

**Biesdorf-Süd**

**Bebauungsplanverfahren  
XXI-28**

**”Zimmermannstraße/Wuhle”**

**Festsetzungsbegrün-  
dung zum  
Bebauungsplan**

**Inhalt**

	Seite
<b>I. PLANUNGSGEGENSTAND</b>	<b>3</b>
<b>1. Veranlassung und Erforderlichkeit</b>	<b>3</b>
<b>2. Plangebiet</b>	<b>4</b>
2.1 Stadträumliche Einbindung	4
2.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur	5
2.3 Natur und Landschaft	5
2.4 Verkehrliche Erschließung	5
2.5 Technische Erschließung	6
2.6 Altlasten	6
<b>3. Planerische Ausgangsposition</b>	<b>6</b>
3.1 Flächennutzungsplan	6
3.2 Landschaftsprogramm	6
3.3. Bereichsentwicklungsplanung	7
<b>II. PLANINHALT</b>	<b>7</b>
<b>1. Entwicklung der Planungsüberlegungen</b>	<b>7</b>
<b>2. Intention des Planes</b>	<b>8</b>
<b>3. Wesentlicher Planinhalt</b>	<b>10</b>
<b>4. Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen</b>	<b>10</b>
<b>III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>19</b>
<b>1. Auswirkungen auf die Umwelt</b>	<b>19</b>
<b>2. Auswirkungen auf den Bedarf an sozialer Infrastruktur         und öffentlichen Grünflächen</b>	<b>21</b>
<b>3. Auswirkungen auf den Verkehr</b>	<b>22</b>
<b>4. Auswirkungen auf den Haushalt</b>	<b>22</b>
<b>IV. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN</b>	<b>22</b>
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	23
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	23
Öffentliche Auslegung	23
Festsetzung	24
<b>V. RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>25</b>
<b>VI. BEARBEITUNG</b>	<b>25</b>

---

## I. PLANUNGSGEGENSTAND

Der Geltungsbereich des B-Planes XXI-28 „Zimmermannstraße/Wuhle“ befindet sich in Biesdorf-Süd und umfasst ein ca. 1,7 ha großes Gebiet, das wie folgt umgrenzt ist:

- im Norden durch die Zimmermannstraße,
- im Südosten durch die Wuhle,
- im Westen durch die Schwabenallee und deren gedachte Verlängerung nach Süden.

Das Bebauungsplangebiet ist Teil des Siedlungsgebietes Biesdorf-Süd mit vorstädtischem Charakter. Es wird durch den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wuhlelandschaftsraum bestimmt.

Im Westen grenzt der Geltungsbereich des B-Planverfahrens XXI-29 „Am Balzerplatz“ an das Plangebiet an. Südlich grenzt das Plangebiet des B-Planverfahrens XXI-37 „Köpenicker Straße/Am Wuhlebecken“ und nördlich XXI-36 „Fortunaallee“ an. Schwerpunkt der Verfahren ist die Sicherung allgemeiner Wohngebiete unter Berücksichtigung der besonderen Landschaftsprägung und in den beiden letzteren insbesondere die Entwicklung des Wuhlelandschaftsraumes als übergeordneten Grünzug.

### 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen bisher keine Bebauungspläne. Das Gebiet ist außer den an die Wuhle angrenzenden Grünflächen bauplanungsrechtlich als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595), wird die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche W 4 mit einer GFZ von bis zu 0,4 ausgewiesen. Parallel dazu sieht die Bereichsentwicklungsplanung von 1993 die Entwicklung einer GRZ bis 0,2 im Plangebiet vor.

In Biesdorf-Süd vollziehen sich gegenwärtig umfassende Veränderungen, die sich insbesondere aus der Entwicklung des neuen Einkaufszentrums am Elsterwerdaer Platz mit seinen angrenzenden neuen Wohngebieten (Entwicklungsmaßnahme) und der Verdichtung der Bestandsbebauung ergeben. Die seit 1990 einsetzende Siedlungsentwicklung durch Grundstücksteilungen und Hinterlandbebauungen hat in den letzten Jahren zu einer kontinuierlichen Erhöhung der Siedlungsdichte geführt. Die Bestandsgebiete von Biesdorf eignen sich in hervorragender Weise dazu, den Trend der Umlandwanderung zu mindern und innenstadtnahe, bereits erschlossene und mit guter ÖPNV-Anbindung versehene Grundstücke bereitzustellen. Dabei gilt es, die grüngeprägte Ortstypik der Siedlungen zu sichern und zu entwickeln.

Die Siedlungsentwicklung lässt sich auf der Grundlage des § 34 BauGB nicht städtebaulich steuern. Damit sich das Gebiet städtebaulich geordnet fortentwickelt, ist ein Bebauungsplan erforderlich, der die städtebaulichen Grundprinzipien – insbesondere das Maß der Überbauung – zur Sicherung der Siedlungsstruktur mit einer wirksamen und dabei handhabbaren Regelungsdichte umsetzt. Ohne Bebauungsplan ist durch Grundstücksteilungen und Bauanträge eine nicht siedlungstypische Überbauung zu befürchten. Insbesondere für das an die Wuhle grenzende Grundstück Zimmermannstraße 20-24 gab es reges Bauinteresse, welches jeweils auf die Errichtung zahlreicher ein- bis zweigeschossiger Wohnbauten mit einem hohen Anteil an Flächenüberbauung abzielte. Dies widersprach den Zielen der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) und des Landschaftsprogrammes, so dass es geboten war, verbindliche Aussagen für das Gebiet zu formulieren.

Die für Biesdorf existierende Bereichsentwicklungsplanung (BEP) von 1993 weist im Bebauungsplangebiet eine breite Grünverbindung entlang der Wuhle aus, die nach § 34 BauGB nicht gesichert werden kann. Auch über die BEP und das Landschaftsprogramm ist sie nicht

rechtsverbindlich gesichert, da beide Planwerke nur eine behördeninterne Verbindlichkeit besitzen.

Zur rechtsverbindlichen Sicherung der Planungsvorgaben musste daher ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Insbesondere die Sicherung und Entwicklung von öffentlichen Grünflächen ist eine wichtige Aufgabe der Bebauungsplanung, um allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden, das Defizit an Grün entsprechend den Bedarfsrichtwerten abzubauen, eine Biotopvernetzung zu erreichen, Maßnahmeflächen für zugeordnete Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 a BauGB zu schaffen u.a.

Eine weitere wichtige Aufgabe der Bebauungsplanung ist die Sicherung der sozialen Infrastruktur. Ebenso sind entsprechend der Bedarfsrichtwerte öffentliche Kinderspielplätze vorzusehen. Öffentliche Grünanlagen zählen ebenso wie soziale Infrastruktureinrichtungen zu den notwendigen Teilen eines Wohngebietes.

In Biesdorf-Süd bestehen zur Zeit keine wohnungsnahen Grünanlagen von > 0,5 ha. Im Bestand gibt es lediglich 2,58 ha siedlungsnahen Grünflächen. Ein Stadtteilpark ist nicht vorhanden, öffentliche Spielplätze auch nicht. Das Defizit an öffentlichen wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen wird sich mit zunehmender Bebauung verschärfen, so dass die Anlage von öffentlichen Grünflächen zur Sicherung der Feierabend- bzw. Wochenenderholung besonders geboten ist. Derzeit leben in Biesdorf-Süd ohne Entwicklungsgebiet 9.085 Einwohner/innen, die einen Bedarf an wohnungs- und siedlungsnahem Grün (6 qm + 7 qm/Ew) von 11,81 ha haben, d.h. das Defizit beträgt heute bereits 9,23 ha. Bei der prognostizierten Verdichtung von Biesdorf-Süd auf die 2- bis 3-fache Einwohnerzahl wird sich das bestehende Grünflächendefizit weiter auf bis zu 32,85 ha erhöhen, wenn nicht zusätzliche öffentliche Grünflächen geschaffen werden.

Das derzeit bestehende Defizit an öffentlichen Kinderspielplätzen von 0,64 ha - derzeit kein öffentlicher Kinderspielplatz in Biesdorf-Süd - würde sich im selben Zeitraum auf bis zu 1,92 ha erhöhen. Es muss dringend abgebaut werden.

Der Bebauungsplan soll dazu dienen, insbesondere die Grünfläche einschließlich einer öffentlichen Wegeverbindung als Teil eines überbezirklichen Wuhlewander- und -radweges, gleichzeitig Kaltluftschneise, sowie in dieser Grünfläche einen öffentlichen Spielplatz von 2.000 qm planungsrechtlich zu sichern.

Zur Zeit verengt sich der öffentliche Wuhlegrünzug im Bereich Biesdorf-Süd auf ca. 10 m, so dass er in diesen Gebieten nicht mehr den Erwartungen an einen überbezirklichen Grünzug entspricht. Aus diesem Grund, jedoch auch um die Biotopfunktion (Flora, Fauna) und die Funktion als Kaltluftschneise erfüllen zu können, sind größere Aufweitungen als nutzbare Aufenthaltsbereiche innerhalb der Grünverbindung dringend notwendig. Die Aufweitung des Wuhlegrünzugs im Bereich der Zimmermannstraße bietet sich hier nicht nur durch vorhandene Freiflächen an. Hier befinden sich auch nach Erhebungen des Naturschutz- und Grünflächenamtes wertvolle Baum- und Strauchbestände, wie z.B. eine ca. 200-jährige Eiche.

## **2. Plangebiet**

### **2.1. Stadträumliche Einbindung**

Der Ortsteil Biesdorf liegt im Ostraum von Berlin, ca. 3,5 km von der Berliner Stadtgrenze und ca. 13 km vom Stadtzentrum entfernt. Er ist Teil des größten zusammenhängenden Einfamilienhausgebietes Berlins. Die derzeit noch geringe bauliche Dichte des Gesamtgebietes und seine hervorragende verkehrliche Anbindung an das Berliner Zentrum lassen erwarten, dass hier langfristig eine enorme bauliche Verdichtung und ein damit verbundener erheblicher Anstieg der Bevölkerungszahl verbunden ist.

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

---

Der Ortskern von Biesdorf befindet sich an der Bundesstraße 1/5 (Alt-Biesdorf), ca. 2 km vom Plangebiet entfernt.

## 2.2. Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet zeigt sich hinsichtlich seiner städtebaulichen Struktur und seines Erscheinungsbildes als ein gartengeprägter Vorstadtbereich. Nahe der Wuhle gelegen, mit einer Blockgröße von 1,4 ha Teil der vorhandenen Blockstruktur, einer GRZ von bis zu 0,15, war es schon zu Beginn der Planung durch Lauben und eine Ein- bis Zweifamilienhausbebauung mit überdurchschnittlich großen Gärten gekennzeichnet.

In seinen städtebaulichen Elementen - Raum- und Baustruktur sowie Nutzungsstruktur - zeigt sich das Planungsgebiet relativ homogen. Entlang der Zimmermannstraße befanden sich bei Planaufstellung drei Grundstücke mit Einfamilienhausbebauung (eingeschossig, mit Satteldach, unterschiedliche Grundstücksgrößen, im Durchschnitt 700 qm, baufluchtorientiert mit einer ca. 5 m breiten Vorgartenzone). Das Grundstück Nr. 20 bis 30, inzwischen ebenfalls bebaut, bildete zu Planungsbeginn durch seine kleingärtnerische Nutzung und seine Grundstücksgröße hier eine Ausnahme. Entlang der Schwabenallee liegt auch gegenwärtig eine Mischung von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern und saisonal genutzten Lauben vor, ergänzt um nicht mehr bewirtschaftete Gartenflächen mit zum Teil altem und wertvollem Baumbestand.

Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die derzeitige Versorgung mit Grundschulplätzen wird ausreichend in der Grundschule in der Alberichstraße abgedeckt. Kitaplätze, Sportplätze, Jugendfreizeit- und Senioreneinrichtungen sind in der näheren Umgebung jedoch defizitär. Um eine bedarfsgerechte Versorgung auch bei weiter steigenden Einwohnerzahlen zu gewährleisten, wird derzeit parallel die Flächensicherung für Neubauten in Biesdorf-Süd über weitere Bebauungspläne betrieben.

## 2.3. Natur und Landschaft

Naturräumlich liegt das Plangebiet in der Berlin-Fürstenwalder Spreetalniederung. Das Plangebiet charakterisiert sich durch die hier typischen Merkmale wie die mittlere Höhenlage zwischen 30 m und 45 m ü. NN (im Plangebiet Höhen von ca. 36,8 m bis 37 m ü. NN) und die vorherrschenden Sandböden. Der Flurabstand zum Grundwasser beträgt zwischen 2 m und 5 m.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIb des Wasserwerkes Kaulsdorf. Im Bereich des Plangebietes weist das Grundwasser eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit gegenüber dem Eindringen von Schadstoffen auf. Der Geschützteitsgrad wird mit "nicht geschützt" angegeben.

Es besteht ein relativ hoher Vegetationsanteil mit Bäumen, Sträuchern und Obstgehölzen. Östlich der Köpenicker Straße ist der Bestand ansatzweise als Waldbaumsiedlungsgebiet zu definieren. Neben den begrüneten Vorgartenzonen prägen vor allem ältere, großkronige Einzelbäume auch im Blockinnenbereich das grüne Erscheinungsbild des überwiegend locker bebauten Siedlungsgebietes, darunter besonders markante, als schützenswert einzustufende Bäume. Auch der Straßenraum der Zimmermannstraße ist durch wertvollen alten Baumbestand gegliedert.

## 2.4. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird im Norden durch die Zimmermannstraße begrenzt. Die Zimmermannstraße ist als örtliche Hauptverkehrsstraße der Verbindungsstufe III klassifiziert. Der Straßenraum mit einer Gesamtbreite von 15,8 m teilt sich im Verhältnis 3,3 m - 1,5 m - 6,0 m - 1,5 m - 3,0m

(Seitenraum - Gehweg - Fahrbahn - Gehweg - Seitenraum). Innerhalb der Zimmermannstraße verkehrt die Buslinie 108, die die ÖPNV-Versorgung des Plangebiets sichert.

Die an der westlichen Gebietsgrenze verlaufende Schwabenallee - Bestandteil des angrenzenden Bebauungsplanes XXI-29 "Balzer Platz" - übernimmt Erschließungsfunktionen. Sie befindet sich in unausgebautem Zustand ohne Straßenraumaufteilung.

Im Südosten des Plangebietes verläuft ein wuhlebegleitender Uferweg. Der Uferweg wird als öffentlicher Fuß- und Radweg genutzt.

## **2.5. Technische Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsanlagen für Trinkwasser, Strom und Gas ist gewährleistet.

Eine zentrale Abwasserentsorgung existierte zu Planungsbeginn nicht; unmittelbar danach wurde jedoch durch die Berliner Wasserbetriebe mit den Arbeiten zur abwassertechnischen Erschließung von ganz Biesdorf-Süd begonnen, die 2003 abgeschlossen wurden.

## **2.6. Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Objekte im Bodenbelastungskataster registriert. Die Grundstücke können nach Aussage des Umweltamtes daher als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Weitere Belastungen wurden durch das Umweltamt nicht festgestellt.

## **3. Planerische Ausgangssituation**

### *Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan*

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595), wird das Gebiet als Wohnbaufläche mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,4 dargestellt. Dieses ist als Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung ausgewiesen. Nutzungsbeschränkungen für das gesamte Gebiet ergeben sich aus der Lage in der Wasserschutzzone III.

Parallel zum Wuhleverlauf wird ein (überbezirklicher) Grünzug vorgesehen, der eine Breite zwischen ca. 30 m und 150 m aufweist. Im FNP werden die an die Wuhle angrenzenden Flächen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" dargestellt.

### *Darstellungen des Landschaftsprogramms*

Das Plangebiet liegt innerhalb eines geplanten übergeordneten Grünzuges entlang der Wuhle von Berlin-Marzahn bis Berlin-Köpenick. Entlang des Wuhleverlaufs erfolgt auf Höhe des Plangebietes in westlicher Richtung die Darstellung eines ca. 40 m breiten Grünzuges. Dieser soll entwickelt bzw. neu angelegt werden und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten enthalten. Störende und beeinträchtigende Nutzungen sind auszulagern. Die Aufenthaltsqualität ist zu verbessern.

Die Wiederherstellung und Aufwertung linearer Landschaftselemente, hier im Wuhleverlauf, zählen zu den Maßnahmenswerpunkten des LaPro. Dessen naturräumliche Zusammenhänge sind durch Beseitigung von Barrieren und landschaftsbeeinträchtigenden Nutzungen (wieder)herzustellen.

---

### *Bereichsentwicklungsplanung*

In der BEP 1993 wird für den östlichen Teil eine öffentliche Grünfläche mit übergeordneter Fuß- und Radwegeverbindung als Bestandteil des Wuhlegrünzugs vorgesehen. Eine Gemeinbedarfsfläche (Nutzung als Jugendfreizeithaus) ist für das Grundstück Schwabenallee 133-137 ausgewiesen. Für die anderen Grundstücke erfolgt im Konzept die Kennzeichnung als Allgemeines Wohngebiet mit landschaftlicher Prägung mit Einzel- und Doppelhausbebauung. Die GRZ beträgt < 0,15.

## **II. PLANINHALT**

### **1. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Bereits der Flächennutzungsplan von 1994 formuliert das Ziel, Bedarf an Wohnbauflächen überwiegend innerhalb bereits bebauter Gebiete durch eine angemessene Bestandsverdichtung unterzubringen. Der Bedarf zum Eigenheimbau ist dabei trotz hohem Leerstand im Mietwohnungsbau weiter vorhanden. Dem Siedlungsgebiet von Biesdorf-Kaulsdorf-Mahlsdorf kommt dabei aufgrund seiner Größe und der geringen Dichte eine besondere Bedeutung zu.

Der zunehmende Verdichtungsdruck und Bevölkerungsanstieg im Siedlungsgebiet verdeutlicht gerade in den letzten Jahren die Notwendigkeit einer gezielten Steuerung der Entwicklung und der Sicherung von zusätzlichen Wohnfolgeeinrichtungen. Ziel ist es, die Entwicklung des Siedlungsgebietes in weiten Teilen über Bebauungspläne zu lenken.

Im Januar 1995 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Das Büro Eichstädt, Architekten und Stadtplaner wurde mit dem Vorentwurf zum Bebauungsplan beauftragt. Ziel der Planung war es, ein Wohngebiet mit Bauweise mit Längenbeschränkung und geringer baulicher Dichte (GRZ 0,2) zu entwickeln sowie Flächen für eine öffentliche Parkanlage und eine öffentliche Wegeverbindung als Teil des überbezirklichen Wuhlewander- und -radweges zu sichern, die gleichzeitig Maßnahmefläche für zugeordnete Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 a BauGB ist. Als weiteres Planungsziel wurde im Zuge der Bearbeitung die Errichtung eines Kinderspielplatzes aufgenommen.

Das planerisch-städtebauliche Konzept beruhte auf folgenden Eckpfeilern:

- Lockere Gruppierung von bis zu zweigeschossigen Wohnhäusern um einen innenliegenden Gartenbereich, Orientierung nach Süden, Anordnung parallel zur Zimmermannstraße/Schwabenallee, separate Erschließung der innenliegenden Grundstücke;
- sensible Einfügung der Wohnanlage in das vorgeprägte Landschafts- und Vegetationsgerüst entlang der Wuhle. Es entsteht eine naturnah zu gestaltende öffentliche Parkanlage mit dem überbezirklichen Wuhlewander- und -radweg, gleichzeitig Maßnahmefläche für zugeordnete Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 a BauGB und ein öffentlicher Kinderspielplatz, die auch bis dato private Flächen als zukünftige öffentliche Grünflächen beansprucht.

Parallel zum Vorentwurf wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag an Claudia Vogel, Dipl.-Ing. (FH) für Garten- und Landschaftsgestaltung, in Auftrag gegeben. Darin wurde die Bestandssituation detailliert erfasst und die Auswirkungen der Planung darauf ermittelt. Zum damaligen Zeitpunkt wurde davon ausgegangen, dass der Eingriff sich an der Realsituation, nicht am bestehenden Planungsrecht, bemisst. Daher wurde hier ein umfassender Eingriff ermittelt und begründet. Auf Grund der Regelung des § 1 a, nach der ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, ist die Eingriffs-/Ausgleichs-Ermittlung aus der Begründung zum Vorentwurf im Entwurf entsprechend überarbeitet worden.

Der Vorentwurf wurde im März 1996 zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgestellt und im September/Oktober 1996 den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme übergeben.

Seitens der im Plangebiet ansässigen Bürger/innen gab es erhebliche Einwendungen, die sich vor allem gegen die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche auf Teilen der Privatgrundstücke und die damit verbundene Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit richteten. Zudem erschien diese auf dem Flächennutzungsplan beruhende Ausweisung des öffentlichen Grünbereichs entlang der Wuhle auch aufgrund der aktuellen Haushaltslage von Land und Bezirk als derzeit nicht realisierbar.

Alternativ zum Vorentwurfsplan wurde deshalb im Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eine zweite Vorentwurfsvariante, eine sogenannte „Alternativvariante“, erarbeitet. Diese bot die Möglichkeit, einen Teil des Grünstreifens in privater Nutzung zu belassen und ihn dennoch durch konkrete Festsetzungen im Landschaftsbild erlebbar werden und in seiner ökologischen Funktion wirksam bleiben zu lassen (Biotopvernetzung für Flora und Fauna; Kaltluftschneise). Im Bereich der Zimmermannstraße und der Schwabenallee wurden die Baufenster verändert und damit eine für die Eigentümer/innen bessere Grundstücksausnutzung erzielt. Die öffentliche Parkanlage wurde zugunsten privater Grünflächen von ca. 7.000 auf ca. 5.000 qm verringert.

Mit der Abwägung der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung wurde die Alternativvariante als Vorzugsvariante ausgewählt und in die öffentliche Auslegung gebracht.

Aus der öffentlichen Auslegung resultierten keine wesentlichen Planänderungen mehr.

## **2. Intention des Planes**

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

Daneben ist insbesondere die Sicherung und Entwicklung von öffentlichen Grünflächen eine wichtige Aufgabe der Bebauungsplanung, um allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden, das Defizit an wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen entsprechend den Bedarfsrichtwerten abzubauen und Maßnahmeflächen für zugeordnete Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 a BauGB zu schaffen, ebenso wie Potentialflächen für öffentliche Spielplätze.

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

Der Bebauungsplan soll insbesondere dazu dienen, die Grünfläche des Wuhlegrünzuges einschließlich einer öffentlichen Wegeverbindung als Teil eines überbezirklichen Wuhlewander- und -radweges, gleichzeitig Kaltluftschneise, sowie in dieser übergeordneten Grünfläche einen öffentlichen Spielplatz von 2.000 qm planungsrechtlich zu sichern und zu verbreitern. Zur Zeit verengt sich der öffentliche Wuhlegrünzug im Bereich Biesdorf-Süd auf 5 - 9 m, so dass er in diesen Gebieten nicht mehr den Erwartungen an einen überbezirklichen Grünzug entspricht, sondern lediglich einen Weg darstellt. Aus diesem Grund wird eine Aufweitung mit nutzbaren Aufenthaltsbereichen innerhalb der Grünverbindung als dringend notwendig gesehen. Die Aufweitung des Wuhlegrünzuges im Bereich der Zimmermannstraße bietet sich hier nicht nur durch vorhandene Freiflächen an. Hier befinden sich auch nach Erhebungen des Natur- und Umweltamtes wertvolle Baum- und Strauchbestände, wie z.B. eine ca. 200-jährige Eiche.



Erst durch die Übernahme der Flächen durch die öffentliche Hand eröffnen sich insbesondere für Erholungsfunktion und Landschaftsbild Gestaltungsmöglichkeiten, aber auch eine weitergehende Einflussnahme auf die Arten.

Die Sicherung der öffentlichen Grünfläche entlang der Wuhle als Bestandteil des übergeordneten Wuhlegrünzuges trägt zur weiteren Verbesserung der öffentlichen Nutzbarkeit und damit des Erlebnis- und Erholungswertes dieses Grünzuges bei – erst so kann hier überhaupt von einem durch die Öffentlichkeit nutzbaren und erlebbaren öffentlichen Grünzug gesprochen werden und nicht mehr von einem bloßen Weg, zumal dieser Grünzug übergeordnete Bedeutung hat (vorlaufende Planungen).

Aus diesem Grund, jedoch auch um die Biotopfunktion (Flora, Fauna) und die Funktion als Kaltluftschneise erfüllen zu können, sind größere Aufweitungen innerhalb der Grünverbindung dringend notwendig.

In Biesdorf-Süd besteht zur Zeit ein Defizit an öffentlichen Grünflächen von 9,23 ha. Bei der prognostizierten Verdichtung von Biesdorf-Süd auf die 2- bis 3-fache Einwohnerzahl wird sich das bestehende Grünflächendefizit weiter auf bis zu 32,85 ha erhöhen, wenn nicht zusätzliche öffentliche Grünflächen geschaffen werden (zur Berechnung des Defizits s.o. im Kap. „Veranlassung und Erforderlichkeit“).

Dieses Defizit an öffentlichen Grünflächen in Biesdorf-Süd muss, wenn auch nur in geringstem Maße, begonnen werden abzubauen. Durch die Planung werden im Geltungsbereich über die schon vorhandenen 2590 qm weitere 2870 qm öffentliche Grünfläche festgesetzt. 2100 qm davon befinden sich bereits in Besitz des Landes Berlin und sind derzeit verpachtet, 770 qm sind anzukaufen. Es handelt sich um eine Fläche von 7 x 110 m, d.h. um einen sieben Meter breiten Streifen am Rand der Grundstücke zum bestehenden Grünzug hin. Dieser Streifen ist bereits im Bestand mit einer dichten Hecke bestanden und auch in der Planung als zu erhaltende Vegetationsstruktur in Form von Hecken mit einem mindestens 50 %-igen Anteil von Gehölzarten, die sowohl einheimisch als auch an den Standort angepasst sind, zum Anpflanzen festgesetzt.

Auf S. 7/8 wurde bereits dargestellt, dass es sich bei der Festsetzung des 7 m breiten Streifens um ein Kompromissergebnis der Planung handelt. Insbesondere die übergeordneten Planungen gehen von einem beidseitigen Grünzug entlang der Wuhle aus. Der FNP sieht dabei auf jeder Seite der Wuhle 50 m öffentliches Grün vor. Im Landschaftsprogramm 1994 (LaPro) liegt das Plangebiet innerhalb eines geplanten übergeordneten Grünzuges entlang der Wuhle von Berlin-Marzahn bis Berlin-Köpenick. Entlang des Wuhleverlaufs erfolgt die Darstellung eines bis zu ca. 150 m breiten Grünzuges beidseitig der Wuhle, davon liegen 40 m im Plangebiet. Mit der bezirklichen Bebauungsplanung wird weit hinter diesen Planungen zurückgeblieben. Der Grünzug auf der östlichen Wuhleseite entfällt ersatzlos. Der Grünzug auf der westlichen Seite wird – im dem hier überplanten Abschnitt – auf 12-16 m reduziert. Auch Ämter des Bezirkes forderten in der Planungsphase eine Breite von min. 30-50 m öffentliches Grün. Diese interne Forderung wurde von Seiten der Stadtplanung gegen die Belange der Finanzierbarkeit und des Eingriffs in Privatland abgewogen und zwar derart, dass die geforderte Breite von mindestens 30 m nochmals halbiert wurde um einen Minimalcharakter des Grünzuges zur Durchwegung zu gewährleisten, dies um der vorstehenden Argumentation gerecht zu werden und ihn seiner Funktionen gemäß zumindest eingeschränkt gestalten zu können.

Die verbliebenen sieben Meter sind im Wesentlichen identisch mit den vorhandenen Hecken, so dass eine Nutzbarkeit durch die Eigentümer sich im Bestand lediglich auf den Erhalt und die Pflege der Hecken beschränkt. Das Grundstück Zimmermannstraße 20-30, zu dem der Großteil des Streifens gehört, ist baulich bereits im Bestand voll ausgenutzt. Die Privatinteressen wurden daher gegen die unter „Veranlassung und Erforderlichkeit“ auf S. 4 dargelegten öffentlichen Interessen so abgewogen, dass nur der sieben Meter breite Hecken-Streifen dem öffentlichen Wuhlegrünzug zugeordnet wird.

Zur Verringerung des vorhandenen und aufgrund des Verdichtungsprozesses weiter wachsenden erheblichen Defizits an öffentlichen Spielflächen ist die Anlage eines Spielplatzes geboten - südlich der U-Bahnlinie 5 sind in Biesdorf keine öffentlichen Spielplätze vorhanden.

Unabhängig vom städtebaulichen Entwicklungsbereich Elsterwerder Platz besteht für diesen gesamten Siedlungsbereich ein Spielplatzbedarf von 6.400 qm, von dem 2.000 qm im Plangebiet abgedeckt werden können.

Der nordwestliche Bereich des Bebauungsplangebietes, der derzeit zu Wohnbauzwecken und kleingärtnerischen Zwecken genutzt wird, soll als Allgemeines Wohngebiet mit Bauweise mit Längenbeschränkung und mit geringer baulicher Dichte entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP), des LaPro und der BEP entwickelt werden. Im Bebauungsplanverfahren sollen die privaten Wohnbauflächen und Freiflächen sowie die Grenzen des Wohngebietes zum öffentlichen Grünraum bestimmt werden.

Für das Allgemeine Wohngebiet sollen gleichzeitig ökologische Anforderungen definiert werden, von der Verwendung emissionsarmer Brennstoffe bis hin zur Entwicklung des Waldbaumsiedlungscharakters.

Die Bedarfe des Plangebietes an Schul- und Kindertagesstättenplätzen, Sportplätzen und Senioreneinrichtungen werden entsprechend der übergeordneten Planungen außerhalb des Plangebietes in Biesdorf-Süd abgedeckt, da im Plangebiet keine entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen.

Die BEP 1993 stellt eine Jugendfreizeitstätte in der Schwabenallee 133-137 dar. Nach Auskunft der Abteilung Jugend, Familie und Kultur, Amt I, ist der Bedarf für eine solche Einrichtung erneut bestätigt worden. Da sich das Grundstück in der Schwabenallee im Privatbesitz befindet - Bodenerwerb wäre erforderlich - und eine Nutzung als Jugendfreizeitstätte auch Störpotential für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke beinhaltet, wurde nach einem Alternativstandort in Biesdorf-Süd gesucht. Als solcher wurde der Balzerplatz vorgesehen, der sich im Geltungsbereich des angrenzenden B-Planes XXI-29 „Am Balzerplatz“ befindet. Diese Fläche ist kommunales Eigentum und weist auch aufgrund ihrer zentraleren Lage eine bessere städtebauliche Eignung und ein geringeres Störpotential auf. Im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung zum B-Plan „Am Balzerplatz“ wurde dieser Standort weitgehend akzeptiert. Damit wird die Planung in der Schwabenallee nicht weiter verfolgt.

### **3. Wesentlicher Planinhalt**

Mit der Planung werden die städtebaulichen Strukturen durch die Festsetzungen von

- Straßenbegrenzungslinien,
- Baugrenzen ,
- Nutzungsmaße (GFZ, GRZ, Geschossigkeit),
- Bauweise und
- Art der Nutzung (WA, öffentliche Grünfläche, Straßenverkehrsflächen)

gesichert.

### **4. Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen**

#### *4.1. Allgemeines Wohngebiet*

##### *Art der Nutzung*

Biesdorf-Süd zeigt sich hinsichtlich seiner städtebaulichen Struktur und seines Erscheinungsbildes als ein relativ homogenes gartengeprägtes Siedlungsgebiet. Diese Einheitlichkeit des gesamten Stadtteils soll entwickelt und bewahrt werden. Die Baugebiete von Biesdorf-Süd werden dabei B-Planübergreifend zusammenhängend als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Diese Ausweisung entspricht den Zielvorstellungen der BEP sowie der Darstellung des FNP. Überwiegende Nutzungsart ist damit Wohnen. Diese Nutzung, einschließlich der dem Wohnen dienenden Versorgungsfunktion, zu sichern ist die

---

vorrangige Aufgabe der B-Pläne. Der Nutzungskatalog für Allgemeine Wohngebiete sieht neben der Hauptnutzungsart "Wohngebäude" weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten vor.

In den B-Plänen von Biesdorf-Süd sind in der Regel Gartenbaubetriebe, KFZ-Handelsbetriebe, KFZ-Werkstätten und Tankstellen im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig, da die genannten Nutzungen das Wohnen sowie den landschaftsgeprägten Ortscharakter erheblich stören. Andere nichtstörende gewerbliche Nutzungen sind, wie im Allgemeinen Wohngebiet regelmäßig, zulässig. Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ermöglicht den Fortbestand der vorhandenen, das Wohnen nicht störenden gewerblichen Einrichtungen im Gebiet und dient auch der möglichen Ansiedlung von nichtstörenden gewerblichen Nutzungen.

Nur in den B-Plänen mit besonderem Bezug zu den peripheren Grünräumen, insbesondere auch zum Wuhlelandschaftsraum hin, wird weiter differenziert und der Nutzungskatalog eingeschränkt. So werden in dem zum Wuhlelandschaftsraum hin offenen Baugebiet des Plangebietes die Nutzungsarten mit Störpotential im WA stark eingeschränkt. Im WA 1 sind dabei nichtstörende Gewerbebetriebe im Unterschied zum Reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig. Die eingeräumte ausnahmsweise Zulässigkeit ist dabei an die Bedingung der Störungsfreiheit gebunden. Das WA 2 kann aufgrund seiner geringen Größe und der kleinteiligen Baufenster nur bis zu 5 Einfamilien- oder Doppelhäuser aufnehmen. Es ist damit für das gesamte Siedlungsgebiet von derart untergeordneter Bedeutung, dass das über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-28 hinausgehende „Baugebiet“ von Biesdorf-Süd in seiner planungsrechtlichen Bewertung insgesamt den Schluss zulässt, dass sein Gebietscharakter der eines Allgemeinen Wohngebietes ist und dieses daher als solches über die Bauleitplanung gesichert wird, ohne dabei für 4 Einzelgrundstücke in diesem Plangebiet die Gebietskategorie zu wechseln.

Die Baufläche des Geltungsbereiches ist daher als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Textliche Festsetzung 1:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (TF 1).

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO

Begründung:

Die genannten Nutzungen stören das Wohnen sowie den landschaftsgeprägten Ortscharakter erheblich. Die vorgenommenen Einschränkungen erfolgen im Hinblick auf die besondere landschaftliche Prägung des Gebietes und die daraus folgende gebotene Sensibilität bei der Festlegung eines möglichen Spielraumes bei den zulässigen Nutzungsarten. Daneben steht die Wohnruhe im Gebiet im Vordergrund. Störende Nutzungen, die die Wohnqualität und das landschaftsgeprägte Ortsbild beeinträchtigen, sind auszuschließen. Das sind neben Nutzungen, die Lärm- oder Schadstoffemission erzeugen, auch solche, die durch Publikums- bzw. Kundenbetrieb ein erhöhtes überörtliches Verkehrsaufkommen im Plangebiet verursachen.

Das städtebauliche Erscheinungsbild von Anlagen mit massiven typisierten Baukörpern und großen versiegelten Parkplatzflächen ist nicht mit der vorhandenen baulichen Maßstäblichkeit zu vereinen und entspricht nicht den planerischen Zielen der Sicherung des kleinteiligen Siedlungsgebietes mit seiner offenen längenbegrenzten Bauweise.

Aus der Lage in der Trinkwasserschutzzone III b ergibt sich darüber hinaus eine besondere ökologische Sensibilität. Städtebauliches Ziel ist es, aufgrund der ökologischen Qualität des Gebietes, Tankstellen, von denen Immissionen ausgehen, auszuschließen.

Die Versorgung des Gebietes mit den auszuschließenden Nutzungen ist großräumig bereits gewährleistet.

**Textliche Festsetzung 2:**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 können der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die genannten Nutzungen nicht zulässig (TF 2).

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO

**Begründung:**

Die laut BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 2) werden im WA 1 als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Die eingeräumte ausnahmsweise Zulässigkeit der genannten Nutzungen ist dabei an die Bedingung der Störungsfreiheit gebunden. Diese schließt auch eine Nutzung der nicht überbaubaren Flächen für gewerbliche Zwecke (beispielsweise Gaststättenbetrieb im wuhlenenahen Grundstücksbereich) aus.

Die vorgenommenen Einschränkungen erfolgen im Hinblick auf die besondere landschaftliche Prägung des Gebietes und die daraus folgende gebotene Sensibilität bei der Festlegung eines möglichen Spielraumes bei den zulässigen Nutzungsarten, bzw. deren Ausschlusses insbesondere im Blockinnenbereich WA 2. Dabei steht die dauerhafte Sicherung der Wohnnutzung im Vordergrund. Jegliche störende Nutzungen, die die Wohnqualität und das landschaftsgeprägte Ortsbild beeinträchtigen, sind auszuschließen. Das sind neben Nutzungen, die Lärm- oder Schadstoffemission erzeugen, auch solche, die durch Publikums- bzw. Kundenbetrieb ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Plangebiet verursachen.

**Bauweise**

Aufgrund des Planungsziels Erhalt und Entwicklung der kleinteiligen Einzelhausbebauung, wird eine offene, jedoch in der Fassadenlänge begrenzte (abweichende) Bauweise mit Längenbeschränkung auf 18 m festgesetzt:

**Textliche Festsetzung 5:**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Gebäudelängen von maximal 18 m zulässig:

Abweichende Bauweise mit Längenbeschränkung  $a = 18$  m (TF 5).

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

**Begründung:**

Durch diese Festsetzung wird an die vorhandene ortsübliche Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet angeknüpft. Diese ist geprägt durch kleinteilig-offene Bauweise sowie Blickbeziehungen in die Gärten und den Wuhlelandschaftsraum. Als gebietsverträglich werden hier in unmittelbarer Nähe zum Landschaftsraum der Wuhleniederung kleinteilige Baukörper definiert, die eine Vielfalt von Sicht- und Blickbeziehungen in den landschaftsgeprägten unmittelbar angrenzenden Grünraum zulassen und sich von ihrer Kubatur an der Kleinteiligkeit des Bestandes orientieren. Größere Gebäudelängen werden als gebietsuntypisch eingeschätzt und wirken durch ihre Riegelwirkung störend auf das Ortsbild.

**Überbaubare Grundstücksfläche, Baufenster**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, welche Baufenster umschließen. Im WA 1 liegen die Baufenster hinter gestaffelten Vorgartenbereichen parallel zur Straße. Die straßenbegleitende Anordnung dient zur Bildung von ablesbaren Straßenräumen. Im Blockinnenbereich WA 2 liegen die beiden Baufenster in Insellage. Hier wurde versucht, diese möglichst landschaftsverträglich einzuordnen. Dazu wird ein Mindestabstand von 35 m zwischen Baufenster und Wuhle (Böschungsoberkante)

festgesetzt. Somit erfolgt die dauerhafte Sicherung dieser Fläche einschließlich des wertvollen Gehölzbestandes für den Wuhlelandschaftsraum. Damit wird der Eingriff in Natur und Umwelt gemindert (Minderungsmaßnahme).

Die Verortung der Baufenster erfolgte insgesamt unter Berücksichtigung des wertvollen Baumbestandes.

Um den Charakter der grünen Vorstadt in ihrem Erscheinungsbild von der Straße her und damit ihrer Erlebbarkeit für die Allgemeinheit zu erhalten, sind die Vorgärten von Bebauung freizuhalten.

Textliche Festsetzung 9:

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze zu begrünen. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (TF 9).

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 7 AGBauGB

Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird die Typik des Ortsbildes von Biesdorf-Süd erhalten. Auch bereits im unbeplanten Innenbereich von Biesdorf-Süd besteht diese Maßgabe für die Vorgartenzonen, die sich aus der Eigenart der näheren Umgebung begründet. Bei der Festsetzung handelt es sich gleichwohl um eine Minderungsmaßnahme. Der Eingriff in Natur und Umwelt wird durch die Nichtüberbaubarkeit der Vorgärten gemindert.

*Maß der Nutzung*

Die Nutzungsmaße liegt unterhalb der in der BauNVO, § 17, vorgegebenen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Die Festsetzung der Ausnutzungsziffern entspricht den Planungsvorgaben der übergeordneten Planungen.

Aufgrund unterschiedlicher Nutzungsmaße im Blockrand- und Blockinnenbereich wurde eine Unterteilung in WA 1 und WA 2 vorgenommen.

Die Gebäudehöhen werden mit Geschossen festgesetzt, wobei die zur Zimmermannstraße und Schwabenallee orientierten Baukörper (WA 1) im Höchstfall 2-geschossig und die zum Grünzug orientierten Baukörper (WA 2) nur 1-geschossig auszubilden sind. Sie ergeben sich zum einen aus den ortstypischen Gebäudehöhen, insb. der näheren Umgebung, in die das Plangebiet sich gebietsverträglich einfügen soll, und zum anderen aus der Lage im Nahbereich zur Wuhleniederung. Gerade bei der Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Landschaftsraum ist jede Störwirkung auf diesen zu vermeiden, auch insbesondere optische Störungen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen und Blickbeziehungen in den im Bestand grünen Blockinnenbereich unterbrechen.

Die Geschossflächenzahlen werden mit 0,4 im WA 1 und mit 0,2 im WA 2 als Höchstmaße festgesetzt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird für das gesamte WA auf 0,2 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl von 0,2 wird in diesem sensiblen, zum Landschaftsraum hin offenen Blockbereich, der selbst flankierender Teil des Landschaftsraumes ist (übergreifende Biotopfunktion, Flora, Fauna, Kaltluftschneise), als gerade noch verträgliches Höchstmaß gesehen. Dieses Höchstmaß wurde auf der anderen Seite gewählt, um dennoch eine entsprechende Ausnutzung der Grundstücke durch die Eigentümer/innen zu ermöglichen. Es dient dazu, den durch Kleinteiligkeit und hohen Grünanteil geprägten Ortsbildcharakter, insbesondere auf den wuhleangrenzenden Grundstücken, zu erhalten. Eine weitere Verdichtung der Wohnnutzung ginge mit einer Beeinträchtigung der für Biesdorf typischen Wohnqualität einher und schränkte die Gartenanteile zugunsten von Erschließungsflächen unzumutbar ein.

Die Geschossflächenzahlen ergeben sich rein rechnerisch aus Geschossigkeit und GRZ.

---

Im WA1 wird die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl für Nebenanlagen auf 30 % festgesetzt. Im WA 2 wird keine Überschreitung eingeräumt.

Textliche Festsetzungen 3 und 4:

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 30 vom Hundert überschritten werden (TF 3).

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten werden (TF 4).

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Begründung:

Diese Einschränkungen ergeben sich auf Grund der spezifischen Lage und Struktur des Plangebietes, das sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wuhlelandschaftsraum mit seinem Blockinnenbereich zu diesem hin öffnet und damit selbst Teil des Landschaftsraumes wird. Diese Spezifik macht es erforderlich, insbesondere für den Blockinnenbereich WA 2 ein geringes Maß der Bebauung festzusetzen. Die Regelung dient zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Der landschaftsgeprägte Siedlungsraum wird erhalten und weiterentwickelt. Dabei wird die GRZ dennoch mit 0,2 ausgewiesen, um sinnvoll nutzbare Hauptbaukörper zuzulassen, die Überschreitung für Nebenanlagen wird jedoch begrenzt, so dass entweder kleinere Hauptbaukörper mit Nebenanlagen oder größere Hauptbaukörper mit wenigen/keinen Nebenanlagen gebaut werden können. Damit ist der Spielraum für die Eigentümer/innen höher.

Bei der Festsetzung handelt es sich um eine Minderungsmaßnahme.

#### *4.2. Öffentliche Naturnahe Parkanlage mit Kinderspielplatz /Fläche für Zuordnungen nach § 9 Abs. 1 a BauGB*

Der östliche und südliche Teil des Geltungsbereiches wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Naturnahe Parkanlage mit Kinderspielplatz" in einer Gesamtgröße von 5.460 qm festgesetzt. Diese wird als Fläche für Zuordnungen nach § 9 Abs. 1 a BauGB ausgewiesen.

Die Sicherung der öffentlichen Grünfläche entlang der Wuhle als Bestandteil des übergeordneten Wuhlegrünzuges trägt zur weiteren Verbesserung der öffentlichen Nutzbarkeit und damit des Erlebnis- und Erholungswertes dieses Grünzuges bei. Dies entspricht auch den übergeordneten Planungen (LaPro, BEP), die eine Grün- bzw. Freifläche für die wuhleangrenzenden Bereiche ausweisen. Das Defizit an öffentlichen Grünflächen in Biesdorf-Süd kann so, wenn auch nur in geringstem Maße, begonnen werden abzubauen. Durch die Planung werden im Geltungsbereich über die schon vorhandenen 2,590 qm hinaus weitere 2.870 qm öffentliche Grünfläche festgesetzt. 2.100 qm davon befinden sich bereits in Besitz des Landes Berlin und sind derzeit verpachtet, 770 qm sind anzukaufen.

Die Biotopvernetzungsfunktion des Wuhlegrünzuges erfordert es, dass bei der Herstellung des Grünzuges die Natur- und Umweltbelange Priorität haben. So sind Maßnahmen des Biotop- und Artenschutzes für das Wuhle-Fließtal zu fördern und störende Nutzungen soweit wie möglich auszuschließen. Deshalb wird die Parkanlage als "naturnah" ausgewiesen.

## Textliche Festsetzung Nr. 8:

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche naturnahe Parkanlage mit Kinderspielplatz“ ist in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer Wiesen- und Auenlandschaft entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (TF 8).

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V. mit § 1 a BauGB

## Begründung:

Die Festsetzung konkretisiert die Art und Weise, in der die naturnahe Parkanlage auszubilden ist. Diese trägt der vorhandenen und weiterzuentwickelnden Typik des Wuhlelandschaftsraumes mit seinen speziellen Charakteristika in Biotopfunktion, Naturhaushaltsfunktion, Erholungsfunktion und Landschaftsbild Rechnung, die denen einer Wiesen- und Auenlandschaft entsprechen.

Die öffentliche Parkanlage wird als Maßnahmenfläche für Zuordnungen nach § 9 Abs. 1 a BauGB ausgewiesen. Im Bebauungsplan ist diese Fläche, die dem Ausgleich von Eingriffen außerhalb des Plangebietes dienen soll, durch ein entsprechendes Planzeichen als Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB entsprechend gekennzeichnet. In dieser „Maßnahmenfläche“ soll ein zugeordneter Teil des Eingriffs aus dem Bebauungsplan XXI-41 „Biesenhorst“ ausgeglichen werden. Die Definition der Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch die textliche Festsetzung Nr. 8: Mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 wird bestimmt, dass die öffentliche naturnahe Parkanlage mit Kinderspielplatz, die mit der Fläche für Maßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB identisch ist, so anzulegen ist, dass der Eindruck einer Wiesen- und Auenlandschaft entsteht. Mit dieser Festsetzung wird der Charakter des Wuhlegrünzuges wiederhergestellt, der historisch eine Wiesen- und Auenlandschaft war. Durch die vorgesehene Maßnahme wird eine abwechslungsreiche landschaftliche Gestaltung des Landschaftsraumes und eine erhebliche Verbesserung für das Schutzgut Arten und Biotope erreicht.

Im folgenden sind für den Bebauungsplan XXI-41 Eingriff und Auswirkungen dargestellt. Im Bebauungsplan XXI-41 ist eine Qualifizierung zu Wohnbauland einschließlich der Erschließung in einer heutigen Kleingartenanlage im Außenbereich (§ 35 BauGB) geplant. Dabei findet aufgrund der Entwicklung von Bauland und der damit verbundenen Versiegelung gegenüber der derzeitigen Situation ein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Zur Ermittlung der bebauungsplanbedingten Veränderungen in Natur und Landschaft wurde zunächst, da Außenbereich, der Bestand von Natur und Landschaft von 1995 im Vergleich mit dem lt. B-Plan XXI-41 geplanten Baurecht auf einzelne Schutzgüter bezogen untersucht und bewertet. Anschließend wurde eine entsprechende Bewertung vorgenommen, die sich auf den Zustand bezieht, der gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich wäre. Die entsprechende Differenz zwischen beiden Werten gibt den Umfang des jeweiligen Eingriffs wieder. Diese Eingriffe sind so erheblich, dass sie im Ergebnis der Abwägung nicht unberücksichtigt bleiben können. Dabei ergibt sich, dass durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen die erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen in allen Schutzgütern, bis auf das Schutzgut Boden, innerhalb des Plangebietes XXI-41 ausgeglichen werden können. Die benannten Maßnahmen sind im Bebauungsplan XXI-41 dargestellt. Die Bilanz für das Schutzgut Boden jedoch kann nur bebauungsplanübergreifend ausgeglichen werden. Großflächige Entsiegelungsräume stehen jedoch auch außerhalb in Biesdorf nicht zur Verfügung. Der Ausgleich soll jedoch in räumlichem Zusammenhang mit dem Eingriff, d.h. hier in Biesdorf, erfolgen. Das bedeutet, dass der Eingriff schutzgutübergreifend ausgeglichen werden soll.

Dem Bebauungsplan XXI-41 als „Eingriffsbebauungsplan“ werden dazu die Bebauungspläne XXI-28, XXI-29 und weitere in Vorbereitung befindliche Bebauungspläne als „Ausgleichsbebauungspläne“ zugeordnet.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich im Bebauungsplan XXI-41 folgende Eingriffsbilanz: Insgesamt müßten ca. 90.000 qm Fläche entsiegelt werden, um den Eingriff in das Bodenpotential auszugleichen und das Gleichgewicht im Naturhaushalt wieder herzustellen.

Auch innerhalb des Bebauungsplanes XXI-41 sind kompensatorisch schutzgutübergreifende Maßnahmen vorgesehen. Die dafür vorgesehenen kompensatorischen Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb des B-Planes XXI-41 werden die verlorengegangenen Funktionen jedoch auch nicht angemessen ersetzen. Es erfolgt als Methode der Bilanzierung die schutzgutübergreifende Anrechnung der Maßnahme im Verhältnis 1:2, d.h. für 1 qm Ausgleichsbedarf für Bodenversiegelung sind 2 qm Bepflanzungen erforderlich. Dabei wird ersichtlich, daß auch nach Realisierung dieser Maßnahmen keine vollständige Kompensation im Plangebiet XXI-41 erreicht werden kann. Es verbleiben ca. 75.000 qm Bodenversiegelung, die nach der Bilanzierung durch weitere ca. 150.000 qm Bepflanzungen ausgeglichen werden würden. Deshalb werden dem Bebauungsplan XXI-41 „Ausgleichsbaupläne“ zugeordnet.

Im Bebauungsplan XXI-28 werden davon 5.460 qm Bepflanzung (Größe der Maßnahmefläche) als Ausgleich für 2.730 qm Bodenversiegelung im Bebauungsplan XXI-41 festgesetzt. Damit wird im Bebauungsplan XXI-28 lediglich ein geringer Teil des Eingriffs aus dem Bebauungsplan XXI-41 ausgeglichen.

Wegen dem auf Grund des hohen Defizits an öffentlichen Kinderspielplätzen in Biesdorf-Süd dringenden Bedarfes an Kinderspielplätzen wird die „öffentliche naturnahe Parkanlage“ als „öffentliche naturnahe Parkanlage mit Kinderspielplatz“ ausgewiesen. Der Spielplatz soll eine Mindestgröße von 2.000 qm netto aufweisen und sich in die naturnahe Parkanlage verträglich einfügen.

Weiteres hierzu ist in der Ausführungsplanung zu regeln und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### *4.3. öffentliches Straßenland*

Bezüglich Lage und Dimensionierung der öffentlichen Straßen werden in der Planung keine Veränderungen gegenüber dem Bestand vorgenommen. Die Straßenprofile sind ausreichend dimensioniert. Die Erreichbarkeit aller Grundstücke ist gewährleistet.

Textliche Festsetzung 6:

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Begründung:

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche liegt nicht im Regelungsbereich der Bebauungsplanung.

#### *4.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*

Textliche Festsetzung 14:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 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 (TF 14).  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Begründung:

Durch die Minimierung des Versiegelungsgrades wird der oberflächliche Abfluss des Niederschlagswassers reduziert und die Versickerung gefördert. Das Wasser wird dem Grundwasserspeicher zugeführt, was in Trinkwasserschutzzone III besonders wichtig ist. Die Beeinträchtigung der Standortqualität vorhandener Bäume und Sträucher bei Baumaßnahmen wird minimiert. Die entsprechenden Belagsarten bieten darüber hinaus die Möglichkeiten der Begrünung, was wesentlich zur Verbesserung des Ortsbildes beiträgt.



Bei der Festsetzung handelt es sich um eine Minderungsmaßnahme. Mit der Offenhaltung des Bodens wird der Eingriff in Natur und Umwelt gemindert.

Die Versickerung des Regenwassers auf Zufahrten ist mit der Lage in der Trinkwasserschutzzone IIIb vereinbar. Stellplätze hingegen sind in der TWS IIIb zu versiegeln.

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

##### Textliche Festsetzung 10:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist pro angefangene 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein für das Waldbaumsiedlungsgebiet typischer Baum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen, für das Waldbaumsiedlungsgebiet typischen Bäume einzurechnen. Zur Bepflanzung sind zu mindestens 50 Prozent die Leitarten der beigefügten Pflanzliste 1 zu verwenden (TF 10).  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

##### Begründung:

Die Festsetzung dient dazu, den landschaftsgeprägten Ortscharakter zu erhalten und zu entwickeln, der im Umfeld des Plangebietes durch einen hohen Waldbaumbestand gekennzeichnet ist. Dies soll durch die Vorgabe einer Mindestanzahl an Bäumen sowie der zu verwendenden Arten erfolgen. Das Plangebiet soll so als Waldbaumsiedlungsgebiet weiterentwickelt und aufgewertet werden. Bei der Festsetzung handelt es sich gleichwohl um eine Minderungsmaßnahme. Mit der Anpflanzung von Bäumen wird der Eingriff in Natur und Umwelt gemindert.

##### Textliche Festsetzung 11:

Mindestens 25 % aller Außenwandflächen sind mit selbstklimmenden, rankenden bzw. schlingenden Pflanzen derart zu begrünen, dass pro 2 lfd. m eine Pflanze gesetzt wird. Dies gilt auch für Garagen und Carports mit Seiten- bzw. Giebelwänden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (TF 11).  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

##### Begründung:

Begrünte Fassaden dienen der Gestaltung der Gebäudefassaden und erhöhen den Vegetationsanteil. 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. Bei der Festsetzung handelt es sich um eine Minderungsmaßnahme. Mit der Begrünung wird der Eingriff in Natur und Umwelt gemindert.

##### Textliche Festsetzung 12:

Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen sind mit einer Pergola zu überbauen und zu begrünen. Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (TF 12).  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

##### Begründung:

Begrünte Stellplatzanlagen dienen der schonenden Einordnung von Nebenanlagen in den Wuhlelandschaftsraum. Sie erhöhen den Vegetationsanteil und verbessern die klimaökologische Situation. Gestalterisch wirken sie sich positiv auf die Erhaltung des grünteprägtten Landschaftsbildes aus. Bei der Festsetzung handelt es sich um eine Minderungsmaßnahme. Mit der Begrünung wird der Eingriff in Natur und Umwelt gemindert.

## Textliche Festsetzung Nr. 13:

Die Flächen zum Anpflanzen sind in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck eines mehrstufigen geschlossenen Gehölzstreifens entsteht. Zur Bepflanzung sind zu mindestens 50 Prozent Arten der beigefügten Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (TF 13).

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

## Begründung:

Die zu erhaltende Vegetationsstruktur in Form von Hecken ist als prägendes Element des an den Wuhlegrünraum grenzenden Wohngebietes für das Ortsbild von wesentlicher Bedeutung. Hecken sind darüber hinaus ein wesentliches Element für den linearen Biotopverbund. Sie wirken positiv auf das Landschaftsbilderleben. Die Festsetzung eines mindestens 50 %-igen Anteils von Pflanzenlistenarten soll Gehölzarten sichern, die sowohl einheimisch als auch an den Standort angepasst sind. Dadurch soll eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Tierwelt erhalten werden. Die Hecke stellt einen schützenswerten Lebensraum für Vögel (Girrlitz, Nachtigall) und Insekten dar.

Aus Gründen der Gestaltungsfreiheit ist nicht ausgeschlossen, dass zusätzlich andere Pflanzenarten gewählt werden. Bei der Festsetzung handelt es sich um eine Minderungsmaßnahme. Mit der Bepflanzung wird der Eingriff in Natur und Umwelt gemindert.

## 4.6. Pflanzlisten

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 10 (Leitarten) und 13 gilt folgende Pflanzliste:

**Pflanzliste 1**

## Leitarten:

Gemeine Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>

## ergänzende Arten:

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Gemeine Eibe	<i>Taxus baccata</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Gewöhnliche Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Zur Anwendung der textlichen Festsetzungen 11 und 12 wird folgende Pflanzliste empfohlen:

**Pflanzliste 2**

Waldrebe	<i>Clematis i.S.</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Kletter-Rose	<i>Rosa i.S.</i>
Echtes Geißblatt	<i>Lonicera i.S.</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia / tricuspidata</i>

#### 4.7. Erhaltungsbindung für Bäume

Im Plangebiet wird ein besonders markanter und landschaftsbildprägender Baum mit Erhaltungsbindung festgesetzt. Es handelt sich um eine mehr als 200 Jahre alte Eiche. Dieser Baum wird über die Wirkung der Baumschutzverordnung (die auch die Möglichkeit von Ersatzpflanzungen beinhaltet) hinaus geschützt, da er einen hohen gewachsenen Wert besitzen, der über Ersatzpflanzungen, wenn überhaupt, erst im Laufe von Jahrzehnten wieder erreicht werden könnte. Er ist ein Relikt der potentiell natürlichen Vegetation und auch aus diesem Grund schutzwürdig.

#### 4.8. Geltungsbereichsgrenze

Textliche Festsetzung 7:

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B sowie zwischen den Punkten C und D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie (TF 7).  
Rechtsgrundlage: § 9 Nr. 1 Abs. 11 BauGB

Begründung:

Eine zeichnerische Festsetzung ist auf Grund der Überlagerung der Linien nicht möglich.

### III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

#### 1. Auswirkungen auf die Umwelt

*Rechtsgrundlagen*

Gemäß § 1 a BauGB muss der Tatbestand des naturschutzrechtlichen Eingriffs (§ 8 a Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) bereits im Bebauungsplanverfahren abschließend bewältigt werden.

Eine allgemeine, § 8 BNatSchG entsprechende Begriffsbestimmung des "Eingriffs in Natur und Landschaft" enthält § 14 Abs. 1 Satz 1 des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchGBln): "Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können."

Der/Die Eingriffsverursacher/in ist nach § 8 (2) BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Die Pflicht der Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen geht der Pflicht zum Ausgleich im Rang vor.

Die Höhe des erforderlichen Ausgleichs ist auf der Grundlage des vor der Aufstellung des Bebauungsplanes herrschenden Baurechts zu ermitteln (§ 1 a BauGB).

Die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist aufgrund der angestrebten Verdichtung im Grundsatz nur bedingt möglich. Grundsatz muss daher sein, die bauliche Verdichtung so zu steuern, daß eine Eingriffsminimierung erfolgt.

Der Bebauungsplan enthält eine Vielzahl von Festsetzungen, die städtebaulich begründet, jedoch auch geeignet sind, den Eingriff schutzgutübergreifend und unter Betrachtung des gesamten Plangebietes zu mindern.

Diese sind insbesondere:

- Beschränkung der Baukörpergrößen (Höhe, Länge) sowie der Ausnutzungskennziffern im gesamten Plangebiet,
- besonders wertvoller Baum wird mit Erhaltungsgebot festgesetzt,

- Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen,
- Freihaltung der optisch erlebbaren Vorgartenzonen von Bebauung durch Nebenanlagen.

#### *Eingriffsbewertung und Ausgleichsbedarfsermittlung*

Die aufgrund des Bebauungsplanes zulässige Bebauung unterliegt der Eingriffsregelung gemäss § 1 a BauGB.

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt verbal-argumentativ.

#### *Schutzgut Boden*

Vor Planungsbeginn war der Blockrandbereich des Plangebietes, d.h. die an die Zimmermannstraße und Schwabenallee angrenzenden Grundstücksbereiche (WA 1), zu maximal 15 % überbaut. Die vorhandenen, kleinteiligen Baukörper wiesen maximal 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dach auf. Im Blockinnenbereich (WA 2) gab es lediglich vereinzelt Nebenanlagen/Lauben. Das Plangebiet war auf der Grundlage des § 34 BauGB (aufgrund der Eigenart der näheren Umgebung) so wie die umgebenden Baublöcke mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaubar. Bereits nach Planaufstellung wurden auch im Blockinnenbereich zwei Einfamilienhäuser errichtet.

Der Bebauungsplan sieht im WA 1 mit einer GRZ von 0,2 eine geringfügige Überschreitung des ursprünglichen Baurechts vor. Diese wird durch die Beschränkung der Überschreitungsmöglichkeit der GRZ für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf 30% ausgeglichen.

Im Blockinnenbereich WA 2 wird der auf der Grundlage des § 34 BauGB ohnehin zulässige Eingriff in das Schutzgut Boden durch die Beschränkung der Überschreitungsmöglichkeit der GRZ für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf null und die Verortung zweier engumgrenzter Baufenster weiter minimiert.

Weitere Maßnahmen, den Eingriff zu mindern und gleichzeitig die vorhandenen Grünstrukturen und das Landschaftsbild zu schützen und aufzuwerten sind insbesondere:

- Festsetzung des östlichen Randstreifens der bisherigen Privatgrundstücke als öffentliche Grünfläche; damit dauerhafte Sicherung der Fläche, einschließlich des wertvollen Gehölzbestandes für den Wuhlelandschaftsraum,
- Einhaltung eines Mindestabstandes von 35 m zwischen Baufenster und Wuhle (Böschungsoberkante),
- Festsetzung von Pflanzgeboten (Bäume, Fassadenbegrünung) sowie einer Pflanzbindung entlang der öffentlichen Parkanlage,
- Verortung der kleinteiligen Baufenster unter Berücksichtigung des wertvollen Baumbestandes.

Diese den Eingriff minimierenden Maßnahmen sind bereits oben städtebaulich begründet worden. Die städtebaulichen Festsetzungen im Bebauungsplan sind geeignet, den Eingriff in angemessener Art, d.h. entsprechend der Wichtung des Eingriffs im Gesamtkontext des Siedlungsgefüges von Biesdorf-Süd, zu minimieren. Sie werden als ausreichend erachtet, um auf die Festsetzung von darüber hinausgehenden weiteren Ausgleichsmaßnahmen zu verzichten. Es werden daher im Bebauungsplan keine expliziten Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Dies gilt auch für die im weiteren folgenden Schutzgüter:

#### *Schutzgut Grundwasser*

Wird, wie im Land Berlin durch Berliner Wassergesetz geregelt, sämtliches, auf den privaten Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser über Vegetationsflächen zur Versickerung gebracht, ist von keinem über das Maß des ohnehin nach bestehendem Planungsrecht zulässigen Eingriffs in das Schutzgut Grundwasser auszugehen.

---

Das öffentliche Straßenland, von dem das Wasser abgeleitet wird, bleibt in seiner jetzigen Breite vorhanden, so dass auch hier kein zusätzlicher Eingriff stattfindet. Der Eingriff wird über die Festsetzung, dass Wege und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden dürfen, gemindert.

#### *Schutzgut Klima*

Durch bauliche Verdichtung und den Verlust von Vegetationsflächen erfolgt, entsprechend der Wechselwirkungen zwischen Bodenversiegelung, Vegetationsbestand und örtlichem Klima, ein Eingriff in die Klimafunktion, der in seiner Größenordnung vom jeweiligen Maß der Neuversiegelung sowie der Vegetationsverluste abhängig ist. Trotz des Eingriffs im Plangebiet wird in die in diesem Bereich im Bestand vorhandene Kaltluftschneise zwar eingeschränkt, allerdings wird dieser Eingriff durch die Minderungsmaßnahmen, insbesondere die Verortung der Baufenster mit 35 m Abstand zur Wuhle, so weit minimiert, dass die Funktion der Kaltluftschneise erhalten bleibt und in ihrem Umfang nicht erheblich gestört wird.

#### *Schutzgut Arten und Biotope*

Durch die Neubebauung der Grundstücke nach Bebauungsplan erfolgt ein Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope. Dieser wird durch Anpflanzungen, die oben bereits städtebaulich begründet sind, soweit minimiert, dass auf einen darüber hinausgehenden vollständigen Ausgleich verzichtet werden kann. Da der Eingriff im Bereich der Einzelgrundstücke zu verzeichnen ist (Verlust von Lebensräumen von Flora und Fauna), wird angestrebt, ihn auch auf den Einzelgrundstücken zu mindern, um so einen intensiv durchgrüneten Charakter des Gebietes zu erhalten bzw. zu sichern: Als Minderungsmaßnahmen werden festgesetzt, einen großkronigen Baum pro 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche, Artenfestsetzungen nach Pflanzliste, zu pflanzen sowie Carports und Garagen zu begrünen.

#### *Schutzgut Landschaftsbild*

Dem Landschaftsbild des Waldbaumsiedlungsgebietes wird insbesondere durch die Festsetzungen, die auf den Baugrundstücken die Anpflanzung von Waldbäumen laut Pflanzliste regeln, Rechnung getragen. Das angrenzende Landschaftsbild des Wuhletals wird durch Herstellung einer Wiesen- und Auenlandschaft in der öffentlichen naturnahen Parkanlage aufgewertet.

## **2. Auswirkungen auf den Bedarf an sozialer Infrastruktur und an öffentlichen Grünflächen**

An sozialen Infrastruktureinrichtungen besteht in Biesdorf-Süd bereits aus der Vergangenheit ein generelles Defizit. Dasselbe trifft für öffentliche Grünflächen zu. Mit der Entwicklung einer zunehmenden Verdichtung mit steigenden Einwohnerzahlen in Biesdorf und so auch im Plangebiet, beginnend 1990, stieg und steigt dieses Defizit stetig.

Im Plangebiet leben derzeit                    188 Einwohner/innen.

Im Bebauungsplan wird über das auf der Grundlage des § 34 BauGB bisher geltende Baurecht hinaus kein zusätzliches Baurecht geschaffen. Gegenüber der Bestandssituation findet jedoch eine Erhöhung der Einwohnerzahl statt, da einige Grundstücke im Bestand nicht voll ausgenutzt sind.

Durch die dabei 10 - 15 möglichen zusätzlichen Einwohner/innen aus dem Plangebiet werden die Bedarfe nur so marginal erhöht, dass sie sich in den Zahlen mit zwei Stellen hinter dem Komma nicht niederschlagen. Vielmehr erfolgt die Erhöhung der Einwohnerzahl auf das 2- bis 3-fache in Biesdorf insgesamt bereits aus der Verdichtung, die schon auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässig ist.

---

Der Bebauungsplan schafft 2.870 qm zusätzliche siedlungsnaher Grünfläche (0,28 ha) und einen öffentlichen Kinderspielplatz.

Somit verbessert sich durch den Bebauungsplan die Situation in Biesdorf-Süd in Bezug auf diese Bedarfe. Das Defizit an öffentlichen Grünflächen, das ohne Flächenzuwachs im Jahre 2015 prognostische 32,85 ha betragen würde, wird um 0,28 ha auf 32,57 ha abgebaut. Dabei werden die dann vorhandenen Teilflächen des übergeordneten Wuhlegrünzuges als siedlungsnaher Grünflächen angerechnet.

### **3. Auswirkungen auf den Verkehr**

Die Auswirkungen auf den Verkehr sind marginal. Eine Erhöhung der Einwohnerzahl um 10 bis 15 hat eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zur Folge, die zu vernachlässigen ist. Vielmehr erfolgt die Erhöhung der Einwohnerzahl auf das 2- bis 3-fache in Biesdorf insgesamt aus der Verdichtung, die bereits auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässig ist.

### **4. Auswirkungen auf den Haushalt**

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen zum Ankauf von Flächen für die Öffentliche Naturnahe Parkanlage mit Kinderspielplatz durch die Bedarfsträger geschaffen. Hierbei handelt es sich um die private Fläche von ca. 770 qm der Grundstücke Zimmermannstraße 20-30 / Schwabenallee 137 in einem 110 m langen und 7 m breiten Streifen entlang des Wuhlegrünzuges. Es handelt sich hierbei um Gartenland, nach § 34 BauGB nicht bebaubar, das erst zum Zeitpunkt der Investition zum Bodenrichtwert entsprechend Wertermittlung angekauft werden muss, da die Fläche weiter wie bisher genutzt werden kann und daher ein Übernahmeverlangen durch den Eigentümer, das den Flächenerwerb durch den Bezirk erzwingen würde, z.Z. nicht erfolgen kann. Die Übernahme kann nur verlangt werden, wenn es dem Eigentümer mit Rücksicht auf die Festsetzung des Bebauungsplanes wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen (§ 40 Abs. 2 BauGB). Dies ist hier nicht der Fall, weil dieser Grundstücksteil bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes keine überbaubare Fläche war.

Das Grundstück Schwabenallee 189 befindet sich hingegen schon im Vermögen des Landes Berlin. Um dieses Grundstück öffentlich nutzbar zu machen, ist das bestehende Pachtverhältnis zum frühestmöglichen Zeitpunkt zu beenden.

Die Herstellung der öffentlichen Parkanlage erfolgt durch den Bedarfsträger. Die Kosten für die Herstellung resultieren nicht aus dem Bebauungsplan, der lediglich die planungsrechtliche Sicherung der Flächen als Voraussetzung für eine spätere Investition betreibt.

## **IV. Verfahren**

### *Mitteilung der Planungsabsicht*

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Abt. V, und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz wurden durch Mitteilung des Bezirks Marzahn gemäß § 3 a AG BauGB im November 1994 über die Planungsabsichten des Bezirks informiert. Gegen ein Bebauungsplanverfahren bestanden bei den Hauptverwaltungen keine Bedenken. Das Verfahren wird nach § 4 a AGBauGB durchgeführt, da es mit der übergeordneten Hauptverkehrsstraße (Zimmermannstraße) Belange von gesamtstädtischer Bedeutung berührt.

---

### *Aufstellungsbeschluss*

Das Bebauungsplanverfahren ist durch den Aufstellungsbeschluss vom 17. Januar 1995 des Bezirksamtes Marzahn von Berlin eingeleitet worden.

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

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 18. März 1996 bis einschließlich 29. März 1996 durchgeführt. Zusätzlich fand im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 20. März 1996 in der Realschule Alberichstraße 24 in Biesdorf eine Informationsveranstaltung statt.

Die geäußerten Anregungen der Bürger/innen zum B-Plan XXI-28 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

In der Vorentwurfsphase sollten mit der Planung noch weitergehende Flächen für die öffentliche Parkanlage oder ggf. für eine private Grünfläche mit öffentlichem Wegerecht im südöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes auf im Bestand privaten Grundstücken planungsrechtlich gesichert werden, um einen Teilbereich des überbezirklichen Wuhlegrünzugs in größerer Breite zu verwirklichen und damit das Defizit an öffentlichen Grünflächen noch stärker zu verringern und die Biotopfunktion zu verbessern. Seitens der im Plangebiet ansässigen Bürger/innen gab es dagegen erhebliche Einwendungen, die sich vor allem gegen die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche auf Teilen der Privatgrundstücke und die damit verbundene Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit richteten.

Alternativ zum Vorentwurfsplan wurde deshalb im Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eine zweite Vorentwurfsvariante, die sogenannte „Alternativvariante“, erarbeitet. Diese bot die Möglichkeit, einen Teil des Grünstreifens in privater Nutzung zu belassen und ihn dennoch durch konkrete Festsetzungen im Landschaftsbild erlebbar werden und in seiner ökologischen Funktion wirksam bleiben zu lassen (Biotopvernetzung für Flora und Fauna; Kaltluftschneise). Im Bereich der Zimmermannstraße und der Schwabenallee wurden die Baufenster verändert und damit eine für die Eigentümer/innen bessere Grundstücksausnutzung erzielt. Die öffentliche Parkanlage wurde zugunsten privater Grünflächen von ca. 7.000 auf ca. 5.000 qm verringert.

### *Beteiligung der Träger öffentlicher Belange*

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wurde vom 05.09. bis 17.10.1996 durchgeführt. Darin wurden beide Varianten zur Diskussion gestellt.

Die geäußerten Anregungen richteten sich vorrangig auf das Für und Wider der beiden zur Diskussion stehenden Planungsvarianten. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz plädierte für die erste Vorentwurfsvariante mit dem erheblich größeren Anteil an öffentlicher Grünfläche, da anderenfalls die Sicherung von Freiflächen für öffentliche Nutzungen und damit die Entwicklung des übergeordneten Wuhlegrünzuges in Frage gestellt wird. In der Abwägung wurde jedoch die Alternativvariante ausgewählt, da aufgrund der angespannten Haushaltslage ein Grunderwerb zur Herstellung einer Grünfläche in der erforderlichen Dimension derzeit unrealistisch ist. Im Ergebnis der Abwägung aller Argumente wird deshalb die Alternativvariante Var. 2 weiter verfolgt, da sie die Kosten für Grunderwerb deutlich reduziert und dennoch den Wuhlegrünzug in seiner Biotopfunktion für Flora und Fauna und als Kaltluftschneise in der erforderlichen Breite sichert - wenn auch z. T. in Form privater Freiflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen, z.T. mit Pflanzbindung).

### *Öffentliche Auslegung*

Die öffentliche Auslegung fand vom 20. Juni 2000 bis zum 21. Juli 2000 im Stadtplanungsamt Marzahn, Premnitzer Straße 4 statt. Bekanntgemacht wurde die Auslegung im Amtsblatt am 09. Juni 2000. Zusätzlich erfolgten Bekanntmachungen in drei Berliner Tageszeitungen. Weiterhin wurde den Trägern öffentlicher Belange, die bei der TÖB-Beteiligung Einwände vorgebracht hatten, der Bebauungsplan mit Begründung zur Stellungnahme zugeschickt.

Die Bürger/innen, die sich an der Auslegung beteiligten, waren ausnahmslos mit der Planung einverstanden.

Von den TÖB wurde folgende wesentliche Anregung geäußert und wie folgt abgewogen:

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung forderte, die Straßenböschungen in das öffentliche Straßenland zu übernehmen. Dieser Forderung wurde nachgekommen. Die Planzeichnung wurde entsprechend geändert. Dabei ergab sich eine geringfügige Korrektur des Geltungsbereiches, die jedoch minimal ist.

Nach der Öffentlichen Auslegung gab es weitere Forderungen des Natur- und Umweltamtes:

Einer Forderung, drei Bäume mit Erhaltungsbindung zu versehen, wurde wie folgt nachgekommen: Zwei der geforderten Bäume mit Erhaltungsbindung befinden sich auf der Straßenböschung, die ins öffentliche Straßenland übernommen wurde und sind damit nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht im Bebauungsplan geregelt wird. Ein dritter Baum wird mit Erhaltungsbindung ausgewiesen. Die Planzeichnung wurde entsprechend ergänzt.

Mehrere textliche Festsetzungen wurden durch den Zusatz ergänzt, dass Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

Die Beschränkung der Brennstoffarten für die Heizung wurde aufgehoben, da diese unzulässig war.

Die Änderungen wurden auf einem Deckblatt dargestellt.

#### *Vereinfachtes Änderungsverfahren*

Zu den im Ergebnis der Auslegung und nach der Auslegung eingearbeiteten Änderungen am Plan – die Übernahme der Straßenböschungen ins öffentliche Straßenland aus der auch eine geringfügige Geltungsbereichsänderung resultiert, die Festsetzung eines Baumes mit Erhaltungsbindung und die o.g. Zusätze zu mehreren textlichen Festsetzungen – wurden die betroffenen Eigentümer/innen und Träger öffentlicher Belange in einem Beteiligungsverfahren in Form eines vereinfachten Änderungsverfahrens beteiligt. Die Beteiligung erfolgte ab 14.11.2002.

Die beteiligten Bürger/innen und TÖB waren mit der Planung einverstanden. Es gab keine Anregungen.

#### *Festsetzung*

Das Verfahren wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002, zu Ende geführt. Die Beendigung des Bebauungsplanverfahrens nach altem Recht ist möglich, da das Verfahren vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen wird.

Am 10.02.2006 wurde der Bezirksamtsbeschluss zur Festsetzung des Bebauungsplanes gefasst. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 23.03.2006 beschlossen. Nach erfolgreicher Rechtsprüfung bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde der Bebauungsplan am 27.06.2006 durch das Bezirksamt festgesetzt und durch Rechtsverordnung, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Nr.27, S. 778 vom 15. Juli 2006 rechtskräftig.



## **V. Rechtsgrundlagen**

### *Baugesetzbuch*

Baugesetzbuch 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)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BauGB 1998) abgeschlossen.

### *andere Rechtsgrundlagen*

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. November 2005 (GVBl. S. 692)

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

Bauordnung für Berlin (BauO Bln) in der Fassung vom 03. September 1997 (GVBl. S. 421/512), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2001 (GVBl. S. 185)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchGBln) in der Fassung vom 10. Juli 1999 (GVBl. S. 390), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. März 2005 (GVBl. S. 194)

Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) in der Fassung vom 17. Juli 1989 (GVBl. S. 1494), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 22. Juli 1999 (GVBl. S. 422)

## **VI. BEARBEITUNG**

- Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
  - Abteilung Ökologische Stadtentwicklung
  - Amt für Stadtplanung und Vermessung -
-