaßnahmen im geplanten Wuhlepark wird in die Vorarbeiten für das vorgesehene Wettbewerbsverfahren integriert.

Die Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sind gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden und das Abwägungsergebnis (siehe Anlage) ist in die Entwurfserarbeitung eingegangen.

Der Vorentwurf für den Bebauungsplan XXI-19 unterscheidet sich vom Entwurf und vom Festsetzungsplan hinsichtlich der städtebaulichen Struktur im wesentlichen im Bereich des Quartierplatzes. Im Vorentwurf war der Platz quadratisch in der Größe einer Blocklänge (112 m x 112 m) gestaltet und lag östlich der Mischgebietsfläche. Über eine Promenade mit dreibeinig gestellten Alleebäumen sollte die Verbindung zum Wuhle-Landschaftsraum geschaffen werden.

Diese Planung wurde während der Entwurfserarbeitung durch ein „konkurrierendes Gutachterverfahren“ mit 3 Architektur-/Landschaftsplanungsbüros abgeändert. Der Quartierplatz hat eine West-Ost-Orientierung erhalten.

3.2 Öffentliche Auslegung

Die Bebauungspläne XXI-18b und XXI-19 lagen vom 17.7.95 bis zum 31.7.95 montags - mittwochs von 9.00 - 15.00 Uhr, donnerstags von 9.00 - 18.00 Uhr und freitags von 9.00 - 13.00 Uhr im Stadtplanungsamt, Bitterfelder Straße 12 in Berlin-Marzahn aus. Die Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger, der bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eine schriftliche Stellungnahme abgegeben hatte, wurden davon sowie von der Behandlung ihrer zur Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange geäußerten Anregungen und Bedenken schriftlich informiert.

Da es sich bei den Bebauungsplänen XXI-18b und XXI-19 um einen zusammenhängenden Planungsbereich handelt und da alle Einwendungen sich auf beide Bebauungspläne beziehen, ist für beide Pläne nur ein Abwägungsergebnis erstellt worden (siehe Anlage).

Zum Bebauungsplan XXI-19 wurden Einwendungen von folgenden Personen bzw. Trägern öffentlicher Belange gemacht:

1. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz (IV E sowie II F)
2. Vermessungsamt Marzahn
3. Naturschutz- und Grünflächenamt Marzahn
4. BEWAG
5. Telekom
6. ein Bürger
7. ein Vertreter von Grundstückseigentümern

Die BVG (Berliner Verkehrs Gesellschaft) überprüfte die Geltungsbereiche der Bebauungspläne und überzeugte sich, daß ihre betriebsnotwendigen und genutzten Flächen (Straßenbahnhof) von den Planungen nicht betroffen sind. Sie brachte daher keine Bedenken vor.

1. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie (IV E) forderte eine Beseitigung des Bodenaushubes wegen Überschreitung der Einbauwerte.
Die ordnungsgemäße Behandlung des Bodens wurde zwischen SenSUT, dem bezirklichen Umweltamt und den Bauherren vereinbart und vertraglich zugesichert.

Die Abt. II F (SenSUT) kritisierte die Lage der Geltungsbereichsgrenzen auf Straßenmittelachsen. Die verkehrlichen Belange sind im Bebauungsplanverfahren von allen berührten Trägern geprüft und abgestimmt worden. Eine Notwendigkeit zur Einbeziehung von außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flächen für die verkehrliche Erschließung des Baugebietes besteht nicht. Der Bebauungsplan enthält die Festsetzung, daß die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist. Mit der Lage der Geltungsbereichsgrenze sind daher keine Aussagen zur späteren Straßenausgestaltung getroffen.

2. Das Vermessungsamt machte auf fehlerhafte Darstellungen in der Plangrundlage aufmerksam. Dabei handelt es sich um geringfügige Sachverhalte, die nicht planungsrelevant genannt werden können und die die Erkennbarkeit der Planungen nicht beeinflussen.
Alle Änderungswünsche wurden in die nach der öffentlichen Auslegung erstellten Deckblätter eingearbeitet.
3. Das Naturschutz- und Grünflächenamt Marzahn forderte eine Absicherung der im Bebauungsplan festgesetzten Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch vertragliche Regelungen. Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, wurde aber in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.
4. Die BEWAG gab Hinweise zu Bestandsleitungen, zur geplanten Demontage der Freileitungen im Bereich des Wuhleparcs sowie zur Fernwärmeversorgung.
5. Die Telekom stellte ihre Stellungnahme aus der Beteiligung der Träger dahingehend richtig, daß die Richtfunkstrecke, die den Bebauungsplanbereich überquert, eine maximale Bauhöhe von 90 m über NN zuläßt.
Die Maximalhöhe wird durch die Bebauungsplanfestsetzungen nicht überschritten.
6. Ein Bürger hat zu einer Reihe ökologischer Spezialfragen Stellung genommen, die den Detaillierungsgrad des Bebauungsplan größtenteils übersteigen und daher nicht aufgenommen werden konnten. Lediglich der Erweiterung der Pflanzlisten wurde gefolgt. Zur genauen Behandlung der Bedenken und Anregungen siehe Anlage.

7. Eigentümerversorere des Mischgebietes wünschlen geringfügige GRZ- und GFZ-neutrale Veränderungen der Baufenster. Dem wurde gefolgt.

Das Abwägungsergebnis wurde in je ein Deckblatt zu Blatt 1 und Blatt 3 eingearbeitet und vom Bezirksamt am 26.9.95 sowie von der Bezirksverordnetenversammlung am 28.9.1995 beschlossen.

3.3 Nochmalige öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf XXI-19 (Landsberger Tor) lag in der Zeit vom 20.5.1997 bis einschließlich 4.6.1997 gemäß § 3 Abs.2 BauGB

Montag bis Mittwoch	8 - 12 und 13 - 15 Uhr,
Donnerstags	8 - 12 und 13 - 18 Uhr,
Freitags	8 - 14 Uhr

sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten im Stadtplanungsamt Marzahn, Wolfener Straße 18, 12681 Berlin, nochmals aus.

Im Auslegungszeitraum haben 28 Bürger Einsicht in die Pläne genommen und sich diese erläutern lassen; davon waren

- 2 Vertreter von Naturschutzverbänden,
- 3 Mitarbeiter eines ABM- Projektes zur Bodenversiegelung des bezirklichen Umweltamtes,
- 2 Mitarbeiter der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr,
- 1 Mitarbeiter der Telekom,
- 2 Vertreter der Eigentümer (ARGE Marzahn) sowie eine Schulklasse (15 Schüler, 1 Lehrperson)

Am 23.6.1997 ist eine schriftliche Stellungnahme der BEWAG eingegangen, daß gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken bestehen.

Da keine Bedenken und Anregungen geäußert wurden, wurde als Abwägungsergebnis beschlossen, daß der Bebauungsplanentwurf wie ausgelegt zur Festsetzung kommen soll und der Senatsverwaltung zur Rechtskontrolle anzuzeigen ist.

3.4 Erneute öffentliche Auslegung

Im Anzeigeverfahren wurde der Bebauungsplan XXI-19 in einigen inhaltlichen Details sowie bezüglich der wöchentlichen Auslegungszeit beanstandet. Die beanstandete Inhalte wurden berichtigt und der Bebauungsplanentwurf wurde in der Zeit vom 14.9. bis einschließlich 28.9.98 gemäß § 3 Abs.3 BauGB im Stadtplanungsamt Marzahn, Premnitzer Straße 4, erneut öffentlich ausgelegt:

Montags bis Mittwochs	8 - 16 Uhr,
Donnerstags	8 - 18 Uhr,
Freitags	8 - 14 Uhr

sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten.

Im einzelnen wurden auf den jeweiligen Deckbättern folgende Änderungen vorgenommen:
gestrichen wurden

- Einfahrtsbereiche für zulässige Tiefgaragen, da diese eine Ein- oder Ausfahrt an anderer Stelle nicht ausschließen,
- die Grundflächenfestsetzung für das Mischgebiet, da diese bei der hier vorliegenden Baukörperausweisung unzulässig ist,
- die Bezeichnung „Quartiersplatz“ für die zentrale öffentliche Grünfläche, da die Beschreibung der konkreten Nutzungsziele sich im Begründungstext findet,
- die farbige Darstellung für Gewerbegebiete und Baulinien in der Legende, da diese im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorkommen sowie
- die textliche Festsetzung Nr. 21 zur Wasserdurchlässigkeit von Wegen in öffentlichen Grünflächen, da diese eine unzulässige Selbstbindung der Kommune darstellt.

Im Auslegungszeitraum haben 11 Bürger Einsicht in die Pläne genommen und sich diese erläutern lassen; davon waren:

- 1 Vertreter von Naturschutzverbänden,
- 5 Mitarbeiter eines ABM- Projektes zur Bodenversiegelung des bezirklichen Umweltamtes,
- 3 Bewohner des Gebietes sowie
- 2 Bürger auf Wohnungssuche.

Telefonisch hat sich ein Vertreter der Senatsverwaltung für Schule und Sport über die Veränderungen informiert.

Der Vertreter des Naturschutzbundes hat eine schriftliche Stellungnahme zu Fragen der schonenden Umsetzung der Planungsinhalte abgegeben. Diese Fragen sind nicht selbst Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, daher ist für den Bebauungsplan kein Änderungsbedarf entstanden.

Desweiteren wurden keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise zum Bebauungsplan geäußert. Die Bürger haben jedoch ihre Vorstellungen zur weiteren Ausgestaltung des Gebietes (bezüglich der Begrünung von Müllstandsflächen, der Wegeführung, der Verhinderung von belastendem Durchgangsverkehr) mitgeteilt.

Sämtliche Hinweise wurden an die dafür zuständigen Stellen (Eigentümer, Naturschutz- und Grünflächenamt bzw. Tiefbauamt) weitergeleitet.

Das Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan XXI-19 ist somit abgeschlossen. Die Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB hat zu keiner Änderung der Planung geführt.

Daher wurde als Abwägungsergebnis beschlossen, daß der Bebauungsplanentwurf wie ausgelegt zur Festsetzung kommen soll und der Senatsverwaltung zur Rechtskontrolle anzuzeigen ist.

4. Wesentlicher Planinhalt

Im folgenden werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans XXI-19 erläutert und begründet.

4.1 Wohngebiet

Bis auf einen Block am Blumberger Damm ist die gesamte Baufläche als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Gebäudehöhen werden mit Geschossen oder als Höhe über NN zum Teil zwingend festgesetzt. Zum Blumberger Damm sind IV Geschosse plus Staffelfgeschoß zwingend, um die Baugebietskante nach außen zu formulieren

Die Gebäudehöhen um den Quartierplatz werden IV-geschossig festgesetzt, wobei hier die Ausbildung eines V. Geschosses als Staffelfgeschoß möglich ist. Dadurch soll der städtische Charakter der Gebietsmitte betont werden.

Die Einzelhäuser im inneren der Wohnblöcke werden im Höchstfall III-geschossig ausgebildet, um keine zu starke Verdichtung zuzulassen und gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen.

Zum geplanten Wuhlepark hin nimmt das Nutzungsmaß ab (siehe 1.5). Am Rand des Wohngebiets, vom Park nur durch einen Geh- und Radweg getrennt, wird eine Kette von Stadtvillen entstehen, die aufgrund der bevorzugten Wohnlage IV-geschossig mit Sonderdachformen ausgebildet werden können.

Die Quantitäten und Qualitäten der Innenhof-, Fassaden- und Dachbegrünung werden textlich festgesetzt.

Vertraglich wurde zwischen dem Land Berlin und der ARGE-Marzahn ein Wohnungsschlüssel festgelegt.

Die Wohnungen werden sowohl im ersten und zweiten Förderweg als auch als wohnungseigentumsgeförderte Wohnungen erstellt. Weiterhin wird es einen Anteil freifinanzierter Wohnungen geben. Die geförderten Wohnungen werden nach den Richtlinien des Senats einen bestimmten Prozentsatz an Seniorenwohnungen und an Wohnungen für betreutes Wohnen enthalten. Hierzu wird der Hinweis gegeben, daß Seniorenwohnungen aus objektiven sowie subjektiven Sicherheitsgründen nicht im Erdgeschoß eingeordnet werden sollten.

Finanzierungsart	Wohnungen insgesamt	Wohnungen im 1.Förderweg	Wohnungen im 2.Förderweg	geförderte Eigentumswohnungen	freifinanzierte Wohnungen
Anzahl	1381	316	569	199	297
Prozentualer Anteil	100	23 %	41 %	14 %	22 %

4.2 Mischgebiet

Das Mischgebiet am Blumberger Damm dient als Nahversorgungszentrum für das Wohngebiet und soll als Markthalle ausgebildet werden. Daher wird eine vollständige Überbauung der Blockgrundfläche von 112m x 65m zugelassen. Die Geschosse III bis IV werden als Blockrandbebauung ausgeführt. Ein

innenliegender Riegel trennt die gewerbliche Nutzungen im Norden von den Wohnnutzungen im Süden des Blocks. Der Hofinnenbereich auf dem Markthallendach wird intensiv begrünt.

4.3 Grünflächen

Das Wohngebiet wird durch zwei Freiräume ergänzt. Das Gebietszentrum des Bebauungsplanes XXI - 19 besteht aus einem rechteckigen, in Ost-West-Richtung gelagerten Quartiersplatz, der über eine grün gestaltete private Erschließungsstraße mit öffentlichem Gehrecht die fußläufige Verbindung zum Wuhlepark findet. Dieser Platz liegt als horizontale Fläche im zur Wuhle hin abfallenden Gelände und macht so die Geländetopographie erlebbar. Der Platz wird eine Reihe von kommunikativen Funktionen aufnehmen. Er dient der fußläufigen Verbindung der Wohngebiete untereinander und mit der Markthalle. Vorgesehen ist eine Platzgestaltung mit einem hohen Grünflächenanteil (ca. 60%), so daß der Platz auch attraktiv für Kurzzeit-Erholung der verschiedenen Altersgruppen ist. Die detaillierte Planung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern muß anschließend in Abstimmung mit dem Naturschutz- und Grünflächenamt erstellt werden.

Den östlichen Teil des Bebauungsplangebiets bildet der geplante Wuhle-Landschaftsraum, der eine große naturnah gepflegte Fläche zwischen den Gebäudekanten der Bezirke Hellersdorf und Marzahn darstellt. Das Erlebnis der landschaftlichen Weite ist für den Vorstadtcharakter der geplanten Bebauung ein unverzichtbares Element. Die Gestaltung dieses Freiraumes wird in einem internationalen Wettbewerbsverfahren geklärt.

Im Bebauungsplan wird folgender freiraumplanerische Gestaltungsrahmen gesetzt: der Bereich am Baugebiet, das wohnungsnah Grün, wird als öffentliche Parkanlage mit Spielplätzen, der Hauptteil des Wuhleparcs als öffentliche naturnahe Parkanlage ausgewiesen. Der Streifen direkt entlang der Wuhle wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. In diesem Bereich sollen Arten- und Biotopschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Die Anlage von Wegen ist hier nicht zulässig, bis auf eine Brücken-/ Stegkonstruktion über die Wuhle und den Klärwerksableiter als Schulweg in den Bezirk Hellersdorf.

4.4 Gemeinbedarfsflächen

Die Versorgung der zukünftigen Bewohner mit Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs wird wie folgt sichergestellt:

2 Kindertagesstätten á 100 Plätze werden im Plangebiet errichtet, eine III-geschossige Einrichtung am Quartiersplatz und ein II-geschossiges Gebäude im südlichen Blockinnenbereich des allgemeinen Wohngebiets WA 4. Für die letztgenannte Einrichtung wurde das Baufenster zur Ermöglichung einer architektonisch interessanten Form in der relativ dichten umgebenden Gebäudestruktur besonders groß gehalten.

Zur Bedarfsdeckung stehen weitere 100 Plätze in der 14. Kita Blumberger Damm zur Verfügung. Ein kurzfristig erhöhter Bedarf kann darüber hinaus in der 11. Kita Kienbergstraße abgedeckt werden. Als Regeleinrichtung für das Baugebiet ist jedoch der zu bewältigende Fußweg zu lang.

Die vorhandenen Schulen in zumutbarer Entfernung sind für den zusätzlichen Bedarf ausreichend dimensioniert. Zur Sicherung des Schulwegs wird ein beleuchteter Weg durch den zukünftigen Wuhlepark nach Hellersdorf führen.

Eine neue Jugendfreizeiteinrichtung soll, um Lärmstörungen zu vermeiden, im Bebauungsplangebiet XXI - 18 (b) gebaut werden, eine Seniorenfreizeitstätte wird in die Wohnbebauung integriert.

Zur Versorgung mit Sportanlagen ist die Errichtung von einem Sportplatz und einer Doppelsporthalle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI - 17 sowie einer Sporthalle an der Machwitzstraße und eines Jugendfußballfeldes an der Wittenberger Straße vorgesehen.

4.5 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung überwiegend von z.T. „erweiterten“ Baukörperausweisungen und von Geschößanzahl bzw. Gebäudehöhen über NN bestimmt. Daher scheidet eine Festsetzung von GRZ bzw. GFZ weitgehend aus.

Im Mischgebiet (reine Baukörperausweisung) dient eine Festsetzung der Oberkante des Gebäudes (über NN) der Vereinheitlichung der Gebietskante zum Blumberger Damm. Da jedoch im gewerblichen Bereich die Geschößhöhen flexibler behandelt werden als in Wohngebäuden, wurde zusätzlich eine maximal zulässige Geschößfläche festgesetzt, um zu verhindern, daß die GFZ durch Unterschreitung von üblichen Geschößhöhen über das hier für städtebaulich verträglich angesehene Maß hinaus erhöht wird.

Die Kindertagesstätte am zentralen Platz („Quartiersplatz“) erhält aufgrund der exponierten Lage eine erweiterte Baukörperausweisung, um die Lage des Gebäudes im Grundstück der städtebaulichen Struktur der Umgebung (Blockrand) anzupassen. Bei vollständiger Ausnutzung der dargestellten Festsetzungen wäre eine GRZ von 0,27 und eine GFZ von 0,79 erreichbar. Für die Kindertagesstätte im Blockinnenbereich des allgemeinen Wohngebiets WA 4 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, da zugunsten der architektonischen Freiheit ein sehr großes Baufenster gewählt wurde.

Die folgende Tabelle stellt die Nutzungsmaße der anderen Gebiete zusammen, die durch die Bebauungsplanfestsetzungen erreicht werden.

	überbau- bare Fläche	≅ einer Gebäude- GRZ	festgesetzte zulässige Überschreitung durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs.4 BauNVO	≅ einer Gesamt- versie- gelung	erreich- bare GFZ	zulässige GRZ/GFZ- Werte nach § 17 BauNVO
allgemeines Wohngebiet WA 1	ca. 10.034 qm	0,31	65 % der überbaubaren Fläche	0,5	1,2	GRZ: 0,4 + 0,2 GFZ: 1,2
allgemeines Wohngebiet WA 2	ca. 3.926 qm	0,36	70% der überbaubaren Fläche	0,6	1,4	GRZ: 0,4 + 0,2 GFZ: 1,2
allgemeines Wohngebiet WA 3	ca. 9.453 qm	0,3	75 % der überbaubaren Fläche	0,5	1,2	GRZ: 0,4 + 0,2 GFZ: 1,2

	überbau- bare Fläche	≅ einer Gebäude- GRZ	festgesetzte zulässige Überschreitung durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs.4 BauNVO	≅ einer Gesamt- versie- gelung	erreich- bare GFZ	zulässige GRZ/GFZ- Werte nach § 17 BauNVO
allgemeines Wohngebiet WA 4	ca. 15066 qm	0,3	75 % der überbaubaren Fläche	0,5	1,1	GRZ: 0,4 + 0,2 GFZ: 1,2
Mischgebiet MI	ca. 7.534qm	0,57	60 % der überbaubaren Fläche	0,9	1,65	GRZ: 0,6 + 0,2 GFZ: 1,2

Für die Baugebiete WA 1, WA 3 und WA 4 sind bezüglich der Versiegelung der Grundstücke durch Gebäude, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie unterirdische bauliche Anlagen und der höchstzulässigen Geschoßflächen die Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO eingehalten. Das WA 2 überschreitet die nach § 17 BauNVO höchstzulässige Geschoßflächenzahl. Dies ist mit dem für Berlin konstatierten dringendem Wohnbedarf sowie mit einer städtebaulich gewünschten Konzentration von Infrastruktureinrichtungen am zukünftigen zentralen „Quartiersplatz“ begründet. Neben der Markthalle (im MI) als Nahversorger sollen hier eine Kindertagesstätte (auf der Gemeinbedarfsfläche) sowie eine Seniorenfreizeitstätte (im WA) angeordnet werden, ohne daß dadurch jedoch ein nach Geschäftsschluß unbelebter Bereich entsteht. Zusätzlich zu diesen städtebaulichen Erfordernissen führte auch die Berücksichtigung der Belange des flächensparenden Bauens zu der hier zulässigen urbanen Dichte.

Der im Mischgebiet ausgewiesene Baukörper unterschreitet zwar die Obergrenze für die Grundflächenzahl, jedoch läßt die textliche Bebauungsplanfestsetzung TF 3 eine Überschreitung der zulässigen Gesamtversiegelung (Gebäude plus Stellplätze, Zufahrten, Tiefgaragen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) des Grundstücks bis zu einem Wert von 0,9 zu. Ebenso führen die zeichnerischen Festsetzungen in Verbindung mit den festgesetzten Gebäudehöhen (über NN) zu einer Überschreitung der nach § 17 BauNVO zulässigen Geschoßfläche.

Städtebaulich begründet sich diese Form der Verdichtung aus dem Bemühen, die Versorgungseinrichtungen für das Gebiet zu konzentrieren. Die notwendigen Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handelsflächen für den täglichen Bedarf wären in die geplante städtebauliche Struktur mit bis zu 13m breiten Gebäuderiegeln nicht integrierbar.

Das innerhalb eines Planungsverfahrens in Zusammenarbeit mit der Architekturwerkstatt der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr (damals noch „Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen“) gefundene Blockkonzept bildete den Rahmen zur planerischen Verwirklichung der genannten Ansprüche.

Um in keinem Teil des Blockrasters lediglich I - II-geschossige Versorgungsgebäude mit den entsprechend negativen Folgen für das Stadtbild ausbilden zu müssen, wurden die geplanten Versorgungseinrichtungen unter eine Blockrandbebauung mit Wohnungen geschoben.

Die Durchsetzung einer geschlossenen Quartiersrandbebauung zum Blumberger Damm dient der einheitlichen Außendarstellung des Gebiets sowie der aus Lärmschutzgründen notwendigen Abschirmung

und ist auch durch die beiderseitige Straßenrandabwicklung (westlich des Blumberger Damms findet sich auch überwiegend fünfgeschossige Bebauung) begründet.

Die Beschränkung der Geschosßfläche des Mischgebiets auf eine GFZ von 1,2 hätte zu einem unerwünschten Aufreißen dieser Randbebauung und zu einem Verlust des städtebaulichen Zusammenhangs geführt.

Daher ergeben sich bezüglich der erreichbaren Geschosßfläche notwendig höhere Werte als nach § 17 der BauNVO zulässig, was vom Bezirk aus genannten Gründen als städtebaulich erforderlich und vertretbar angesehen wird.

Die Überschreitungen der gemäß § 17 BauNVo zulässigen Geschosßflächen im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 werden durch die Lage an der öffentlichen Parkanlage mit einer Größe von über 6300 m² sowie durch Festsetzungen zur Bepflanzung der Innenhöfe und Gebäude ausgeglichen, so daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Belange des Verkehrs sind in Übereinstimmung mit dem bezirklichen Tiefbauamt und der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr in dem dargestellten Erschließungssystem bereits berücksichtigt und sonstige öffentliche Belange stehen der hier zulässigen Überschreitung der Höchstwerte gemäß § 17 BauNVo auch nicht entgegen.

4.6 Gebietserschließung

Das Wohngebiet (Bebauungsplan XXI - 19) erhält Anbindungen an den Blumberger Damm und die Eisenacher Straße (siehe Abbildung 6). Ein vollausgebauter Knotenpunkt (Abbiegeverkehre in alle Richtungen möglich, Lichtsignalanlage) zur Verknüpfung der inneren mit der äußeren Erschließung entsteht am Blumberger Damm (zwischen WA 1 und dem MI); ein vollausgebauter Knotenpunkt ohne Lichtsignalanlage an der Eisenacher Straße. Darüberhinaus werden am Blumberger Damm und an der Eisenacher Straße jeweils zwei weitere eingeschränkte Verknüpfungspunkte geschaffen (jeweils mit Rechtsabbiegemöglichkeit).

Das innere öffentliche Straßennetz ist grundsätzlich für alle Verkehrsteilnehmer verfügbar. Einschränkungen erfahren nur Autofahrer und Autofahrerinnen im Bereich des Deichweges und im Bereich südlich des Quartiersplatzes. Beide Verkehrsflächen werden als Geh- und Radweg gestaltet und schaffen so eine neue übergeordnete Geh- und Radwegeverbindung. Der Weg südlich des Quartiersplatzes bleibt aus Erschließungsgründen offen für Not- und Sonderverkehre, der Deichweg bleibt zur Bewirtschaftung der geplanten Regenwasserversickerungsanlagen offen für Betriebsfahrzeuge der Berliner Wasser Betriebe.

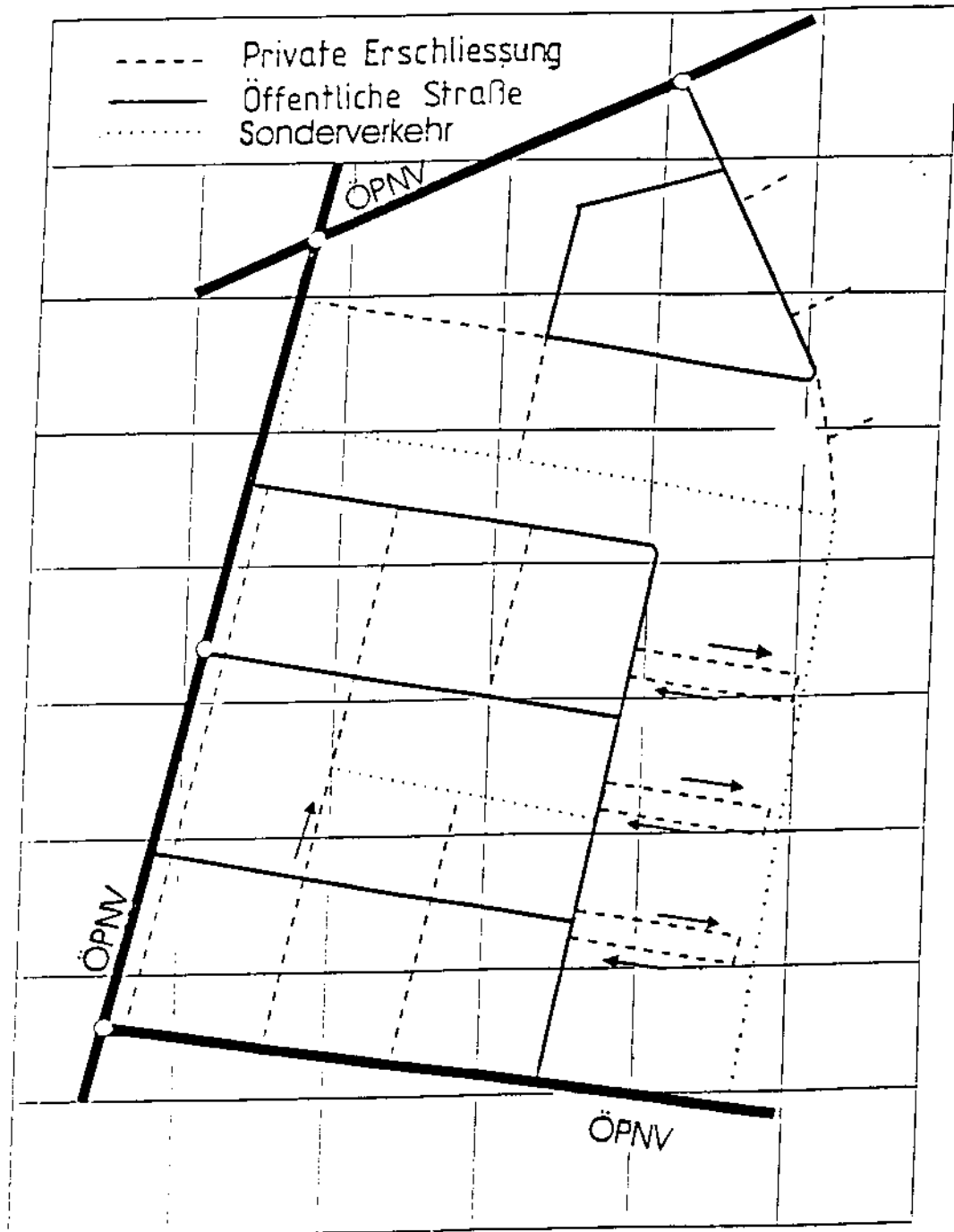
Das öffentliche Erschließungsnetz gewährleistet eine ausreichende Fahrverbindung für die Baugebiete untereinander sowie die Anknüpfung an die umgebenden Hauptstraßen. Es wird ergänzt durch private Erschließungsflächen, die mit öffentlichen Geh- und Radfahrrechten belegt sind. (siehe Abb.6)

Damit der PKW-Quell- und Zielverkehr der Anwohner nicht nur auf die öffentlichen Straßen beschränkt ist, sondern sich auch auf die privaten Erschließungsflächen verteilen kann, wurden diese zusätzlich mit Fahrrechten für Besucher und Benutzer der Grundstücke belegt.

Diese privaten Erschließungsflächen sind aus stadtgestalterischen Gründen wie Wohnstraßen ausgeprägt und setzen gleichzeitig das Ziel um, die Bewältigung des ruhenden Verkehrs ohne Beeinträchtigung der ruhigen Innenhofbereiche zu leisten, sowie den Naherholungscharakter dieser vorstädtischen Siedlungsform mit den Elementen „Straße“, Vorgarten, Gebäude nicht durch die üblichen vorgelagerten

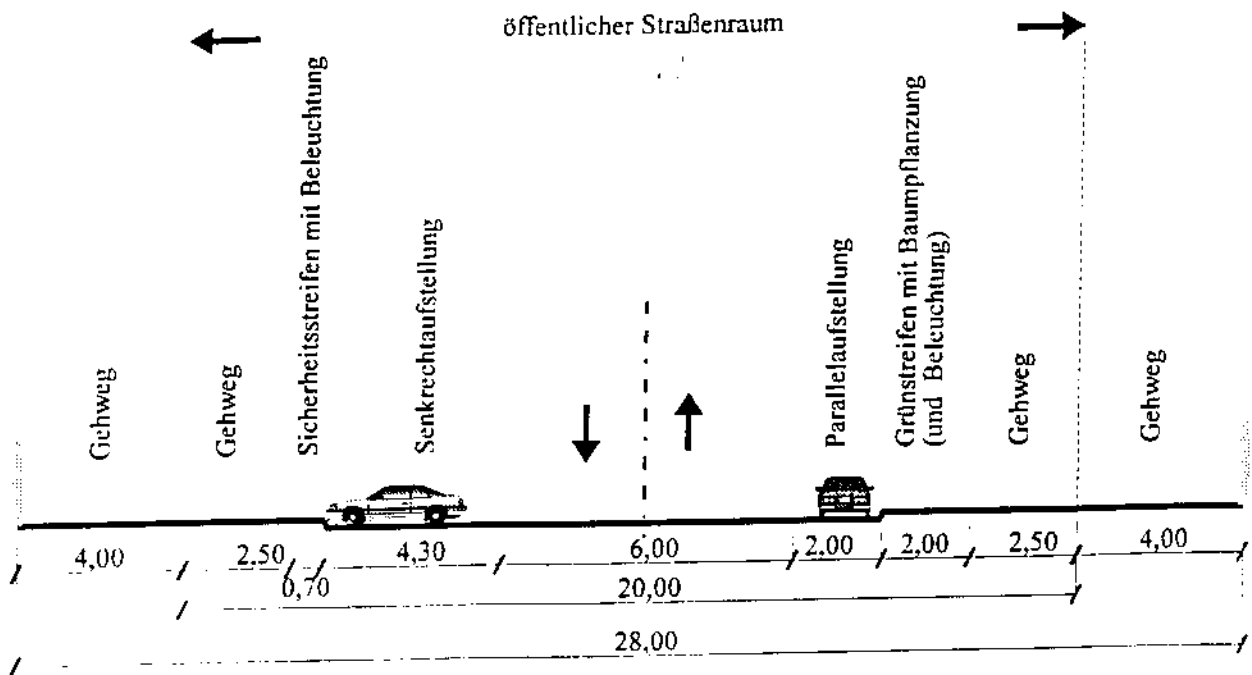
Stellplatzanlagen zu zerstören. Eine gestalterische Angleichung der öffentlichen Straßen und der privaten Erschließungsflächen (Materialwahl / Aufteilung) wurde im städtebaulichen Vertrag zwischen Land Berlin und der ARGE Marzahn vereinbart.

Abbildung 6: Erschließungsnetz



Die Querschnitte der öffentlichen inneren Erschließungsstraßen im Bebauungsplan XXI - 19 sind auf eine Zonengeschwindigkeit von Tempo 30 ausgelegt. Abbildung 7 zeigt den Regelquerschnitt der geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen.

Abbildung 7: Regelquerschnitt für die öffentlichen Erschließungsstraßen im Bebauungsplan XXI - 19



Quelle:

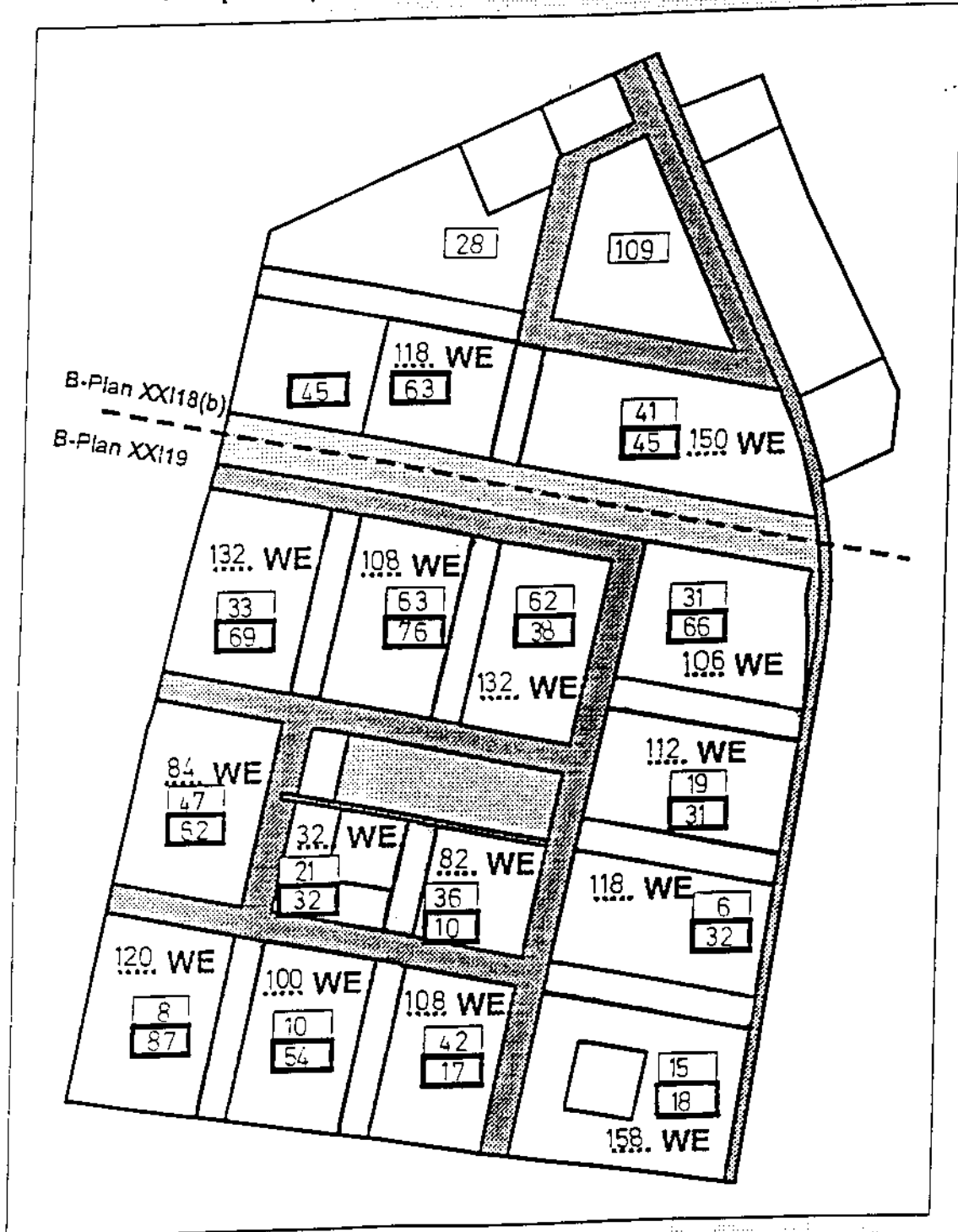
Ingenieurgesellschaft Verkehr Berlin GmbH, Verkehrskonzept für den Untersuchungsbereich Eisenacher Straße (U 4) in Berlin-Marzahn, Schlußbericht, 31. August 1994, Abb. 13.1

Der ruhende Verkehr soll weitgehend ebenerdig bewältigt werden. Auf den privaten Erschließungsflächen sind 595 Stellplätze geplant. In den Blockinnenbereichen sollen keine ebenerdigen Stellplätze errichtet werden. Dieses Angebot reicht rechnerisch zur Abdeckung des bauordnungsrechtlich notwendigen Bedarfs nicht aus (bei 1381 WE : 692 Stellplätze). Abbildung 8 zeigt die Verteilung der ebenerdigen Stellplätze auf die einzelnen Baugebiete. Hieraus wird ersichtlich, daß insbesondere im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ein Fehlbedarf besteht. Zur Abdeckung dieses Bedarfs und zur Gewährleistung eines möglicherweise gewünschten höheren Stellplatzangebotes werden im Bebauungsplan mögliche Tiefgaragenstandorte für ca. 330 Stellplätze festgelegt. Neben den privaten Stellplätzen werden im öffentlichen Straßenraum ca. 406 Parkplätze entstehen.

Abbildung 8: Angebot ebenerdiger Stellplätze

**Entwicklungsprojekt Landsberger Tor
Eisenacher Straße Berlin-Marzahn (U4)
(B-Plan XXI-18(b) und XXI-19)**

**Darstellung der öffentlichen und privaten
Parkplätze (ebenerdig) bezogen auf die Wohneinheiten**



zu erschließende Verkehrsfläche
 öffentliche Grünfläche
 Anzahl der Wohneinheiten
 Anzahl der Stellplätze im privaten Straßenraum
 Anzahl der Parkplätze im öffentlichen Straßenraum

Summen
 745 private Stellplätze
 528 öffentliche Parkplätze
 1660 Wohneinheiten

Quelle: Karte der ARGE Marzahn

4.7 Textliche Festsetzungen

1. Im Mischgebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
3. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die überbaubare Grundfläche im Mischgebiet (MI) um 60%, im allgemeinen Wohngebiet WA 1 um 65%, im allgemeinen Wohngebiet WA 2 um 70 % und in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 um 75% überschritten werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.1 und 2. BauGB in Verb. mit § 19 Abs.4, Satz 3 BauNVO
4. Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
5. Die Fläche B 1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
Die Fläche B 2 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
Die Fläche B 3 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
Die Fläche B 4 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Kindertagesstätte zu belasten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
6. Im den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet sind Stellplätze und Tiefgaragen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der jeweils für Stellplätze bzw. Tiefgaragen festgesetzten Flächen zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.11 in Verbind. mit § 9 Abs.1 Nr.22 BauGB
7. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
8. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 sowie im Mischgebiet Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büroräumen entlang der Eisenacher Straße und dem Blumberger Damm folgende resultierende bewertete Luftschalldämmmaße (R_w, res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen:
- Abschnitt C 1 - C 2

Wohrräume mindestens 45 dB,
Bürräume mind. 40 dB
- Abschnitt C 3 - C 4
Wohrräume mindestens 40 dB,
Bürräume mind. 35 dB,
oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

9. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sowie im Mischgebiet zum Blumberger Damm - insgesamt - sowie zur Eisenacher Straße und den Planstraßen B, C und D - jeweils in einer Länge von 20 Metern, gemessen von den Baugrenzen am Blumberger Damm - Wohnungen nur zulässig, wenn diese über mindestens einen Aufenthaltsraum verfügen, der mit seinen notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt ist.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

10. Mit Ausnahme der mit D gekennzeichneten, überbaubaren Flächen sind ausschließlich Flachdächer sowie geneigte Dächer bis zu 15° Dachneigung zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

11. Die nicht überbaubaren und nicht für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung nutzbaren Flächen sind zu bepflanzen. Dies gilt nicht für Schankgärten sowie für Flächen zwischen Einzelhandelsbetrieben oder Betrieben des Beherbergungsgewerbes und den Straßenbegrenzungslinien bzw. den Flächen, die mit Gehrechten belegt sind. Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB betroffene Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

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

12. 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dicht mit Sträuchern gemäß Gehölzliste B zu bepflanzen. Je 100 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbaum gemäß Gehölzliste B mit einer Mindesthöhe von 3 m bzw. einem Stammumfang, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, von mindestens 18 cm in die Pflanzung zu integrieren. Nach Festsetzung Nr. 13 zu pflanzende Bäume werden eingerechnet.

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

13. Innerhalb der mit E1 bis E4 bzw. E5 bzw. E7 bezeichneten Flächen ist je angefangene 350 m² ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum gemäß Gehölzliste B mit einer Mindesthöhe von 3,5 m bzw. einem Stammumfang gemessen in einer Höhe von 1,30 m, von mindestens 20 cm zu pflanzen.

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

14. Einfriedungen der Flächen zwischen Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien bzw. den Flächen, die mit Gehrechten belegt sind, sind als maximal 50 cm hohe Mauer auszuführen und mit einer Hecke aus niedrig wachsenden Sträuchern gemäß Gehölzliste C zu hinterpflanzen. Zäune sind nicht zulässig. Die zulässigen Terrassen müssen zu den Straßenbegrenzungslinien bzw. zu den Flächen mit Gehrechten einen Abstand von 2 m einhalten. Im allgemeinen Wohngebiet am zukünftigen Wuhlepark WA 4 müssen Terrassen zur östlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 4 m einhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1, Nr.2 in Verb. mit § 9 Abs. 1, Nr.9 BauGB

15. Die Befestigung der festgesetzten ebenerdigen Stellplätze ist ausschließlich in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

16. Fensterlose Außenwandflächen und die Außenwandflächen zu den Innenhöfen E 1 bis E4 bzw. E5 bzw. E 7 und e1 bis e6 sind auf 25 % der Fassadenlänge mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen in der Art zu begrünen, daß je 2 m Fassadenlänge eine Pflanze gesetzt wird.

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

17. Unterirdische bauliche Anlagen, die nicht überbaut werden, und Dächer bis zu einer Neigung von 15° von baulichen Anlagen, die maximal zwei Geschosse umfassen, sind intensiv, Dächer bis zu einer Neigung von 15° von baulichen Anlagen, die mehr als zwei Geschosse umfassen, mindestens extensiv zu begrünen. Die Erdschicht über den Tiefgaragen muß mindestens 40 cm betragen. Von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen sind Terrassen, technische Einrichtungen, Beleuchtungs- und Belichtungsanlagen, Wege, Zufahrten und ebenerdige Stellplätze.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.9 in Verb. mit § 9 Abs.1 Nr.25 Buchst.a BauGB

18. Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche naturnahe Parkanlage ist so mit Bäumen und Sträuchern der Gehölzliste A zu bepflanzen, daß der Eindruck einer offenen Wiesen- und Auenlandschaft entsteht.

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

19. Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzung F1 sind mit Hochstämmen verschiedener alter Obstarten und -sorten in unregelmäßiger Anordnung auf kräuterreichem Grünland so zu bepflanzen, daß der Eindruck einer Streuobstwiese entsteht. Dabei ist je 100 m² 1 Baum mit einem Stammumfang - gemessen in einer Höhe von 1,30m - von 16 / 18 cm zu pflanzen.

Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzung F2 sind deckend mit Sträuchern gemäß Gehölzliste B zu bepflanzen.

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

20. Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist so zu entwickeln, daß der Eindruck einer feuchten Auenlandschaft entsteht, und so zu pflegen, daß dieser Charakter dauerhaft erhalten bleibt. Gehölze können der Eigenentwicklung überlassen werden. Die Wuhle ist als offenes Fließgewässer mit Überschwemmungsbereichen zu entwickeln bzw. zu erhalten. Entlang des Wuhle-Verlaufs sind Bäume und Sträucher gemäß Gehölzliste A zu pflanzen, innerhalb der Fläche ist die Anlage eines Fuß- und Radweges über eine Brücke bzw. Stegkonstruktion einschließlich Beleuchtung zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.20 BauG

21. Gehölzliste A

Bäume

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix x rubens</i>	Hohe Weide
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme

Sträucher

<i>Clematis vitalba</i>	Gemeine Waldrebe
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Salix pentandra</i>	Loorbeerweide
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

22. Gehölzliste B

Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme
	Obstbäume, Hochstämme, alte Sorten

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Lonicera periclymenum</i>	Deutsches Geißblatt
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosae spec.</i>	Rosenarten
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

23. Gehölzliste C

Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Berberis candidula	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Ligustrum ovalifolium	Liguster
Philadelphus "Erectus"	Pfeifenstrauch

Potentilla fruticosa "Goldfinger"	Fingerstrauch
Ribes alpinum "Schmidt"	Johannisbeere
Rosae spec.	Rosenarten
Spiraea x arguta	Spierstrauch
Spiraea x bumalda	Spierstrauch
Spiraea x vanhouttei	Spierstrauch (Prachtspiere)
Symphoricarpos orbiculatus	Schneebeere (Korallenbeere)

5. Begründung einzelner Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet werden die mit den angestrebten Nahversorgungsnutzungen nicht zu vereinbarenden Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungstätten) ausgeschlossen (TF 1).

In allen Allgemeinen Wohngebieten werden die mit der angestrebten Städtebaulichen Struktur nicht zu vereinbarenden Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen (TF 2).

5.2 Maß der baulichen Nutzungen

Das zulässige Maß der baulichen Nutzungen wird überwiegend durch z.T. „erweiterte“ Baukörperausweisungen in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Geschosse bzw. mit der Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt.

An den raumbildenden Kanten wird die Zahl der Vollgeschosse als zwingendes Maß festgesetzt, um eine in etwa einheitliche Gebäudehöhe sicherzustellen. Zum Blumberger Damm, zur Eisenacher Straße (teilweise) und bei der Randbebauung des Quartiersplatzes werden Staffelgeschosse festgesetzt (Rücksprung 1,50 m zu Straßen bzw. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und 1 m zu Blockinnenbereichen), um die architektonische Wirkung nicht zu massiv werden zu lassen.

Um die Versiegelung der Grundstücke in einem vertretbaren und von der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Rahmen zu halten, wird die maximal zulässige zusätzliche Versiegelung der Grundstücke für Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdische bauliche Anlagen so festgesetzt (TF 3), daß der nach § 17 in Verb. mit § 19 Abs.4, Satz 2 BauNVO zulässige Wert für die allgemeinen Wohngebiete (0,6) nicht überschritten wird. Die textliche Festsetzung TF 4 verhindert eine über die überbaubare Fläche hinausgehende hochbauliche Nutzung der Grundstücke, um die für gesunde Wohnverhältnisse notwendige zusammenhängende Freiraumqualität zu sichern. Der Begriff „Gebäude“ ist gemäß der Berliner Bauordnung §2, Abs.2 definiert als „...selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, sowie Tieren, Pflanzen oder anderen Sachen zu dienen.“

Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 wird der nach § 17 BauNVO höchstzulässige GFZ-Wert überschritten, um den urbanen Charakter des Gebietsmittelpunktes zu betonen, um die für das Gebiet

erforderlichen Versorgungseinrichtungen konzentriert in einem bewohnten und belebten Bereich anzuordnen sowie um den dringenden Wohnbedarf in Berlin zu befriedigen (siehe auch Pkt. II.4.5).

Für das Mischgebiet wird aufgrund seiner besonderen städtebaulichen Figur und Nutzung - konzentrierte Nahversorgung an einem als öffentliche Grünfläche gestalteten Gebietszentrum (Quartiersplatz) - eine höhere Überschreitungsmöglichkeit durch Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdische bauliche Anlagen entsprechend einer Versiegelungsmöglichkeit (GRZ plus Überschreitung gemäß § 19 BauNVo) von 0,9 eingeräumt. Die zusätzlichen Möglichkeiten zur Versiegelung von Flächen dienen der Ausweitung der Marktnutzung auch unter freiem Himmel. Dies trägt dem urbanen Charakter der Quartiersmitte Rechnung und dient der Belebung des Stadtquartiers. Im Mischgebiet wird zudem die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO durch eine erreichbare Geschoßflächenzahl von 1,65 überschritten. Die rechtfertigenden städtebaulichen Gründe liegen beim Mischgebiet in den besonderen Flächenansprüchen der Erdgeschoßnutzung Markthalle, in dem Bemühen, den dringenden Wohnbedarf in Berlin zufriedenzustellen sowie in dem städtebaulichen Erfordernis, die Gebietsstruktur einheitlich als IV- bis V-geschossige Blockrandbebauung zu formulieren (siehe Kap. II.4.5).

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Grundstücksbepflanzung sowie die Anordnung der Bauflächen, in denen Überschreitungen vorliegen (MI, WA 2), an einer öffentlichen Parkanlage sind Kompensationsmaßnahmen i.S.d. § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.

5.3 Überbaubare Flächen

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen durch (z.T.) „erweiterte“ Baukörperausweisungen festgelegt. Die im Rahmen des städtebaulichen Entwurfsprozesses gefundene städtebauliche Struktur wird hierdurch verbindlich festgesetzt. Auf eine Baulinienfestsetzung wird verzichtet, um die architektonische Arbeit nicht über Gebühr einzuschränken. Vor- und Rücksprünge zur Fassadengliederung sind im Rahmen der von der Berliner Bauordnung zulässigen Abweichungen zulässig.

Die textliche Festsetzung TF 10 legt aus Gründen der stadtgestalterischen Einheitlichkeit zulässige Dachneigungen fest.

5.4 Verkehrs- und Erschließungsflächen

Die städtebauliche Konzeption verfolgt das Ziel, ein qualitativ hochwertiges, da (bezüglich des motorisierten Individualverkehrs) möglichst verkehrsarmeres vorstädtisches Wohngebiet mit grünem Charakter zu verwirklichen. Aufgrund der Lage ist kein öffentlicher Durchgangsverkehr zu erwarten, daher wurde die öffentliche Erschließung sparsam ausgebildet. Ergänzend hierzu sieht der Bebauungsplan ein System unterschiedlicher Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vor (TF 5). Die geplanten Geh- und Radfahrrechte für die Allgemeinheit sind unverzichtbar, da der Naherholungsraum „Wuhlepark“ quasi in das Wohngebiet hinein verlängert werden soll, um Wohnqualitäten wie Belebtheit und landschaftliche Prägung zu vereinen. Es widerspräche diesem Ansatz, wenn die direkt am Wuhlepark liegenden Baugrundstücke eine Barrierewirkung entfalten würden. Bestimmte Fahrrechte für die Allgemeinheit sind notwendig, um die Zugänglichkeit der geplanten Kindertagesstätten zu gewährleisten. Auf allen anderen privaten Erschließungsflächen dient die Festsetzung eines Fahrrechts zugunsten von Besuchern und Benutzern der Grundstücke als Absicherung der Bauherren untereinander, um die Durchwegung auch im Falle späterer Grundstücksteilungen zu sichern.

Die festgesetzten Leitungsrechte sind zugunsten der zuständigen Unternehmensträger aus Sicht der Eigentümer sowie der Versorgungsbetriebe unverzichtbar für die versorgungstechnisch optimale Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen.

Zur Verkehrsberuhigung der allgemeinen Wohngebiete sind die Flächen für den ruhenden Verkehr so festgesetzt worden, daß weite Räume ohne Beeinträchtigung durch Stellplätze und An- und Abfahrverkehr entstehen werden (TF 6).

Als Minderungsmaßnahme für die Bodenversiegelung setzt TF 15 den Ausschluß von wasser- und luftundurchlässigen Befestigungen der Stellplätze fest.

5.5 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Entsprechend den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung werden für die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büroräumen die erforderlichen resultierenden bewertenden Luftschalldämm-Maße festgesetzt. (TF 8). Sofern die gleiche Wirkung erzielt wird, sind auch andere Maßnahmen zulässig (z.B. Errichtung von Wintergärten).

Jede Wohnung zum Blumberger Damm und zu den Verknüpfungspunkten einmündender Straßen soll über mindestens einen Raum verfügen, der mit seinen notwendigen Fenstern zur lärmabgewandten Seite (Innenhöfe) orientiert ist. Hierdurch wird den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung getragen, indem in jeder Wohnung die Möglichkeit geschaffen wird, sich auch bei geöffneten Fenstern aufzuhalten (TF9).

5.6 Öffentliche Grünflächen

Die festgesetzten Grünflächen dienen der Gliederung und der Einbindung der neuen Bebauung in den aus städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht besonders zu behandelnden Randbereich der Wuhleniederung. Sie sind in diesem Zusammenhang wichtige Bestandteile des städtebaulichen Konzeptes. Darüber hinaus übernehmen sie wichtige funktionale und strukturelle Aufgaben, die von gesamtstädtischer Bedeutung sind und sich aus den übergeordneten Planungen (Flächennutzungsplan, Landschaftsprogramm) ableiten lassen. Weiterhin stellen die Grünflächen den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches dar.

Parkanlage, Spielplätze

Die als Parkanlage festgesetzten Bereiche dienen der Versorgung der Bevölkerung der Baugebiete mit öffentlich nutzbaren wohnungs- und siedlungsnahen Grün- und Spielflächen. Die Flächen östlich der Baugebiete sind gleichzeitig Bestandteil des übergeordneten stadtbedeutenden Grünzugs entlang der Wuhle. Innerhalb dieser Grünflächen werden die sich aus dem zu erwartenden Bevölkerungsanteil in den Baugebieten ergebenden öffentliche Spielplatzflächen sichergestellt. Für den Bebauungsplan XXI-19 ergibt sich ein Bedarf von zwei Spielplätzen mit einer Fläche von jeweils 2000 qm. Die Lage der Spielflächen zwischen Wohngebieten und Wuhleniederung bietet den Vorteil, Störungen im Wohngebiet zu vermeiden und gleichzeitig die landschaftlichen Qualitäten des Wuhle Parks in den Erlebnisraum einzubeziehen.

Die festgesetzte zentrale öffentliche Parkanlage soll als „Quartiersplatz“, das heißt, als freiraumplanerischer Mittelpunkt des gesamten Neubaugebietes dienen. Zur Sicherstellung der vielfältigen funktionalen Ansprüche (Aufenthalt, Spiel, Verflechtungspunkt für Fuß- und Radwegebeziehungen) ist von einer städtischen Gestaltung und einer intensiven Pflege auszugehen. Der Quartiersplatz stellt die Verbindung von den sich westlich des Blumberger Dammes anschließenden Wohngebieten über die Markthalle als Nahversorgungszentrum in den Wuhlepark dar. Um den Erholungsbedürfnissen der verschiedenen Altersgruppen Rechnung zu tragen, ist eine Platzgestaltung mit einem hohen Grünflächenanteil (ca. 60%) vorgesehen, so daß die Ausweisung als öffentliche Grünfläche (im

Gegensatz zu einer Ausweisung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) angemessen erscheint.

Naturnahe Parkanlage

Entsprechend der Topographie und der naturräumlichen Gegebenheiten wird für die Grün- und Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Zonierung in West-Ost-Richtung angestrebt, die dem Übergang zwischen Baugebiet und Wuhleniederung gerecht wird. In dieser Zonierung folgt auf die im östlichen Anschluß an das Baugebiet geplante, eher intensiv nutzbare Parkanlage eine naturnahe Parkanlage, die bereits deutlich die landschaftlichen Qualitäten aufnimmt und den Übergang zur Wuhleniederung markiert.

Diese Flächen übernehmen aufgrund ihrer Ausdehnung sowohl wichtige Funktionen für den Naturhaushalt (Boden, Wasser, Klima) als auch für den Biotop- und Artenschutz. Darüber hinaus stellen sie ein hohes Potential an gesamtstädtisch bedeutsamen Erholungsflächen im Zusammenhang mit dem angestrebten Wuhlegrünzug - allerdings für landschaftsbezogene, ruhige Erholungsformen - dar. Des Weiteren stehen die Flächen auch für Kompensationsmaßnahmen aus naturschutzfachlicher Sicht zur Verfügung. Die Anteile von betretbaren Wiesen sollten auf diesen Flächen überwiegen, die zu verwendenden Gehölze sind aus der Sicht des Biotop- und Artenschutzes und der Prägung eines typischen Landschaftsbildes auf den Standort bezogen auszuwählen (TF 21).

Die festgesetzte Bepflanzung der naturnahen Parkanlage soll der Ausprägung des Wuhle-Landschaftsraumes als offene Wiesen- und Auenlandschaft dienen (TF 18).

Typischerweise trägt ein solcher Landschaftsraum locker eingestreute Gehölzgruppen oder Gehölzbänder mit Arten der Weich- und Hartholzaue, so wie sie in der Gehölzliste A zusammengestellt wurden. Dies steigert den Biotopwert durch Strukturanreicherung, trägt zur Raumbildung bei und erhält die Sichtbezüge zur Großsiedlung Hellersdorf. Durch eine im städtebaulichen Vertrag vorgenommene Beschränkung der zu bepflanzenden Flächen auf mindestens 10 % und höchstens 25 % werden die genannten Wirkungen erzielt, ohne den für den Niederungsbereich der Wuhle typischen Charakter der offenen Wiesenflächen zu zerstören. Die festgesetzten Qualitäten und Quantitäten der Abpflanzung wurden gewählt, um bereits kurzfristig die funktionalen und gestalterischen Ansprüche an die Gehölzkulisse erfüllen zu können und eine Mischung aus verschiedenen Höhengestaltungen zu erreichen. Die festgesetzte Beschränkung der zu verwendenden Gehölze auf standortgerechte und gebietstypische Arten unterstützen den naturnahen Charakter und erhöhen die Bedeutung der Fläche für den Biotop- und Artenschutz.

5.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bepflanzung der Baugrundstücke

Die Bepflanzung der Baugrundstücke ist durch mehrere textliche Festsetzungen bestimmt, die sowohl die städtebaulich und ökologisch notwendigen Quantitäten als auch zusätzlich bestimmte Qualitätsstandards bestimmen. Da sich die Flächen, die als Berechnungsgrundlage für die zu pflanzenden Gehölze festgelegt werden, z.T. überschneiden, wurden Anrechnungsmöglichkeiten in die Festsetzungen aufgenommen.

Die Einhaltung aller Festsetzungen bietet die Gewähr der Vollkompensation des unter Pkt. III.1 beschriebenen Eingriffes.

Über die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit der Berliner Bauordnung hinaus wird festgesetzt, daß die Vegetationsflächen auf den Baugrundstücken zu 20 % aus Gehölzarten bestehen, die

sowohl einheimisch als auch an den Standort angepaßt sind. Dadurch soll eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Tierwelt gewährleistet werden (TF 12, 13 und 14).

Hiermit ist aus Gründen der Gestaltungsfreiheit nicht ausgeschlossen, daß zusätzlich andere Pflanzenarten gewählt werden.

Innenhöfe

Die Festsetzung einer Mindestanzahl von großkronigen Laubbäumen in den Innenhöfen soll einen gestalterisch notwendigen Mindestanteil an Großgrün gewährleisten und trägt zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Stabilisierung des Bodenwasserhaushaltes durch Verdunstung bei. Bei einer Bepflanzung mit je einem Baum pro 350 m² können Verschattungen der Wohnungen vermieden werden, ohne daß die gestalterische Qualität der Innenhöfe in Bezug auf eine vertikale Strukturierung der Vegetationsflächen beeinträchtigt wird. Dabei wird unabhängig von der im Hof jeweils zur Verfügung stehenden Pflanzfläche als Berechnungsgrundlage für die Zahl der zu pflanzenden Bäume die gesamte Hoffläche E1 - E4 bzw. E5 bzw. E7 angesetzt, um den Charakter der Höfe über das Großgrün zu vereinheitlichen. (Dies bedeutet nicht, daß die Bäume im Raster verteilt oder auf Tiefgaragenflächen gepflanzt werden sollen.) Die festgesetzten Qualitäten der Bäume wurden gewählt, um bereits kurzfristig die funktionalen und gestalterischen Ansprüche an die Gehölze erfüllen zu können (TF 13).

Vorgärten

Die Festsetzung zur Bepflanzung der Vorgärten dient der Gewährleistung einer einheitlichen Gestaltung der Vorgärten und damit des gesamten Straßenraumes, ohne den gestalterischen Spielraum und die Individualität zu weit einzuschränken. Gleiches gilt für den festgesetzten Mindestabstand der Terrassen zur Einfriedung. Die im Gebiet zulässigen Läden, Geschäfte sowie Schank- und Speisewirtschaften sind ausgenommen, um die Ausübung der Tätigkeiten nicht einzuschränken und Befestigungen beispielsweise vor den Schaufenstern oder für gastronomische Einrichtungen im Freien zu ermöglichen (TF 14).

Mindestbepflanzung der Fassaden

Die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung dienen der Gliederung und Gestaltung der Gebäudefassaden insbesondere in den Innenhöfen und erhöhen den Vegetationsanteil. Gleichzeitig tragen sie zur Verbesserung des Kleinklimas (durch Verdunstung und Verminderung der Einstrahlung bzw. Aufheizung der Baukörper) und zur Steigerung der ökologischen Qualität (Lebens- und Nahrungsraum für die Tierwelt) bei. Sie sind Teil der Kompensationsmaßnahmen aus naturschutzfachlicher Sicht (TF 16).

Dachbegrünung

Die festgesetzte Dachbegrünung beeinflusst durch Speicherung und Verdunstung des Niederschlagswassers die Wasserbilanz positiv und trägt zur Steigerung der ökologischen Qualität bei. Gleichzeitig dient sie der Gestaltung des Gebietes. Flachdächer von bis zu zweigeschossigen Gebäuden und unterirdische, nicht überbaute bauliche Anlagen (z.B. Tiefgaragen) sind von den oberen Wohnebenen einsehbar und sollen eine intensive Begrünung erhalten, um erlebbare Vegetationsflächen zu gewährleisten. Eine Nutzung als Dachgarten ist wünschenswert (TF 17).

Obstbaumwege

Die privaten Erschließungsflächen, die in Ost-West-Richtung in den Wuhlepark führen haben eine wichtige Vernetzungsfunktion zwischen Park und Wohngebiet und sollen daher in Reminiszenz an die frühere gärtnerische Nutzung als Streuobstwiesenflächen, das heißt als Flächen mit Obstbaumhochstämmen, die mit kräuterreichem Grünland (bunt blühende Kräuter und Leguminosen, wie z.B. Veilchen, Schlüsselblumen, Wiesensalbei, Klee und Wickenarten) unterpflanzt sind, gestaltet werden (TF 19). Durch deren gestalterische und ökologische Qualität (jahreszeitlicher Wechsel des Erscheinungsbildes und vielfältige ökologische Nischen) wird hier das Landschaftsbild im Übergang

zwischen Stadt und Landschaftsraum erheblich bereichert, was den vorstädtischen Charakter der Siedlung verstärkt. Zusätzlich haben Streuobstwiesen eine ausgleichende Wirkung auf das örtliche Klima und erhöhen so den Erholungsnutzen für die Menschen.

5.8 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Böschungen und Randbereich der Wuhle

Das Wuhletal ist ein überformter Naturraum mit gesamtstädtischer Bedeutung. Insbesondere der Bau des Klärwerksableiters hat die landschaftliche Qualität des Gebietes beeinträchtigt. Zur Sicherung und Wiederherstellung der wertvollen offenen Wiesen- und Auenlandschaft sind verschiedene Initialmaßnahmen sowie langfristige Pflegemaßnahmen erforderlich. Dadurch soll die Bedeutung der Fläche für den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz und das natürliche Landschaftsbild gesteigert werden. Diese dem Naturschutz vorbehaltenen Flächen bilden den östlichen Abschluß der oben beschriebenen angestrebten Zonierung des Grünbereiches.

Aufgrund der hohen Bedeutung des engeren Wuhlebereiches als Lebensraum von z.T. gefährdeten Pflanzen und Tieren ist eine Erholungsnutzung dieser Flächen nicht vorgesehen. Eine Ausnahme bildet die erforderliche Fuß- und Radwegeverbindung nach Hellersdorf, die über eine Brücken- bzw. Stegkonstruktion, die sich in den Landschaftsraum einbindet, gewährleistet werden soll. Lage und Art der Überquerung werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Fläche steht für Kompensationsmaßnahmen aus der naturschutzfachlichen Betrachtung zu Verfügung (TF 19).

Befestigung der Stellplätze und Parkplätze

Die Festsetzung dient zum einen der Minimierung der Versiegelung und damit des Eingriffs in Natur und Landschaft und trägt zum anderen dazu bei, die Standortqualität für die Straßenbäume zu verbessern. Durch die Verwendung von Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Granit mit Rasenfuge etc. wird eine Verminderung des oberflächigen Abflusses und eine Versickerung von Niederschlagswasser gewährleistet. Nachhaltige Störungen in der Entwicklung der gestaltprägenden Bepflanzungen sollen durch die bessere Bodenbelüftung vermieden werden. Darüber hinaus bieten die vorgesehenen Belagsarten die Möglichkeit einer Begrünung von Stellplatzflächen mit Rasen, was wesentlich zur Verbesserung des Erscheinungsbildes der Straßenräume beiträgt (TF 15).

5.9 Besondere Gestaltungsanforderungen

Es war beabsichtigt, in den Bebauungsplan XXI - 19 besondere Gestaltungsanforderungen i.S.v. § 7 AGBauGB gemäß § 9 Abs. 4 BauGB zu übernehmen. Vorgesehen waren Regelungen zu Dachaufbauten, zur Fassadengestaltung, zu Werbeanlagen und zu Einfriedungen. Dem Gebot der planerischen Zurückhaltung folgend wurden lediglich Einfriedungen in der TF 14 als wesentliches Merkmal des vorstädtischen Straßenraumes bestimmt. Andere Gestaltungsanforderungen wurden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Während des Aufstellungsverfahrens der Bebauungspläne XXI-18 (b) und XXI-19 im Bezirk Berlin-Marzahn erfolgte im Rahmen eines landschaftsplanerischen Fachbeitrages (Seebauer, Wefers und Partner, November 1994) eine differenzierte Betrachtung der Eingriffsproblematik, die sich materiell an den §§ 8 BNatSchG und § 14 NatSchGBIn orientierte. Da die Geltungsbereiche des XXI-18 (b) und XXI-19 in einem funktionalen und landschaftsräumlichen Zusammenhang stehen, wurde die Eingriffsbewertung im qualitativen und quantitativen Sinne für die Geltungsbereiche übergreifend erstellt.

Das Baugebiet Eisenacher Straße grenzt im Osten an den Landschaftsraum der Wuhle, der in den verschiedensten übergeordneten Planungen der Stadt Berlin und des Bezirkes Marzahn (Flächennutzungsplan, Landschaftsprogramm, Bereichsentwicklungsplanung) eine besondere Bedeutung in der Stadt zugesprochen bekommen hat.

Die Wuhle und ihre Randzonen haben als ein von Nord nach Süd verlaufender Niederungsbereich in der Barnim-Hochfläche eine hervorragende Bedeutung für die Gliederung der Stadt im Hinblick auf die Freiflächenstruktur. Sie sind Teil des überbezirklichen Grünflächennetzes, das sich an den natürlichen Reliefstrukturen orientiert und wurden in allen Planungen zur Entwicklung Berlins vom Beginn des 20. Jahrhunderts bis heute immer von Bebauung freigehalten.

Darüber hinaus ist die Wuhleniederung aus verschiedenen Blickwinkeln der Stadtökologie und des Naturhaushaltes ein besonders zu schützender, zu pflegender und zu entwickelnder Raum. Sowohl Belange des Klimaschutzes als auch des Grundwasserschutzes spielen hier eine hervorragende Rolle. Die Wuhleniederung gilt in diesem Zusammenhang sowohl als Kaltluftentstehungsgebiet, als auch als stadtbedeutende Frischluftbahn. Aus der Sicht des Grundwasserschutzes sind die Randbereiche mit ihren relativ durchlässigen Böden wichtige Bereiche für die Grundwasseranreicherung innerhalb der sonst für Versickerung von Niederschlagswasser nur bedingt geeigneten Barnimhochfläche.

Aufgrund des Heranwachsens von großen zusammenhängenden Siedlungsbereichen (Wohngebiete in Hellersdorf und in Marzahn) haben die Wuhle und ihre Randbereiche außerdem eine entscheidende Bedeutung im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung mit nutzbaren übergeordneten Grün- und Freiflächen in der Nachbarschaft zu Siedlungen und Wohnquartieren.

Diese gesamtstädtische bzw. bezirksübergreifende Wertschätzung des Landschaftsraums der Wuhle und ihrer Randbereiche führte zu der fachplanerischen Einschätzung, daß innerhalb dieses Raumes die Belange von Natur und Landschaft besonders zu berücksichtigen seien und daß innerhalb dieses Landschaftsraumes entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst vollständig ausgeglichen werden müssen.

Bei der Beurteilung der quantitativen und qualitativen Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Umsetzung der in den Bebauungsplänen festgesetzten Maßnahmen wurde entsprechend der planungsrechtlichen Einschätzung der Geltungsbereiche im Bestand (§35 BauGB, Nichtbaugebiet) von dem tatsächlichen Zustand (Realzustand) von Natur und Landschaft ausgegangen.

Die Ergebnisse der Eingriffsbewertung wurden gemäß § 8a BNatSchG in die Abwägung des Bebauungsplanes eingestellt. Nach gerechter Abwägung aller Belange in diesem sensiblen Landschaftsraum mit gesamtstädtischer ökologischer Bedeutung hat auch das Abwägungsergebnis die Notwendigkeit zur Vollkompensation der Eingriffe gemäß § 8a BNatSchG konstatiert, indem den Festsetzungen, die der Minimierung und dem Ausgleich aus naturschutzfachlicher Sicht dienen, zugestimmt wurde.

1.1 Minimierungsmaßnahmen

Auf der Basis der Erkenntnisse des landschaftsplanerischen Fachbeitrages sind, entsprechend der Wertsetzung der Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der städtebaulichen Abwägung, umfangreiche Festsetzungen in den Bebauungsplänen XXI-18(b) und XXI-19 erfolgt, die zum einen die Eingriffe in Natur und Landschaft insgesamt minimieren und darüber hinaus für verbleibende Eingriffe in Natur und Landschaft Ausgleichsmaßnahmen darstellen.

Die Beeinträchtigung des Schutzguts Boden findet hauptsächlich durch die geplante Versiegelung statt. Die Sicherung von Mindestanteilen für Vegetationsflächen im Baugebiet wird durch die im Bebauungsplan geregelten Überschreitungen der überbaubaren Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdische Gebäudeteile begrenzt. Für die MI-Fläche verbleibt ein Anteil von 10% für die WA-Fläche 2 ein Anteil von 40% und für die anderen WA-Flächen ein Anteil von 50% von unversiegelter Fläche auf den Baugrundstücken, die vor einer weiteren Versiegelung dauerhaft geschützt und zum überwiegenden Teil als Vegetationsflächen angelegt werden. Die im Straßenraum vorgesehenen Baumpflanzungen und die Anlage von Vegetationsflächen in diesem Bereich tragen dazu bei den Versiegelungsgrad im Straßenraum zu reduzieren.

Im Bereich des Schutzgutes Boden ist als zusätzliche Minderungsmaßnahme die wasserdurchlässige Ausführung der Stellplatzflächen mit Rasenpflaster vorgesehen.

Als Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Grundwasser wurde für die Behandlung des Regenwassers eine Planungskonzeption erarbeitet, die die Verwendung von Rigolensystemen für die Dachflächenentwässerung und die Versickerung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen im Niederungsbereich der Wuhle vorsieht. Da zur Zeit Einleitungsrechte in die Wuhle bestehen, die durch das ausgearbeitete Konzept zur Regenwasserentsorgung weit unterschritten werden bzw. nur noch für einen Notüberlauf in Anspruch genommen werden müssen, ist nicht von einem Eingriff in das Schutzgut Wasser/Grundwasser auszugehen. Im Gegenteil wird durch die geplante Versickerung im Wuhlepark eine Verbesserung der ökologischen und hydraulischen Eigenschaften des Niederungsbereiches erreicht.

Durch die Sicherung eines hohen Vegetationsanteils im Baugebiet, die Begrünung des Straßenraums und der Gebäude (Dach- und Fassadenbegrünung) sowie die Schaffung von Grünflächen wird der Eingriff in das Schutzgut Klima vermindert.

Im Bereich des Biotop- und Artenschutzes erfolgt eine Minderung des Verlustes an wertvollen Vegetationsstrukturen durch die Sicherung eines hohen Vegetationsanteils im Baugebiet mit einem festgelegten Anteil an standortgerechter, ökologisch wertvoller Bepflanzung (Vegetationsanteil auf den Baugrundstücken, Straßenraumbegrünung, Dach- und Fassadenbegrünung, Schaffung neuer Grünflächen). Durch die Schaffung von Grünflächen mit einer gärtnerischen Prägung und einer intensiven Nutzung kann der Verlust wertvoller Strukturen für den Biotop- und Artenschutz im nördlichen Teil des Baugebietes jedoch nicht ausgeglichen werden. Daher wird zur Kompensation eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft an der Wuhle festgesetzt.

Zur Deckung des zusätzlichen Bedarfs an Spiel- und Erholungseinrichtungen werden einige öffentliche Grünflächen (Grünzug, Quartierplatz) geschaffen. Zur Deckung des errechneten Bedarfs in diesem Bereich sind diese Flächen jedoch nicht ausreichend, daher werden weitere Spielplätze in die Parkanlage östlich des Deichweges eingeordnet.

Aufgrund der oben geschilderten Anforderungen zur Entwicklung des Baugebietes sind die verbleibenden Eingriffe (siehe Pkt. III.1.2) nach Abwägung aller Belange zum Wohle der Allgemeinheit (Schaffung von Wohnraum) unbedingt erforderlich. Für die daraus entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu entwickeln. Entsprechend den Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12. März 1987, zuletzt geändert durch Art. 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (§8a BNatSchG) sind die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch Planzeichnungen und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen. Durch die Abgrenzung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne, die weit über die Eingriffsflächen hinaus geht, eröffnet sich die Möglichkeit, die im Rahmen des Landschaftsplanerischen Fachbeitrages als notwendig ermittelten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes sicherzustellen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist im städtebaulichen Vertrag (Anlage Gestaltungsrichtlinien Freiräume, Anlage Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Anlage Baumplan) verbindlich geregelt und in den Durchführungs-/Erschließungsverträgen detailliert worden.

1.2 Verbleibende Eingriffe

Nach Umsetzung der festgesetzten und im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Minimierungsmaßnahmen (Sicherung von Mindestanteilen an Vegetationsflächen, Baumpflanzungen im Straßenraum, Verwendung standortgerechter Gehölze, Dach- und Fassadenbegrünung, differenzierter Umgang mit dem Niederschlagswasser) innerhalb der eigentlichen Baugebiete und der Verkehrsflächen verbleiben insbesondere folgende Eingriffe in Natur und Landschaft:

- für den Bereich des Schutzgutes Boden werden insgesamt zusätzlich ca. 4,1 ha bisher unversiegelte Fläche durch Versiegelung und Bebauung beansprucht;
- für den Bereich Grundwasser verringert sich aufgrund der o.g. erhöhten Versiegelung zwar die potenzielle Versickerungsfläche und die abzuleitende Niederschlagsmenge in den Vorfluter Wuhle würde erhöht, durch die Verwirklichung der Versickerungskonzeption wird dieser Eingriff jedoch ausgeglichen;
- für den Bereich des Stadtklimas gehen die bestehenden positiven Ausgleichsfunktionen für die angrenzenden Bauquartiere durch die Erhöhung der Baumasse und die Veränderung der Oberflächenstrukturen innerhalb des neuen Baugebietes verloren;
- für den Bereich Biotop- und Artenschutz erfolgt eine vollständige Verschiebung der Lebensraumstrukturen für die wildlebenden Pflanzen und Tiere. In diesem Zusammenhang gehen 5,7 ha Flächen mit hohem Biotopwert vollständig verloren:
 - * Biotope der Brachflächen (0,7 ha)
 - * Biotope der brachgefallenen Ackerflächen (5,0 ha)
- für den Bereich Landschaftsbild wird durch die Struktur der neuen Baukörper und die neue Gliederung des Gebietes eine vollständige Veränderung entstehen, da z. B. wichtige Blickbeziehungen entfallen.

Da die oben genannten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bzw. die Veränderungen des Landschaftsbildes nicht weiter durch Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen auf den eigentlichen Baugrundstücken zu reduzieren sind, sehen die beiden Bebauungspläne XXI-18(b) und XXI-19 als

Ausgleichsmaßnahme eine differenzierte Entwicklung des Wuhlegrünzuges vor. Durch die Aufnahme des Wuhlegrünzuges in die Geltungsbereiche kann das planerische Ziel des vollständigen Ausgleichs innerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt werden.

1.3 Ausgleichsmaßnahmen

Im einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Zum Ausgleich für die insgesamt 4,1 ha zusätzliche Versiegelung innerhalb des Baugebietes im Verhältnis zum Bestand werden insgesamt 5,9 ha bestehende Gewerbeflächen im Wuhlepark entsiegelt und zur Grünfläche umgewandelt.

Diese Entsiegelung wirkt sich sowohl positiv auf das Schutzgut Boden als auch auf das Schutzgut Grundwasser und das Schutzgut Klima aus.

Als wesentliches Gestaltelement, aber auch zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist eine intensive alleearartige Bepflanzung der öffentlichen und privaten Straßen sowie des Geh- und Radweges am Wuhlepark (Deichweg) mit hochstämmigen Laubbäumen vorgesehen. Im städtebaulichen Vertrag mit der ARGE Marzahn sind im Rahmen eines Baumplanes die genauen Standorte festgelegt worden. Der durchschnittliche Baumabstand beträgt 12 m (mindestens 10 m, höchstens 15 m). Als Qualitäten werden eine Mindesthöhe von 3,5 m und ein Stammumfang von mindestens 20 cm (bei Eschen 18 cm) festgelegt. Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes werden Laubbäume verwendet, die sowohl standortgerecht und gebietstypisch sind, als auch den besonderen Anforderungen im städtischen Raum genügen und sich im vorhandenen Landschaftsraum bewährt haben. Folgende Arten sind vorgesehen:

- | | | |
|---|--------------------|---------------|
| - | Carpinus betulus | Hainbuche |
| - | Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| - | Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| - | Quercus robur | Stiel-Eiche |
| - | Robinia pseudoac. | Robinie |
| - | Ulmus hollandica | Ulme |

Die umfängliche Ausdehnung der naturnahen Parkanlage und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in direkter Nähe zur Wuhle reichen in der Summe aus, um die innerhalb des Baugebietes zu erwartenden Eingriffe in den Bereich Biotop- und Artenschutz auszugleichen.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird ebenfalls durch die im Zusammenhang zu gestaltende Fläche des Wuhleparcs ausgeglichen.

Innerhalb der Geltungsbereiche der beiden Bebauungspläne XXI-18(b) und XXI-19 haben sich die beteiligten Vorhabenträger zu einer Arbeitsgemeinschaft, ARGE Marzahn, zusammengeschlossen. Zwischen der ARGE Marzahn und dem Land Berlin ist mit Datum vom 11.09.95 ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen worden, in dem die Umsetzung sämtlicher Maßnahmen, die die Natur und Landschaft und die Grüngestaltung innerhalb des Bauquartiers und innerhalb des zukünftigen Wuhleparcs betreffen, geregelt sind. Als Anlage zum städtebaulichen Vertrag liegen die Gestaltungsrichtlinien Freiräume, der Landschaftsplanerische Fachbeitrag und der Baumplan verbindlich

vor. Der Vertrag regelt weiterhin die Rechtsnachfolge des Vorhabenträgers auf den Grundstücken, insbesondere bezüglich der Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie der darüber hinaus notwendigen Fertigstellungspflege.

Da nur die ARGE Marzahn innerhalb der beiden Geltungsbereiche als Eingriffsverursacher auftritt, und sie sich mit dem Land Berlin zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen mit dem o.g. städtebaulichen Vertrag verpflichtet hat, kann auf eine grundstücksweise Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsflächen verzichtet werden.

Durch die ARGE Marzahn wurde in Zusammenarbeit mit dem Land Berlin ein internationaler landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb ausgelobt (Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen Nov. 96). Dies bedeutet, daß entsprechend der nunmehr eingehenden Bauanträge für Teilbereiche die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Wuhlegrünzuges Zug-um-Zug planerisch vorbereitet werden können, um sie dann im Zusammenhang mit der Realisierung des Parks zu sichern.

Die Umsetzung der Begrünungs- und Außenanlagen-Gestaltungsmaßnahmen auf den einzelnen Baugrundstücken, die innerhalb des Bebauungsplanes durch entsprechende Festsetzungen geregelt sind, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überprüft.

2. Auswirkungen auf den Haushalt

Im städtebaulichen Vertrag wird abgesichert, daß die notwendigen Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur durch die in der ARGE Marzahn zusammengeschlossenen Investoren errichtet oder finanziert werden. Es entstehen insofern durch die notwendigen Investitionsmaßnahmen keine Auswirkungen auf den Haushalt.

Für die geplante Seniorenfreizeitstätte gilt dies nur zum Teil, da als Wohnfolgeeinrichtung lediglich 13 Plätze durch die Investoren erstellt werden müssen. Um aber eine Freizeitstätte in bewirtschaftungsfähiger Größe zu erhalten, beteiligt sich das Land Berlin an der Errichtung durch die Finanzierung von 37 Plätzen. Die anteiligen Landesmittel von 880.000 DM sind in die Investitionsplanung des Bezirks eingestellt worden.

IV. Bebauungsplanverfahren

Der Aufstellungsbeschuß des B-Planes XXI-19 ist in der Sitzung des Bezirksamtes am 17.8.93 unter der Vorlagennummer II/309/93 gefaßt und am 10.12.93 im Amtsblatt Berlin veröffentlicht worden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 17.10. - 3.11.94 im Stadtplanungsamt Marzahn durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand statt im Zeitraum vom 7.10.94 bis zum 7.11.94. Beide Verfahrensschritte sind gemäß § 2 BauGB-MaßnahmenG beschleunigt durchgeführt worden, da das Bebauungsplanverfahren der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs dient.

Das Abwägungsergebnis wurde in der Sitzung des Bezirksamtes am 27.6.95 unter der Vorlagennummer II/918/95 bestätigt und der Bezirksverordnetenversammlung unter der Drucksachen-Nr. 1340 in der Sitzung am 28.9.95. zur Kenntnis gegeben. Ebenfalls in der Sitzung am 27.6.95 hat das Bezirksamt die verkürzte Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG vom 17.7. bis 31.7.95 im Stadtplanungsamt beschlossen. Die Bezirksverordnetenversammlung hat dies unter der Drucksachen-Nr. 1341 am 27.6.95 zur Kenntnis genommen.

Dem Abwägungsergebnis der öffentlichen Auslegung hat das Bezirksamt in seiner Sitzung am 26.9.95 unter der Vorlagennummer II/1032/95 und die Bezirksverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 28.9.95 unter der Drucksachen-Nr. II/42. Sg./ DS 1405 bzw. 1405a zugestimmt.

Der Bebauungsplan wurde nach Durchführung eines vereinfachten Änderungsverfahrens mit Zustimmung des Bezirksamtes vom 26.9.95 geringfügig verändert und in seinen Teilblättern 1 und 3 mit je einem Deckblatt versehen.

Durch die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr wurden im Rahmen der Fachaufsicht (gem. § 125 BauGB sowie § 4a AG BauGB) Hinweise zu notwendigen redaktionellen und geringfügigen Veränderungen des Bebauungsplanes gegeben. Diese wurden im 2. Deckblatt zu Blatt 1 im Deckblatt zu Blatt 2 und im 2. Deckblatt zu Blatt 3 des Bebauungsplanes aufgenommen und in einem vereinfachten Änderungsverfahren am 19.2.97 wurden die Zustimmungen aller berührten Träger öffentlicher Belange sowie der Grundstückseigentümer eingeholt.

Aufgrund von Zweifeln an der Geringfügigkeit der Planänderungen sowie aufgrund von Kritik an der Plangrundlage seitens der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. II, wird auf Beschluß des Bezirksamtes vom 8.4.97 und der Bezirksverordnetenversammlung vom 24.4.97 eine nochmalige öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verb. mit § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG vom 20.5.97 bis zum 4.6.97 im Stadtplanungsamt Marzahn, Wolfener Straße 18, durchgeführt.

Das Abwägungsergebnis sowie die Zustimmung zur Festsetzung als Rechtsverordnung ist vom Bezirksamt in seiner Sitzung am 9.9.97 unter der Vorlage-Nr. III / 579 / 97 und von der Bezirksverordnetenversammlung in der Sitzung am 25.9.97 unter der Drucksachen-Nr. 895 / III beschlossen worden.

Zur Herstellung der Rechtseindeutigkeit (die Definition von Flächen mit Pflanzbindungen wurde über die Einfügung einer textlichen Festsetzung erreicht) sowie aus funktionalen Gründen (aus Gründen der besseren Nutzbarkeit wurde die Erweiterung der Baukörperausweisung für eine Kita vorgenommen) mußte der Bebauungsplan in seinen Blättern 1, 2 und 3 mit je einem Deckblatt versehen werden. Nach Durchführung eines vereinfachten Änderungsverfahrens am 27.1.98 wurden diese geringfügigen Änderungen vom Bezirksamt in seiner Sitzung am 27.1.98 unter der Vorlage-Nr. III / 701 / 98 und von der Bezirksverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 26.2.98 unter der Drucksachen-Nr. 1039 / III beschlossen.

Die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr führte in der Zeit vom 24.4.98 bis 23.6.98 die Rechtskontrolle des Bebauungsplanverfahrens durch. Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 23.6.98 bzw. vom 14.7.98 beanstandet.

Mit Beschluß des Bezirksamtes vom 25.8.98, Vorlagennummer III / 868 / 98 wurde der Bebauungsplan in der aufgrund der Beanstandungen geänderten Fassung vom 17.8.98 (Begründung zu den Änderungen siehe S. 29) in der Zeit vom 14.9.98 bis zum 28.9.98 erneut verkürzt öffentlich ausgelegt.

Das Abwägungsergebnis sowie die Zustimmung zur Festsetzung als Rechtsverordnung ist vom Bezirksamt in seiner Sitzung am 6.10.98 unter der Vorlage-Nr. III / 138 / 98 und von der Bezirksverordnetenversammlung in der Sitzung am 29.10.98 unter der Drucksachen-Nr. 1307 / III beschlossen worden.

Die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr führte in der Zeit vom 7.12.98 bis 3.2.99 die erneute Rechtskontrolle des Bebauungsplanverfahrens durch und der Bebauungsplan wurde vom Bezirksamt in seiner Sitzung am 23.2.99 unter der Vorlagennummer III / 1022 / 99 als Rechtsverordnung gemäß § 4 Abs. 5 AGBauGB und § 6 Abs. 2 c BezVG beschlossen. Dieser Beschluß wurde von der Bezirksverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am ..25.3.99..... unter der Drucksachen-Nr.1462 / III..... zur Kenntnis genommen.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076), in Verbindung mit § 233 und § 243 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 12. März 1987, zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung vom 18. August 1997 (BGBl. Nr. 59, S. 2081)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 9. November 1995 (GVBl. S. 764)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchGBln) in der Fassung vom 30. Januar 1979 (GVBl. S. 183), zuletzt geändert durch das Siebte Gesetz zur Änderung des Berliner Naturschutzgesetzes vom 17. Februar 1995 (GVBl. Nr.10 vom 25. Februar 1995, S. 56).

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I, S.622), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 1. November 1996 (BGBl. I, S.1626)

Bearbeitung

Bearbeitung durch das Bezirksamt Marzahn von Berlin:	Herr Herrmann, Frau Ramin, Frau Antony (Stadtplanungsamt Marzahn)
Begleitung durch die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr:	Herr Thierbach, Frau Berning, Herr Köhler (SenBWW IVE)

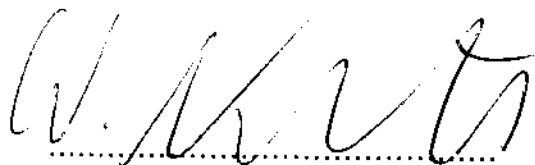
Vermessung und computergrafische Planerstellung	Vermessungsbüro Heller - Patteisat Ahrensfelder Chaussee 150 A, 12689 Berlin Herr Müller, Frau J. Müller
--	--

Beteiligte Fachgutachter:	
Städtebaulicher Entwurf	Herr Professor H. Wiesemann Büro Kawamura, Schlösser, Wiesemann Richard-Wagner-Straße 18 50674 Köln
Stadtplanerische Bearbeitung und planungsrechtliche Beratung	Thalen Consult GmbH - Niederlassung Berlin - Herr J. Lunebach Katharinenstr. 18 10711 Berlin
Landschaftsplanung, Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	Seebauer, Wefers und Partner Freie Landschaftsarchitekten BDLA Herr Wallmann, Frau van Lier
Schallgutachten	BeSB GmbH Berlin Herr Steinert
Verkehrsplanung	Ingenieurgesellschaft Verkehr Berlin GmbH Frau Prillwitz, Frau Glesel sowie Verkehrs und Ingenieurbau Consult GmbH Herr Röhr, Herr Richter
Trinkwasserversorgung / Regenwasserentsorgung	Ingenieurbüro Kraft - Beratende Ingenieure für die Wasserwirtschaft Herr Kraft
Baugrunduntersuchungen	Ingenieurbüro Schäfer Architekten- und Ingenieurgesellschaft mbH Berlin (AIG) Herr Schäfer
Altlastengutachten	environmental concept (ec) Gesellschaft für Umweltberatung, Planung, Ausbildung mbH Herr Rößler

**Begründung zum Bebauungsplan XXI-19
gemäß § 9 Abs.8 BauGB**

Bezirksamt Marzahn von Berlin,
Abt. Stadtgestaltung und Umweltschutz,
Stadtplanungsamt

Berlin, den 30.9.1998



Bezirksstadtrat für
Stadtgestaltung und Umweltschutz



stellv. Leiter des
Stadtplanungsamtes

Der Bebauungsplan XXI-19 wurde festgesetzt am ...29. März 1999.....
und im Gesetz- und Verordnungsblatt veröffentlicht am ...15. April 1999.....

Bezirksamt Marzahn von Berlin,
Abt. Stadtgestaltung und Umweltschutz,
Stadtplanungsamt

Berlin, den 19.4.99



stellv.
Leiter des Stadtplanungsamtes