

**Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin  
Abt. Ökologische Stadtentwicklung  
Amt für Stadtplanung und Vermessung  
- Stadtplanung -**

# **Bebauungsplan XXI-26**

## **Begründung zur Festsetzung**

**Planungsstand: August 2005**

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. PLANUNGSGEGENSTAND</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Veranlassung und Erforderlichkeit</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Planungsgebiet</b> .....	<b>3</b>
2.1. Bestand.....	3
2.2. Planerische Ausgangssituation.....	5
<b>II. PLANUNGSINHALT</b> .....	<b>6</b>
<b>1. Entwicklung der Planungsüberlegungen</b> .....	<b>6</b>
<b>2. Intention des Planes</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Wesentlicher Planinhalt</b> .....	<b>7</b>
<b>4. Textliche Festsetzungen</b> .....	<b>7</b>
<b>5. Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>9</b>
5.1. Nutzungsarten.....	9
5.1.1. Allgemeines Wohngebiet.....	9
5.1.2. Verkehrsflächen.....	9
5.1.3. Öffentliche Grünflächen.....	10
5.2. Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.2.1. Grundflächenzahl (GRZ) .....	11
5.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Geschosse.....	11
5.2.3. Überbaubare Grundstücksflächen.....	12
5.3. Bauweise .....	12
5.4. Grünfestsetzungen.....	13
5.5. Immissionsschutz.....	14
<b>III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>14</b>
<b>1. Entwickelbarkeit aus dem FNP Berlin</b> .....	<b>14</b>
<b>2. Eingriffsbetrachtung</b> .....	<b>15</b>
<b>3. Schichtenwasser</b> .....	<b>15</b>
<b>4. Regenwasser</b> .....	<b>15</b>
<b>5. Altlasten</b> .....	<b>16</b>
<b>6. Umweltverträglichkeit</b> .....	<b>16</b>
<b>7. Finanzielle Auswirkungen</b> .....	<b>16</b>
<b>IV. VERFAHREN</b> .....	<b>16</b>
<b>V. RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>22</b>

## I. PLANUNGSGEGENSTAND

### 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Für das Plangebiet liegt keine verbindliche Bebauungsplanung im Sinne des § 30 BauGB vor. Das Gebiet ist bauplanungsrechtlich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu beurteilen. Geplante Baumaßnahmen müssen sich nach den Maßgaben des § 34 Abs. 1 BauGB in die nähere Umgebung einfügen, um bauplanungsrechtlich zulässig zu sein.

Im Plangebiet befinden sich einzelne wohnunverträgliche Nutzungen (Brennstoffhandel, Druckerei), die sich vor 1990 angesiedelt haben. Aufgrund dieses Bestandes bedarf es für die planungsrechtliche Beurteilung von Nutzungen, die das Wohnen stören und die durch ihre Logistik höhere Nutzungsmaße einfordern, der Schaffung einer eindeutigen Rechtsgrundlage.

Des weiteren verlangt die bauliche Verdichtung der zum Teil sehr langen Grundstücke, in den hinteren Grundstücksteilen nach einer geordneten städtebaulichen Regelung, die nach § 34 BauGB nicht sichergestellt werden kann.

Um den vorherrschenden Charakter des Bebauungsplanbereiches als Allgemeines Wohngebiet entsprechend den Planungszielen des FNP Berlin nach Art und Maß der Bebauung langfristig zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### 2. Planungsgebiet

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-26 mit folgenden Begrenzungen festgesetzt:

Norden:	ost- westlicher Abschnitt des Adersleber Weges in Verlängerung der Grundstücke Adersleber Weg 6 und Geißenweide 13, nördliche Abschnitte der Geißenweide,
Osten:	Grundstücke Hiltrudstraße 45/49,
Süden:	Elisabethstraße,
Westen:	Allee der Kosmonauten.

#### 2.1. Bestand

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7,5 ha. Es ist dem statistischen Gebiet 184 im Ortsteil Marzahn zugeordnet und wird aus vier Baublöcken gebildet. Das Bebauungsplangebiet bildet den nördlichen Abschluss des Siedlungsgebietes und grenzt direkt an den Bereich der Großsiedlung Marzahn. Die östliche Abgrenzung bilden die Grundstücke der Hiltrudstraße. Im Süden wird das Plangebiet durch die Elisabethstraße und im Westen durch die Allee der Kosmonauten klar gefasst.

Im Bebauungsplangebiet weist das Nutzungsmaß eine große Spannweite auf. Bedingt durch das Nebeneinander von kleingärtnerisch genutzten und Wohngrundstücken wird eine Grundflächenzahl von 0,03 – 0,25 und in Einzelfällen (Heliosstraße 19 und 25) bis 0,3 erreicht. Das Bebauungsplangebiet wird vorwiegend durch eingeschossige und zweigeschossige, in offener Bauweise errichtete Wohngebäude geprägt, deren Gebäudelängen in der Regel 8 m bis 12 m betragen, jedoch 16 m nicht überschreiten. Kleingärtnerisch genutzte Flächen sind nur vereinzelt vorhanden. Daneben bestehen im Plangebiet einzelne, das Wohnen störende und nichtstörende Gewerbebetriebe sowie freiberufliche Nutzungen.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses waren folgende gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ansässig:

- Pensionen,
- Brennstoffhandel,
- Druckerei,
- Glaserei,
- Beerdigungsinstitut,
- Restaurant,
- Arztpraxen,
- Versicherungsbüros.

Für das Gebiet ist ein hoher Anteil begrünter Grundstücksflächen charakteristisch. An der Allee der Kosmonauten befinden sich eine öffentliche Grünfläche und einige kleingärtnerisch genutzte Flächen in öffentlichem Eigentum.

Es gibt eine geordnete Grundstücksstruktur, die sich zu den Erschließungsstraßen hin ausrichtet und nur zu den Knotenpunkten hin aufbricht. Die gut erkennbaren ursprünglichen Grundstückszuschnitte wurden in den letzten Jahren vereinzelt durch Grundstücksteilungen zergliedert.

Die Verkehrserschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die Allee der Kosmonauten und die Elisabethstraße als örtliche Straßenverbindungen Stufe III sowie über den Blumberger Damm, der als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II klassifiziert ist. An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Gebiet durch zwei Straßenbahnlinien in der Allee der Kosmonauten sowie durch mehrere Buslinien, die das Gebiet tangieren, angeschlossen.

Die Grundstücke im Bebauungsplangebiet befinden sich zum größten Teil in Privateigentum. Außer den öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich einzelne Grundstücke im Eigentum des Landes Berlin. Diese sind z. T. zu Erholungszwecken verpachtet oder mit einem Nutzungsrecht zu Wohnzwecken belegt.

Der Bebauungsplanbereich befindet sich nicht im Trinkwasserschutzgebiet. Die versorgungstechnische Erschließung ist gesichert.

Für das Bebauungsplangebiet nennt das aktuelle öffentliche Verzeichnis der Denkmale in Berlin, Denkmalliste Berlin (Stand 15.05.2001, ABl. Nr. 29 vom 14.06.2001), keine Bau-, Boden- oder Gartendenkmale. Nach Hinweis des Fachgebietes Archäologische Denkmalpflege im Landesdenkmalamt Berlin ist das Auftreten von Bodenfunden zu erwarten, da sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes ur- und frühgeschichtliche Fundplätze befinden. Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, weist vorsorglich darauf hin, dass nach § 3 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz von Denkmälern in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin - DSchGBln) vom 24. April 1995, wer ein Bodendenkmal entdeckt, die Arbeiten an der Fundstelle sofort

einzustellen und die Entdeckung unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen hat. Das Landesdenkmalamt empfiehlt daher, vor Beginn von Baumaßnahmen oder Bodeneingriffen im Bereich des Bebauungsplanes, dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Gelegenheit zu geben, eine Baubegleitung durchzuführen und ggf. rechtzeitig über eventuell erforderliche archäologische Prospektionen entscheiden zu können. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden diese Aspekte geprüft und entschieden. Entsprechende Auflagen und Hinweise werden in der Baugenehmigung erteilt.

## *2.2. Planerische Ausgangssituation*

Der Flächennutzungsplan Berlin stellt für dieses Gebiet eine Wohnbaufläche W4, mit einer mittleren blockbezogenen Geschossflächenzahl bis 0,4 dar. Einzel- und Doppelhäuser mit ein bis zwei Geschossen sollen überwiegen.

Das Strukturkonzept der BEP-Grundlagen Marzahn vom November 1991 sieht für das Gebiet des Bebauungsplanes eine Entwicklung als Wohnbaufläche mit geringer Dichte bei einer Geschossflächenzahl kleiner 0,4 vor. Eine auf das Strukturkonzept aufbauende Bereichsentwicklungsplanung existiert für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht.

Das Landschaftsprogramm sieht für dieses Gebiet die Entwicklung charakteristischer Siedlungsbereiche durch eine differenzierte Grüngestaltung von Straßen- und Siedlungsfreiräumen unter Berücksichtigung ortstypischer Gestaltungselemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Vorranggebiet für den Klimaschutz, in dem klimatisch wirksame Freiräume erhalten, der Luftaustausch gesichert und verbessert sowie Bodenversiegelungen vermieden werden sollen.

Darüber hinaus ist das Gebiet im Landschaftsprogramm als Obstbaumsiedlungsbereich definiert, der sich im Bestand, neben einer wesentlich geringeren Baudichte, durch Gärten mit einem hohen Anteil an Obstgehölzen und alten Kulturpflanzen auszeichnet. Insbesondere in den Programmplänen „Biotop- und Artenschutz“ sowie „Landschaftsbild“ des LAPRO wird der Erhalt bzw. die Ergänzung des traditionellen Obstbaumbestandes in den Hausgärten als Entwicklungsziel und Maßnahme dargestellt.

Dabei zeichnet sich der traditionelle Obstbaumbestand, im Gegensatz zu modernen Niederstammplantagen, durch hochstämmige und im Regelfall großkronige Wuchsformen alter Obstsorten aus. Siedlungserweiterungen sollen sich in die vorhandene Landschaftsstruktur einfügen.

## II. PLANUNGSINHALT

### 1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Nach derzeit geltendem Planungsrecht sind geplante Bauvorhaben im Gebiet nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Nach dem Vorbild der Bebauung, die sich herausgebildet hat, ist die Errichtung von Baukörpern in zwei und zum Teil auch in drei Baureihen auf den sehr langen Grundstücken möglich, ohne dabei gegen die Kriterien des § 34 Abs. 1 BauGB zu verstoßen. In den an die Großsiedlung grenzenden Baublöcken wird der Druck Bauwilliger nach höheren Nutzungsmaßen ständig größer. Im Bereich der Elisabethstraße gibt es Bestrebungen von Investoren, zusammenhängende Grundstücke aufzukaufen und mit wohnunverträglichen Nutzungen in das Gebiet zu drängen. Die daraus resultierenden städtebaulichen Auswirkungen auf das angrenzende Siedlungsgebiet sind mit dem zur Verfügung stehenden Planungsrecht nicht zu beeinflussen.

Ebenso sind Einflussnahme auf den weitestgehenden Erhalt der Grünstrukturen und flächensparende Bauweisen sowie eine planmäßige Steuerung nicht möglich.

Um den Charakter der kleinteiligen, durchgrünten Wohnsiedlung zu erhalten und zu schützen, müssen die anstehenden Probleme im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens bewältigt werden.

### 2. Intention des Planes

Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Entwicklung des Gebietes als Wohngebiet mit offener Bauweise sowie stark grün geprägter Siedlungsstruktur gesichert werden.

Nutzungen, die nachbarliche Schutzansprüche beeinträchtigen, sollen ausgeschlossen werden.

Der herausgebildete Siedlungscharakter soll mit der geplanten Struktur in einer lockeren Einzel- und Doppelhausbebauung fortgesetzt werden. Für die Wohnbaugebiete WA1 und WA2, im direkt angrenzenden Bereich zur Großsiedlung, soll dem städtebaulichen Übergang zum kleinteiligen Siedlungsgebiet mit erhöhten Nutzungsmaßen aus dem Bestand Rechnung getragen werden.

Da die Geißenweide, nördlich der Wohnbaufläche WA6, eine deutliche räumliche Trennung zwischen Groß- und kleinteiliger Siedlung darstellt, besteht hier keine Notwendigkeit zur Schaffung einer städtebaulichen Übergangssituation.

Es wird die Möglichkeit der Bebauung auf bislang kleingärtnerisch genutzten Grundstücken an der Allee der Kosmonauten geregelt.

Mit Festsetzungen zur Bebauung der Blockinnenbereiche wird der Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung der rückwärtigen Grundstücksbereiche ermöglichen.

Die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen, Grün- und Freiflächen in Verbindung mit differenzierten Nutzungsmaßen, wird zu einer maßvollen baulichen Verdichtung des Gebietes führen.

Die Anforderungen des Landschaftsprogramms zur Entwicklung eines Obstbaumsiedlungsgebietes werden im Bebauungsplan umgesetzt. Festsetzungen für Anpflanzungen werden dafür Sorge tragen, dass trotz baulicher Verdichtung der grüne Charakter der Siedlung erhalten bleibt.

### **3. Wesentlicher Planinhalt**

Der Bebauungsplan hat zum Inhalt, ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, Art und Maß der baulichen Nutzung festzuschreiben sowie überbaubare Grundstücks-, Grün- und Freiflächen auszuweisen. Zur Vermeidung negativer Beeinträchtigungen sollen die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Tankstellen und von Gartenbaubetriebe ausgeschlossen werden.

Durch das Festlegen von Baufenstern wird eine städtebauliche Ordnung geschaffen, die die Baukörper räumlich konzentriert, um zusammenhängende Freiflächen als Lebensräume für Tiere zu erhalten und die Freiraumbezogenheit der Siedlung zu verstärken.

Die Wohnbauflächen sind für eine Bebauung mit Einzel- und mit Doppelhäusern vorgesehen. Um ein baulich harmonisches Nebeneinander von vorhandener Bausubstanz und neuen Baukörpern zu erreichen, sind Baukörperlängenbegrenzungen definiert.

Höhere Nutzungsmaße in den angrenzenden Bereichen zur Großsiedlung und den Grundstücken, die den übergeordneten, verkehrsreichen Straßen zugewandt sind, werden der Übergangssituation zum Kleinsiedlungsgebiet Rechnung tragen und die Straßenzüge der Baublöcke baulich betonen. Eine Ausnahme hiervon bildet der Baublock WA6, der im nördlichen Bereich durch den Straßenzug der Geißenweide räumlich vom Großsiedlungsbereich getrennt ist.

Zur Regelung einer maßvollen Verdichtung des Blockinnenbereiches zwischen Heliosstraße und Elisabethstraße sind geringere Nutzungsmaße in Verbindung mit Baukörperlängenbegrenzungen zur Anwendung vorgesehen.

Den Forderungen des Landschaftsprogramms wird durch Festsetzungen zur Bepflanzung mit Obstgehölzen Rechnung getragen. Die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung dienen dem Erhalt des grünen Charakter der Siedlung.

### **4. Textliche Festsetzungen**

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen in den Flächen WA1, WA2, WA3, WA5 und WA6 Einzel- und Doppelhäuser eine Gebäudelänge von 16 m nicht überschreiten.  
- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 Bau NVO
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen in der Fläche WA4 Einzelhäuser eine Gebäudelänge von 12 m nicht überschreiten.  
- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 Bau NVO
4. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf in der Fläche WA3 durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, den Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 80 vom Hundert überschritten werden, wenn die Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.  
- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig.  
- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO
6. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.  
- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBIn
7. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.  
- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
8. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie.  
- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
9. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO<sub>x</sub>), Stickstoffoxid (NO<sub>x</sub>) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.  
- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
10. Im allgemeinen Wohngebiet ist pro 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen hochstämmigen Obstbäume einzurechnen.  
- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB



11. Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze sind mit selbstklimmenden, rankenden bzw. schlingenden Pflanzen derart zu begrünen, dass pro 2 lfd. Meter eine Pflanze gesetzt wird.

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

## **5. Begründung der Festsetzungen**

### *5.1. Nutzungsarten*

Im Plangebiet sollen folgende Nutzungen festgesetzt werden:

- Allgemeines Wohngebiet,
- Verkehrsflächen,
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Öffentliche Parkanlage.

#### *5.1.1. Allgemeines Wohngebiet*

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen vorwiegend dem Wohnen und der dem Wohnen dienenden und versorgenden Funktionen vorbehalten sein. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO werden durch die textliche Festsetzung Nr. 1 ausgeschlossen.

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, das durch kleinteilige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geprägte Ortsbild zu erhalten. Diesem Planungsziel steht die Einordnung von großflächigen baulichen Anlagen, wie es Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind, entgegen. Zur Sicherung der gewachsenen kleinteiligen Siedlungsstruktur verbietet sich die Errichtung von Tankstellen und Gartenbaubetrieben, weil die mit diesen Nutzungen verbundenen Bebauungsstrukturen den Rahmen der ortstypischen Strukturen sprengen. Darüber hinaus ist durch die flächenmäßige Ausdehnung dieser Anlagen eine stark beeinträchtigende Wirkung auf die durchgrünt Bereiche zu erwarten, die ein städtebauliches Gestaltungselement im Bebauungsplangebiet darstellen.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sollen ausgeschlossen werden, weil sie zusätzlich erhebliche Belastungen in das von stark befahrenen Straßen tangierte Gebiet führen. Diese werden erzeugt durch den zu erwartenden Kunden- und Lieferverkehr. Die aus dem Verkehr resultierenden Lärm- und Abgasimmissionen lassen außerdem innerhalb des Blockinnenbereichs nachbarschaftliche Belästigungen entstehen, die zu einer Minderung der Wohnqualität führen.

#### *5.1.2. Verkehrsflächen*

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden öffentlichen Verkehrsflächen Adersleber Weg, Heliosstraße, Geißenweide und Elisabethstraße werden im Bestand gesichert. Die Straßenbegrenzungslinien dieser Straßen verlaufen auf den Flurstücksgrenzen der Straßenflurstücke.

Zur Sicherung der Flächen für einen Radwegeausbau an der Allee der Kosmonauten wurde die Straßenbegrenzungslinie bei 2,00 m östlich des Straßenflurstücks 388 festgelegt. Die von dieser Regelung flächenmäßig betroffenen Flurstücke 389, 393 und 104 befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

An der Hiltrudstraße ist zwischen den Punkten A und B die Geltungsbereichsgrenze gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie. Die Hiltrudstraße wurde nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, weil sie vollständig ausgebaut ist und keine erschließungsbeitragsrechtlichen Probleme zu erwarten sind.

Die Erschließung des Blockinnenbereiches (WA4) erfolgt ausschließlich über private Erschließungswege, bei denen das privatrechtliche Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden muss. Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung der zukünftigen Grundstücke im Baublock WA4 ist als Baulasteintragung im Baulastenverzeichnis zu sichern. Die Entscheidung, auf welcher Grundstücksseite die Erschließung für das hintere Baugrundstück erfolgt, liegt beim Eigentümer.

Die Einteilung der Verkehrsflächen im Bebauungsplan ist eine Bestandsdarstellung und gemäß der Festsetzung Nr. 8 7 nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, da Bebauungspläne nicht zu einer Selbstbindung des Landes Berlin führen dürfen.

### *5.1.3. Öffentliche Grünflächen*

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Teilfläche des Flurstückes 104 wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Öffentliche Parkanlage ausgewiesen. Im Kreuzungsbereich Allee der Kosmonauten und Elisabethstraße wird damit der Erhalt dieser bereits bestehenden Grünfläche gesichert, die als Auftakt für das kleinteilige Siedlungsgebiet mit hohem Grünanteil dient. Für den Betrachter wird sie in ihrer Gesamtheit bereits jetzt als eine zusammenhängende Fläche wahrgenommen. Die Einbeziehung der im Eigentum des Landes Berlin befindlichen kleingärtnerisch genutzten Fläche im nördlichen Bereich liegt darin begründet, dass hier keine dauerhafte Kleingartennutzung (Einzelstandort) verfestigt werden soll, da diese Fläche durch die Beeinträchtigungen der Allee der Kosmonauten, vor der Straßenbahn- und Bushaltestelle, einen sehr eingeschränkten Erholungswert hat. Die Festsetzung stellt ein langfristiges städtebauliches Ziel dar. Die Ausdehnung der Öffentlichen Parkfläche auf die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 104 wird ihre stadtgestalterische Wirkung erhöhen. Für die südlichen Grundstücke der Wohnbaufläche WA5 unterstützt sie die räumliche Trennung und optische Abschirmung zur Allee der Kosmonauten und dem Kreuzungsbereich zur Elisabethstraße.

### *5.2. Maß der baulichen Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen geregelt:

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ), Anzahl der Geschosse,
- überbaubare Grundstücksflächen.

### 5.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Wohnbauflächen WA1, WA2 und WA5 wurde eine GRZ = 0,3 vorgesehen. Diese Grundflächenzahl begründet sich in den Flächen WA1 und WA2 aus dem Bestand, wie er sich im Übergangsbereich zur Großsiedlung darstellt. In Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 soll erreicht werden, mit Hilfe von größeren Baukörpern auf diesen Flächen einen städtebaulichen Übergang von der direkt angrenzenden Großsiedlung zum kleinteiligen Siedlungsgebiet zu schaffen und im Bereich der Wohnbaufläche WA5 den Straßenzug zur Allee der Kosmonauten baulich stärker zu betonen.

Für die Wohnbauflächen WA3, WA4 und WA6 wurden eine GRZ = 0,2 sowie differenzierte Gebäudelängen durch die textlichen Festsetzungen Nr. 2 und 3 vorgesehen.

Da der Baublock WA6 durch die Geißenweide eine deutliche Trennung zum Großsiedlungsbereich erfährt, wurde hier von der Schaffung eines städtebaulichen Übergangsbereiches mit erhöhten Nutzungsmaßen abgesehen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen in den Wohnbauflächen WA1, WA2, WA4, WA5 und WA6 um bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Die GRZ von 0,3 wurde in den Wohnbauflächen WA1 und WA2 bereits auf einigen Grundstücken durch die Überbauung mit den Wohngebäuden erreicht. Die Anwendung der zulässigen Überschreitung der GRZ ermöglicht das Anlegen der Stellflächen auf den Grundstücken und entlastet den öffentlichen Straßenraum von parkenden Fahrzeugen.

Für die Wohnbaufläche WA3 wird aufgrund der Schaffung des zweiten Baufensters und der besonderen Tiefe der Grundstücke eine maximal zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 80% vorgesehen. Diese Überschreitung ist erforderlich, weil die Erschließung der Grundstücke im Blockinnenbereich über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte von der öffentlichen Straße aus eine zusätzliche Belastung der straßenbegleitenden Grundstücke darstellt, die sich letztendlich auf die Baukörpergrößen auswirken würde. Diese Festsetzung ermöglicht, die städtebaulich gewünschte, straßenseitige Anordnung des größeren Baukörpers.

### 5.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Geschosse

Die GFZ für die Flächen WA1, WA2 und WA5 wurde mit 0,6 und der Errichtung von zwei Vollgeschossen vorgesehen, um in Verbindung mit der höheren GRZ, größere Baumassen als Übergang zum angrenzenden Großsiedlungsbereich und zur baulichen Abgrenzung zur Allee der Kosmonauten zu ermöglichen.

Für die Flächen WA3 und WA6 wurde eine GFZ von 0,4 und eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zur baulichen Betonung der Straßenzüge ausgewiesen.

Die Wohnbaufläche WA4 bildet den Blockinnenbereich. Hier ist eine GFZ von 0,2 und die Festsetzung eines Vollgeschosses vorgesehen. Durch die Festsetzung geringerer Nutzungsmaße in Verbindung mit der Baukörperlängenbeschränkung von

max.12 m (textliche Festsetzung Nr. 3) sollen Baukörper entstehen, durch die eine kleinteilige städtebauliche Struktur mit hohem Grünanteil in den hinteren Grundstücksbereichen erreicht wird.

### *5.2.3. Überbaubare Grundstücksflächen*

Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes typischen Vorgartenzonen werden durch das Festsetzen der Baugrenze bei 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie und der textlichen Festsetzung Nr. 5 gesichert. In den Wohnbauflächen WA1 und WA2 wurde, aufgrund der Grundstückszuschnitte, ihrer Ausrichtung und der Randlage zur Großsiedlung, keine weitere, hintere Baugrenze festgelegt.

Für die Wohnbauflächen WA3 und WA5 ist ein 20 m tiefes Baufenster vorgesehen. Es soll so die Möglichkeit zur Errichtung von größeren Baukörpern zu den Erschließungsstraßen geschaffen werden. Im Bereich der Allee der Kosmonauten kann so baulich eine Minderung von Lärm und Abgasimmissionen in das Wohngebiet erzielt werden.

Die Fläche WA4 beinhaltet das Baufenster im Blockinnenbereich. Es weist zur Stärkung der Dominanz der straßenseitigen Bebauung eine geringere Tiefe aus. In Verbindung mit den Nutzungsmaßen von GRZ und GFZ soll eine maßvolle und städtebaulich geordnete Entwicklung der hinteren Grundstücksbereiche erreicht werden. Mit der Ausweisung von Baufenstern ist neben der städtebaulichen Ordnung der Erhalt von zusammenhängenden Freiflächen beabsichtigt.

Im Bereich der Wohnbaufläche WA6 ist ein 20 m tiefes straßenbegleitendes Baufenster vorgesehen. Die Besonderheit dieser Fläche besteht in der straßenmäßig allseitigen Erschließung. Das Baufenster wurde konsequent straßenseitig angelegt, obwohl in dieser Fläche drei Baukörper im Bestand durch das Baufenster nicht gefasst werden konnten. Zur Durchsetzung der angestrebten städtebaulichen Ordnung ist nicht von der Lage des Baufensters abgewichen worden, da für die außerhalb des Baufensters liegenden Gebäude Bestandsschutz besteht. Für die Planung eines Neubaus besteht die Möglichkeit der Realisierung innerhalb des ausgewiesenen Baufensters.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5: „Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig“ wird beabsichtigt, die zusammenhängenden gebietsprägenden Gartenbereiche von Stellplätzen, Garagen und Carports freizuhalten. Eine ausreichende Möglichkeit der Einordnung ist innerhalb der Baufenster gegeben.

### *5.3. Bauweise*

Wie im Bestand vorhanden, soll die offene Bauweise im Bebauungsplangebiet erhalten bleiben. Die Baukörper sollen in Form von Einzel- und Doppelhäusern errichtet werden. Zur Differenzierung der Baukörper in den Wohnbauflächen wurden unterschiedliche Gebäudelängen mit den textlichen Festsetzungen Nr. 2 und 3 vorgegeben. Durch diese Festsetzungen wird an die vorhandene ortsübliche Bebauung angeknüpft.

#### 5.4. Grünfestsetzungen

Zur Umsetzung der Ausweisung des Landschaftsprogramms als Obstbaumsiedlungsbereich wird auf den privaten Grundstücken das Pflanzen von hochstämmigen Obstbäumen festgesetzt. Durchschnittlich ist nach textlicher Festsetzung Nr. 44 10. ein Obstbaum pro 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche zu pflanzen. Diese Festsetzung lässt genug Spielraum für den individuellen Gestaltungswillen des Eigentümers, da die Anpflanzung weiterer Bäume anderer Arten nicht verhindert wird. Die Festsetzung dient dazu, den durch die vorhandenen Obstgärten geprägten Ortscharakter zu erhalten und zu entwickeln. Dies soll durch die Vorgabe einer Mindestanzahl an Bäumen sowie der zu verwendenden Arten erfolgen. Die festgesetzten Arten und Qualitäten entwickeln den heute bestehenden Charakter des Gebietes kontinuierlich weiter und werten es städtebaulich auf. Neben ihrer klimatischen Wohlfahrtswirkung (Staubbindung, Schattenspende, Sauerstoffproduktion) haben die großen Obstbäume Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz (Nahrungs- und Lebensgrundlage für viele heimische Tierarten) und entfalten aufgrund ihres Habitus eine erhebliche freiraum- und ortsbildprägende Wirkung in dem kleinteiligen Siedlungsgebiet. Die hochstämmigen Wuchsformen binden die vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen in die Siedlungsstruktur ein und beeindrucken durch Blüte, Herbstlaub und Früchte. Die Bäume erreichen in der Regel ein hohes Alter.

Folgende Obstbaumarten werden zur Anpflanzung empfohlen:

<i>Malus spec.</i>	<i>Apfel</i>
<i>Pyrus spec.</i>	<i>Birne</i>
<i>Prunus spec.</i>	Pflaume, Süßkirsche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss

Die Festsetzung der Fassadenbegrünung von Nebenanlagen im Sinne § 14 der BauNVO, Garagen und überdachten Stellplätzen (TF 11) dient im behutsamen Verdichtungsprozess dem Erhalt des grünen Charakters der Siedlung. Begrünte Fassaden dienen der Gestaltung und erhöhen den Vegetationsanteil. Sie unterstützen damit die städtebauliche Zielsetzung der durchgrünten Siedlung. Gleichzeitig tragen sie durch Verdunstung und Verminderung der Aufheizung der Baukörper zur Verbesserung des Kleinklimas bei und steigern die ökologische Qualität als Lebens- und Nahrungsraum für Tiere.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind drei Bäume mit Erhaltungsbindungen belegt. Diese Bäume erhalten so einen Schutzstatus, der über die Wirkung der Baumschutzverordnung hinaus geht. Bei natürlichem Abgang werden Ersatzpflanzungen durch die Regelungen der Baumschutzverordnung gefordert. Ihr hoher gewachsener Wert und ihre städtebauliche Bedeutung, die im wesentlichen in ihrer Größe begründet ist, kann dann erst im Laufe von Jahrzehnten wieder erreicht werden. Die Forderung von Nachpflanzungen in einer Größenordnung, die diesen Prozess verkürzen würde, sind für die Grundstückseigentümer unzumutbar.

#### Adersleber Weg 7

Die *Ulmus laevis* (Flutter-Ulme) hat einen Kronendurchmesser von ca. 10 m bei einem Stammumfang von ca. 340 cm. Aufgrund ihrer Höhe von ca. 25 m ist sie mar-

kanter, Punkt in der Umgebung. Durch ihre gut ausgebildete Krone wirkt sie landschaftsprägend für dieses Gebiet und hat einen hohen ökologischen Wert.

### Elisabethstraße 67

Bei den zwei *Fagus sylvatica purpurea* (Blutbuchen) handelt es sich um das festgesetzte Naturdenkmal XXI-16/B. Die Bäume stehen im Vorgartenbereich zur Elisabethstraße. Sie heben sich in der Umgebung besonders durch ihre Schönheit und Seltenheit ab. Für den Bereich an der stark befahrenen Elisabethstraße sind die Blutbuchen aufgrund ihres Alters, ihrer Größe und Vitalität von hoher, das Landschaftsbild prägender und ökologischer Bedeutung.

#### 5.5. Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Vorranggebiet für den Klimaschutz, in dem klimatisch wirksame Freiräume erhalten und der Luftaustausch gesichert werden sollen.

Um die klimatische Ausgleichsfunktion zu erhalten, muss die Emission von Luftschadstoffen entsprechend dem Stand der Technik minimiert werden. Zur Minimierung der Luftschadstoffkonzentrationen im Zuge der baulichen Verdichtung durch zusätzliche Heizungsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, wurde die textliche Festsetzung Nr. 9 aufgenommen.

In Auswertung der Infrarot- Satellitenbildkarte zum Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung wurde festgestellt, dass sich nordöstlich von Marzahn Kaltluftentstehungsgebiete befinden, die sich von Norden über den Ahrensfelder Berg, entlang der Wuhle bis einschließlich des Erholungsparks am Blumberger Damm, erstrecken. Die Kaltluftschneisen gewährleisten die Frischluftzufuhr zu den klimatisch belasteten Innenstadtbereichen. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes am Ausläufer dieser Kaltluftschneise liegt, sollen hier Luftverunreinigungen so weit wie möglich ausgeschlossen werden.

Durch das Verkehrsaufkommen der Allee der Kosmonauten und der Elisabethstraße ist das Plangebiet mit Außenlärm belastet. Die Prüfung der Einhaltung der Technischen Baubestimmungen nach DIN 4109 erfolgt gemäß § 16 BauOBl in im Baugenehmigungsverfahren.

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

#### **1. Entwickelbarkeit aus dem FNP Berlin**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Gebiet, für das der FNP Berlin eine Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) ausweist. Aus der Wohnbaufläche W4 des Flächennutzungsplanes kann das ihr zugeordnete Allgemeine Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO entwickelt werden.

Für die Flächen WA1, WA2 und WA 5 ist eine GFZ von 0,6 vorgesehen, die sich städtebaulich aus der Bestandssituation, der Nähe zur Großsiedlung und der Abschirmung und baulichen Aufwertung an der Allee der Kosmonauten begründet. Da

die Gesamtfläche der Wohnbaublöcke unter 3 ha liegt, wird hier von einer kleinteiligen Überschreitung des im W4 zulässigen Nutzungsmaßes ausgegangen, die aus dem FNP Berlin entwickelbar ist.

## **2. Eingriffsbetrachtung**

Da mit der Planung lediglich die planungsrechtlich bereits gemäß § 34 BauGB zulässige städtebauliche Verdichtung geordnet wird, liegt kein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Gegebenenfalls notwendige Baumfällungen werden nach der BaumSchVO geregelt. Durch die Festsetzungen zum Anpflanzen von Obstbäumen und zur Fassadenbegrünung wird den Anforderungen des Landschaftsprogramms Genüge getan. Die geringen Nutzungsmaße gewährleisten eine schonende Freiraumnutzung.

## **3. Schichtenwasser**

Schwebendes Grundwasser ist in Abhängigkeit von Niederschlägen in Grundmoränengebieten, in denen wir uns im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden, immer vorhanden. Es lässt sich zurückverfolgen, dass die Vernässung von Grundstücken nicht erst durch eine Bebauung aus neuerer Zeit verursacht wird, sondern in der Bebauung an sich zu suchen ist.

Zur Lösung der Grund- und Schichtenwasserproblematik bei der Errichtung von Neubauten handelt es sich um Fragen der bautechnischen Ausgestaltung, der Standsicherheit und der Gründungstiefe. Diese Fragen sind dem Bauordnungsrecht und damit dem Landesrecht zugeordnet. Bautechnik ist keine Frage des Städtebaus und damit dem Bebauungsplan nicht zugänglich. Die Problematik des Schichtenwassers wird im Baugenehmigungsverfahren dahingehend berücksichtigt, dass durch das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt der Bauherr bzw. Architekt auf die Möglichkeit des Vorhandenseins von Schichtenwasser hingewiesen wird.

## **4. Regenwasser**

Die Berliner Wasserbetriebe stellen keine Forderungen an die Regenwasserbeseitigung. Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Entsorgungsleitungen, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits nach geltendem Recht entsprechend § 34 BauGB eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Umfang der baulichen Nutzung in die maßgebliche Umgebung einfügt. Somit kann die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Bebauung nicht vom Vorliegen eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes abhängig gemacht werden. Der Bauherr muss im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Problematik des anfallenden Regenwassers selbst bewältigen. Entsprechend den Zielstellungen des Landschaftsprogrammes für Berlin wird zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion prinzipiell von einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den privaten Grundstücken selbst ausgegangen. Die geplanten Festsetzungen der Grundflächenzahl von 0,2 bzw. in Teilflächen von 0,3, ermöglichen dies.

Bei der Umsetzung der technischen Lösung zur Gewährleistung der Versickerung über die belebte Bodenzone, in Abhängigkeit von den geplanten Baumaßnahmen der einzelnen privaten Bauherren und den speziellen Bodenverhältnissen auf den Grundstücken handelt es sich um Fragen der bautechnischen Ausgestaltung. Diese Fragen sind dem Bauordnungsrecht und damit dem Landesrecht zugeordnet. Bautechnik ist keine Frage des Städtebaus und damit dem Bebauungsplan nicht zugänglich.

## **5. Altlasten**

Das Grundstück Elisabethstraße 61, ehemals Bauschlosserei mit Stahllager, ist unter der Nummer 8752 im Bodenbelastungskataster registriert. Die Eintragung im Bodenbelastungskataster begründet sich aus der Nutzungsgeschichte des Grundstücks. Aufgrund der früheren hohen Versiegelung ist nicht mit hohen Bodenschadstoffgehalten zu rechnen. Einer Kennzeichnung im Bebauungsplan nach § 5 und 9 BauGB bedarf es nicht, da bei den Bodenkontaminationen davon auszugehen ist, dass keine schädlichen Auswirkungen auf zukünftige Nutzungen zu erwarten sind. Im Zuge geplanter Baumaßnahmen sind gegebenenfalls Untersuchungen sowie erforderlich werdende Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Die Gefährdungsabschätzung der Umweltbehörde ergab, dass der Nutzungsfestsetzung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet städtebaulich nichts entgegen steht.

Nach Aussagen des Umweltamtes besteht für die Grundstücke Elisabethstraße 73 (Druckerei) und Elisabethstraße 79 (Mineralölhandel - Nutzung aufgegeben) Bodenbelastungsverdacht, der auf die früheren oder bestehenden Nutzungen zurückzuführen ist. Entsprechend eines Fachgutachtens ist aus Sicht des Bodenschutzes die Festsetzung im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet ohne Einschränkungen möglich. Eine Bodenuntersuchung ist unter Beachtung der Nutzung der Grundstücke und der potentiellen Bodengefährdung nicht erforderlich.

## **6. Umweltverträglichkeit**

Die nach Maßgabe des Bebauungsplanes möglichen Vorhaben sind keine Vorhaben für die entsprechend der Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 Satz 1 UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Demzufolge wird keine UVP durchgeführt.

## **7. Finanzielle Auswirkungen**

Es bestehen keine finanziellen Auswirkungen auf den bezirklichen Haushalt.

## **IV. VERFAHREN**

### *Aufstellungsbeschluss*

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 20.09.1994, Vorlage Nr. II/621/94, den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-26 gefasst und im Amtsblatt Nr. 32/95 am 23.06.1995 veröffentlicht.



Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 27.10.1994 mit Drucksache II./32. Sg/DS 1001 über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XXI-26 informiert.

#### *Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3a AGBauGB*

Mit Schreiben vom 06.04.1995 wurde der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen Abt. II, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Abt. II, sowie der Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe der Aufstellungsbeschluss über das Bebauungsplanverfahren XXI-26 mitgeteilt.

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz äußerten keine Bedenken.

Mit Schreiben vom 04.11.2002 wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. ID gemäß § 5 AGBauGB über die Absicht der Geltungsbereichsänderung/ Korrektur informiert. Es wurden keine Bedenken geäußert.

Das Verfahren wird nach § 7 AGBauGB durchgeführt, da es mit der Elisabethstraße und der Allee der Kosmonauten (auch Straßenbahnverkehr) gemäß Abs. 1 Nr. 2 dringende Gesamtinteressen Berlins berührt und deren mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann.

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

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 02.12.2002 bis einschließlich 20.12.2002 im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, im Stadtplanungsamt, durchgeführt.

#### *Beteiligung der Träger öffentlicher Belange*

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 10.12.2002 zum Begründungstext vom 15.11.2002 gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB aufgefordert, ihre fachbezogenen Stellungnahmen innerhalb eines Monats abzugeben.

#### *Geltungsbereichsänderungsbeschluss*

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 22.07.2003 die Korrektur des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXI-26 mit Vorlage Nr. 547/II beschlossen.

Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 42 am 05.09.2003 veröffentlicht.

Die Kenntnisnahme der BVV wurde in der 40. Geschäftlichen Mitteilung der BVV vom 17.09.2003 als Drucksache 977/V bestätigt.

### *Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Abwägungsergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange*

In seiner Sitzung am 22.07.2003 stimmte das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf mit BA-Vorlage Nr. 687/II dem Abwägungsergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu.

Die Kenntnisnahme der BVV wurde in der 40. Geschäftlichen Mitteilung der BVV vom 17.09.2003 als Drucksache 976/V bestätigt.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nahmen insgesamt 16 Bürger/innen die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planunterlagen wahr. Die wesentlichen Planungsziele:

Allgemeines Wohngebiet unter Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben,  
Ausweisung von Baufenstern,  
Festlegung von Nutzungsmaßen (GRZ/ GFZ),  
Baukörperlängenbegrenzung,  
Grünflächenerhalt,

fanden überwiegend positive Resonanz. Es gab zwei negative Äußerungen, die sich auf gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten im Bebauungsplangebiet bezogen.

Ausgehend von den im Rahmen der Trägerbeteiligung vorgebrachten Belangen und Hinweisen, wurden keine Aufgabenbereiche eines Trägers öffentlicher Belange erstmals oder stärker als bisher berührt. Deshalb ist keine nochmalige Trägerbeteiligung durchzuführen.

Die Hinweise zu verkehrsplanerischen Belangen (Klassifizierung der Straßen, Korrektur der Straßenbegrenzungslinie) wurden in das Verfahren eingearbeitet.

Unter dem Punkt „2.1. Bestand“ wurde der Hinweis des Landesdenkmalamtes Berlin über das mögliche Auftreten von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Bebauungsplangebiet aufgenommen.

Die Altlastenproblematik wurde nochmals betrachtet. Aus der Sicht des Bodenschutzes ist die Festsetzung zum „Allgemeinen Wohngebiet“ ohne jede Einschränkung möglich.

Für das weitere Verfahren wurde geplant, die Nutzungsmaße zur Unterstützung einer blockrandorientierten, städtebaulichen Ordnung an den Hauptverkehrsstraßen deutlicher zu differenzieren. Dazu wurde im Bereich der Allee der Kosmonauten zwischen Heliosstraße und Elisabethstraße die Wohnbaufläche WA5 abgegrenzt und die Grundflächenzahl für diese Fläche auf die GRZ 0,3 erhöht. In der Fläche WA3 wurde die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO erhöht, um die bauliche Nutzbarkeit der vorderen Grundstücke durch die für die Erschließung der hinteren Grundstücksteile erforderlichen Zufahrten nicht einzuschränken.

### *Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 28.11.2003 mit BA-Beschluss Nr. 770/II die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes XXI-26 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage der Begründung mit Planungsstand November 2003 und des Entwurfes zum Bebauungsplan beschlossen.

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 3 und der Berliner Zeitung am 23.01.2004 ortsüblich bekannt gegeben und fand in der Zeit vom 4. Februar bis einschließlich 4. März 2004 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.01.2004 über die Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert.

Das Interesse der Bürger während der öffentlichen Auslegung konzentrierte sich vorwiegend auf eventuelle Änderungen zum Vorentwurf der frühzeitigen Bürgerbeteiligung. Die in den Entwurf zur öffentlichen Auslegung eingearbeitete Erhöhung des Nutzungsmaßes im Bereich der Allee der Kosmonauten WA5 von GRZ 0,2/ GFZ 0,4 auf GRZ 0,3/ GFZ 0,6 sowie die Erhöhung der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO in der Wohnbaufläche WA3 hatte keine negativen Einwendungen zur Folge.

Die Beteiligung der Bürger/innen führte zu keinen Änderungen oder Ergänzungen. Dem Ergebnis der Prüfung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung hat das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf in seiner Sitzung am 20.04.2004 mit BA-Beschluss Nr. 927/II zugestimmt.

Die Kenntnisnahme der BVV wurde in der 58. Geschäftlichen Mitteilung der BVV vom 90.06.2004 als Drucksache 1376/V bestätigt.

### *Festsetzung*

Mit BA-Beschluss Nr. 1089/II vom 07.09.2004 stimmte das Bezirksamt dem Entwurf des Bebauungsplanes XXI-26 vom 28.11.2003 und der Begründung vom 10.08.2004 zu.

Die Bezirksverordnetenversammlung Marzahn- Hellersdorf von Berlin hat in ihrer Sitzung am 22.09.2004 mit der Drucksache Nr.1583/V beschlossen der Festsetzung des Bebauungsplanverfahrens XXI- 26 zuzustimmen.

### *Anzeige des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB*

Im Rahmen der Rechtsprüfung des Bebauungsplanentwurfes durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurden die textliche Festsetzung über die Zahl der zulässigen Wohnungen und die Begründungen der geplanten Festsetzungen zur Minimierung der Luftschadstoffkonzentration sowie dem Ersetzungsgebot der mit Erhaltungsgebot belegten Bäume beanstandet. Durch die Beanstandungen war eine Überarbeitung des Bebauungsplanes notwendig. Es wurde ein Deckblatt erstellt. Die erforderlichen Änderungen erforderten gemäß § 3 Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung.

### *Prüfung der Beanstandungen*

Mit den geplanten Festsetzungen im WA4 (Baufensterausweisung, GRZ, GFZ, Baukörperlängenbegrenzung, Anordnung von Stellplätzen und Garagen nur im Baufenster zulässig) sind ausreichend Regelungen getroffen, um eine Ausweitung des Verkehrs auf die Wohnbaufläche WA3 zu beschränken. Die textliche Festsetzung Nr. 7 wurde deshalb aus dem Bebauungsplanentwurf gestrichen. Da durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde die Beteiligung der Bürger im vereinfachten Verfahren nach § 13 Nr. 2 BauGB (Betroffenenbeteiligung) durchgeführt. Träger öffentlicher Belange sind von der Änderung nicht betroffen.

Die Begründung zur Minimierung der Luftschadstoffkonzentration unter Pkt. II.5.5. (TF 10 alt, TF 9 neu nach Überarbeitung) wurde inhaltlich mit der Auswertung der Infrarot- Satellitenbildkarte zum Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung ergänzt. Es wurde festgestellt, dass sich nordöstlich von Marzahn Kaltluftentstehungsgebiete befinden, die sich von Norden über den Ahrensfelder Berg, entlang der Wuhle bis einschließlich des Erholungsparks am Blumberger Damm, erstrecken. Die Kaltluftschneisen gewährleisten die Frischluftzufuhr zu den klimatisch belasteten Innenstadtbereichen. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes am Ausläufer dieser Kaltluftschneise liegt, sollen hier Luftverunreinigungen so weit wie möglich ausgeschlossen werden.

Die in der Planzeichnung dargestellte Erhaltungsbindung für die Flatter-Ulme im Adersleber Weg 7 und die zwei Blutbuchen in der Elisabethstraße 67 geht bereits über den in der BaumSchVO geregelten Schutzstatus hinaus. Da ein Ersetzungsgebot nicht zurechtfertigen ist, wurde die Festsetzung Nr. 13 gestrichen. Das Natur- und Umweltamt wurde in die Entscheidungsfindung einbezogen (Stellungnahme vom 02.02.2005). Die Begründung wurde unter Pkt. II.4. und Pkt. II.5.4., vierter Absatz entsprechend geändert bzw. ergänzt.

Alle im Rahmen der Rechtsprüfung erteilten Hinweise zur Begründung und zur Planzeichnung wurden überprüft und durch redaktionelle Änderungen/ Ergänzungen eingearbeitet.

Für die Planzeichnung wurde ein Deckblatt erstellt zur Korrektur der textlichen Festsetzungen, Streichung der zwei Wohnungen (2 Wo) im WA4 und Begradigung der nördlichen Baugrenze auf dem Grundstück Heliosstraße 2.

Die Begründung Pkt. I.2.2., letzter Absatz wurde mit der Beschreibung der gebiets-typischen Vegetation ergänzt. Im Pkt. II.5.4., erster Absatz wurde die Begründung zur Verwendung von „hochstämmigen“ Obstbäumen erweitert.

Unter Pkt. II.5.1.3. wurde der Begründungstext hinsichtlich der Zweckbestimmung als Öffentliche Parkanlage, ihrer Lage und Ausdehnung inhaltlich untersetzt.

Die Empfehlung des Walnussbaumes wurde nochmals geprüft. Der Walnussbaum gehört als Nutzbaumart traditionell in die Siedlungsgärten. Da er zu den Obstbäumen gehört, könnte er auch gepflanzt werden, wenn er nicht auf der als „Empfehlung“ geltenden Pflanzliste aufgeführt wäre. Es obliegt jedem Grundstückseigentümer selbst, sich bei der Wahl des Obstbaumes über dessen Besonderheiten zu informieren. Die Befürchtung, dass das Anpflanzen mehrerer Walnussbäume den gewollten

Charakter eines Obstbaumsiedlungsgebietes bricht, wird nicht gesehen, da es auf der bereits großen Anzahl bebauter Grundstücke im Bebauungsplangebiet bisher kaum Walnussbäume gibt.

#### *Betroffenenbeteiligung entsprechend § 13 Nr. 2 BauGB*

Den betroffenen Grundstückseigentümern ist in einer angemessenen Frist Gelegenheit gegeben worden, sich – ausschließlich zur Änderung der genannten Festsetzung – nochmals zu äußern. Die Information der Bürger über die Durchführung der Betroffenenbeteiligung erfolgte mit dem Schreiben vom 21.02.05. Es wurde am 21.02.05 an alle Grundstückseigentümer der Heliosstraße 2 – 20 (gerade), Elisabethstraße 59 – 75 (ungerade) und Geißenweide 3 verteilt. Die Eigentümer der Grundstücke Elisabethstraße 59, 61, 63A, 75 und Heliosstraße 4 wurden angeschrieben. Träger öffentlicher Belange sind von der Änderung nicht betroffen.

#### *Auswertung der Betroffenenbeteiligung*

Aufgrund der persönlichen Information der Eigentümer im WA4 und WA3 war die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (Betroffenenbeteiligung) intensiver als während der öffentlichen Auslegung.

Es wurde eine schriftliche Stellungnahme ohne Einwände abgegeben. Drei Bürger/innen informierten sich in der Stadtplanung über die beabsichtigte Änderung. Insgesamt 7 Bürger/innen meldeten sich telefonisch und baten um Erläuterung. Die Bürger/innen äußerten sich im Wesentlichen positiv. Zwei Grundstückseigentümer bedauerten die Änderung, weil ihre Nachbargrundstücke noch nicht bebaut sind. Anregungen oder Einwände gab es nicht.

Die Beteiligung der Bürger in der Betroffenenbeteiligung führte zu keinen Änderungen oder Ergänzungen entsprechend § 13 BauGB. Die Festsetzung des Bebauungsplanes entsprechend § 10 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 3 AGBauGB kann nunmehr erfolgen.

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 22.03.2005 mit BA-Beschluss Nr. 1267/II dem Ergebnis der Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegung und der Festsetzung des Bebauungsplanes zugestimmt.

In der Bezirksverordnetenversammlung am 28.04.2005 wurde die Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegung zur Kenntnis genommen und der Beschluss über die Festsetzung des Bebauungsplanes mit Drs. Nr. 1907/V gefasst.

#### *Erneute Rechtsprüfung gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB*

Die erneute Rechtsprüfung des Bebauungsplanverfahrens wurde mit Schreiben vom 09.05.2005 zur Anzeige gebracht. Entsprechend der Mitteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 25.05.2005 war der Bebauungsplan XXI-26 im Rahmen der Rechtskontrolle nicht zu beanstanden. Die erteilten Hinweise zur Aktualisierung der Zitierung des Baugesetzbuches in der Begründung Pkt. V Rechtsgrundlagen und im Text zur Rechtsverordnung wurden durchgeführt. Dem Hinweis die Ziffer „12“ auf der Planzeichnung zu streichen wurde gefolgt.

Gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB kann der Bebauungsplan nunmehr als Rechtsverordnung festgesetzt werden.

### *Festsetzung des Bebauungsplanes*

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf beschließt die Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-26 in seiner Sitzung am 28.06.2005 mit BA-Beschluss Nr. 1377/II.

Die Rechtsverordnung wurde als Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-26 vom 6. Juli 2005 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 23. August 2005 auf Seite 430 verkündet.

## **V. RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824)

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) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), geändert durch Art. 167 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2304)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz- NatSchGBln) in der Fassung vom 28. Oktober 2003 (GVBl. S. 554)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578)

Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95).