

Bebauungsplan XXI-31a

für das Gelände zwischen der Weißenhöher Straße,
der Minsker Straße, der südlichen Grenze der künftigen öffentlichen
Parkanlage (Stadtgarten) und dem Grabensprung sowie für Teilabschnit-
te der Weißenhöher Straße und der Straße Grabensprung

im Bezirk Marzahn - Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf

Begründung

zur Festsetzung

gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

März 2006

Inhalt

I.	Planungsgegenstand	3
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit.....	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Geltungsbereich.....	3
2.2	Bestand.....	4
2.3	Planerische Ausgangssituation	8
II.	Planinhalt.....	11
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	11
1.1	Wettbewerb und Rahmenplan	11
1.2	Aufstellung des Bebauungsplans XXI-31 und frühzeitiges Beteiligungsverfahren	11
1.3	Überarbeitung des Rahmenplans.....	12
1.4	Teilung des B-Plans XXI-31 und 1. öffentliche Auslegung des B-Plans XXI-31a	12
1.5	Änderung des Entwurfs und erneute öffentliche Auslegung	15
2.	Zielsetzung und Planungskonzeption	16
2.1	Intention des Plans	16
2.2	Planungskonzeption	16
3.	Begründung und Abwägung der wesentlichen Festsetzungen	17
3.1	Grundzüge der Abwägung.....	17
3.2	Art der baulichen Nutzung	18
3.3	Maß der baulichen Nutzung	20
3.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	22
3.5	Grünflächen	24
3.6	Verkehrsflächen und Stellplätze	25
3.7	Grünfestsetzungen	25
3.8	Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets.....	27
3.9	Sonstige Festsetzungen	29
III.	Auswirkungen der Planung	31
1.	Stadtplanerische Auswirkungen	31
2.	Wohnungsbaupotenzial	31
3.	Auswirkungen auf Handel, Dienstleistung und Gewerbe	33
4.	Auswirkungen auf den Verkehr.....	33
5.	Auswirkungen auf die Lärmbelastung.....	34
6.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	35
7.	Auswirkungen auf den Haushaltsplan	39
IV.	Verfahren	41
V.	Rechtsgrundlagen	44
ANHANG		45

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Mit Senatsbeschluss vom 22.12.1993 wurden die südlich und östlich von Alt-Biesdorf gelegenen, weitgehend brach liegenden Flächen zum förmlich festgelegten Entwicklungsbereich nach § 165 ff Baugesetzbuch (BauGB) erklärt. Als Zielsetzung wurde formuliert, den rund 140 ha großen Bereich entsprechend seiner verkehrsgünstigen Lage neu zu ordnen und aufzuwerten. Ein wesentliches Ziel der Entwicklungsmaßnahme ist die Schaffung eines neuen integrierten Stadtteils mit überbezirklichem Zentrum.

Gemäß § 166 Abs. 1 BauGB hat die Gemeinde für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung im Geltungsbereich zu schaffen. Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist unter anderem auch erforderlich, um die Durchsetzung von Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts zu erleichtern. So kann mit der Bebauungsplanung die Zulässigkeit des Grunderwerbs und die ggf. zu seiner Verwirklichung eingeleiteten Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts begründet werden, da die Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme für die Grundstücke klar bestimmbar sind. Entsprechend hat das Bezirksamt am 23.5.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans XXI-31 beschlossen.

Zur zügigeren Durchführung und Realisierung einzelner Bauabschnitte fasste das Bezirksamt Marzahn am 24.8.1999 den Beschluss zur Ausgliederung einzelner Bereiche aus dem Geltungsbereich und zur Aufteilung des Bebauungsplans XXI-31 in vier Teilbepauungspläne. Ein wesentliches Ziel des vorliegenden ersten Teilbepauungsplans XXI-31a war die planungsrechtliche Sicherung einer Pflegeheimeinrichtung und einer Altenwohnanlage sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau der angrenzenden Erschließungsanlagen. Das Pflegeheim, die Altenwohnanlage und die angrenzenden Straßen sind inzwischen fertiggestellt. Darüber hinaus sollen durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die mittelfristig geplante Neuordnung der östlich an das Pflegeheimgelände angrenzenden Fläche und die Neuanlage einer öffentlichen Grünfläche geschaffen werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BauGB 1998) abgeschlossen. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. allgemeine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß des 11. Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sind nicht erforderlich und wurden nicht durchgeführt.

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Bezirk Marzahn - Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf, südlich von Alt-Biesdorf. Der rund 7,4 ha große Geltungsbereich umfasst die folgenden Flächen:

- einen 220 m langen Abschnitt des Grabensprungs südlich der Weißenhöher Straße,
- einen 310 m langen Abschnitt der Weißenhöher Straße östlich des Grabensprungs
- sowie die Grundstücksflächen südlich der Weißenhöher Straße, die den größten Teil des Plangebiets einnehmen.

Der vorliegende Planentwurf basiert auf der Flurkarte 1:1000 mit Stand 15.11.1996 und enthält nachträgliche Einträge und Nachvermessungen mit Stand 4.2.1999. Im Jahr 2001 sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI-31 neue Flurstücke gebildet und neue Flurstücksnummern vergeben worden. Diese Änderungen sind in der vorliegenden Planunterlage nicht enthalten. Gleiches gilt für den Bestand, insbesondere den Gebäudebestand, der sich inzwischen erheblich verändert hat und nicht nachgetragen wurde. So wurden alle in der Planunterlage dargestellten Gebäude bereits abgerissen und ein Teil der Bäume gefällt. Auf dem größeren Teil des ursprünglichen Pflegeheimgeländes ist inzwischen ein viergeschossiges Pflege- und Altenwohnheim in halboffener Blockrandbebauung errichtet worden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI-31a wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Straßenbegrenzung der Weißenhöher Straße,
- im Osten durch die westliche Straßenbegrenzung der Minsker Straße,
- im Süden durch eine Linie, die parallel zur Weißenhöher Straße, 80 m südlich des Pflegeheimgrundstücks verläuft und
- im Westen durch die vorhandene westliche Straßenbegrenzung des Grabensprungs.

Inhaltlich und räumlich steht der Bebauungsplan-Entwurf XXI-31a in einem engen Zusammenhang mit den Bebauungsplan-Entwürfen XXI-31b (Zentrumsbereich), XXI-31c (Gut Champignon) und XXI-31d (Biesdorfer See), die ebenso wie der vorliegende Bebauungsplan vollständig im Geltungsbereich des förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereichs "Biesdorf-Süd" liegen.

2.2 Bestand

Umgebung

Die Umgebung des Plangebiets wird durch unterschiedliche Bau- und Nutzungsstrukturen geprägt. Im Norden grenzt das Plangebiet an den dörflich strukturierten Bereich von Alt-Biesdorf an. Im Westen befinden sich Einfamilienhäuser und eine Sportplatzfläche. Die südlich gelegenen, ehemals gewerblich genutzten Bereiche liegen vollständig brach, während östlich des Plangebiets bereits die ersten Gebäude des neuen Stadtteilzentrums am Elsterwerdaer Platz (Biesdorf Center) anschließen. Im ersten Bauabschnitt, der im Juli 2003 fertiggestellt wurde, entstanden zwei 12 m hohe Gebäudekomplexe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 25.000 m². Des Weiteren wurden eine mit Bäumen bestandene Fußgängerfläche sowie über 1.000 Stellplätze geschaffen. Die Stellplätze befinden sich vorwiegend in einer Tiefgarage. Im Zusammenhang mit der Errichtung des ersten Bauabschnitts wurden auch die Erschließungsanlagen ausgebaut. So wurden 2003 die ersten Teilstücke der Minsker Straße (ehemals Planstraße 3) und der Haltoner Straße (ehemals Planstraße 6) fertiggestellt und die Weißenhöher Straße, der Grabensprung nördlich der Weißenhöher Straße und der Knotenpunkt Köpenicker Straße / Alt-Biesdorf ausgebaut.

Nutzung und Bebauung

Im westlichen Teil des Plangebiets befindet sich das 2001 fertiggestellte Altenwohn- und Pflegeheim Dr. Arno-Philippsthal. Die alten Gebäude des früheren Pflegeheimes wurden vollständig abgeräumt und durch eine viergeschossige, nach Süden geöffnete Blockrandbebauung ersetzt. Während sich entlang der öffentlichen Straßen fünf Meter tiefe Vorgärten erstrecken, wurde im Blockinnenbereich eine gärtnerisch gestaltete Anlage geschaffen. Die Stellplätze sind in einer Tiefgarage untergebracht. Die übrigen Flächen des Plangebiets, mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen, liegen ungenutzt brach. Teilbereiche des ehemali-

gen Pflegeheim-Grundstückes (Weißenhöher Straße 76) wurden bis Ende 1998 durch eine Kfz-Werkstatt genutzt. Östlich anschließend befanden sich bis vor einigen Jahren noch drei Wohngrundstücke, deren ursprüngliche Bebauung, ebenso wie die der Kfz-Werkstatt, vollständig abgeräumt sind. Die südlichen Flächen des Plangebiets, die zurzeit zu einer Grünfläche umgestaltet werden, waren immer unbebaut und wurden zeitweise für Lagerzwecke genutzt.

Vegetation

Weite Bereiche des Plangebiets werden noch durch eine ruderales Vegetation geprägt, die sich teilweise durch eine hohe Artenvielfalt auszeichnet. Entsprechend der bereits umgesetzten Straßenbaumaßnahmen und der Baumaßnahmen im Bereich des Pflegeheims, wo der ursprüngliche Baumbestand weitgehend berücksichtigt und in die Außenanlage bzw. in den Straßenraum integriert wurde, wird auch bei der Errichtung der Grünfläche im südlichen Teil des Plangebiets ein weitgehender Erhalt der vorhandenen Bäume und erhaltenswerten Vegetationsstrukturen angestrebt. Der Straßenraum der unlängst errichteten Arno-Philippsthal-Straße wird durch beidseitig angepflanzte Laubbäume, der Straßenraum des Grabensprungs durch einen einseitig angepflanzten Laubbaumbestand geprägt. In der Weißenhöher Straße befindet sich eine lückenhafte, ursprünglich beidseitig angelegte Baumallee aus Rosskastanien. Die Vitalität der Rosskastanien ist derzeit durch den Befall der Miniermotte sehr beeinträchtigt. Im Plangebiet befinden sich keine nach § 26a des Berliner Naturschutzgesetzes geschützten Biotope.

Obwohl sich der Vegetationsbestand in den letzten 10 Jahren aufgrund der fortgeschrittenen Bautätigkeit erheblich verändert hat, wird im Folgenden die Bestandssituation von 1995 gemäß der 1995 durchgeführten Bestandsaufnahme näher erläutert, da diese auch als Grundlage für die überarbeitete Eingriffs-Ausgleichsbilanz herangezogen wurde. Die folgenden Aussagen sind im Wesentlichen dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag von August 1995 und dem hierauf basierenden und weitergeführten landschaftsplanerischen Fachbeitrag von März 2000 entnommen.

Rund zwei Drittel des Plangebiets waren 1995 noch unversiegelt. Die Vegetation des Plangebiets wurde im Wesentlichen durch die folgenden Natur- und Landschaftselemente geprägt:

- die parkartig gestalteten Freiflächen des alten Pflegeheims, die durch artenarme Rasenflächen, Zwerg- und Kleinsträucher sowie einen gut entwickelten, zum Teil auch dichten Baumbewuchs geprägt waren,
- die im Süden und Südosten des Plangebiets gelegenen Brachflächen ehemaliger Gewerbebetriebe, auf denen sich zum Teil eine artenreiche Staudenvegetation entwickelt hat,
- die verwilderten, mit alten Obstbäumen bestandenen Gärten im nordöstlichen Teil des Plangebiets sowie
- die Straßenräume des Grabensprungs und der Weißenhöher Straße mit älterem Baumbestand und zum Teil größeren Rasenfreiflächen.

Die Wertigkeit der Biotope der Brachflächen wurde durch die Reste der gewerblichen Nutzungen und durch die zum Teil großflächigen Versiegelungen eingeschränkt. Dies galt insbesondere für den östlichen und südlichen Bereich. Im Plangebiet befanden sich 1995, und befinden sich immer noch, zahlreiche, durch die Baumschutzverordnung geschützte Bäume. Bei diesen Bäumen handelt es sich ausnahmslos um Laubgehölze mit gutem bis mäßigem Allgemeinzustand.

Geologie, Baugrund

Das Plangebiet liegt im Bereich des Urstromtals, dessen Oberfläche von Ablagerungen der Weichsel-Eiszeit und der Nacheiszeit gebildet wird. Die Geländeoberfläche ist relativ eben und liegt 37,5 bis 39,0 m über NN. Der Boden ist geprägt durch eine flächendeckende, teilweise bis zu zwei Meter mächtige Auffüllungsschicht aus Fein- und Mittelsanden, die mit Geschiebemergel und Bauschutt durchsetzt ist. Stellenweise sind im Untergrund mehr oder weniger große Steine zu erwarten. Wertvolle natürliche oder naturnahe Bodengesellschaften konnten sich aufgrund der Nutzungsgeschichte des Gebiets nicht entwickeln. Aus den vorliegenden Ergebnissen mehrerer Bodengutachten lässt sich zusammenfassend ableiten, dass keine außergewöhnlichen Vorkehrungen zur Gründung von Bauwerken erforderlich sind.

Grund- und Oberflächenwasser

Entsprechend dem regionalen Grundwassergefälle besteht eine südwestliche Fließrichtung des Grundwassers in Richtung Spree. Im Januar 2000 lag der beeinflusste Grundwasserspiegel bei etwa 35 m über NN (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Landesgrundwasserdienst, Mitteilung vom 2.3.2000) und somit zwei bis drei Meter unter dem Gelände. Aufgrund der vorgefundenen Fein- und Mittelsande in der oberen Bodenzone kann die Versickerungsfähigkeit nach Einschätzung eines Versickerungsgutachtens, das 1999 für das gesamte Bebauungsplangebiet XXI-31 erarbeitet wurde, als gut bezeichnet werden. Zugleich besitzen die sandigen Böden jedoch eine nur geringe Wasserspeicherkapazität, so dass das Grundwasser durch Verschmutzung höher gefährdet ist. Die oberflächlich vorhandenen Auffüllungsschichten sollten daher vor der Errichtung von Versickerungsanlagen, vor allem bei Vorhandensein von Fremdanteilen mit Schwermetallen und aromatischen Kohlenwasserstoffen, entfernt werden.

Im Plangebiet selber gibt es keine Oberflächengewässer. Westlich des Plangebiets befindet sich jedoch der Biesdorfer Baggersee, der neben der Erholung auch als Vorfluter dient. Gemäß den wasserbehördlichen Anforderungen ist bei der Einleitungen von Niederschlagswasser in den Biesdorfer Baggersee zu gewährleisten, dass eine Stauhöhe von maximal 34,1 m über NN eingehalten wird. Des Weiteren muss gewährleistet sein, dass die Einleitungen in das Gewässer grundwasserverträglich sind. Am Biesdorfer Baggersee ist inzwischen eine Regenwasserreinigungsanlage errichtet worden, durch die künftig beide Bedingungen (eine grundwasserverträgliche und eine zeitverzögerte Einleitung von Niederschlagswasser) gewährleistet werden können.

Altlasten

Zur Untersuchung auf mögliche Schadstoffbelastungen des Bodens wurden 1995 im gesamten Plangebiet und 1998 in ausgewählten Bereichen des Plangebiets mehrere Proben aus der Auffüllungsschicht entnommen. Innerhalb des Plangebiets wurden insbesondere das Grundstück Weißenhöher Straße 76 und der an das ehemalige "Gut Champignon" nördlich angrenzende Bereich untersucht. Die Untersuchungen haben keine Überschreitung der Gefahrenwerte nach der Berliner Liste ergeben. Die auf dem Grundstück Weißenhöher Straße 76 festgestellte Altlast ist inzwischen saniert.

Klima, Luftimmissionen

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen Stadtklima und Freilandklima und ist durch eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen gekennzeichnet. Die mittlere Jahrestemperatur liegt mit 9° bis 9,5° C um 2,3° C über der Temperatur im

Freiland. Die Freiflächen um den Biesdorfer Baggersee üben auf das Plangebiet eine positive klimatische Wirkung aus. Dagegen wirkt der Damm der südlich gelegenen U-Bahntrasse als Austauschbarriere für bodennahe Luftschichten.

Hinsichtlich der Luftgüte und der Lärmimmissionen liegen Ergebnisse aus der Umweltverträglichkeitsstudie zum Bebauungsplan XXI-31b vor, die zum Teil auch auf das Plangebiet des Bebauungsplans XXI-31a übertragbar sind. Aus der Umweltverträglichkeitsstudie wird deutlich, dass das Plangebiet bereits im Bestand (März 2000) durch verkehrsbedingte Schadstoff- und Lärmemissionen belastet wird. Im Bereich der Weißenhöher Straße wurden Schallbelastungen zwischen 60 und 65 dB(A) am Tag und 55 und 60 dB(A) bei Nacht ermittelt. Für den Prognosefall "Umsetzung des Handelszentrums" wurden Immissionswerte zwischen 65 und 70 dB(A) prognostiziert. Die ermittelten Werte liegen somit über den Orientierungswerten eines Mischgebiets (tags 60 dB(A), nachts 50 bzw. 45 dB(A)) und deutlich über den Orientierungswerten für schutzbedürftige Sondergebiete (tags 45 dB(A) und nachts 35 dB(A)). Nach der TA Lärm sind für Krankenhäuser und Pflegeanstalten die unteren Werte anzusetzen. Aktuelle Bestandswerte, die die tatsächliche Lärmsituation im Plangebiet wiedergeben, auch unter Berücksichtigung des westlich anschließenden Sportplatzes, liegen nicht vor. Von einzelnen Anwohnern des Altenwohnheimes wurde darauf hingewiesen, dass der Anlieferungsverkehr des Handelszentrums, der über die Minsker Straße erfolgt, vor allem in den Morgenstunden eine Lärmbelästigung darstellt.

Bezüglich der Schadstoffemissionen wurden im Rahmen der Umweltverträglichkeitsstudie die Ruß-, Benzol und NO₂-Belastungen ermittelt. Hiernach erreichen die Grundbelastungen im Bereich der Weißenhöher Straße 25 bis 50 % des Beurteilungswertes der 23. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV).

Erschließung

Das Plangebiet ist durch öffentliche Verkehrsmittel gut erschlossen. Östlich des Plangebiets befinden sich in 300 bis 500 m Entfernung der U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz (U-Bahnlinie 5, Alexanderplatz - Hönow) und die Busaufstellfläche, die von mehreren Buslinien angefahren wird. Darüber hinaus befinden sich an der Köpenicker Straße und in Alt-Biesdorf weitere Bushaltestellen.

Die übergeordnete Erschließung für den Fahrzeugverkehr erfolgt über die stark frequentierte Bundesstraße 1/5 (Straße Alt-Biesdorf), die als Hauptverbindungsstraße zwischen den östlichen Vororten und der Innenstadt dient. Eine weitere wichtige Straßenverbindung stellt die Köpenicker Straße dar, über die der Stadtteil Biesdorf mit den Stadtteilen Köpenick und Marzahn / Ahrensfelde verbunden ist. Die örtliche Erschließung erfolgt über die Weißenhöher Straße und den Grabensprung. Die Weißenhöher Straße wurde 2003 im Zusammenhang mit dem Neubau des Handelszentrums zum Teil erheblich um- und ausgebaut. Während der östliche, außerhalb des Plangebiets gelegene Abschnitt, erheblich aufgeweitet wurde, blieb der Straßenquerschnitt für den innerhalb des Plangebiets gelegenen Abschnitt nahezu unverändert. Beide Straßen hatten bis zum Bau des Handelszentrums nur ein geringes Verkehrsaufkommen. Angaben zur derzeitigen Verkehrsbelastung auf der Weißenhöher Straße liegen nicht vor. Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsstudie zum Bebauungsplan XXI-31b wurde jedoch für die Weißenhöher Straße in Höhe des Pflegeheimes eine durchschnittliche Tagesverkehrsstärke (DTV) von 8.190 Kfz für das Jahr 2010 prognostiziert. In diesem Wert ist der durch das Handelszentrum verursachte Verkehr, der fast die Hälfte des Gesamtverkehrs ausmacht, und der durch sonstige künftige Zusatznutzungen verursachte Verkehr bereits enthalten. Am östlichen Rand des Plangebiets, außerhalb des Geltungsgebietes, wurde 2003 die Minsker Straße (Planstraße 3) fertiggestellt. Im gleichen Zeitraum

wurde innerhalb des Plangebiets, östlich an das Pflegeheim angrenzend, die Arno-Philippsthal-Straße (Planstraße 1) fertiggestellt. Über beide Straßen kann eine weitgehende Erschließung des Plangebiets gewährleistet werden.

Stadttechnik

Das Plangebiet ist stadttechnisch gut erschlossen, bis auf Fernwärme sind alle Medien sowohl mit großen Durchgangstrassen als auch mit Erschließungsnetzen im Plangebiet vorhanden. In den Netzen bestehen genügend Reserven, so dass auch neue Bauvorhaben erschlossen und ver-, bzw. entsorgt werden können. Die Leitungen befinden sich vorwiegend in gebündelter Führung unterhalb der öffentlichen Straßen. Hiervon ausgenommen sind zwei Hochdruckgasleitungen mit der Bezeichnung HD DN 800 St und HD DN 600 St, die in Ost-West-Richtung 17 bis 20 m nördlich der südlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen.

Eigentumsverhältnisse

Die meisten Grundstücke und die vorhandenen Straßen des Plangebiets befinden sich im Eigentum des Landes Berlin bzw. im Treuhandvermögen des Entwicklungsträgers. Ein großer Teil des ursprünglich im Eigentum des Landes befindlichen Pflegeheimgrundstückes (Flurstücke 307 und 310) ist nunmehr im Eigentum des Marzahner Heimverbundes.

2.3 Planerische Ausgangssituation

Zulässigkeit von Vorhaben

Für den westlichen Teil des Plangebiets wurde die Zulässigkeit der bereits fertig gestellten Vorhaben, der Arno-Philippsthal-Straße und des Pflegeheim einschließlich der Altenwohnungen, nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich) beurteilt. Für die übrigen im nordöstlichen Teil des Plangebiets gelegenen Flächen müssten Bauvorhaben vor Festsetzungsbeschluss nach § 33 Absatz 1 BauGB oder nach § 34 BauGB beurteilt werden. Gemäß der 1997 durch das Bezirksamt Marzahn getroffenen Einschätzung zur planungsrechtlichen Beurteilung des Plangebiets wären die Flächen entlang der Weißenhöher Straße gemäß § 34 BauGB in einer Tiefe von etwa 70 m mit einer gewerblichen Nutzung überbaubar, wobei in etwa 75 % der Fläche versiegelt werden könnten. Der gesamte Bereich des ursprünglich größeren Geländes des ehemaligen Pflegeheims wurde als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Klinik" eingeschätzt. Bezüglich der möglichen Überbaubarkeit wurde eine GRZ von 0,3 (45 % Versiegelung) als zulässiges Maß gesehen. Die von einer öffentlichen Erschließung weiter entfernten Flächen im südöstlichen Teil des Plangebiets wurden als Flächen eingeschätzt, die man wegen der fehlenden Erschließung und dem fehlenden städtebaulichen Zusammenhang nach § 35 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich) beurteilen müsste.

Angrenzende Bebauungspläne

Inhaltlich und räumlich steht der Bebauungsplan XXI-31a in einem engen Zusammenhang mit dem östlich angrenzenden Bebauungsplan XXI-31b, der im Wesentlichen die planungsrechtliche Zulässigkeit von nicht störendem Gewerbe und Einzelhandelsnutzungen regeln soll, sowie dem südlich angrenzenden Bebauungsplan XXI-31c, der im Wesentlichen die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Wohngebiets (Einfamilienhausbebauung) und einer Schule regeln soll. Nördlich der Weißenhöher Straße grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI-34 an, der weite Teile des Dorfbereiches von Biesdorf umfasst. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans XXI-34 ist die Sicherung und Weiterentwicklung der gemischten dorftypischen Nutzung.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.1.2004, zuletzt geändert am 26.8.2004, räumt der Innenentwicklung auf unter- oder fehlgenutzten Flächen den Vorrang vor einer Stadtentwicklung zu Lasten des Landschaftsraumes ein. Durch Darstellung neuer Nutzungsmöglichkeiten für Stadtbrachen, untergenutzte Verkehrsflächen und Industriegebiete soll der erwartete Bedarf an zusätzlichen Bauflächen überwiegend innerhalb der vorhandenen Stadtkanten untergebracht und für die Regenerierung der vorhandenen Stadt nutzbar gemacht werden. Hierbei sollen vor allem die durch den ÖPNV gut erschlossenen Bereiche nachverdichtet bzw. für größere Neubaumaßnahmen herangezogen werden.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet entlang der Weißenhöher Straße eine gemischte Baufläche M2 dar, aus der sich Baugebiete mittlerer Nutzungsintensität und -dichte mit vorwiegendem Mischgebietscharakter entwickeln lassen. Für den südlichen Bereich stellt der Flächennutzungsplan eine Grünfläche dar, die Teil einer geplanten übergeordneten Grünverbindung zwischen dem Biesdorfer See und dem U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz werden soll.

Stadtentwicklungspläne (StEP)

Im Stadtentwicklungsplan Wohnen (Juni 2000) wird hervorgehoben, dass Entwicklungsmaßnahmen Vorrang haben und dass sich der Wohnungsbau auf die städtebaulichen Entwicklungsbereiche konzentrieren soll. Der gesamte Entwicklungsbereich "Biesdorf-Süd" wird daher als prioritärer Standort für Wohnbaumaßnahmen dargestellt. Gleichzeitig wird hervorgehoben, dass gemischte Nutzungsstrukturen anzustreben sind.

Im Bestandsplan des Stadtentwicklungsplans Verkehr (Juli 2003) wird die Weißenhöher Straße als eine weitere Straße von besonderer Bedeutung dargestellt, die im übergeordneten Straßennetz eine ergänzende Funktion erfüllt.

Landschaftsprogramm

Die Teilpläne des Landschaftsprogramms Berlin von 1994 stellen das Plangebiet als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen dar. Als konkrete, für das Plangebiet geltende Vorgabe wird die Vernetzung der Naturräume Wuhletal und Biesdorfer See bei gleichzeitiger Gründurchwegung des neuen Stadtteils dargestellt. Das gesamte Plangebiet ist Vorranggebiet für Klimaschutz. Im Folgenden werden die wesentlichen Ziele und Maßnahmen des Landschaftsprogramms, die Gültigkeit für das Plangebiet haben, aufgeführt:

Boden- und Wasserschutz:

- Vermeidung von Bodenversiegelungen, die eine wesentliche Verminderung der Grundwasserneubildung zur Folge haben
- Durchführung kompensatorischer Maßnahmen bei Verdichtung und Kanalisierung des Schmutzwassers

Luftreinhaltung und Klimaschutz:

- Emissionsminimierung
- Erhalt von Freiflächen / Erhöhung des Vegetationsanteils
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches

Biotop- und Artenschutz:

- Schutz, Pflege und Wiederherstellung naturnaher und kulturgeprägter Landschaftselemente
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen

Landschaftsbild:

- Erhalt und Entwicklung markanter Stadtbild- und Landschaftsbereiche
- Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume und Stadtplätze

Erholung und Freiraumnutzung:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeit und der Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum
- Entwicklung von Wegeverbindungen

Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Die BEP Mittelbereich XXI-2 Biesdorf von 1993, die seitdem nicht mehr an die neue Planung angepasst wurde, trifft folgende Aussagen für das Plangebiet:

- Der Bereich westlich des geplanten Einzelhandelszentrums am U-Bahnhof Elsterwerder Platz soll zu einem Mischgebiet entwickelt werden.
- Für das Grundstück des Pflegeheims ist eine Krankenhausnutzung vorgesehen.
- Zwischen dem Biesdorfer See und dem Elsterwerdaer Platz soll eine übergeordnete Grün- und Wegeverbindung geschaffen werden.

Städtebaulicher Entwicklungsbereich

Das Plangebiet ist Teil des Entwicklungsbereichs Biesdorf-Süd. Der Bereich Biesdorf-Süd wurde mit Senatsbeschluss vom 22.12.1993 zur Deckung des Bedarfes an Wohn- und Arbeitsstätten und zur Wiedernutzung brachliegender Flächen als städtebaulicher Entwicklungsbereich im Sinne des § 165 BauGB förmlich festgelegt. Mit der Entwicklungsmaßnahme werden die folgenden städtebaulichen Ziele verfolgt, die auch für das Plangebiet gelten:

- Herausbildung von gemischtgenutzten und dichteabgestuften, durchgrüntem Misch- und Wohngebieten mit besonderer Orientierung an der historischen Nutzungsmischung der Berliner Innenbezirke.
- Entwicklung und Intensivierung von Gewerbebereichen mit überwiegend nicht störenden Gewerbebetrieben als Pufferzonen zwischen Hauptverkehrsstrassen und angrenzender Wohnnutzungen.
- Vernetzung der Naturräume Wuhletal und Biesdorfer See bei gleichzeitiger Gründurchwegung des neuen Stadtteils.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

1.1 Wettbewerb und Rahmenplan

Mitte 1994 wurde für einen großen Teil des Entwicklungsbereiches Biesdorf-Süd ein beschränkter städtebaulicher Realisierungswettbewerb ausgelobt. Zielsetzung war ein städtebauliches Konzept, das als Grundlage für die Weiterentwicklung der Bereiche westlich und östlich des U-Bahnhofes Elsterwerdaer Platz herangezogen werden kann. Aus diesem Wettbewerb ging die Arbeit des Architekten Bernd Albers als Siegerentwurf hervor. Der prämierte Entwurf wurde seitdem kontinuierlich überarbeitet und als Rahmenplan weitergeführt.

1.2 Aufstellung des Bebauungsplans XXI-31 und frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Um die besonderen städtebaulichen Maßnahmen innerhalb des Entwicklungsbereiches durch eine verbindliche Bauleitplanung abzusichern, hat das Bezirksamt am 23.5.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans XXI-31 beschlossen. Dessen Geltungsbereich umfasst die gesamte Fläche westlich der Köpenicker Straße zwischen Weißenhöher Straße, Grabensprung und U-Bahndamm sowie einzelne Flächen westlich des Grabensprungs, einschließlich des Biesdorfer Baggersees und eine kleinere Fläche südlich des U-Bahndamms im Bereich der Köpenicker Straße. Grundlage des Vorentwurfes war der aus dem Wettbewerbsentwurf des 1. Preisträgers entwickelte Rahmenplan.

Im Januar 1996 wurde für den Vorentwurf des Bebauungsplans XXI-31 die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. In beiden Beteiligungsverfahren wurden zahlreiche Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht. Den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans XXI-31a betreffend wurden Äußerungen insbesondere zu folgenden Planungsinhalten vorgebracht:

- Das städtebauliche Konzept der fünfgeschossigen Blockrandbebauung wurde grundsätzlich in Frage gestellt, insbesondere wurde befürchtet, dass sich die neue Bebauung nicht in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen würde.
- Die Nutzungsmaße sollten reduziert werden.
- Die Planung zusätzlicher Büronutzungen wurde wegen des vorhandenen Büroflächenüberhangs als entbehrlich erachtet.
- Für das Baugebiet am Grabensprung wurden flexiblere Festsetzungen angeregt, um dem Pflegeheim bessere Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen.
- In den Sackgassen der öffentlichen Straßen sollten ausreichend große Wendeanlagen geschaffen werden.
- Der vorhandene Baumbestand in der Weißenhöher Straße und auf dem Pflegeheimgelände sollte erhalten werden.
- Um bebauungsplanbedingte Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaft besser beurteilen zu können, wurde die Erarbeitung ein Eingriffs-Ausgleichs-Gutachtens gefordert, darüber hinaus wurde ein Regenwasserkonzept gefordert.

Aufgrund der eingebrachten Anregungen wurden die Inhalte der Planung überprüft und im Zuge der am 2.9.1997 durch das Bezirksamt Marzahn beschlossenen Abwägung in einigen Punkten geändert. Bezogen auf das Plangebiet XXI-31a ergaben sich folgende Änderungen:

- Reduzierung der Nutzungsmaße in allen drei Baublöcken
- partielle Straßenverbreiterung, um die Errichtung ausreichend breiter Wendeanlagen zu ermöglichen

- Verlagerung der Nord-Süd-Verbindung nach Westen, um das Stadthaus und den westlichen Handelsblock besser in den engeren Zentrumsbereich integrieren zu können
- Verbreiterung der Baufenster und geänderte Nutzungsfestsetzung für den Bereich des Pflegeheims

Bezüglich der Anregungen, die nicht oder nur teilweise berücksichtigt wurden, wurde folgendermaßen argumentiert:

Die grundsätzliche, durch die Blockstruktur geprägte städtebauliche Konzeption wird weiterverfolgt, da es insbesondere aus Gründen des ressourcensparenden Umgangs mit Flächen nicht zu vertreten wäre, die vorhandene Siedlungsstruktur der Umgebung aufzunehmen. Darüber hinaus besitzen die zu entwickelnden Flächen eine besondere Verkehrsgunst und eignen sich daher für eine höhere bauliche Dichte. Die Grundintention der Entwicklungsmaßnahme wurde durch Senatsbeschluss als auch durch die vorbereitende Bauleitplanung mehrfach bestätigt.

Ein Überhang an Büroflächen ist nicht zu befürchten, da durch die Festsetzung von Mischgebietsflächen flexible Entwicklungsmöglichkeiten bestehen und bei mangelnder Nachfrage nach Büroflächen entsprechend reagiert werden kann. Gemäß den Aussagen des 1995 erarbeiteten Gutachtens "Büroflächenpotenziale für die Entwicklung des Standortes Biesdorf-Süd" eignet sich der Standort grundsätzlich für Büronutzungen. Wenngleich bezüglich der Umsetzung von einem geringeren Umfang als ursprünglich vorgesehen und von einer eher langfristigen Umsetzung ausgegangen wird.

Bezüglich der geforderten Konzepte für die Ausgleichsmaßnahmen und die Regenwasserentsorgung wurde darauf hingewiesen, dass diese im weiteren Verfahren erarbeitet werden.

1.3 Überarbeitung des Rahmenplans

In enger Abstimmung mit dem Bezirksamt und dem Entwicklungsträger wurde 1998 ein neuer Rahmenplan erarbeitet (siehe 2.2 Planungskonzeption), der den gesamten Bereich zwischen Weißenhöher Straße, Grabensprung und U-Bahndamm umfasst und in dem die oben aufgeführten Änderungen, die sich aus der Abwägung zum Vorentwurf ergeben haben, eingearbeitet wurden. In einigen Punkten unterschied sich der überarbeitete Rahmenplan jedoch von der am 2.9.1997 beschlossenen Abwägung. So wurde die Anzahl der für eine Einzelhandelskonzentration vorgesehenen Blöcke von vier auf drei reduziert und die geplante Nord-Süd-Verbindungsstraße als westliche Begrenzung des Kerngebiets wieder nach Osten verlagert. Hierdurch sollte eine bessere Erschließung des engeren Zentrumsbereiches und eine klarere Trennung zwischen dem engeren Zentrumsbereich im Osten und dem künftigen, stärker durch Wohnen geprägten Bereich im Westen erreicht werden. Die Differenzierung der Grünfläche in einen stärker städtisch geprägten Stadtplatz und einen eher landschaftlich geprägten Stadtgarten wurde aufgegeben, statt dessen sollte die gesamte Fläche zu einer landschaftlich geprägten Grünfläche entwickelt werden.

1.4 Teilung des B-Plans XXI-31 und 1. öffentliche Auslegung des B-Plans XXI-31a

Am 24.8.1999 hat das Bezirksamt Marzahn beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI-31 geringfügig zu verkleinern und den Bebauungsplan XXI-31 in vier selbständige Bebauungspläne mit den Bezeichnungen XXI-31a, XXI-31b, XXI-31c und XXI-31d zu teilen. Die Inhalte der Bebauungspläne XXI-31a, XXI-31b und XXI-31c sollten sich im Wesentlichen aus dem überarbeiteten Rahmenplan von 1998 entwickeln. In zwei Punkten wich der Bebauungsplan-Entwurf XXI-31a vom überarbeiteten Rahmenplan jedoch ab. So wurde erstens auf die besonderen Verkehrsflächen (Fuß- und Radweg) beiderseits des

Stadtgartens verzichtet, da davon ausgegangen wurde, dass die Konzeption der zukünftigen Wegeführung auch im Zusammenhang mit der Gesamtkonzeption für die Grünfläche entwickelt werden kann. Die zweite Änderung betraf die Weißenhöher Straße, deren Straßenbreite verringert und an die inzwischen umgesetzte Erschließungsplanung angepasst wurde.

Am 20.6.2000 hat das Bezirksamt Marzahn beschlossen, den Bebauungsplan XXI-31a in der Zeit vom 17.7.2000 bis 18.8.2000 öffentlich auszulegen. Im Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung wurden auch die Träger öffentlicher Belange und die Ämter des Bezirkes nochmals angeschrieben und um eine Stellungnahme gebeten. Im Folgenden werden in zusammengefasster Form die wesentlichen Stellungnahmen und Anregungen zum Bebauungsplan XXI-31a und die entsprechende Abwägung zu den vorgebrachten Anregungen wiedergegeben.

Anregungen der Bürger

Von privater Seite hat sich lediglich der Marzahner Heimverbund als Eigentümer des Pflege- und Altenwohnheimes zur Planung geäußert. In dem Schreiben wurden die Festsetzungen, die eine ausreichende Begründung gewährleisten sollen (Gestaltung der Vorgärten, Fassadenbegründung, Pflanzdichten), grundsätzlich in Frage gestellt, weil sie die Gestaltung des Bauvorhabens zu sehr einschränken würden. Da die Anregungen teilweise auf Missverständnissen beruhten, wurden die Auswirkungen der angesprochenen Grünfestsetzungen in der Abwägung nochmals näher erläutert. Hierbei wurde deutlich gemacht, dass auch mit den vorgesehenen Maßnahmen noch ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten bestehen.

Stellungnahmen der Ämter des Bezirkes

Von Seiten der Ämter gingen insgesamt 9 Stellungnahmen ein. Diese bezogen sich im Wesentlichen auf die Straßenplanung, die Begründungsmaßnahmen, vermessungstechnische Besonderheiten und den künftigen Standort der Kindertagesstätte.

Bezüglich der Verkehrsflächen wurde vom Tiefbauamt darauf hingewiesen, dass die festgesetzten Verkehrsflächen mit den abgestimmten Straßenprofilen übereinstimmen müssen und dass die Vermaßung der Verkehrsflächen zum Teil nicht deutlich genug seien. Diesen Anforderungen sollte grundsätzlich entsprochen werden.

Vom Natur- und Grünflächenamt wurde die Frage aufgeworfen, wie die Erschließung der künftigen Kindertagesstätte gewährleistet werden soll und zugleich darauf hingewiesen, dass eine Erschließung über die öffentliche Grünfläche ausgeschlossen werden muss. Das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt hat im gleichen Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Frage der Freiflächenversorgung für die Kindertagesstätte noch nicht hinreichend beantwortet ist. In der Abwägung wurde daher zunächst bestimmt, dass zur Sicherung der künftigen Erschließung des Kita-Grundstücks und zur Gewährleistung einer ausreichenden Freifläche zwei neue textliche Festsetzungen bestimmt werden sollen.

Vom Bau- und Wohnungsaufsichtsamt wurden darüber hinaus Hinweise und Empfehlungen zur Erschließung des Pflege- und Altenwohnheimes, zur Fassadenbegründung und zur Lage des künftigen Spielplatzes innerhalb der öffentlichen Grünfläche gegeben. Hieraus ergaben sich gemäß der Abwägung keine Planänderungen, da die angesprochenen Punkte nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden müssen. Die Fassadenbegründung soll vor allem aus gestalterischen Gründen weiterhin vorgegeben werden.

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Von den Trägern öffentlicher Belange gingen insgesamt 24 Stellungnahmen ein. Aus den meisten Stellungnahmen wurde deutlich, dass die inhaltlichen Punkte vom Grundsatz mitgetragen werden. Mehrere Stellungnahmen bezogen sich auf Fragen der Erschließung, des Weiteren wurden die Themen "Ausgleichsmaßnahmen" und "Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" angesprochen.

Von den Berliner Stadtreinigungsbetrieben (BSR) wurde gefordert, dass die Wendeanlagen einen Durchmesser von 25 m erhalten sollten. Hierzu wurde in der Abwägung erwidert, dass die vorgesehenen Wendeanlagen mit einem Durchmesser von 22 m gemäß der EAE 90 (Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen, 1990) ausreichend dimensioniert sind. Von der Senatsverwaltung für Finanzen wurde auf die noch laufenden Vereinbarungen zwischen dem Land Berlin und dem Marzahner Heimverbund hingewiesen. Hiernach benötigt der Heimverbund ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht südlich des Pflegeheimgrundstückes. Des Weiteren wurde von der Senatsverwaltung für Finanzen angeregt, dass die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" nicht aufgegeben werden sollte. Beide Anregungen wurden nicht berücksichtigt und führten zu keiner Änderung der Planung. In der Abwägung wurde darauf hingewiesen, dass die zugesagten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auch durch eine zwischen dem Land Berlin und dem Marzahner Heimverbund zu regelnde Baulast gesichert werden können. Bezüglich der besonderen Verkehrsfläche wurde argumentiert, dass die öffentliche Grünfläche und die Wegeverbindung im Zusammenhang zu sehen sind und dass sich die Zielsetzung einer übergeordneten Wegeverbindung auch mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche vereinbaren lässt.

Von der Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport wurde auf die immissionsschutzrechtlichen Konsequenzen hingewiesen, die sich ggf. aus der Nachbarschaft von Pflege- und Altenwohnheim auf der einen Seite und Sportplatz auf der anderen Seite ergeben. Hierzu wurde in der Abwägung festgestellt, dass es sich bei der Festsetzung des Sondergebiets "Pflegeheim und Altenwohnen" nicht um eine heranrückende Nutzung, sondern um eine Sicherung der vorgefundenen Bestandssituation handelt. Des Weiteren wurde in der Abwägung darauf hingewiesen, dass durch die vorhandene Blockrandbebauung und die Ausrichtung der Aufenthaltsräume zum Blockinnenbereich ein ausreichender Schutz gewährleistet werden kann.

Bezüglich der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung IE geäußerten Anregung, die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen durch städtebauliche Verträge zu sichern, wurde in der Abwägung erwidert, dass die zur Erlangung der Planreife erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durch eine entsprechende Vereinbarung zwischen Bezirksamt und Entwicklungsträger gesichert werden, unabhängig davon, ob sich die entsprechenden Flächen innerhalb oder außerhalb des Plangebiets befinden. Ergänzend zum Abwägungsbeschluss wurde nach der Abwägung entschieden, welche Maßnahmen am Biesdorfer See durchgeführt werden sollen und dass durch eine zusätzliche Festsetzung die Zuordnung zu den Eingriffsflächen erfolgen soll. Der Ausgleich für Eingriffe auf den öffentlichen Flächen wird durch die Bereitstellung der landeseigenen Flächen am Biesdorfer See geleistet, die für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden sollen.

Von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung VIII D wurde ein Konzept für die Niederschlagsentwässerung gefordert. Hierzu wurde in der Abwägung erwidert, dass die wesentlichen Vorgaben für die Niederschlagswasserentwässerung bereits durch das Wassergesetz geregelt sind und dass inzwischen ein Entwässerungskonzept für den gesamten

Bereich erarbeitet wurde. Hiernach kann ein großer Teil des Regenwassers in den Biesdorfer See geleitet werden. Voraussetzung hierfür ist jedoch die Errichtung einer Reinigungsanlage, mit der eine grundwasserverträgliche und verzögerte Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers gewährleistet werden kann. Die Regenwasserreinigungsanlage wurde 2005 fertiggestellt.

1.5 Änderung des Entwurfs und erneute öffentliche Auslegung

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat nach dem Abwägungsbeschluss vom 10.10.2000, abweichend zu diesem, entschieden, den Entwurf zum Bebauungsplan XXI-31a in einzelnen Punkten zu ändern. Da die Grundzüge der Planung durch die vorgesehenen Änderungen berührt wurden, war eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 Abs. 3 BauGB und § 4 Abs. 4 BauGB erforderlich. Gegenüber dem Entwurf der 1. öffentlichen Auslegung enthielt der überarbeitete Entwurf folgende Änderungen:

- Für die Kindertagesstätte wurde ein neuer Standort am Grabensprung gewählt. Der ursprünglich vorgesehene Standort im östlichen Mischgebiet wurde aufgrund der hiermit verbundenen Nutzungseinschränkungen und möglicher Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungen aufgegeben.
- Die südlichen Baugrenzen im Mischgebiet wurden um fünf Meter nach Norden versetzt, um auch entlang der vorgesehenen Grünfläche die Freihaltung eines Vorgartenbereiches vorzugeben.
- In den Mischgebietsblöcken wurde die Geschossflächenzahl (GFZ) in den südlichen Bereichen von 1,4 auf 1,2 reduziert, da sich die Überschreitung der vorgegeben Obergrenzen gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wegen der entspannten Büro- und Wohnungsnachfrage nicht mehr ausreichend begründen lässt.
- Für die Mischgebiete wurden Zuordnungsfestsetzungen für Maßnahmen außerhalb des Plangebiets getroffen, um die Umsetzung und Finanzierung eines ausreichenden Ausgleichs zu gewährleisten.
- Weitere Änderungen ergaben sich durch drei zusätzliche Festsetzungen, mit denen eine naturnahe Gestaltung der Grünanlage, ein Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen in den Vorgärten und eine Einschränkung zur Aufstellung von Werbeanlagen gewährleistet werden sollte. Des Weiteren entfiel bei der Überarbeitung die textliche Festsetzung zur Beschränkung der zulässigen Brennstoffe, da sich das Plangebiet nicht im Vorranggebiet für die Luftreinhaltung befindet.

Der Bebauungsplan-Entwurf XXI-31a "Arno-Philippsthal" wurde in der Zeit vom 2.8.2004 bis 3.9.2004 erneut öffentlich ausgelegt. Im Zeitraum der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes informierten sich vier Bürger aus dem näheren Siedlungsumfeld über die geplanten Festsetzungen. Zwei Bürger äußerten sich auch schriftlich. Die Äußerungen betrafen das weitere Baugeschehen im Entwicklungsbereich, insbesondere im Zentrumsbereich, und das Problem der wilden Abfallentsorgung in einigen Bereichen, unter anderem auch im Plangebiet XXI-31a. Des Weiteren wurde in einer Äußerung auf eine Lärmbelästigung durch die Anlieferung des Handelszentrums hingewiesen.

Die von der Planung betroffenen Abteilungen und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 3.9.2004 über die Planung informiert und um eine Stellungnahme gebeten. Acht Träger haben sich schriftlich geäußert und die Planung im Wesentlichen befürwortet. Lediglich in einem Schreiben wurden einzelne Aspekte der Planung grundsätzlich in Frage gestellt. Dies betraf die Verlagerung des Kita-Standorts, die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche und die Festsetzung der beiden Mischgebiete.

Die Abwägung zu den eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen (siehe II/3. Begründung und Abwägung der wesentlichen Festsetzungen) hat bis auf einzelne redaktionelle Überarbeitungen zu keiner Änderung der Planung geführt.

2. Zielsetzung und Planungskonzeption

2.1 Intention des Plans

Mit dem Bebauungsplan XXI-31a sollen die Ziele der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und die Umsetzung des Rahmenplans planungsrechtlich gesichert und vorbereitet werden. Diese Zielsetzung findet sich wieder im Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan, wonach zur Wiedernutzung brach liegender Flächen eine geordnete städtebauliche und landschaftliche Entwicklung und Aufwertung des Plangebiets zu einem urbanen, verdichteten Wohn- und Dienstleistungsschwerpunkt mit einem Stadtteilpark vorgesehen ist. Wesentliche städtebauliche Ziele des Bebauungsplans sind:

- die Sicherung des Pflegeheimes für die vollstationäre Pflege einschließlich eines Dienstleistungszentrums für medizinische und soziale Nutzungen sowie die Sicherung altengerechter Wohnungen,
- die Errichtung einer kompakten viergeschossigen Wohn- und Bürobauung mit begrünten Vorgärten und von Bebauung freigehaltenen Blockinnenbereichen,
- die Sicherung der vorhandenen Straßen im Plangebiet,
- der Bau einer neuen Anliegerstraße für die Erschließung der geplanten Mischgebietsbauung,
- die Anlage einer öffentlichen, landschaftlich geprägten Grünanlage mit integriertem Kinderspielplatz als Bestandteil einer übergeordneten Grünverbindung zwischen Biesdorfer See und Wuhletal,
- der Erhalt der landschaftlichen Bezüge, insbesondere der vorhandenen Bäume entlang der Weißenhöher Straße und auf dem Gelände des Seniorenwohn- und Pflegeheimes, sowie deren Weiterentwicklung durch umfangreiche Neuanpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen,
- die Sicherung eines Standortes für eine Kindertagesstätte mit ca. 100 Plätzen am Grabensprung.

2.2 Planungskonzeption

Wesentliche Grundlage für das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans ist der überarbeitete Rahmenplan von November 1998. Das Wohn- und Pflegeheim sowie die Straßen, mit Ausnahme der Planstraße 2, sind bereits gemäß den Vorgaben der Rahmenplanung fertiggestellt.

Das Baukonzept sieht südlich der Weißenhöher Straße drei gleichmäßig entwickelte, mindestens zwei- und höchstens viergeschossige Baublöcke vor, deren Innenbereiche und Vorgartenzonen von jeglicher Bebauung freigehalten werden. In den beiden östlichen, im Übergangsbereich zum engeren Zentrumsviertel gelegenen Baublöcken (Blöcke Nr. 13 und 23) soll eine gemischt genutzte Bebauung entwickelt werden. Für den westlichen Block am Grabensprung (Block Nr. 22) sieht die Konzeption eine viergeschossige Blockrandbauung vor, die vollständig durch ein Altenwohn- und Pflegeheim genutzt wird. Die bauliche Umsetzung der Konzeption für den Block Nr. 22 erfolgte bereits im Jahre 2001. Neben der konsequenten Blockstruktur wird der städtebauliche Entwurf durch eine 80 m breite und 290 m lange öffentliche Grünfläche bestimmt, die einen zentralen Bestandteil der vorgesehenen

Grün- und Wegeverbindung zwischen Wuhletal und Biesdorfer See bilden soll. Für den vollständig innerhalb des Plangebiets gelegenen Stadtgarten ist eine landschaftlich geprägte und teilweise naturnahe Parkgestaltung vorgesehen, die unter anderem auch einen rund 2.000 m² großen Spielplatz berücksichtigt.

Von der ausgebauten Weißenhöher Straße abgehend sind zwei als Stichstraßen ausgeführte, 15 m breite Erschließungsstraßen vorgesehen, die beidseitige Gehwege, Baum- und Parkstreifen sowie eine für den Anliegerverkehr ausreichend breite Fahrbahn aufnehmen sollen. In den südlichen Endstücken der Stichstraßen sind Aufweitungen vorgesehen, um die Aufnahme von Wendeanlagen zu ermöglichen. Entlang der öffentlichen Straßen sollen fünf Meter breite, begrünte Vorgärten entstehen. Hierdurch soll erreicht werden, dass zwischen dem Wohnen im Erdgeschoss und dem öffentlichen Straßenraum ein ausreichender Abstand verbleibt und der Straßenraum eine gestalterische Aufwertung erfährt.

3. Begründung und Abwägung der wesentlichen Festsetzungen

3.1 Grundzüge der Abwägung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die bauleitplanerischen Grundsätze gemäß § 1 BauGB beachtet und unter Berücksichtigung des Grundsatzes eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden miteinander und untereinander in Einklang gebracht. Folgende Aspekte wurden bei der Abwägung besonders gewichtet:

- Die Darstellungen des Flächennutzungsplans,
- der Senatsbeschluss zur förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches "Biesdorf-Süd" vom 22.12.1993,
- der Abwägungsbeschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Bezirksamtsbeschluss vom 2.9.1997),
- der abgestimmte überarbeitete Rahmenplan (November 1998),
- die Ergebnisse des landschaftsplanerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan XXI-31 (Februar 1999) und des landschaftsplanerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan XXI-31a (Februar 2000 und Dezember 2003),
- die Abwägungsbeschlüsse zur ersten und erneuten öffentlichen Auslegung (Bezirksamtsbeschlüsse vom 10.10.2000 und 18.1.2005).

Das derzeit weitgehend ungenutzte Plangebiet eignet sich aufgrund seiner guten Verkehrsanbindung und seiner naturräumlich günstigen Lage (Wuhletal, Biesdorfer See, ehemaliger Gutspark) für eine dichtere Bebauung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Der für die gesamtstädtische Flächennutzung maßgebliche Flächennutzungsplan räumt der Innenentwicklung auf unter- oder fehlgenutzten Flächen den Vorrang vor einer Stadterweiterung zu Lasten des Landschaftsraumes ein. Flächenbedarf soll vor einer Flächeninanspruchnahme in der Peripherie möglichst innerhalb des erschlossenen Siedlungsbereiches befriedigt werden, um mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Durch die Wiedernutzung der brach liegenden Flächen im Plangebiet wird somit einem gesamtstädtisch relevanten Belang entsprochen.

Die im Folgenden näher erläuterten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Vorgaben der Entwicklungsplanung und lassen sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB drei durch Straßen voneinander getrennte Baugebiete fest, von denen die beiden östlichen Bauflächen als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und die westliche, durch ein Altenwohn- und Pflegeheim genutzte Fläche als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Pflegeheim und Altenwohnen" festgesetzt wird.

Mischgebiet (MI)

Die Mischgebietsblöcke befinden sich in unmittelbarer Nähe zum gemischt genutzten Dorfbereich von Alt-Biesdorf und im Übergangsbereich zwischen dem Einfamilienhausgebiet westlich des Grabensprungs und dem Zentrumsbereich am U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz. Die Blöcke eignen sich daher sowohl für die Wohnnutzung als auch für die partielle Ansiedlung von nicht störenden gewerblichen Nutzungen, insbesondere von Büro- und Geschäftshäusern. Da der gesamte Zentrumsbereich als ein geeigneter Standort für Büros und Verwaltungseinrichtungen angesehen wird, in dem langfristig bis zu 90.000 m² Büroflächen realisiert werden können, andererseits aber zurzeit nur ein geringer Realisierungsdruck für die Errichtung von Büroflächen besteht, ergeben sich durch die Mischgebietsfestsetzung flexible Nutzungsmöglichkeiten für die Baugebiete. Im Falle eines geringeren Bürobedarfes ist auch eine überwiegende Nutzung durch Wohnen möglich, solange der Mischgebietscharakter des Gebiets insgesamt gewahrt bleibt.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO im Mischgebiet ausnahmsweise bzw. gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO in den Teilen des stärker gewerblich geprägten Mischgebiets allgemein zulässig wären. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll vor allem verhindert werden, dass sich in den straßenraumprägenden Erdgeschosszonen Nutzungen wie Spielhallen und Sex-Shops einrichten. Der Ausschluss wird damit begründet, dass Nutzungen dieser Art in der Regel zu einer Beeinträchtigung der Wohnruhe, insbesondere durch zusätzlichen Verkehr, zu einer Beeinträchtigung des Straßenbildes und häufig auch zu einer sozialen Rückentwicklung eines ganzen Quartiers führen können, weil Spielhallen und Sex-Shops oft als Treffpunkt schwer integrierbarer Gruppen dienen. Außer den Spielhallen und Sex-Shops werden durch die Festsetzung auch größere Tanzstätten ausgeschlossen. Dies wird damit begründet, dass von größeren Tanzstätten häufig erhebliche Lärmbelästigungen ausgehen, vor allem in den späten Abendstunden und nachts. Die ausschließende Festsetzung für Vergnügungsstätten ist insbesondere im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 erforderlich, da durch diese Festsetzung die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben eingeschränkt wird und somit die Gefahr besteht, dass sich anstelle von Einzelhandelseinrichtungen verstärkt Vergnügungsstätten in die Erdgeschosszonen einmieten.

Die im Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässige Nutzung durch sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 im Mischgebiet nur ausnahmsweise zulässig. Hierdurch wird dem übergeordneten Konzept entsprochen, wonach im weiteren Zentrumsbereich vor allem eine Mischung von Wohnen und wohnverträglichen Gewerbenutzungen, also in erster Linie Büros und Dienstleistungseinrichtungen, entwickelt werden soll. Durch die einschränkende Festsetzung für sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, unter diesen Begriff fallen auch viele lärm- und abgasemittierende Betriebe, besteht eine größere Einflussmöglichkeit auf wohnverträgliche Nutzungen und Betriebsabläufe hinzuwirken. Während im Mischgebiet im Allgemeinen nur Gewerbebetriebe ausgeschlossen werden können, die das Wohnen wesentlich stören, zielt die getroffene Festsetzung auf alle gewerblichen Nutzungen, durch die das Wohnen gestört

werden könnte. Des Weiteren soll durch die nur ausnahmsweise mögliche Zulässigkeit von sonstigen Gewerbebetrieben die Ansiedlung von Nutzungen eingeschränkt werden, die sich in die angestrebte mehrgeschossige und geschlossene Bebauungsstruktur nicht einfügen würden. Dies betrifft insbesondere flache Gewerbebauten oder Lagerhallen. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern gewährleistet werden kann, dass sich eine sonstige gewerbliche Nutzung von seiner Bauweise und seinem Emissionsverhalten in die angestrebte Bebauungs- und Nutzungsstruktur einfügt und von der sonstigen gewerblichen Nutzung keine Störung für die Wohnruhe ausgeht.

Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 3 sollen die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im Mischgebiet allgemein zulässigen Läden im Mischgebiet nur dann zulässig sein, wenn sie der Nahversorgung dienen. Hierdurch soll erreicht werden, dass sich die Einzelhandelsnutzungen im engeren Zentrumsbereich konzentrieren und dass der zulässige Höchstumfang an Verkaufsflächen (25.000 m²) gemäß des vom Land Berlin erarbeiteten Zentrenkonzeptes und gemäß des Senatsbeschlusses zur Beschränkung der Nettoverkaufsflächen im geplanten Zentrumsbereich von Biesdorf-Süd nicht durch zusätzliche Einrichtungen außerhalb des engeren Zentrumsbereiches wesentlich überschritten wird.

Sondergebiet "Pflegeheim und Altenwohnen"

Das Grundstück des 2001 errichteten Altenwohn- und Pflegeheims am Grabensprung wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Pflegeheim und Altenwohnen" festgesetzt. Hierdurch wird der Bestandssituation planungsrechtlich entsprochen und eine Sicherung der Pflegeeinrichtung gewährleistet. Durch die textliche Festsetzung Nr. 4 werden weitere soziale und medizinische Dienstleistungseinrichtungen ermöglicht, die in einem nutzungsstrukturellen Zusammenhang mit dem Pflegeheim und dem altengerechten Wohnen stehen. Hierdurch soll vor allem die unmittelbare Versorgung der alten Menschen ermöglicht werden. Darüber hinaus wird durch die ergänzenden Nutzungen die Wirtschaftlichkeit des gesamten Vorhabens gefördert und der übergeordneten Planungskonzeption entsprochen, die eine Nutzungsmischung vorsieht. Die Festsetzung eines Sondergebiets "Pflegeheim und Altenwohnen" steht in keinem Widerspruch zum Flächennutzungsplan, der für die betreffende Fläche ein Mischgebiet darstellt, da sich die vorgesehene Nutzung gemäß der Entwicklungsgrundsätze des Flächennutzungsplans sowohl hinsichtlich ihrer Größe (kleiner als 3 ha) als auch hinsichtlich ihrer Nutzungsmischung aus der Darstellung eines Mischgebiet entwickeln lässt.

Kindertagesstätte

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird am Grabensprung im Bereich der öffentlichen Grünanlage eine gesonderte 2.025 m² große, annähernd quadratische Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" festgesetzt. Die Festsetzung einer Fläche für eine Kindertagesstätte ist erforderlich, um einen Teil des zukünftigen Bedarfes, der sich aus dem zu erwartenden Wohnungsbauvolumen im gesamten Bebauungsplangebiet XXI-31 ergeben wird, abdecken zu können. Dem neuen Standort am Grabensprung wurde der Vorzug gegenüber dem bislang vorgesehenen integrierten Standort innerhalb des östlichen Mischgebiets gegeben, da mit der integrierten Lösung nicht ausräumbare Probleme verbunden sind, die sowohl die Umsetzung der Kindertagesstätte als auch die Umsetzung der übrigen gemischten Nutzung in Frage gestellt hätten. Mit der Festsetzung einer gesonderten Fläche, die unmittelbar an eine künftige Grünfläche angrenzt und näher zum vorhandenen Wohngebiet liegt, werden insbesondere die Anforderungen einer möglichst konfliktfreien und pädagogisch ausgerichteten Kinderbetreuung berücksichtigt. Ein besonderes Anliegen der geänderten Planung besteht in der Sicherung der erforderlichen

Freiflächen. Mit der gewählten Lage und Flächenabgrenzung der Gemeinbedarfsfläche für die Kindertagesstätte werden folgende Vorgaben berücksichtigt:

- Die Kindertagesstätte soll ein eigenständiges, mindestens 2000 m² großes Grundstück erhalten.
- Die Grundstücksfläche soll möglichst rechteckig und quadratisch ausgebildet sein.
- Das Grundstück soll an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen.
- Die vorgesehenen Ost-West-Wegeverbindungen im nördlichen und südlichen Randbereich der öffentlichen Grünfläche sollen in ausreichender Breite weiterhin möglich bleiben.

Aufgrund der Nähe der vorgesehenen Kita zur vorhandenen Altenwohnanlage und Pflegeeinrichtung "Dr. Arno-Philippsthal" können sich möglicherweise Konflikte, insbesondere Lärmkonflikte ergeben, die jedoch zeitlich sehr begrenzt sein werden und durch eine entsprechende Ausrichtung des Kita-Gebäudes wirkungsvoll entschärft werden können. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die positiven Auswirkungen, die mit der Nähe der Kita zum Altenwohn- und Pflegeheim verbunden sind, gegenüber den möglichen negativen Auswirkungen überwiegen. So können ältere Menschen, die aufgrund der vorhandenen besonderen Wohnsituation vornehmlich ältere Menschen um sich haben, aufgrund der nahe gelegenen Kita auch noch am Leben der Kinder teilhaben, womit ein entscheidender Beitrag zur Begegnung verschiedener Generationen und zum Abbau der derzeit etwas isolierten Lage des Altenwohn- und Pflegeheims geleistet wird.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für die Baugebiete Nutzungsmaße fest, um eine städtebauliche Einfügung der künftigen Bebauung entsprechend der abgestimmten Planungskonzeption zu gewährleisten. Das Maß der baulichen Dichte wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO sowie die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 bis 4 BauNVO festgesetzt. Die festgesetzten Maße entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans und ermöglichen in Übereinstimmung mit dem Rahmenplan, eine viergeschossige, halboffene bis geschlossene Blockrandbebauung mit unbebauten Blockinnenbereichen.

Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird für die drei Baugebiete auf vier und für die Gemeinbedarfsfläche auf drei begrenzt. Hierdurch wird eine gleichmäßige Höhenentwicklung im Plangebiet ermöglicht und ein Übergang von der westlich des Grabensprungs befindlichen ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung zum Zentrumsbereich geschaffen, wo bis zu 16 m hohe Gebäude ermöglicht werden (gebaut wurden jedoch Gebäude mit einer Höhe von 12 bis 13 m über Geländeneiveau). Des Weiteren kann durch eine viergeschossige Bebauung eine ausreichende räumliche Fassung der öffentlichen und privaten Freiflächen erreicht werden, während mit der maximal dreigeschossigen Bauweise für die Gemeinbedarfsfläche eine Einfügung des künftigen Kita-Gebäudes in die öffentliche Grünfläche gewährleistet werden kann. Da abweichend vom Rahmenplan und vom Vorentwurf wegen der fehlenden städtebaulichen Erforderlichkeit auf eine Festlegungen von flach geneigten Dächern verzichtet wird, kann oberhalb des vierten bzw. dritten Vollgeschosses ein weiteres nicht als Vollgeschoss anrechenbares Dach- oder Staffelgeschoss ausgebaut werden.

Für die beiden Mischgebiete wird eine Mindestgeschossigkeit von zwei festgesetzt. Hierdurch soll eine für das Umfeld des engeren Zentrumsbereiches angemessene Höhenentwicklung und städtebauliche Dichte erreicht werden. Flache Gebäude und Hallen, die vor

allem bei gewerblichen Nutzungen üblich sind, werden somit ausgeschlossen. Für die Gemeinbedarfsfläche werden drei Vollgeschosse als zulässiges Maß festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

In allen drei Baugebieten sowie für die Gemeinbedarfsfläche wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Hierdurch lässt sich eine Blockrandbebauung mit unbebauten Blockinnenbereichen umsetzen. Durch die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ um 50 % durch Nebenanlagen und Zufahrten etc. kann in den Baugebieten, einschließlich der Gemeinbedarfsfläche, ein maximaler Versiegelungsgrad von 60 % erreicht werden. Die durch § 17 der BauNVO festgelegten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden durch die gewählten Festsetzungen nicht überschritten.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Sondergebiet "Pflegeheim und Altenwohnen" wird eine GFZ von 1,6 festgesetzt. Mit dem Nutzungsmaß wird der vorhandenen viergeschossigen Blockrandbebauung entsprochen, deren Bautiefe nutzungsbedingt bis zu 20 m beträgt. Auf der Gemeinbedarfsfläche ermöglicht die festgesetzte GRZ im Zusammenhang mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine maximale Geschossfläche von 2.400 m². Aufgrund des üblichen Raumbedarfs ist jedoch eher von einer Geschossfläche zwischen 1.000 und 1.500 m² auszugehen. Von einer Festsetzung geringerer Nutzungsmaße wird abgesehen, um bei der künftigen baulichen Entwicklung der Kindertagesstätte einen ausreichenden Spielraum zu lassen.

In den beiden Mischgebietsblöcken werden innerhalb des Baublockes unterschiedliche GFZ-Werte festgesetzt. Während die GFZ im größeren südlichen Teil 1,2 beträgt, wird im nördlichen, an die Weißenhöher Straße angrenzenden Bereich eine GFZ von 1,4 festgesetzt. Hierdurch wird im südlichen Bereich eine viergeschossige, halboffene Bauweise ermöglicht, während im nördlichen Bereich bei einer viergeschossigen, 12 m tiefen Bebauung eine durchgehende Bebauung entlang der Weißenhöher Straße umgesetzt werden kann. Eine solche Bebauung könnte für die rückwärtigen Bereiche in den Mischgebietsblöcken eine lärmschützende Wirkung entfalten und soll daher grundsätzlich ermöglicht werden. Der GFZ Wert von 1,4 liegt geringfügig über der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze von 1,2. Die Überschreitung ist aus den folgenden besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich:

- Die abgestimmte Nutzungskonzeption sieht für den Teilbereich „Zentrum West“ ein verdichtetes Stadtteilzentrum vor, das im östlichen Bereich vor allem durch Einzelhandel und Dienstleistungen und im westlichen Bereich durch ein soziales Zentrum (Pflegeeinrichtung "Dr. Arno-Philippsthal") geprägt wird. Im Sinne einer zusammenhängenden städtebaulichen Konzeption wird eine Höhenentwicklung angestrebt, die sich von Ost nach West stufenweise verringert. Die Vorgaben für die Höhenentwicklung werden dabei im Wesentlichen durch das östlich anschließende Handelszentrum (vorgesehene Mindesthöhe 12 m, maximale Höhe 16 m) und den nördlich anschließenden südlichen Dorfbereich (viergeschossige Bauweise) bestimmt. Um zu gewährleisten, dass sich die Gebäude im geplanten Mischgebiet - bei Beibehaltung einer weitgehend geschlossenen Bauweise - in dieses Höhengefüge einpassen können, ist es zumindest entlang der Weißenhöher Straße erforderlich, neben der viergeschossigen Bauweise auch eine entsprechende bauliche Dichte (GFZ 1,4) zu ermöglichen.
- Die hohen GFZ - Werte sind wesentlich durch die viergeschossige Blockstruktur bedingt. Diese Bauform wird unter anderem auch angestrebt, um längs der Weißenhöher Straße

- Mit den höheren Dichten in ausgewählten Bereichen wird dem abgestimmten städtebaulichen Konzept entsprochen, das einen spannungsvollen Wechsel von großzügigen öffentlichen Freiflächen und geschlossenen Blockstrukturen anstelle einer gleichmäßigen Gesamtverteilung der baulichen Dichte vorsieht.
- Das Plangebiet ist Teil einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, die der umfassenden Neuordnung und Aufwertung eines noch teilweise brach liegenden Stadtviertels dient. Mit der vom Land Berlin angestrebten Entwicklungsmaßnahme soll neben dem Bau von Wohnungen und gewerblichen Einrichtungen auch der Aus- und Neubau von Straßen, die Neuordnung von Ver- und Entsorgungsleitungen, die Sanierung von Altlasten, die Schaffung von attraktiven Grünflächen sowie der Aufbau der sozialen Infrastruktur erfolgen. Um die Finanzierbarkeit und somit die Umsetzbarkeit der städtebaulichen Neustrukturierung gewährleisten zu können, sind in ausgewählten Teilbereichen Nutzungsmaße erforderlich, die über den vorgegebenen Dichtewerten der BauNVO liegen.
- Die bauliche Konzentration ermöglicht im Zusammenhang mit der nahen, bereits vorhandenen ÖPNV-Anbindung (U-Bahn, S-Bahn, Busse) eine gesamtstädtisch günstige Auslastung der Verkehrsinfrastruktur und bietet insbesondere gewerblichen Nutzungen Standortvorteile.

Die Überschreitung der Dichtewerte der BauNVO wird durch folgende Umstände und Maßnahmen ausgeglichen:

- Die festgesetzten straßenseitigen Baufenster stellen sicher, dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände zwischen den Gebäuden eingehalten werden können. Hierdurch kann eine gute Belichtung und Belüftung der geplanten Wohn- und Arbeitsräume gewährleistet werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden somit nicht beeinträchtigt.
- Des Weiteren werden durch die Blockstruktur großzügig bemessene, von jeglicher Bebauung freigehaltene Blockinnenbereiche ermöglicht, die zu mindestens einer Wohnungsseite einen wirkungsvollen Immissionsschutz gewähren. Die Blockinnenbereiche stellen geschützte Aufenthaltsräume dar, die sowohl den Anwohnern als auch den Beschäftigten für die Erholungs- und Freizeitnutzung zur Verfügung stehen. Hierdurch werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.
- Durch die festgesetzte 2,1 ha große öffentliche Grünfläche im Plangebiet wird eine weitere für die Erholung und die Freizeitgestaltung nutzbare und identitätsstiftende Freifläche geschaffen, die einen wichtigen Beitrag zur Erreichung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse leistet.
- Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht bekannt.
- Die Bedürfnisse des Verkehrs können durch den nahegelegenen ÖPNV - Anschluss und den festgesetzten Bau ausreichend dimensionierter Straßen befriedigt werden.
- Sonstige öffentliche Belange stehen der Baumaßnahme nicht entgegen.

3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Der Bebauungsplan setzt keine geschlossene Bauweise fest, um für die noch nicht eindeutig absehbare bauliche Entwicklung Spielräume offen zu lassen. Die weitgehend geschlossene Blockrandbebauung ist zwar nach wie vor das städtebauliche Leitbild, falls sich jedoch herausstellen sollte, dass eine offenere Bauweise, z.B. Stadtvillen oder ähnliche Bauformen, stärker nachgefragt wird, sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans solchen Bauformen

nicht entgegenstehen. Durch die festgesetzten Baufenster kann in ausreichendem Maße gewährleistet werden, dass sich die Bebauung straßenseitig ausbildet.

Überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO die überbaubaren Grundstücksflächen fest und definiert diese durch straßenseitige und rückwärtige Baugrenzen. Die straßenseitigen, bzw. zu den öffentlichen Flächen ausgerichteten Baugrenzen weisen in der Regel einen Abstand von 5,0 m zu den öffentlichen Flächen auf. Die rückwärtigen Baugrenzen liegen im Mischgebiet 17,5 m und im Sondergebiet 20,0 m hinter den straßenseitigen Baugrenzen. Die hieraus resultierenden unterschiedlich tiefen Baufenster sind erforderlich, um den unterschiedlichen nutzungsbedingten Anforderungen zu entsprechen. So ist aufgrund der erfahrungsgemäß größeren Bautiefen bei Pflegeeinrichtungen und Altenwohnanlagen im Sondergebiet von 16,0 bis 18,0 m tiefen Gebäuden auszugehen, während bei Büro- und Wohnnutzungen eher von 12,0 bis 15,0 m tiefen Gebäuden auszugehen ist. Eine geringere Bebauungstiefe als 20,0 m für das Sondergebiet, bzw. 17,5 m für das Mischgebiet, würde bezüglich möglicher Vor- und Rücksprünge eine zu starke Einschränkung bedeuten. Die Festsetzung von tieferen Baufenstern würde hingegen Vor- und Rücksprünge ermöglichen, mit denen die angestrebte städtebauliche Figur (straßenseitig ausgerichtete Bauflucht und freie Blockinnenbereiche) nicht mehr erreicht werden könnte. Durch die rückwärtigen Baugrenzen werden ausreichend große und zusammenhängende, nicht überbaubare Grundstücksflächen in den Blockinnenbereichen gewährleistet, die für private Spiel- und Erholungszwecke nutzbar sind.

Die Konzeption geht davon aus, dass die Erdgeschosszonen weniger durch öffentliche Nutzungen oder Läden, sondern eher durch Wohnungen und Büros genutzt werden. Um zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. Grünflächen und den möglichen, ggf. sensibleren Nutzungen in den Erdgeschossen ausreichende Abstände zu gewährleisten, werden entlang der öffentlichen Flächen 5,0 m breite, nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt (Vorgärten), die gärtnerisch zu gestalten sind. Durch die Anlage der Vorgärten kann neben der abschirmenden Wirkung auch eine gestalterische Aufwertung der Straßenräume und ein Beitrag für den Naturhaushalt erreicht werden. Im Endteil der Sackgassen verschmälern sich die privaten Vorgärten auf 1,5 m, um die Anlage von Wendehämmern mit einer Fahrbahnbreite von 18,0 m zu ermöglichen. Eine weitere Ausnahme ist im südlichen Bereich des Sondergebiets vorgesehen. Hier wird mit den festgesetzten Baugrenzen, die bis an die nördliche Grenze der öffentlichen Grünfläche heranführen, dem vorhandenen Bestand entsprochen. Von der bisherigen Konzeption, wonach die südlichen Baugrenzen auch in den beiden Mischgebieten bis an die öffentliche Parkanlage heranreichen sollten, wird abgewichen, da eine an die öffentliche Parkanlage unmittelbar anschließende Bebauung Konflikte erzeugt und die Erschließung der südlichen Blockrandbebauung hierdurch nur unnötig erschwert wird.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird ein großzügiges Baufenster festgesetzt, das der künftigen Bebauung möglichst viele Spielräume offen lässt. Die Beschränkungen bestehen lediglich darin, dass die künftige Bebauung zum Straßenraum des Grabenssprungs einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten muss, um einen mindestens 5,0 m tiefen Vorgartenbereich zu sichern, und dass zur öffentlichen Grünfläche ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten ist, damit zwischen dem künftigen Kita-Gebäude und der öffentlichen Grünfläche ausreichend Platz für Begrünungsmaßnahmen verbleibt.

Ausschluss von Nebenanlagen in den Vorgärten

Der Bebauungsplan bestimmt durch die textliche Festsetzung Nr. 5, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Flächen von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO freizuhalten sind. Hierdurch werden die Voraussetzungen für eine zusammenhängende gärtnerische Gestaltung der straßenraumwirksamen Vorgartenbereiche geschaffen und es können Beeinträchtigungen durch Nebenanlagen und Stellplätze verhindert werden.

3.5 Grünflächen

Die im Rahmenplan als Stadtgarten und als Fuß- und Radweg bezeichneten Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB als zusammenhängende 80 m breite und bis zu 290 m lange Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage und Spielplatz" festgesetzt. Hierdurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer öffentlichen Grünanlage geschaffen, die der wohnungsnahen Erholung und der Freizeitnutzung dienen soll. Indem insbesondere die landschaftlich und ökologisch wertvolleren Flächen im Süden des Plangebiets mit zum Teil dichten Baumbestand zu einer Grünfläche entwickelt werden, kann ein weitgehender Erhalt der schützenswerten Vegetationsstrukturen erreicht werden. Darüber hinaus soll durch die Festsetzung der Grünfläche die Voraussetzung zur Anpflanzung zusätzlicher Bäume geschaffen werden.

Die vorliegende Planung geht nach wie vor davon aus, dass zwischen Grabensprung und Minsker Straße zwei Wege angelegt werden sollen, durch die eine übergeordnete Verbindung zwischen Marktplatz und Grabensprung gewährleistet wird. Da die Anlage dieser Wege jedoch in die Gesamtkonzeption der öffentlichen Parkanlage miteinbezogen und eine flexiblere Umsetzung der Freiflächenkonzeption ermöglicht werden soll, wird auf eine gesonderte Festsetzung der entsprechenden Flächen verzichtet und der gesamte Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkanlage und Spielplatz" festgesetzt. Eine bauleitplanerische Regelung zur Sicherung von zugesagten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist nicht erforderlich, da diese ohne Bebauungsplan durch entsprechende Baulasten gesichert werden können, bzw. bereits gesichert wurden. Dies gilt auch für die vorhandenen Gasleitungen im südlichen Randbereich der öffentlichen Grünfläche, deren Bestand durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht in Frage gestellt wird.

Durch die Festsetzung der zusätzlichen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderstagesstätte" verringert sich die Fläche der Parkanlage gegenüber der ursprünglich vorgesehenen Fläche von rund 2,3 ha auf rund 2,1 ha. Der grundsätzliche Charakter der öffentlichen Grünfläche wird durch die neue Planung jedoch nicht verändert, da auch das Kita-Grundstück durch begrünte Freiflächen geprägt sein wird. Die Zielsetzung einer öffentlichen Wegeführung zwischen Grabensprung und Minsker Straße kann weiterhin aufrecht erhalten werden, da nördlich und südlich des Kita-Grundstücks ausreichend breite Flächen für eine großzügige Wegeführung verbleiben.

Durch die rund 2,1 ha große öffentliche Grünfläche kann der entwicklungsbedingte Bedarf an Spielplätzen und an wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen für rund 750 Wohneinheiten aus dem gesamten zwischen Alt-Biesdorf, Köpenicker Straße, U-Bahntrasse und Grabensprung gelegenen Bereich abgedeckt werden. Darüber hinaus können durch die Grünfläche auch noch weitere Bedarfe aus entfernter gelegenen Bereichen abgedeckt werden. Die festgesetzte öffentliche Grünfläche ist im Zusammenhang mit dem östlich anschließenden "Marktplatz" zu sehen. Beide Freiflächen stellen eine wichtige Platzfolge dar, die eine räumliche Zäsur zwischen dem nördlichen und südlichen Zentrumsbereich herstellen soll und als

ein zentraler Bestandteil der übergeordneten Grün- und Wegebeziehung zwischen dem Wuhletal und dem Biesdorfer See zu sehen ist. Darüber hinaus kann durch die Grünfläche, die zu mindestens einem Drittel als naturnahe Grünfläche entwickelt werden soll (siehe textliche Festsetzung Nr. 10), ein Beitrag zur Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes geleistet werden.

3.6 Verkehrsflächen und Stellplätze

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die Verkehrsflächen fest. Bei der Abgrenzung der Straßen werden die Anforderungen für die erforderliche Erschließung durch den Kraftfahrzeugverkehr, die gestalterischen und ökologischen Belange sowie die Erfordernisse nach einer möglichst kostensparenden Erschließung berücksichtigt. Die festgesetzten Straßenbreiten entsprechen dem Bestand und der abgestimmten Erschließungsplanung. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Auf eine Festsetzung von Straßenbäumen wird verzichtet. Gemäß der bislang umgesetzten Planung ist jedoch davon auszugehen, dass auch in der noch nicht fertig ausgebauten Planstraße 2 eine beidseitige Baumpflanzung erfolgen wird.

Die bestehenden Straßenverkehrsflächen des Grabensprungs, der Weißenhöher Straße und der Arno-Philippsthal-Straße (Planstraße 1) werden dem Bestand entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert. Zusätzlich zum Bestand setzt der Bebauungsplan eine neue Straße zur inneren Erschließung fest. Die Planstraße 2 soll analog der fertiggestellten Arno-Philippsthal-Straße (Planstraße 1) die Funktion einer Anliegerstraße erfüllen und als Stichstraße ausgebildet werden. Die festgesetzte Straßenbreite von 15,0 m ermöglicht die Herstellung einer ausreichend breiten Fahrbahn für den reinen Anliegerverkehr und die Anlage von beidseitigen, ausreichend breiten Gehwegen und beidseitigen Baum- und Parkstreifen. Die Stichstraße ist erforderlich, um den Stadtgarten nicht zu teilen und die Einheit der zentralen Grünverbindung nicht zu gefährden. Darüber hinaus kann hierdurch die Entstehung von Durchgangsverkehr verhindert werden. Am Ende der Stichstraße wird der Straßenraum auf 22,0 m aufgeweitet, um Wendeanlagen mit einem Fahrbahndurchmesser von 18,0 m zu ermöglichen. Dieser Durchmesser reicht gemäß der EAE 90 aus, damit auch größere dreiachsige Fahrzeuge (Müllentsorgung, Lieferverkehr) ohne Probleme wenden können.

Um die Anbindung der Planstraße 2 zu ermöglichen, ist die Fällung eines größeren Straßenbaumes in der Weißenhöher Straße erforderlich. Eine Fällung ließe sich nur durch die Verlagerung der Planstraße 2 verhindern. Dies hätte sowohl innerhalb des Plangebiets als auch außerhalb des Plangebiets südlich des Stadtgartens zur Folge, dass die Blockbreiten verändert festgesetzt werden müssten. Die hieraus resultierenden Blockbreiten entsprächen in ihrer Geometrie nicht mehr dem abgestimmten städtebaulichen Konzept und würden auf der einen Seite zu enge Blockinnenbereiche bzw. schlechter nutzbare Grundstücke und auf der anderen Seite unnötig große Blockinnenbereiche nach sich ziehen. Da die Einhaltung des städtebaulichen Konzeptes stärker gewichtet wird als die Erhaltung eines einzelnen Baumes, der zudem nur einen mittleren Gesundheitszustand aufweist und bei Fällung gemäß der Baumschutzverordnung zu ersetzen ist, wird die Planstraße 2 entsprechend der abgestimmten Rahmenplanung festgesetzt.

3.7 Grünfestsetzungen

Zur Gewährleistung einer qualitativ hochwertigen Durchgrünung des Plangebiets und zur Minderung von Eingriffen setzt der Bebauungsplan Bepflanzungsmaßnahmen gemäß § 9

Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest.

Begründung von Stellplatzanlagen

Um der gestalterischen, landschaftlichen und ökologischen Beeinträchtigung durch vollständig versiegelte Stellplatzflächen entgegenzuwirken, wird festgesetzt, dass ebenerdige Stellplätze durch unversiegelte Flächen (Pflanzflächen) zu gliedern sind, wobei je vier Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm in einer mindestens 6 m² großen Pflanzfläche zu pflanzen ist (textliche Festsetzung Nr. 6). Liegen die Pflanzflächen auf unterirdischen baulichen Anlagen, so sind sie in einer Größe von mindestens 20 m² mit einer mindestens 1,2 m mächtigen Erdschicht anzulegen. Die Festsetzungen zur Mindestgröße der Pflanzflächen, insbesondere der Pflanzflächen, die von unterirdischen Anlagen unterbaut sind, ist erforderlich, um ausreichende Wachstumsbedingungen zu sichern. Da die Artenauswahl an Bäumen, die für die Anpflanzung oberhalb einer Tiefgarage geeignet sind, eingeschränkt ist, wird keine Pflanzliste festgesetzt, sondern nur eine Empfehlung ausgesprochen.

Begründung der nicht überbaubaren Flächen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass die nicht überbaubaren und nicht mit Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genutzten Flächen innerhalb der Baugebiete und der Fläche für den Gemeinbedarf zu bepflanzen sind. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7 ist innerhalb dieser Fläche je angefangene 250 m² mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen, gemessen in 1,30 m Höhe. Da diese Festsetzung in erster Linie darauf abzielt, eine durch Bäume und sonstige Pflanzungen aufgelockerte Gestaltung der Freiflächen zu erreichen, können vorhandene Bäume auf die zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. Hierdurch wird verhindert, dass die Freiflächen zu sehr verschattet und in Ihrer Nutzbarkeit zu stark eingeschränkt werden. Ohne diese Sonderregelung, müssten auch auf Freiflächen, die bereits einen dichten Baumbestand aufweisen (Beispiel: Arno-Philippsthal-Gelände), weitere Baumpflanzungen durchgeführt werden. Zusätzlich zu den Baumpflanzungen setzt der Bebauungsplan im Sinne einer weiteren Aufwertung des Naturhaushaltes und einer Verbesserung der Freiraumgestaltung die Pflanzung von Sträuchern fest; so ist auf den nicht überbaubaren Flächen pro angefangene 8 m² Grundstücksfläche mindestens ein Strauch zu pflanzen.

Tabelle 1: Anzahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher in den Baugebieten gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7 (mit Anrechnung des Bestands)

	Sondergebiet	Mischgebiet (West)	Mischgebiet (Ost)	Gemeinbedarfsfläche	insgesamt
Flächengröße / m ²	13.436	10.830	10.875	2.025	37.166
nicht überbaubare Grundstücksfl. / m ²	5.374	4.332	4.350	810	14.866
Anzahl Bäume	21	17	17	4	59
Anzahl Sträucher	671	541	543	102	1.857

Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen gilt, dass mindestens 50 % der Pflanzungen mit Arten der Pflanzenlisten B und C auszuführen sind. Hierdurch soll die Pflanzung von ortstypischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern erreicht werden.

Fassadenbegrünung

Zur ökologischen und gestalterischen Aufwertung der Baugebiete setzt der Bebauungsplan die Begrünung der Fassaden fest. So sind Außenwandflächen auf 25 % der horizontalen Fassadenlänge mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen in der Art zu begrünen, dass im Mittel je 2,0 m horizontaler Fassadenlänge mindestens eine Pflanze zu setzen ist. Gemäß dieser Regelung ist es möglich, dass auf längeren Abschnitten der Außenwand keine Fassadenbegrünung erfolgt, wenn dafür an anderer Stelle wieder dichter gepflanzt wird. Mindestens 50 % der Pflanzungen sind mit Arten der Pflanzenliste D auszuführen (textliche Festsetzung Nr. 8). Mit der Festsetzung wird der Anteil der zu begrünenden Fassade, die Anzahl der zu setzenden Pflanzen und ein Mindestanteil der zulässigen Arten bestimmt.

Maßnahmen zur Verringerung der Versiegelung

Um den Eingriff durch die Versiegelung von Gehwegen, ebenerdigen Stellplätzen und deren Zufahrten zu verringern, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass die genannten Anlagen innerhalb der Baugebiete und der Fläche für den Gemeinbedarf nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden dürfen. Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguss, durch die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich gemindert werden können, werden ebenfalls ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 9). Mit der textlichen Festsetzung soll die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt und sichergestellt werden, dass ein möglichst hoher Anteil des Niederschlagswassers im Gebiet zurückgehalten wird und dort auch versickert oder verdunstet.

Maßnahmen zur naturnahen Entwicklung eines Teilbereiches innerhalb der Grünfläche

Ein Drittel der vorgesehenen Parkanlage soll zu einer naturnahen Grünfläche entwickelt werden, um Natur und Landschaft aufzuwerten und somit einen teilweisen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zu erreichen. Die textliche Festsetzung Nr. 10 sieht vor, dass innerhalb der Grünfläche mindestens 30 vom Hundert der Fläche naturnah anzulegen sind. Dies entspricht einer Gesamtfläche von rund 6.300 m². Von dieser Fläche sollen wiederum 30 vom Hundert (rund 1.900 m²) zu einer mit Wiesengräsern und Kräutern bewachsenen Fläche entwickelt werden. Die übrigen 70 vom Hundert der naturnah anzulegenden Fläche (rund 4.400 m²) sollen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Die Pflanzbindung für die letztgenannte Fläche sieht vor, dass je angefangene 50 m² mindestens ein Laubbaum und zehn Sträucher zu pflanzen sind. Eine genaue Verortung der Flächen, die naturnah entwickelt werden sollen, ist nicht vorgesehen, um die Gestaltungsmöglichkeiten für die öffentliche Grünfläche nicht zu sehr einzuschränken.

3.8 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht einen nicht vermeidbaren Eingriff in den Naturhaushalt, der durch die im Plangebiet festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen zwar gemindert, aber nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Grundlage für die Ermittlung des ausgleichspflichtigen Eingriffs sind die Festsetzungen des Bebauungsplans, die Bestandsaufnahme von 1995 und die 1997 durch das Bezirksamt Marzahn getroffene Einschätzung zur planungsrechtlichen Beurteilung des Plangebiets. Hiernach hätte der überwiegende Teil des Plangebiets gemäß § 34 BauGB (Vorhaben im Innenbereich) beurteilt werden können. Lediglich der südöstliche Bereich, der gemäß des vorliegenden Bebauungsplans zum geringen Teil als Mischgebiet und zum überwiegenden Teil als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird, hätte nach § 35 BauGB (Außenbereich) beurteilt werden müssen.

Die Gegenüberstellung der gemäß § 34 BauGB zulässigen oder auch bereits vorhandenen Überbauung mit der durch den Bebauungsplan ermöglichten Überbauung und die Berücksichtigung der entsprechenden Wertigkeit kommt, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, zu folgendem Ergebnis:

- Für den nördlichen Teil des östlichen Mischgebiets, das als Gewerbegebiet mit einer zulässigen GRZ von 0,5 eingeschätzt wurde, ermöglicht der Bebauungsplan keine zusätzliche Überbauung und somit keinen Eingriff.
- Für den südlichen Teil des östlichen Mischgebiets, der als Außenbereich eingeschätzt wurde und zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme zu rund 40 % versiegelt war, ermöglicht der Bebauungsplan eine zusätzliche Überbauung von rund 1.100 m² und einen ausgleichspflichtigen Eingriff von 75 Punkten (siehe Tabelle 2 auf der folgenden Seite).
- Für das westliche Mischgebiet, das als Sondergebiet "Klinik" mit einer zulässigen GRZ von 0,3 eingeschätzt wurde, ermöglicht der Bebauungsplan eine zusätzliche Überbauung von rund 1.600 m² und einen ausgleichspflichtigen Eingriff von 103 Punkten.
- Für das Sondergebiet "Pflegeheim und Altenwohnen, das als solches mit einer zulässigen GRZ von 0,3 (45 % Versiegelung) eingeschätzt wurde, ermöglicht der Bebauungsplan eine zusätzliche Überbauung von rund 2.000 m² und einen Eingriff von 112 Punkten.

Der erforderliche Ausgleich erfolgt gemäß § 9 Abs. 1a BauGB am Biesdorfer See in Form einer Sammelausgleichsmaßnahme, die innerhalb der nächsten zehn Jahre durchgeführt werden soll und mehrere dem Naturschutz dienende Maßnahmen umfasst (Anlage von extensiven Grünflächen, Anpflanzung von Röhricht, Uferabflachung). Durch die Aufwertungsmaßnahmen im Bereich des Biesdorfer Sees können die Ausgleichserfordernisse aus den Plangebietten XXI-31a und XXI-31b weitgehend abgedeckt werden. Die genaue Definition der Ausgleichsmaßnahmen und deren planungsrechtliche Sicherung erfolgt durch den Bebauungsplan XXI-31d. Die Durchführung und die Vorfinanzierung der Ausgleichsmaßnahme übernimmt gemäß § 135 a Abs. 2 BauGB der Bezirk Marzahn-Hellersdorf, der auch die Flächen zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stellt.

Die Zuordnung der Sammelausgleichsmaßnahme zu den Grundstücken, auf denen Eingriffe ermöglicht werden, erfolgt durch eine Zuordnungsfestsetzung gemäß § 135a Abs. 3 BauGB (textliche Festsetzung Nr. 11). Hiernach werden die im Bebauungsplan XXI-31d festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 des BauGB, einschließlich der Kosten für die dreijährige Entwicklungspflege, zu 11,4 vom Hundert dem Mischgebiet, mit Ausnahme der Fläche ABCDEFGHA, zugeordnet.

Die Fläche ABCDEFGHA ist von der Zuordnungsfestsetzung nicht betroffen, da der Bebauungsplan für diese Fläche keinen ausgleichspflichtigen Eingriff ermöglicht. Auch für das Sondergebiet wird keine Zuordnungsfestsetzung getroffen, da für das Sondergebiet bereits eine vertragliche Regelung zwischen dem Entwicklungsträger und dem Vorhabenträger vereinbart wurde, die den Vorhabenträger zur Zahlung eines für Ausgleichsmaßnahmen zu verwendenden Geldbetrages verpflichtet. Für die öffentlichen Flächen wird keine Zuordnungsfestsetzung getroffen, da die ersten Straßenbaumaßnahmen unter weitgehender Berücksichtigung der Belange Natur und Landschaft bereits fertiggestellt sind und bei den noch ausstehenden öffentlichen Baumaßnahmen (Planstraße 2, Kindertagesstätte) ebenfalls von einem natur – und landschaftsverträglichem Ausbau auszugehen ist, ohne dass hierfür in jedem Fall eine entsprechende bauleitplanerische Regelung getroffen wird. Gleiches gilt für die bereits fertiggestellte Grünfläche (Stadtgarten), die verglichen mit dem bereits 1995 zulässigen Bestand, ebenfalls keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt.

Als Verteilungsmaßstab für die Abrechnung der Kosten wird gemäß § 135b BauGB die zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO gewählt, einschließlich der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Die in den einzelnen Baugebieten ermöglichte Grundfläche entspricht mit ihrem Anteil an der gesamten zulässigen Grundfläche in den Baugebieten der Plangebiete XXI-31a und XXI-31b weitgehend dem in den einzelnen Baugebieten zu erwartenden Anteil des Eingriffs am Gesamteingriff der Plangebiete XXI-31a und XXI-31b. Im westlichen Mischgebiet beträgt der Anteil der zulässigen Grundfläche an der gesamten Grundfläche, die in den Baugebieten der beiden Plangebiete XXI-31a und XXI-31b zulässig ist, 7,6 %, im südlichen Teil des östlichen Mischgebiets beträgt der Anteil an der Gesamtgrundfläche 3,8 %. Der Anteil beider Baugebiete zusammen beträgt somit 11,4 %. Die textliche Festsetzung übernimmt diesen Wert.

Tabelle 2: Gegenüberstellung der Eingriffe nach Punkten mit der zulässigen Grundfläche in den Baugebieten der B-Pläne XXI-31 a und XXI-31b

Baugebiete	Eingriff nach Punkten	Anteil am Gesamteingriff XXI-31a+b in %	zulässige GR/m ²	Anteil an der gesamten GR in XXI-31a+b in %
SO	112	8,8	8.060	9,3
MI-West	103	8,0	6.500	7,6
MI-Ost (nördl. Teil)	0	0	3.260	3,8
MI-Ost (südl. Teil)	75	5,9	3.260	3,8
XXI-31a	290	22,7	21.080	24,5
MK 1 und 3	449	35,2	33.470	38,8
MK 2	194	15,2	11.850	13,7
MK 4	32	2,5	1.310	1,5
Marktplatz, mit TG	179	14,0	9.290	10,8
GEE 1	50	3,9	4.040	4,7
GEE 2	68	5,3	4.200	4,9
MI	14	1,1	910	1,1
XXI-31b	986	77,3	65.070	75,5
insgesamt	1.276	100,0	86.150	100,0

Für die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft wurde die abgestimmte Bewertungsmethode von 1996 herangezogen (nähere Erläuterung unter III Punkt 6 "Auswirkungen auf Natur und Landschaft")

Gemäß der Kostenschätzung für die Umsetzung der vorgesehenen Sammelausgleichsmaßnahmen betragen die Gesamtkosten 1.090.000 €. Folglich sind von den Grundstückseigentümern der beiden Baugebiete, für die Zuordnungsfestsetzungen getroffen werden, insgesamt 124.260 € (11,4 % der Gesamtkosten) zu zahlen. Davon entfallen 82.840 € auf das westliche Mischgebiet und 41.420 € auf den südlichen Teil des östlichen Mischgebiets. Je Quadratmeter Grundstücksfläche entstehen somit zusätzliche Kosten von 7,60 €. Die Kostenbeteiligung für die Ausgleichsmaßnahme kann vom Bezirk geltend gemacht werden, sobald die Eingriffsgrundstücke verkauft werden oder der Bebauungsplan festgesetzt wird.

3.9 Sonstige Festsetzungen

Der Bebauungsplan bestimmt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB durch die textliche Festsetzung Nr. 12, dass die Grenze des Geltungsbereiches zwischen den Punkten A und I zugleich die Straßenbegrenzungslinie der außerhalb des Plangebiets gelegenen Minsker Straße (Planstraße 3) ist, und durch die textliche Festsetzung Nr. 13, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht durch den Bebauungsplan geregelt wird.

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Ortsbildes setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 in Verbindung mit § 12 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AG-BauGB) durch die textliche Festsetzung Nr. 14 fest, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind und dass größere Anlagen (größer als 1,5 m²) nur ausnahmsweise zulässig sind. Des Weiteren wird geregelt, dass die Werbeanlagen das Erdgeschoss um nicht mehr als 0,8 m überragen dürfen.

III. Auswirkungen der Planung

1. Stadtplanerische Auswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Reaktivierung eines untergenutzten, teilweise brach liegenden Areals ermöglicht und ein wesentlicher Beitrag zur Wohnraum- und Arbeitsplatzversorgung bei guter, bereits vorhandener verkehrstechnischer Erschließung geleistet. Hiermit wird insbesondere dem Ziel des nachhaltigen Städtebaus entsprochen und die Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils gefördert.

Durch die Festsetzung einer mehrgeschossigen Blockrandbebauung wird dem abgestimmten Rahmenplan gefolgt und eine verdichtete, eher städtische Bauweise ermöglicht, die zu einer klaren Trennung von öffentlichen und privaten Räumen führt. Diese Bauweise weicht ab von der eher offenen und niedrigeren Bauweise in der Nachbarschaft und wäre nach § 34 BauGB nicht zulässig. Nach § 34 BauGB wäre innerhalb des Plangebiets in Teilbereichen eine offenere und stärker gewerblich geprägte Bebauung mit einer insgesamt niedrigeren Dichte zulässig. Eine solche Bebauung widerspräche jedoch der städtischen Gesamtplanung und dem Ziel, südlich von Biesdorf einen neuen, städtisch geprägten Stadtteil zu schaffen. Darüber hinaus würde eine Bebauung gemäß § 34 BauGB dem übergeordneten Ziel entgegenwirken, innerhalb besiedelter und gut erschlossener Bereiche eine verdichtete Bauweise zu fördern, um somit einen nachhaltigen und ressourcensparenden Umgang mit Flächen zu erreichen.

Eine Übernahme der benachbarten Bebauungsstruktur ist nicht zwingend, da der breite Straßenraum des Grabensprungs zum westlich anschließenden Einfamilienhausgebiet und die künftige Weißenhöher Straße zum nördlich anschließenden, klar abgegrenzten Dorfgebiet von Alt-Biesdorf jeweils deutliche Zäsuren bilden.

Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche wird die Voraussetzung zur Errichtung einer öffentlichen Grünanlage geschaffen, die zur wohnungsnahen Grünflächenversorgung, zur landschaftlichen Aufwertung und zur besseren Erlebbarkeit des bislang ungeordneten und nicht zugänglichen Bereiches entscheidend beiträgt. Mit der geplanten Grünfläche wird darüber hinaus ein wichtiger Teilabschnitt der geplanten Grün- und Wegeverbindung zwischen dem Wuhletal und dem Biesdorfer See hergestellt, durch die die Grünräume miteinander vernetzt und die Erreichbarkeit der Erholungsräume verbessert werden.

2. Wohnungsbaupotenzial

Dem städtebaulichen Konzept entsprechend schafft der Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau von zwei gemischt genutzten Blöcken und sichert im westlichen Block am Grabensprung die vorhandene Nutzung (Pflege- und Altenwohnheim). Im Sondergebiet "Pflegeheim und Altenwohnen" sind bereits rund 90 altengerechte Ein- bis Zweizimmerwohnungen entstanden. Im Mischgebiet muss mit Annahmen gearbeitet werden. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind in beiden Mischgebieten jeweils rund 13.500 m² Geschossfläche realisierbar. Insgesamt könnten somit bis zu 27.000 m² Geschossfläche für Wohn- und Gewerbenutzungen geschaffen werden. Bei einem 50-prozentigen Wohnanteil würde sich insgesamt eine maximale Wohngeschossfläche von rund 13.500 m² ergeben. Bei Mehrfamilienhäusern werden je Wohneinheit durchschnittlich 100 m² Geschossfläche angenommen, entsprechend ist davon auszugehen, dass innerhalb der beiden Mischgebiete bis zu 135 neue Wohnungen geschaffen werden können. Einschließlich der angenommenen 90 altengerechten Wohnungen im Sondergebiet "Pflegeheim und Al-

tenwohnen" schafft der Bebauungsplan somit die Voraussetzung zur Errichtung von insgesamt 225 Wohneinheiten und ermöglicht somit einen erheblichen Bevölkerungsanstieg in dem bislang kaum bewohnten Pangebiet. Zur Ermittlung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und des Bedarfs an Infrastruktureinrichtungen werden die Werte des Rundschreibens zur Infrastrukturplanung vom 17.8.1998 der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen Abt. V zu Grunde gelegt. Für den Langzeitbedarf an Infrastruktureinrichtungen wird eine Belegungsdichte von 2,0 Einwohnern je Wohneinheit bei Geschosswohnungen angenommen, bei den altengerechten Wohnungen wird eine Belegungsdichte von 1,2 Personen je Wohneinheit angenommen. Hieraus ergibt sich eine mögliche Einwohnerzahl von 270 aus den beiden Mischgebieten und 110 aus dem Sondergebiet "Pflegeheim und Altenwohnen". Insgesamt ist also von 380 Einwohnern auszugehen. Zur Ermittlung der künftigen Anzahl der Kinder und Jugendlichen und der älteren Bewohner werden nur die möglichen 270 Einwohner aus dem Mischgebiet und hierfür eine Jahrgangsstärke von 1 %, also 2,7 Personen je Jahrgang, zu Grunde gelegt. Hieraus ergeben sich die folgenden Bedarfe an Infrastruktureinrichtungen:

Kindertagesstätte:	70 % Versorgungsgrad für 10 Jahrgänge	19 Plätze
Grundschule:	100 % Versorgungsgrad für 6 Jahrgänge	16 Plätze
Jugendfreizeit:	11,4 % Versorgungsgrad für 19 Jahrgänge	6 Plätze
Spielplätze:	1,5 m ² je Einwohner	405 m ²
Seniorenfreizeit:	8 % Versorgungsgrad für 20 Jahrgänge + 8 % für die 110 Bewohner im SO	13 Plätze
Kernsportflächen:	2,5 m ² je Einwohner	675 m ²
gedeckte Sportflächen:	0,34 m ² je Einwohner	92 m ²
wohnungsnahes Grün:	6,0 m ² je Einwohner	2.280 m ²
siedlungsnahes Grün:	7,0 m ² je Einwohner	2.660 m ²

Der angenommene Bedarf von 19 Kita-Plätzen kann durch die vorgesehene Kindertagesstätte am Grabensprung abgedeckt werden. Da die geplante Einrichtung voraussichtlich 100 Plätze aufweisen wird, kann dort auch noch der zu erwartende Bedarf aus dem weiteren Einzugsgebiet abgedeckt werden. Die notwendigen Grundschulplätze können durch die im südlich angrenzenden Bebauungsplangebiet XXI-31c vorgesehene Grundschule abgedeckt werden. Für den Bedarf, der vor Fertigstellung der geplanten Grundschule entsteht, steht die geplante Grundschule in Habichtshorst, östlich der Köpenicker Straße, zur Verfügung.

Der erforderliche Nachweis von Sportplatzflächen kann durch die nahegelegene Sportfläche nicht abgedeckt werden, da diese den bereits vorhandenen Bedarf im Raum Biesdorf-Süd abdecken muss und die Bedarfsabdeckung bereits defizitär ist. Daher soll durch eine Regelung gewährleistet werden, dass die Sportflächen, die im Zusammenhang mit neu geplanten Grundschulen errichtet werden sollen, auch außerschulischen Nutzungen zur Verfügung stehen.

Der angenommene Bedarf von 6 Plätzen in Jugendfreizeiteinrichtungen muss außerhalb des Plangebiets abgedeckt werden. Die Errichtung einer neuen Jugendfreizeiteinrichtung im näheren Umfeld soll jedoch erst dann erfolgen, wenn sich aus der Gesamtbaumaßnahme von Biesdorf-Süd der erforderliche Gesamtbedarf ergibt. Der ermittelte Bedarf an Seniorenfreizeiteinrichtungen wird durch die vorhandenen Freizeitangebote innerhalb der Altenwohnanlage und des Pflegeheims ausreichend berücksichtigt.

Durch den vorgesehenen rund 21.000 m² großen Stadtgarten (Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage und Spielplatz) kann sowohl der angenommene Bedarf an

Spielplatzfläche als auch der Bedarf an wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen vollständig abgedeckt werden. Darüber hinaus kann durch die Grünfläche auch noch weiterer Bedarf aus den angrenzenden Plangebieten abgedeckt werden.

Mit der Festsetzung des Sondergebiets "Pflegeheim und Altenwohnen" wird die vorhandene Einrichtung des neuen sozialen Zentrums planungsrechtlich gesichert. Das neue soziale Zentrum umfasst ein Pflegeheim, ein Dienstleistungszentrum, insbesondere für medizinische und betreuende Dienste, und eine Wohnanlage für ältere Menschen. Hierdurch kann der vorhandene Bedarf an Pflegeeinrichtungen und seniorenrechtlichen Wohnungen im Bezirk Marzahn insgesamt abgedeckt werden.

3. Auswirkungen auf Handel, Dienstleistung und Gewerbe

Durch die Festsetzung zweier Blöcke als Mischgebiet, in denen sich neben Wohnungen insbesondere Büros und Dienstleistungen entwickeln sollen, als auch durch die Festsetzung eines Blockes als Sondergebiet, in dem die Ansiedlung von medizinischen und pflegerischen Diensten ermöglicht wird, können sich zusätzliche, nicht störende Gewerbebetriebe im Ortsteil Biesdorf ansiedeln und somit zu einer weiteren gesamtstädtisch sinnvollen Funktionsmischung beitragen. Die Planungskonzeption geht davon aus, dass innerhalb der beiden Mischgebiete insgesamt rund 13.500 m² Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen entwickelt werden. Im Sondergebiet "Pflegeheim und Altenwohnen" sind bereits rund 5.000 m² Geschossfläche für medizinische und pflegerische Dienstleistungen entstanden.

4. Auswirkungen auf den Verkehr

Gemäß der städtebaulichen Entwicklungskonzeption soll das gesamte Plangebiet XXI-31 zwischen Weißenhöher Straße, Grabensprung und U-Bahntrasse neu erschlossen und baulich verdichtet werden. Mit der baulichen Konzentration an diesem durch den ÖPNV gut erschlossenen Standort wird die Auslastung der öffentlichen Verkehrsmittel entsprechend den Zielen des StEP-Verkehr gefördert. Gleichzeitig ergibt sich jedoch trotz der guten Anbindung durch den ÖPNV auch ein Zuwachs des motorisierten Individualverkehrs, der die Straßen innerhalb des gesamten Plangebiets sowie auch einige außerhalb des Plangebiets gelegene Straßen zusätzlich belasten wird.

Der Verkehr, der zurzeit aus dem Plangebiet heraus entsteht, besteht zum größten Teil aus Besuchs- und Anlieferverkehr für das Altenwohn- und Pflegeheim. Der Umfang ist schwer einschätzbar. Überschlägig ist jedoch von einem eher geringfügigem Umfang auszugehen. Im Folgenden wird eine Einschätzung des zusätzlichen, aus dem Plangebiet XXI-31a resultierenden Verkehrs vorgenommen, der bei maximaler Umsetzung aller Baumaßnahmen zu erwarten ist. Bei einem Bevölkerungszuwachs von rund 270 Einwohnern und einer durchschnittlichen Wegezahl von 3 Wegen pro Einwohner und Tag ergeben sich 810 zusätzliche Wege pro Tag. Unter der Annahme, dass rund 70 % dieser Wege mit dem Kfz zurückgelegt werden und dass die Kraftfahrzeuge im Durchschnitt mit 1,3 Personen besetzt sind, ergeben sich rund 440 zusätzliche Kraftfahrzeugbewegungen pro Tag. Hinzu kommen die Kraftfahrzeugbewegungen, die durch die ermöglichten Büronutzungen verursacht werden. Diese bewegen sich voraussichtlich in einer ähnlichen Größenordnung. Insgesamt wird somit von rund 880 zusätzlichen Kraftfahrzeugbewegungen (Quell- und Zielverkehr) ausgegangen. Der größte Teil des Ziel- und Quellverkehrs, der aus dem Plangebiet XXI-31a resultiert, wird voraussichtlich über den westlichen Abschnitt der Weißenhöher Straße und dem zwischen der Straße Alt-Biesdorf und der Weißenhöher Straße gelegenen Abschnitt des Graben-

sprungs führen. Hinzu kommen erhebliche Verkehrsmengen, die vor allem aus den Baumaßnahmen im engeren Zentrumsbereich resultieren werden. Längerfristig ist mit weiteren Verkehrszuwächsen aus dem südlich an das Plangebiet anschließenden Plangebiet zu rechnen.

Grundlage für die Abschätzung der zukünftigen, aus dem gesamten Plangebiet resultierenden Verkehrsbelastungen sind die Angaben aus dem Rahmenerschließungskonzept von 1996, die aufgrund der vorliegenden Nutzungskonzepte für das Handelszentrum Ende des Jahres 1999 im Auftrage des Bauherrn durch das Büro (Scribbe Jansen) nochmals überarbeitet wurden. Nach Umsetzung aller Baumaßnahmen, die durch die Bebauungspläne XXI-31a, XXI-31b und XXI-31c planungsrechtlich vorbereitet werden sollen, werden für das Jahr 2010 in der werktäglichen Spitzenstunde zwischen 17 und 18 Uhr folgende Verkehrsmengen im Querschnitt der Straßen erwartet:

- Weißenhöher Straße im Plangebiet XXI-31b (Zentrumsbereich)	2.020 Kfz
- Weißenhöher Straße im Plangebiet XXI-31a (Arno-Philippsthal)	790 Kfz
- Grabensprung im Plangebiet XXI-31a (Arno-Philippsthal)	489 Kfz
- Grabensprung im Plangebiet XXI-34 (Dorfanger)	1.182 Kfz

Insgesamt wird der wesentliche Teil der zukünftigen Verkehrsbelastung voraussichtlich durch den Ziel- und Quellverkehr des im Plangebiet XXI-31b gelegenen Handelszentrums verursacht werden, während die Verkehrsmenge, die unmittelbar aus den Baumaßnahmen im Plangebiet XXI-31a resultieren, von geringerer Bedeutung sein werden. Lediglich auf dem westlichen Abschnitt der Weißenhöher Straße, wo ein etwa zwanzigprozentiger Anteil (160 Kfz) angenommen wird, sowie auf dem nördlichen Abschnitt des Grabensprungs, wo ein etwa zehnprozentiger Anteil (120 Kfz) angenommen wird, ist von höheren Verkehrsmengen aus dem Plangebiet XXI-31a und größeren Anteilen am Gesamtverkehr auszugehen.

Die Planstraße 2 wird analog der bereits fertiggestellten Arno-Philippsthal-Straße (Planstraße 1) als Stichstraße ausgebaut, entsprechend ist bei beiden Straßen nur von einer geringen Verkehrsbelastung auszugehen.

5. Auswirkungen auf die Lärmbelastung

Durch den möglichen Verkehrszuwachs auf den Straßen innerhalb des Entwicklungsbereiches können sich zusätzliche Lärmbelastungen ergeben. Gemäß der Umweltverträglichkeitsstudie zum Bebauungsplan XXI-31b ergeben sich für die Weißenhöher Straße und den Grabensprung zwischen 6.00 und 22.00 Uhr Lärmemissionspegel von über 65 dB(A), im Kreuzungsbereich werden sogar Pegel von mehr als 70 dB (A) ermittelt. Die prognostizierten Werte liegen um 2 bis 3 dB(A) über den Bestandswerten aus dem Jahr 2000. Es wird davon ausgegangen, dass sich mehr als 60 % der prognostizierten zusätzlichen Lärmbelastung aus dem Handelszentrum ergeben wird, während die künftigen Bauvorhaben aus dem Plangebiet XXI-31a nur einen geringen Teil der zusätzlichen Lärmbelastung verursachen werden. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass bei der Ermittlung der künftigen Lärmbelastung eine Fahrbahndecke aus Beton zugrunde gelegt wurde. Bei einem asphaltierten Zustand ergäben sich um 2 dB(A) verringerte Schall-Belastungswerte.

Durch die prognostizierten Werte werden die Orientierungswerte der DIN 18005, die für Dorfgebiete und Mischgebiete 60 dB(A) bei Tag angeben, entlang der Weißenhöher Straße um bis zu 10 dB(A) überschritten. Entlang des östlichen Grabensprungs, wo eine krankenhausähnliche Nutzung vorgesehen ist, würde der entsprechende Orientierungswert der DIN 18005, der bei 45 dB(A) liegt, um bis zu 20 dB(A) überschritten werden. Auf der westlichen

Seite ergibt sich eine Überschreitung von maximal 15 dB(A). Entlang der Arno-Philippsthal-Straße und der Planstraße 2 können die Orientierungswerte im Wesentlichen eingehalten werden. Durch die als technische Baubestimmung eingeführte DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" kann bei Neubaumaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt werden, dass Außenbauteile einschließlich der Fenster ein entsprechendes Luftschalldämmmaß aufweisen. Bei der vorhandenen Bebauung außerhalb des Plangebiets, die bei einer vollständigen Umsetzung des gesamten Vorhabens mittelfristig ebenfalls von erhöhten Lärmimmissionen betroffen sein wird, ist ein weitergehender Schutz vor Lärmimmissionen durch den Bebauungsplan kaum möglich, da hinsichtlich der Gestaltung der Verkehrsführung keine anderen Lösungsmöglichkeiten bestehen als die vorhandenen Straßen mitzunutzen und da die Aufteilung der Verkehrsflächen durch den Bebauungsplan nicht Gegenstand der Festsetzungen ist. Durch die festgesetzten Nutzungsmaße, die entlang der lärmverursachenden Weißenhöher Straße eine dichtere abschirmende Bebauung ermöglichen, kann jedoch ein wesentlicher Beitrag für den Lärmschutz erreicht werden.

6. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Rahmen eines 1998 und 1999 für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets XXI-31 erarbeiteten landschaftsplanerischen Fachbeitrags wurden auf Grundlage des Vorentwurfs die bebauungsplanbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft genauer untersucht. Hierbei wurde der Bestand von 1995 zu Grunde gelegt. Für die erste öffentliche Auslegung des Bebauungsplans XXI-31a im Jahr 2000 wurden diese Ergebnisse auf den Teilbereich bezogen und einzelne Änderungen der Konzeption berücksichtigt. Danach haben sich weitere Planinhalte geändert, so dass für die erneute öffentliche Auslegung eine weitere Überarbeitung des landschaftsplanerischen Fachbeitrages, insbesondere der Eingriffs-Ausgleichsbilanz erforderlich wurde. Die folgenden Erläuterungen zu den Auswirkungen auf Natur und Landschaft basieren im Wesentlichen auf den Aussagen des überarbeiteten landschaftsplanerischen Fachbeitrags vom Januar 2004.

Bei der Bilanzierung des ausgleichsrelevanten Eingriffs wurde nur die zulässige Bebauung ermittelt, die über die 1995 bereits zulässige Bebauung gemäß § 34 BauGB hinausgeht (siehe Teil II, Kapitel 3.8). Bei diesen Flächen wurde die 1995 tatsächlich vorhandene Versiegelung als Grundlage für die Bilanzierung herangezogen.

Trotz der Berücksichtigung des bereits nach § 34 BauGB möglichen Nutzungsmaßes ergibt sich durch die Umsetzung des Bebauungsplans eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Dieser Eingriff in Natur und Landschaft und der Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a BauGB ist als wichtiger Belang in die planerische Abwägung mit einzubeziehen. Im Folgenden werden die bebauungsplanbedingten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

Biotop- und Artenschutz

Durch den Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine Überbauung von Biotopen bzw. für eine Verringerung der Wertigkeit von hochwertigen Biotopen geschaffen. Die stärksten Eingriffe erfolgen auf den im Südosten gelegenen artenreichen Ruderalflächen, die aufgrund ihrer Ausdehnung eine hohe Wertigkeit besitzen und auch durch die Errichtung einer öffentlich genutzten Grünfläche nicht mehr erhalten werden können. Zum Teil ermöglicht der Bebauungsplan auch deren Überbauung. Weitere bebauungsplanbedingte Eingriffe in den Biotop- und Artenbestand erfolgen dadurch, dass der Bebauungsplan im Bereich des ehemaligen Pflegeheim-Geländes Baumaßnahmen ermöglicht, die über das 1995 zulässige

Maß hinausgehen. Die mit Baumfällungen einhergehende Neubebauung des ehemaligen Pflegeheimgeländes stellt ebenfalls einen Eingriff dar, dessen Ausgleich jedoch durch die Bestimmungen der Baumschutzverordnung gewährleistet werden kann. Der Bebauungsplan vermeidet zwar Eingriffe in den Naturhaushalt, indem die Neubaumaßnahmen im Wesentlichen auf die Flächen beschränkt werden, die bereits überbaut sind bzw. gemäß § 34 BauGB überbaubar gewesen wären. Des Weiteren wird eine Überbauung der Blockinnenbereiche ausgeschlossen, womit erhaltenswerte Flächen vor einer zukünftigen Bebauung geschützt werden, und werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, durch die eine Aufwertung des Naturhaushaltes erreicht werden kann. Trotz dieser Maßnahmen verbleibt jedoch ein bebauungsplanbedingter Eingriff, durch den sich die Wertigkeit des Schutzgutes Arten- und Biotope reduziert.

Landschaft

Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Verlust von landschaftsbildprägenden Bäumen auf der Fläche des Pflegeheimes sowie die Unterbrechung der Sichtbeziehung zur Dorfkirche und zum Schloss Biesdorf stellen einen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild dar, wobei die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Neuordnung zugleich eine Verbesserung der für das Ortsbild unbefriedigenden Situation bewirken kann. So kann durch die Schaffung einer landschaftlich geprägten Grünfläche, die Anpflanzung zahlreicher Straßenbäume sowie die geplante Neuordnung der städtebaulich heterogenen Struktur eine deutliche Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes erreicht werden. Insgesamt ist daher festzuhalten, dass der Bebauungsplan in seiner Gesamtbilanz nur einen geringen Eingriff in das Landschaftsbild vorbereitet.

Boden, Regenwasserversickerung und Klima

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans kann innerhalb des 74.250 m² großen Plangebiets eine Zunahme der versiegelten Flächen auf maximal 38.700 m² erfolgen. Abzüglich der 1995 bereits vorhandenen bzw. bereits zulässigen Versiegelung von insgesamt rund 33.200 m² verbleibt eine bebauungsplanbedingte zusätzliche Versiegelung von rund 5.500 m². Gegenüber dem Bestand von 1995 mit rund 41.000 m² real unversiegeltem und auch gemäß § 34 BauGB nicht versiegelbaren Boden ermöglicht der Bebauungsplan somit eine Verringerung um maximal 13 %. Es verbleibt eine unversiegelte Fläche von rund 35.550 m². Die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Verringerung der unversiegelten Flächen ist ein Eingriff in das Schutzgut "Boden". Die zusätzlich versiegelbaren Flächen erhöhen den oberflächlichen Abfluss des Niederschlagswassers. Hierdurch wird das Rückhaltevermögen von Niederschlägen und die Grundwasserneubildung innerhalb des Plangebiets verringert und ein Eingriff in die Schutzgüter „Regenwasserrückhaltevermögen“ und „Grundwasserneubildung“ vorbereitet.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung, durch die mehr klimatisch wirksame Freiflächen verloren gehen würden, als bei einer Bebauung gemäß § 34 BauGB. Dieser Eingriff kann jedoch durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets weitgehend ausgeglichen werden.

Fazit der Eingriffs- Ausgleichsbewertung innerhalb des Plangebiets

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz stellt in der schutzgutübergreifenden Betrachtung fest, dass der Bebauungsplan durch seine Festsetzungen einen nachhaltigen Eingriff in den Naturhaushalt ermöglicht. Nach Abzug der Eingriffe, die bereits ohne Bebauungsplanung möglich gewesen wären, verbleibt ein ausgleichsrelevanter Eingriff, der eine Verringerung der Wer-

tigkeit des Naturhaushaltes um rund die Hälfte bewirkt. Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets kann ein Teil dieses Eingriffes gemindert bzw. ausgeglichen werden, so dass insgesamt ein Eingriff verbleibt, durch den die Wertigkeit der Schutzgüter gegenüber dem Bestand von 1995 um rund ein Drittel reduziert wird. Gemäß der für den gesamten Entwicklungsbereich Biesdorf-Süd angewandten Methode zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft (Seebauer, Wefers und Partner) ergibt sich im Plangebiet XXI-31a ein Eingriff von insgesamt 407 Punkten.

Ausgleichsmaßnahmen am Biesdorfer See

Die planungsbedingten negativen Umweltauswirkungen sollen gemäß der übergeordneten Entwicklungskonzeption durch Aufwertungsmaßnahmen am Biesdorfer See so weit wie möglich ausgeglichen werden, da hier ein hohes Entwicklungspotenzial vorhanden ist und verglichen mit anderen Maßnahmen ein größerer Nutzen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erzielt werden kann. Der erforderliche Ausgleich für die Eingriffe im Plangebiet XXI-31a wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB am Biesdorfer See durch eine Sammelausgleichsmaßnahme weitgehend gewährleistet. Diese soll innerhalb der nächsten 10 Jahre durchgeführt und folgende dem Naturschutz dienende Maßnahmen umfassen:

- Anlage einer 42.500 m² großen naturnahen Grünfläche
- Abflachung der Böschung im nördlichen Uferbereich
- Anpflanzung von 4.000 m² Röhricht

Die genaue Bestimmung der Ausgleichsmaßnahmen und deren planungsrechtliche Sicherung erfolgt durch den Bebauungsplan XXI-31d. Die Durchführung und die Vorfinanzierung der Ausgleichsmaßnahme übernimmt gemäß § 135 a Abs. 2 BauGB der Bezirk Marzahn-Hellersdorf, der auch die Flächen zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stellt.

Eingriffs-Ausgleichsbilanz der B-Pläne XXI-31a, XXI-31b und XXI-31d

Die in der folgenden Tabelle angegebenen Punktwerte entsprechen den Eingriffs-Ausgleichsbilanzen, die im Zusammenhang mit der Erarbeitung der landschaftsplanerischen Fachbeiträge zu den Bebauungsplänen XXI-31a, XXI-31b und XXI-31d erstellt wurden, und mit denen versucht wurde, die möglichen Auswirkungen der jeweiligen Bebauungspläne auf Natur und Landschaft quantitativ zu bewerten. Die quantitative Bewertung der Qualität von Natur und Landschaft nach Punkten basiert auf der 1996 abgestimmten Bewertungsmethode, die wiederum weitgehend auf der Bewertungsmethode "Auhagen" basiert.

Zur Ermittlung der bebauungsplanbedingten Veränderungen in Natur und Landschaft wurde zunächst der Bestand von Natur und Landschaft von 1995, unter Berücksichtigung der zu diesem Zeitpunkt planungsrechtlich zulässigen Bebaubarkeit, auf einzelne Schutzgüter bezogen untersucht und nach Punkten bewertet. Für das Schutzgut Arten und Biotope bedeuten zum Beispiel 10 bis 17 Punkte je 1000 m², dass die entsprechende Fläche eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope besitzt. Für dieselbe Fläche wurde eine entsprechende Bewertung vorgenommen, die sich auf den Zustand bezieht, der gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans möglich wäre bzw. bereits umgesetzt ist. Die entsprechende Differenz zwischen beiden Punktwerten gibt den Umfang des jeweiligen Eingriffs (bei Minuswerten) bzw. den Umfang der Aufwertung (bei positiven Werten) wieder.

Tabelle 3: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der Bebauungspläne XXI 31 a, b und d (Die Bewertung erfolgt in Punkten, Eingriff -, Ausgleich +)

	B-Plan XXI-31a	B-Plan XXI-31b	Summe XXI-31a+b	B-Plan XXI-31d	Gesamt- bilanz
Arten und Biotope	-82	-392	-474	+987	+513
Boden	-14	-217	-231	+52	-179
Rückhaltevermögen	-89	-162	-251	0	-251
Grundwasserneubildung	-154	-300	-454	0	-454
Klima	-39	-140	-179	+17	-162
Landschaftsbild	-29	-68	-97	+155	+58
Summe	-407	-1.279	-1.686	+1.211	-475

Aus der Tabelle wird deutlich, dass sich mit den 3 Bebauungsplänen für das Schutzgut "Arten und Biotope" eine deutliche Aufwertung (+513 Punkte) und für das Schutzgut "Landschaftsbild" eine leichte Aufwertung (+58 Punkte) ergibt. Für die übrigen Schutzgüter verbleibt hingegen ein erheblicher Eingriff, der insbesondere durch die zusätzliche Versiegelung verursacht wird, die sich wiederum negativ auf die Grundwasserneubildungsrate und das Rückhaltevermögen des Regenwassers auswirkt. Der Eingriff in die beiden letztgenannten Schutzgüter verursacht mit 705 Punkten fast die Hälfte des gesamten Eingriffs aus den Bebauungsplänen XXI-31a und XXI-31b.

Um einen vollständigen punktwerten Ausgleich zu erzielen, wären zusätzliche Maßnahmen erforderlich, die zu einer deutlichen Verbesserung der Schutzgüter Boden, Grundwasser und Klima führen würden. Als mögliche Maßnahme käme z.B. die Entsiegelung einer 12.000 m² großen Fläche und deren Entwicklung zu einer naturnahen Parkanlage in Frage. Eine entsprechende Fläche steht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XXI-31 jedoch nicht zur Verfügung. Eine weitere Möglichkeit bestände darin, den bebauungsplanbedingten Eingriff in den Plangebieten XXI-31a und XXI-31b erheblich zu reduzieren. Eine solche Eingriffsminimierung wäre aber nur mit einer erheblichen Änderung der städtebaulichen Konzeption durchführbar. Da die Umsetzung des abgestimmten städtebaulichen Konzeptes, wonach im Bereich des U-Bahnhofes Elsterwerdaer Platz ein neues integriertes Stadtteilzentrum und hieran anschließend eine gemischt genutzte, viergeschossige Blockrandbebauung geschaffen werden soll, stärker gewichtet wird als die Belange des Natur- und Umweltschutzes, wird auch diese Möglichkeit zur Eingriffsminderung nicht in Betracht gezogen. Somit verbleibt trotz der umfangreichen Aufwertungsmaßnahmen am Biesdorfer See und der vorgesehenen Entwicklung einer naturnahen Grünfläche im Plangebiet XXI-31a in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne XXI-31a und XXI-31b ein nicht vollständig ausgleichbarer Eingriff in Natur und Landschaft.

Bei einer Unterscheidung der in den Bebauungsplänen XXI-31a und XXI-31b verursachten Eingriffe, in Eingriffe, die in den Baugebieten ermöglicht werden (hierzu zählt auch der mit einer Tiefgarage unterbaute Teil der Marktplatzfläche), und in Eingriffe, die auf öffentlichen Flächen ermöglicht werden, wird deutlich, dass der Gesamtumfang des Eingriffs in den Baugebieten fast vollständig dem Gesamtumfang der Aufwertungsmaßnahmen am Biesdorfer See (XXI-31d) entspricht. Der verbleibende Eingriff in den Baugebieten beider Plangebiete (XXI-31a und XXI-31b) beträgt bei dieser Zuordnung nur noch 65 Punkte, während der bilanzierte Eingriff auf den öffentlichen Flächen, für die keine Zuordnungsfestsetzungen oder sonstige Vereinbarungen getroffen werden, insgesamt 410 Punkte beträgt.

Tabelle 4: *Eingriffs- und Ausgleichsbilanz der Bebauungspläne XXI 31 a, b und d ohne die öffentlichen Flächen in den Plangebietten XXI-31a und XXI-31*

	B-Plan XXI-31a	B-Plan XXI-31b	Summe XXI-31a+b	B-Plan XXI-31d	Gesamt- bilanz
Arten und Biotope	-63	-323	-386	987	601
Boden	-17	-171	-188	52	-136
Rückhaltevermögen	-61	-119	-180	0	-180
Grundwasserneubildung	-105	-226	-331	0	-331
Klima	-28	-108	-136	17	-119
Landschaftsbild	-16	-39	-55	155	100
Summe	-290	-986	-1.276	1.211	-65

Durch folgende Maßnahmen wurde bereits ein teilweiser Ausgleich von Eingriffen auf den öffentlichen Flächen durchgeführt: So wurde zum einen beim Ausbau der Weißenhöher Straße die Erhaltung und Ergänzung der alten Kastanienallee erreicht und bei den bereits gebauten Straßen und Platzflächen (Arno-Philippsthal-Straße, Minsker Straße, Haltener Straße, Marktplatz) eine beidseitige Baumbepflanzung durchgeführt. Hiermit wurde ein wichtiger Beitrag zur Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes, des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes geleistet. Darüber hinaus ist von weiteren Aufwertungsmaßnahmen auszugehen, durch die ein teilweiser Ausgleich auf öffentlichen Flächen erreicht werden kann. So sollen auch die übrigen, noch nicht fertiggestellten Straßen in den Plangebietten XXI-31a und XXI-31b beidseitig mit Bäumen bepflanzt werden. Mit dem Bebauungsplan XXI-31d wird zudem eine rund 4.800 m² große, zurzeit noch unversiegelte Fläche, die als Verkehrsfläche gewidmet ist, als dauerhafte öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hiermit wird in dem betroffenen Bereich eine mögliche flächenhafte Bodenversiegelung vermieden und eine wesentliche Voraussetzung für die Durchführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen geschaffen. Weder die bereits durchgeführten noch die künftig zu erwartenden Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum werden durch den Bebauungsplan festgesetzt und sind somit auch nicht Gegenstand der Eingriffs-Ausgleichsbilanz. Die rechnerische Berücksichtigung der tatsächlich durchgeführten und künftig zu erwartenden Baumpflanzungen würde jedoch zu einer deutlich positiveren Eingriffs-Ausgleichsbilanz bezüglich der Eingriffe auf den öffentlichen Flächen führen.

Aufgrund der beschriebenen Maßnahmen wird der mit der Festsetzung zusätzlicher Verkehrsflächen verbundene Eingriff in den Naturhaushalt, in Abwägung mit den übrigen, stärker gewichteten Belangen für insgesamt vertretbar gehalten. Die übrigen, in diesem Zusammenhang zu berücksichtigenden Belange sind insbesondere die Belange des Verkehrs, die Gestaltung des Ortsbildes und der abgestimmte Rahmenplan von 1998.

7. Auswirkungen auf den Haushaltsplan

Die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Grünflächen befinden sich vollständig im Eigentum des Landes Berlin, so dass dem Land Berlin keine zusätzlichen Kosten für den Erwerb von Flächen entstehen. Zur Finanzierung der noch nicht fertiggestellten öffentlichen Maßnahmen ist zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, der Senatsverwaltung für Finanzen und dem Liegenschaftsfonds Berlin folgende Verfahrensweise abgestimmt worden:

Als Folge der Entwicklungsmaßnahme erzielt Berlin auch über den Zeitpunkt der Aufhebung des Entwicklungsrechts hinaus Einnahmen aus Ausgleichszahlungen von privaten Grundstückseigentümern. Ferner erhält der Bezirk Finanzmittel aus der Beteiligung an Veräußerungserlösen landeseigener Grundstücke bei Verkäufen durch den Liegenschaftsfonds Berlin gemäß § 26a Nr. 9.2 der Ausführungsbestimmungen zur Landeshaushaltsordnung. Hierdurch kann die Herstellung der noch nicht fertiggestellten Erschließungsanlagen (Planstraße 2), der öffentlichen Grünfläche (Stadtgarten) und der öffentlichen Einrichtung für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte am Grabensprung) grundsätzlich finanziert werden. Die Maßnahmen werden auf der Grundlage dieser Finanzierungsvoraussetzungen und bei Vorliegen eines entsprechenden Bedarfs im Rahmen der Prioritätensetzung des Bezirks in die Haushalts- und Investitionsplanung eingestellt.

Gemäß der Kostenschätzung für die Umsetzung der vorgesehenen Sammelausgleichsmaßnahmen am Biesdorfer See im Plangebiet XXI-31d ist von Gesamtkosten in Höhe von ca. 1.090.000 € auszugehen. Die Kosten für den noch erforderlichen Flächenerwerb im südöstlichen Randbereich des Biesdorfer Sees sind hierin noch nicht enthalten.

Das Bezirksamt geht davon aus, dass die zugeordneten Ausgleichsbeträge unmittelbar im Zuge der Veräußerung der Grundstücke an den Bezirk abgeführt werden. Beim westlichen, 10.830 m² großen Mischgebiet wären dies 7,6 % der Gesamtkosten (ca. 82.840 €) und beim südlichen, 5.440 m² großen Teil des östlichen Mischgebiets 3,8 % der Gesamtkosten (ca. 41.420 €). Je Quadratmeter ist somit von 7,60 bis 7,65 € auszugehen. Die Kostenbeteiligung für die Ausgleichsmaßnahmen können vom Bezirk geltend gemacht werden, sobald die Eingriffgrundstücke verkauft werden oder der Bebauungsplan festgesetzt ist.

IV. Verfahren

1. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Der Berliner Senat hat am 14.4.1992 für den Untersuchungsbereich "Biesdorf-Süd" die Einleitung von Voruntersuchungen beschlossen, durch die die Beurteilungsgrundlagen für eine förmliche Festlegung als städtebaulicher Entwicklungsbereich gewonnen werden sollten (Beschluss Nr. 1575/92). Am 22.12.1993 erließ der Senat aufgrund § 165 BauGB in der derzeit gültigen Fassung die Verordnung der Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen sowie Stadtentwicklung und Umweltschutz über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches "Biesdorf-Süd". Die Verordnung wurde vom Abgeordnetenhaus von Berlin am 27.12.1993 zur Kenntnis genommen und trat am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 15.1.1994 in Kraft. Auf der Grundlage des Senatsbeschlusses wurde die Entwicklungsträgergesellschaft BauGrund AG als treuhänderischer Entwicklungsträger eingesetzt und mit der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme beauftragt.

2. Information der Senatsverwaltung

Die Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen, Abt. II E, für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Abt. II A sowie für Verkehr und Betriebe, Abt. III B wurden über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans XXI-31 mit Schreiben vom 26.1.1995 gemäß § 3a AGBauGB informiert. Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen hat die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans XXI-31 mit Schreiben vom 17.2.1995 zur Kenntnis genommen.

3. Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Das Bezirksamt hat am 23.5.1995 beschlossen, für das Gelände zwischen Weißenhöher Straße, Köpenicker Straße, Bahndamm der U-Bahnlinie 5, Grabensprung, Brandorfer Weg, Brachfelder Straße, Debenzer Straße, Beruner Straße, Schrodaer Straße, Bahndamm, Gladauer Weg, Gladauer Straße und Grabensprung einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung XXI-31 (Zentrum West - Biesdorfer See) aufzustellen und die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen (BA-Beschluss Nr. II/866/95). Der Beschluss des Bezirksamtes wurde im Amtsblatt für Berlin am 23.6.1995 bekannt gemacht und der BVV am 24.8.1995 zur Kenntnis gegeben.

4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Bebauungsplan-Vorentwurf hat in der Zeit vom 22.1.1996 bis einschließlich 16.2.1996 im Stadtplanungsamt Marzahn zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ausgelegen. Am 23.1.1996 wurde im Beratungsbüro Biesdorf eine Informationsveranstaltung durchgeführt. Die öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte am 12.1.1996. Die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt wurden, wurden mit Schreiben vom 30.1.1996 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um eine Stellungnahme gebeten.

5. Beschluss zum Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Das Bezirksamt hat am 2.9.1997 die Abwägung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen. (BA-Beschluss Nr. III/558/97). Das Abwägungsergebnis wurde der BVV am 20.11.1997 zur Kenntnis gegeben.

6. Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches und zur Teilung des Bebauungsplans XXI-31

Das Bezirksamt hat am 24.8.1999 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI-31 um eine zwischen der Baggerseestraße und dem Grabensprung gelegene Teilfläche zu reduzieren sowie den Bebauungsplan XXI-31 in vier selbstständige Bebauungspläne mit den Bezeichnungen XXI-31a, XXI-31b, XXI-31c und XXI-31d aufzuteilen und die neuen Teilbebauungspläne nach neuem Recht weiterzuführen (BA-Beschluss Nr. III/181/99). Die Änderung des Geltungsbereiches und die Aufteilung des Bebauungsplanes wurde am 6.9.1999 im Amtsblatt für Berlin bekannt gemacht. Der BA-Beschluss wurde der Bezirksverordnetenversammlung am 30.9.1999 zur Kenntnis gegeben.

7. Information der Senatsverwaltung und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zur Änderung des Geltungsbereichs sowie zur Teilung des Bebauungsplans XXI-31

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I D und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Brandenburg und Berlin (GL 8) wurden über die Änderung des Geltungsbereichs und die Teilung des Bebauungsplans XXI-31 mit Schreiben vom 9.9.1999 informiert. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I D hat mit Schreiben vom 13.10.1999, die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 8) mit Schreiben vom 7.10.1999 der Änderung des Geltungsbereichs sowie der Teilung des Bebauungsplans XXI-31 zugestimmt.

8. Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans

Das Bezirksamt hat am 20.6.2000 beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf XXI-31a gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (BA-Beschluss Nr. III/1364/2000). Die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans-Entwurfs XXI-31a wurde am 7.7.2000 im Amtsblatt für Berlin bekannt gemacht und fand in der Zeit vom 17.7.2000 bis 18.8.2000 statt. Im Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 7.7.2000 nochmals über die Planung informiert und um eine Stellungnahme gebeten.

9. Beschluss zum Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Das Bezirksamt hat am 10.10.2000 das Abwägungsergebnis der öffentlichen Auslegung und der nochmaligen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen (BA-Beschluss Nr. III/227/2000). Die Bezirksverordnetenversammlung hat dem Abwägungsergebnis am 1.11.2000 zugestimmt.

10. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans XXI-31a

Die Inhalte des Planentwurfes wurden abweichend vom BA-Beschluss vom 10.10.2000 nochmals geändert. Das Bezirksamt hat daher am 13.7.2004 beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf XXI-31a mit Deckblatt vom 29.6.2004 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen (BA-Beschluss Nr. 1027/II). Die erneute öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt am 23.7.2004 bekannt gegeben und fand statt in der Zeit vom 2.8.2004 bis ein-

schließlich 3.9.2004. Im Zusammenhang mit der erneuten öffentlichen Auslegung wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 3.9.2004 erneut um eine Stellungnahme gebeten.

11. Beschluss zum Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung

Das Bezirksamt hat am 18.1.2005 die Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen (BA-Beschluss Nr. 1201/II). Die Auswertung wurde der Bezirksverordnetenversammlung am 9.3.2005 zur Kenntnis gegeben.

12. Beschluss zur Festsetzung des Bebauungsplans

Am 19.7.2005 hat das Bezirksamt den Bebauungsplan-Entwurf XXI-31a mit Deckblatt vom 29.6.2004, die Begründung vom 10.5.2005 sowie den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans beschlossen (BA-Beschluss Nr. 1394/II). Der Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung erfolgte am 25.8.2005.

13. Anzeige des Bebauungsplans

Am 10.9.2005 wurde der Bebauungsplan XXI-31a mit Deckblatt vom 29.6.2004 und Begründung vom 10.5.2005 gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angezeigt. Das Ergebnis der Prüfung teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit Schreiben vom 1.12.2005 mit. Hiernach gab es bis auf einzelne redaktionelle Änderungen keine Beanstandungen.

14. Festsetzung des Bebauungsplans als Rechtsverordnung und Veröffentlichung der Rechtsverordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt

Das Bezirksamt beschloss am 17.1.2006 den Bebauungsplan XXI-31a mit Deckblatt vom 29.6.2004 und Begründung vom 10.5.2005 als Rechtsverordnung festzusetzen (BA-Beschluss Nr. 1565/II). Die Rechtsverordnung wurde als Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XXI-31a vom 8.3.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 24.3.2006 auf Seite 227 verkündet.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Mai 2005 (BGBl. I S.1224)

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BauGB 1998) abgeschlossen.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

ANHANG

- A. Flächenbilanz
- B. Textliche Festsetzungen
- C. Pflanzenlisten

A. Flächenbilanz

Art der Nutzung	Flächen / m ²	GRZ	GR ¹⁾ / m ²	GFZ	GF / m ²
Bauflächen	35.141	0,4	14.056	1,48	48.600
- Sondergebiet	13.436	0,4	5.374	1,6	21.500
- Mischgebiet 1 (West)	10.830	0,4	4.332	1,2 / 1,4	13.500
- Mischgebiet 2 (Ost)	10.875	0,4	4.350	1,2 / 1,4	13.600
Gemeinbedarfsfläche	2.025	0,4	810		2.400
Verkehrsflächen	16.145				
- Weißenhöher Straße	6.274				
- Grabensprung	5.456				
- Arno-Philippsthal-Str.	2.211				
- Planstraße 2	2.204				
Grünflächen	20.937				
Fläche insgesamt	74.248		14.856		51.000

1) ohne die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

B. Textliche Festsetzungen

Die Überschriften und die angegebenen Rechtsbezüge sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.

1. Ausschluss von Vergnügungsstätten im Mischgebiet

Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr.1 BauNVO)

2. Einschränkung von sonstigen Gewerbebetrieben im Mischgebiet

Im Mischgebiet sind sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

3. Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben im Mischgebiet

Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, soweit sie der Versorgung des Gebiets dienen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO)

4. Zulässige Nutzungen im Sondergebiet "Pflegeheim und Altenwohnen"

Das Sondergebiet dient der Errichtung eines Pflegeheimes und altengerechter Wohnungen. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Läden, Büros, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind nur zulässig, wenn sie den zulässigen Anlagen zugeordnet sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO)

5. Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen in den Vorgärten

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßen und Grünflächen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 14 Abs. 1 BauNVO)

6. Gliederung der Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen

Ebenerdige Stellplätze sind durch unversiegelte Flächen zu gliedern. Pro angefangene vier Stellplätze ist mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in mindestens 6 m² großen Pflanzflächen auszuführen. Liegen die Pflanzflächen auf unterirdischen baulichen Anlagen, so sind sie in einer Größe von mindestens 20 m² mit einer mindestens 1,2 m mächtigen Erdschicht anzulegen. Die Verwendung von Gehölzen der Pflanzenliste A wird empfohlen. Die festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

7. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in den Baugebieten

In den Baugebieten und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind die nicht überbaubaren Flächen zu bepflanzen. Innerhalb dieser Flächen ist je angefangene 250 m² mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen. Vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm können angerechnet werden. Innerhalb dieser Flächen ist je angefangene 8 m² mindestens ein Strauch zu pflanzen. Mindestens 50 vom Hundert der Pflanzungen sind mit Arten der Pflanzenlisten B und C auszuführen. Die festgesetzten Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

8. Fassadenbegrünung

Außenwandflächen sind auf 25 vom Hundert der Fassadenlänge mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen begrünen. Im Mittel ist je 2 m Fassadenlänge mindestens eine Pflanze zu setzen. Mindestens 50 vom Hundert dieser Bepflanzungen sind mit Arten der Pflanzenliste D auszuführen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

9. Wasser- und luftdurchlässige Befestigung

In den Baugebieten ist die Befestigung von Gehwegen, ebenerdigen Stellplätzen und deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10. Naturnahe Anlage der öffentlichen Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche ist zu mindestens 30 vom Hundert der Fläche naturnah anzulegen. 30 vom Hundert dieser Fläche ist mit Wiesengräsern und Kräutern zu bepflanzen. Die übrige naturnah anzulegende Fläche ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Hierbei sind je angefangene 50 m² mindestens ein Laubbaum und 10 Sträucher zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die im Bebauungsplan XXI-31d festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches werden einschließlich der Kosten für die 3-jährige Entwicklungspflege zu 11,4 vom Hundert den Baugrundstücken im Mischgebiet nach dem Verhältnis der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 der Baunutzungsverordnung, einschließlich der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung, zugeordnet. Hiervon ausgenommen ist die Fläche A B C D E F G H A.

(§ 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 135a und b BauGB)

12. Straßenbegrenzungslinie entlang der Geltungsbereichsgrenze

Die Grenze des Geltungsbereiches zwischen den Punkten A und I ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

13. Einteilung der Straßenverkehrsfläche

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

14. Beschränkung von Werbeanlagen

In den Baugebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen das Erdgeschoss um nicht mehr als 0,8 m in der Höhe überragen. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen, die größer als 1,5 m² sind, sind nur ausnahmsweise zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 AGBauGB)

Zu diesem Bebauungsplan gehören die Pflanzenlisten A, B, C und D vom Dezember 2003.

C. Pflanzenlisten

Stand: Dezember 2003

Pflanzenliste A – Bäume für die Stellplatzbegrünung

<u>Deutscher Name</u>	<u>Botanischer Name</u>
Rotblühende Kastanie	Aesculus carnea
Gemeine Esche	Fraxinus exelsior
Platane	Platanus x hybrida
Stieleiche	Quercus robur
Robinie	Robinia pseudoacacia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Silberlinde	Tilia tomentosa
Holländische Linde	Tilia vulgaris

Pflanzenliste B - Bäume in den Baugebieten

<u>Deutscher Name</u>	<u>Botanischer Name</u>
Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Gemeine Esche	Fraxinus exelsior
Holzapfel	Malus silvestris
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris
Zitter-Pappel	Populus tremula
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Holzbirne	Pyrus communis
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Bruch-Weide	Salix fragilis
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Pflanzenliste C - Sträucher

<u>Deutscher Name</u>	<u>Botanischer Name</u>
Sauerdorn	Berberis vulgaris
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Besenginster	Cytisus scoparius
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea

Faulbaum	Frangula alnus
Liguster	Ligustum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Wilde Johannisbeere	Ribes uva-crispa
Hundsrose	Rosa canina
Hecken-Rose	Rosa corymbifera
Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus idaeus
Sal-Weide	Salix caprea
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeine Eibe	Taxus baccata
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzenliste D - Kletterpflanzen

<u>Deutscher Name</u>	<u>Botanischer Name</u>
Strahlengriffel	Actinida arguta
Baumwürger	Calustrus orbiculata
Efeu	Hedera helix
Mauerwein	Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"
Blauregen	Wisteria sinensis