Festsetzungsbegründung
gemäß § 9 (8) BauGB

zum
Bebauungsplan XXI-32b-1

für das Gelände zwischen der Apollofalterallee, der Kohlweißlingstraße, der Distelfalterstraße und dem Stadtteilpark Schmetterlingswiesen

im Bezirk Marzahn - Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf

Stand: Juli 2008

INHALTSVERZEICHNIS

I PLANUNGSGEGENSTAND 3

1. Veranlassung und Erforderlichkeit 3

2. Plangebiet 3

2.1. Beschreibung des Planungsgebietes 3

2.2. Planerische Ausgangssituation 4

II PLANUNGSINHALT 7

1. Entwicklung der Planungsüberlegung 7

2. Intention des Planes 8

3. Wesentlicher Planungsinhalt 9

4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes 10

4.1. Art der baulichen Nutzung 10

4.2. Maß der baulichen Nutzung 11

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 12

4.4. Verkehrsflächen 13

4.5 Flächen für den Gemeinbedarf 13

4.6 Grünfestsetzungen 14

4.7 Flächen für Versorgungsanlagen 16

4.8 Bodenfunde 16

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 17

IV VERFAHREN 18

Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3a AGBauGB 18

Aufstellungsbeschluss 18

Öffentliche Auslegung 18

Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden 18

Festsetzungsbeschluss 20

Anzeige gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB 20

Festsetzung als Rechtsverordnung 20

V RECHTSGRUNDLAGEN 21

ANHANG 22

Textliche Festsetzungen 22

Pflanzliste 24

Flächenbilanz 26

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Verkündung der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-32b „Habichtshorst-Ost“ erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt vom 15.07.2006.

Der Bereich zwischen Apollofalterallee, Kohlweißlingstraße, Distelfalterstraße und Stadtteilpark Schmetterlingswiesen ist Teilfläche des festgesetzten Bebauungsplanes XXI-32b. Der Geltungsbereich befand sich zu Beginn der Planung bis Ende 2007 innerhalb des Entwicklungsgebietes Biesdorf-Süd.

Für diesen Bereich wurden durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. IV, sowie den Entwicklungsträger BauGrund Änderungsbedarfe gegenüber dem Bezirk formuliert.

Diese beruhen auf einer Änderung des städtebaulichen Konzepts für den Wohnbaustandort Habichtshorst-Ost im Bereich der Baufelder 44, 46, 54 und 50. In diesem Bereich sollen öffentliche Grünflächen (kleiner Grünzug) in Bauflächen umgewandelt werden und eine Abkehr von derzeit noch verdichtetem Geschosswohnungsbau in Richtung eines kleinteiligeren Wohnbaustandortes erfolgen. Mit der Änderung soll zeitnah dem dringenden wirtschaftlichen Erfordernis der Vermarktung großer Anteile derzeit noch brachliegender landeseigener Bauflächen im Entwicklungsgebiet nachgekommen werden. Die gegenwärtige Vermarktungssituation im Bereich der Entwicklungsmaßnahme weist eine fast ausschließliche Nachfrage nach Einzelgrundstücken zur Einfamilienhausbebauung auf.

Das Bebauungsplanverfahren XXI-32b-1 ist auf Grund

- der beabsichtigten Umwidmung der öffentlichen Grünflächen in Bauland und
- der Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen

erforderlich.

2. Plangebiet

2.1. Beschreibung des Planungsgebietes

Das Bebauungsplangebiet mit einer Fläche von ca. 4,2 ha befindet sich im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplanes XXI-32b, Habichtshorst-Ost, und wird begrenzt durch Apollofalterallee, Kohlweißlingstraße, Distelfalterstraße und Stadtteilpark Schmetterlingswiesen.

Die Planfläche setzt sich aus den Baufeldern 44, 46, 50 und 54 zusammen, die bis auf eine Teilfläche des Baufeldes 54 unbebaut sind und brachliegen. Die öffentliche Erschließung der Fläche ist derzeit über die im Zuge der Entwicklungsmaßnahme neu errichteten Straßen Apollofalterallee, Kohlweißlingstraße sowie Distelfalterstraße gesichert.

Die östlich und südlich angrenzenden Wohngebiete sind durch Ende der 90er Jahre entstandenen, verdichteten, zwei- bis dreigeschossigen, Reihenhausbau gekennzeichnet. Die städtebauliche Situation entspricht dem bisher innerhalb der Entwicklungsmaßnahme angestrebten städtebaulichen Konzept einer baufeldeinheitlichen Bebauung und einem vernetzten System von Grün- und Erschließungsflächen.

Der westlich angrenzende öffentliche Stadtteilpark „Schmetterlingswiesen“ wurde im Zuge der Entwicklungsmaßnahme hergestellt. Er gilt als Rückgrat der Freiraumkonzeption des Wohnstandortes Habichtshorst und übernimmt wichtige Funktionen als Erholungsfläche und zur räumlichen Verflechtung von Wuhlegrünzug und Biesdorfer Zentrum.

Bodenfunde

Am Standort Habichtshorst sind archäologische Bodenfunde bekannt. Im Jahr 2000 fanden im Zusammenhang mit den archäologischen Flächengrabungen im Bereich Wuhlegrünzug Grabungen statt, die sehr erfolgreich waren. Diese liegen nicht innerhalb des Plangebiets, sondern südöstlich innerhalb des Wuhlegrünzugs. Im Planungsgebiet des Bebauungsplanentwurfes XXI-32b-1 sind ebenfalls Bodenfunde gesichert worden. Im Planungsgebiet und seinem Wirkungskreis ist nach Hinweis des Fachgebietes Archäologische Denkmalpflege im Landesdenkmalamt Berlin das weitere Auftreten von Bodenfunden zu erwarten. Es befinden sich dort u. a. zahlreiche archäologische Fundstellen u.a. mit der Ortsaktennummer 1298 und weiteren Fundstellennummern (siehe analog bodendenkmalpflegerische Stellungnahme vom 26. 03. 2007 sowie erweiterte bodendenkmalpflegerische Stellungnahme vom 16. 04. 2007 mit Kartenausschnitt sowie Auszug aus dem Fundstellenverzeichnis in der Anlage die vorab dem Bebauungsplanentwurfsverfahren XXI 32c beigelegt wurde).

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, weist vorsorglich darauf hin, dass nach § 3 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin – DSchG Bln) vom 24. April 1995, (GVBl. S. 274), geändert durch Art. II Nr. 1 u. 2 d. Ges. v. 4. 7. 1997 (GVBl. S. 376), Art. IV d. Ges. v. 17. 5. 1999 (GVBl. S. 178), Art. XLVI d. Ges. v. 16. 07. 2001 (GVBl. S. 260), Art. IV d. Ges. v. 29. 09. 2005 (GVBl. S. 495), und Art. II d. Ges. v. 14. 12. 2005 (GVBl. S. 754) wer ein Bodendenkmal entdeckt, die Arbeiten an der Fundstelle sofort einzustellen und die Entdeckung unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen hat. Das Landesdenkmalamt Berlin empfiehlt daher, noch vor Beginn von Baumaßnahmen und insbesondere bei Bodeneingriffen in dem vorgesehenen Bereich zum Bebauungsplanentwurf XXI-32b-1, dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, mit einem angemessenen zeitlichen Vorlauf (mind. zwanzig Werktage) das geplante Vorhaben anzuzeigen und damit der Archäologischen Denkmalpflege Gelegenheit zu geben, rechtzeitig über eventuell erforderliche archäologische Prospektionen zu entscheiden.

Nach § 11 DSchG Berlin bedarf jegliche Maßnahme, die diese Bodendenkmale berührt, der vorherigen Genehmigung durch das Landesdenkmalamt Berlin. D.h. alle Eingriffe, die Auswir-

kungen auf die Bodendenkmale haben, bedürfen der vorherigen Abstimmung und denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Eine Bebauung der Flächen wird erst erfolgen, wenn die bauvorbereitenden Prospektionen abgeschlossen sind. Aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Untersuchungen lässt sich aber noch keine genaue Abgrenzung des Gebietes vornehmen, wie sich aus den Unterlagen sowie der Einsichtnahme in die Denkmaldatenbank ergibt. Eine nachrichtliche Übernahme der im Geltungsbereich aktuell betroffenen Fläche gemäß § 9 Absatz 6 BauGB in die Planzeichnung ist aber erst möglich, wenn es sich um ein Denkmal nach Landesrecht handelt.

Eigentumsverhältnisse

Die unbebauten Baufelder befinden sich im Eigentum des Landes Berlin (Verfügungsbefugnis treuhänderischer Entwicklungsträger). Die bereits bebauten Grundstücke im Bereich Distelfalterstraße/Baufeld 54 befinden sich im Privateigentum.

2.2. Planerische Ausgangssituation

Im **Flächennutzungsplan (FNP)** von Berlin ist die Fläche als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) dargestellt.

Im **Landschaftsprogramm** ist das Gebiet als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzung dargestellt. Es befindet sich im Vorranggebiet Klimaschutz und innerhalb der Wasserschutzzone III. Als wesentliche Entwicklungsziele werden u.a. genannt:

- dezentrale Regenwasserversickerung
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterung und Nachverdichtung
- Anlage zusammenhängender Grünflächen/Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Die **Bereichsentwicklungsplanung (BEP)** formuliert für das Plangebiet als Teil des ehemaligen NVA-Geländes die Zielaussage, den Wohnungsbauschwerpunkt in Biesdorf mit zwei- bis viergeschossiger Bebauung zu entwickeln.

Der derzeit gültige **Bebauungsplan XXI-32b** weist für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungsmaßen von GRZ: 0,3-0,4; GFZ 0,8-1,2 sowie bis zu vier Vollgeschosse aus.

Das Bebauungsplanverfahren XXI-32b-1 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da bisher brachliegende Flächen innerhalb des Stadtgebietes wieder nutzbar gemacht werden.

Durch die Umwidmung der bereits geplanten Grünflächen in Bauland findet kein qualitativ, flächenhaft bedeutsamer Sprung von der Grünnutzung in die bauliche Nutzung statt. Die nicht mehr benötigten Grünflächen sind bisher nicht angelegt bzw. die entsprechenden Festsetzungen nicht vollzogen worden.

Daher ist das Fehlen der Ausgleichsverpflichtung nach § 13a Abs. 2 Nr. BauGB gerechtfertigt.

Der Bebauungsplan erfüllt die in § 13a (1) S. 1 genannten Voraussetzungen:

Es erfolgt eine maßvolle Neubebauung der Grundstücke durch die Festsetzung der GRZ 0,25-0,3 / GFZ 0,4-0,8 innerhalb des Siedlungsgebietes in Übereinstimmung mit dem FNP Berlin.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 4,2 ha. Abzüglich der festzusetzenden Straßenverkehrsflächen ergibt sich unter Berücksichtigung der beabsichtigten GRZ eine festzusetzende Grundfläche von ca. 11.000 m², die nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB im Zulässigkeitsbereich weniger als 20.000 m² liegt.

Der Bebauungsplangeltungsbereich befindet sich innerhalb der Ende 2007 ausgeleiteten Entwicklungsmaßnahme und es besteht somit ein räumlicher und sachlicher Zusammenhang mit den Bebauungsplänen innerhalb der Entwicklungsmaßnahme und zwar aufgrund des übergeordneten planerischen Ansatzes. Das aktualisierte städtebauliche Konzept dieses Teilbereiches wurde zeitlich losgelöst von den übrigen Gebieten entwickelt. Es besteht somit kein zeitlicher Zusammenhang zu anderen Bebauungsplänen.

II PLANUNGSINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das städtebauliche Leitbild für den Wohnbaustandort Habichtshorst, welches auf der Grundlage des Rahmenplanes zur Entwicklungsmaßnahme formuliert wurde, beinhaltet eine orthogonale Struktur der Baublöcke mit jeweils quartierseinheitlicher Bebauung, eine Vernetzung der Baufelder durch Grün- und Freiflächen bestehend aus zentraler Parkanlage und kleinen Grünzügen, mit eingestreuten Infrastrukturflächen sowie ein orthogonales Erschließungsraster mit einem zusammenhängenden und übergreifenden Fuß- und Radwegesystem

Die angestrebte städtebauliche Neuordnung für den Standort Habichtshorst wurde 1995 mit dem Bebauungsplan XXI-32 eingeleitet, welcher später in vier Teilbebauungsplänen weitergeführt wurde. Das Plangebiet liegt innerhalb des bereits festgesetzten Bebauungsplanes XXI-32b, welcher das genannte Leitbild aufgreift und vertieft.

Für den derzeit gültigen Bebauungsplan XXI-32b (Habichtshorst-Ost), dessen nordwestlicher Teilbereich mit dem vorliegenden Verfahren neu beplant wird, konnte von einer schutzgutübergreifenden Kompensation sämtlicher Eingriffe in Natur und Landschaft ausgegangen werden. Dies wurde insbesondere aufgrund der Schaffung großflächiger öffentlicher Parkanlagen im Gesamtgebiet Habichtshorst erreicht.

Unter Beibehaltung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes für den Bereich Habichtshorst soll mit dem Bebauungsplan XXI-32b-1 ein kleinteiliges Wohngebiet für Einfamilien- und Doppelhäuser festgesetzt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-32b-1 wird auf die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen zugunsten von Bauland verzichtet. Zur Sicherung eines grünen Vorstadtcharakters und einer angemessenen Durchgrünung der Privatgrundstücke werden Festsetzungen hinsichtlich Baumpflanzungen, Heckenpflanzungen, Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Beläge getroffen. Dies erfolgt analog zu den angrenzenden Bebauungsplänen im Bereich Habichtshorst.

Im Zusammenhang mit der Umwidmung festgesetzter Grünflächen in Bauland sind Maßnahmen zur Qualifizierung des Stadtteilparkes Schmetterlingswiesen vorgesehen. Diese werden außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zwischen der zuständigen Senatsverwaltung und dem Bezirk geregelt.

Bis auf die Versorgung mit Kitaplätzen, welche im Geltungsbereich durch die Sicherung einer Kindertagesstätte gewährleistet ist, werden alle weiteren durch die Planung erzeugten öffentlichen Infrastrukturbedarfe –Grundschulen, Sportstätten, Jugendfreizeitstätten- im angrenzenden Plangebiet XXI-32c, Habichtshorst-West, gesichert.

2. Intention des Planes

Mit der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-32b-1 sollen folgende Änderungen vorgenommen werden:

a) Umwidmung der öffentlichen Grünflächen:

Ursprünglich als „schmaler Grünzug mit integrierter Infrastrukturnutzung“ geplant, werden drei Teilflächen des Grünzuges nördlich der Distelfalterstraße in Bauland umgewidmet. Damit soll dem öffentlichen Belang der Verwertbarkeit der Flächen als Wohnbauland Rechnung getragen werden.

Der Versorgungsbedarf mit öffentlichen Grünflächen als weiterer zu berücksichtigender öffentlicher Belang bleibt, bezogen auf die Teilfläche des derzeit gültigen Bebauungsplanes XXI-32b, aufgrund der abgesenkten Nutzungsmaße annähernd gleich. Zur Deckung des ermittelten Bedarfs an wohnungs- (3.300 m²) und siedlungsnahen (3.850 m²) Grün- und Freiflächen steht der fußläufig erreichbare westlich angrenzende Stadtteilpark Schmetterlingswiesen zur Verfügung, in dem auch der Bedarf von ca. 825 m² Fläche für Kinderspielplätze gedeckt werden kann.

Die mit dem schmalen Grünzug ursprünglich beabsichtigte Unterstützung der städtebaulichen Gliederung des Gebietes im Sinne des Leitbildes für den Wohnbaustandort Habichtshorst kann durch die Sicherung des orthogonalen Erschließungssystems und der ursprünglichen Sichtachsen erhalten werden.

b) Absenkung der Nutzungsmaße:

Unter Berücksichtigung des Belanges der Änderung städtebaulicher Strukturen werden die Nutzungsmaße in Anpassung an eine kleinteilige Einzelhausbebauung abgesenkt.

c) Umwandlung der Flächen für private Erschließung in öffentliche Straßen.

Durch die Übernahme der Straßen durch das Tiefbauamt nach Fertigstellung werden verbesserte Voraussetzungen für die Vermarktung der Grundstücke geschaffen. Im Sinne einer besseren wirtschaftlichen Verwertbarkeit sollen die Straßen entgegen der ursprünglichen Dimension eine für ein Einfamilienhausgebiet angemessene Breite von 8m erhalten.

Die Lage der Straßen soll dabei weiterhin dem bisherigen orthogonalen Erschließungsnetz im Bereich Habichtshorst folgen, d.h., die neuen öffentlichen Wohnstraßen befinden sich weitge-

hend im Bereich der im ursprünglichen Bebauungsplanentwurf für private Erschließung vorgesehenen Flächen des Allgemeinen Wohngebietes. Die Kongruenz zum Erschließungssystem im Bebauungsplan XXI-32c sowie das bisherige planerische Konzept des zusammenhängenden und übergreifenden Fuß- und Radwegesystems und der Sichtachsen im gesamten Bereich Habichtshorst können damit weitestgehend beibehalten werden.

3. Wesentlicher Planungsinhalt

Art und Maß der Nutzung, Bauweise:

Um dem planerischen Konzept einer kleinteiligen Einfamilienhaussiedlung zu entsprechen, ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Die Flächen mit der Festsetzung ”Allgemeines Wohngebiet” sollen vorwiegend dem Wohnen und den dem Wohnen dienenden Funktionen vorbehalten sein.

Innenliegende Baufelder (WA 2-6):

GRZ: 0,25

GFZ: 0,4

Geschossigkeit: zwei Vollgeschosse

Bauweise: Einfamilien- und Doppelhäuser

Baufeld Apollofalterallee (WA 1a, 1b):

GRZ 0,3

GFZ 0,8

Geschossigkeit: drei Vollgeschosse

Bauweise: offene Bauweise bzw. 30 m maximale Fassadenlänge

Soziale Infrastruktur:

Entsprechend dem ermittelten Bedarf wird östlich des Baufeldes 46 (WA 3) eine Kitafläche planungsrechtlich gesichert. Diese war bereits Bestandteil des festgesetzten Bebauungsplanes XXI-32b. Der Kitastandort ist einer von vier Kitastandorten im Gebiet der im IV. Quartal 2007 ausgeleiteten Entwicklungsmaßnahme, welche von ursprünglich 13 Standorten nach mehrfacher Reduzierung der Nutzungsmaße erforderlich bleiben.

Straßenverkehrsflächen:

Neben den vorhandenen, das Plangebiet umgebenden, öffentlichen Straßen werden zur inneren Erschließung der Baufelder weitere öffentliche Erschließungsstraßen in einer Breite von 8m gesichert.

4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Der Bebauungsplan entspricht dem abgestimmten Nutzungskonzept, wonach die bisher brachliegenden Flächen am Wohnstandort Habichtshorst zu einem überwiegend offen bebauten kleinteiligen Siedlungsgebiet entwickelt werden sollen.

Die Flächen grenzen unmittelbar an die vorhandenen Wohnbauflächen an, so dass hier durch die Festsetzung dieser Nutzung keine Nutzungskonflikte zu vermuten sind.

Gemäß § 4 BauNVO dient ein Allgemeines Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen. Die sonstigen im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, z.B. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, die nicht störenden Handwerksbetriebe oder die Einrichtungen sozialer, kirchlicher oder kultureller Art sind grundsätzlich zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 der Baunutzungsverordnung - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (Textliche Festsetzung Nr.1)

In den Allgemeinen Wohngebieten werden die mit der angestrebten städtebaulichen Struktur nicht zu vereinbarenden Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 bzw. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. Das Gebiet, in dem sich der Geltungsbereich befindet, wird derzeit überwiegend zum Wohnen genutzt und soll auch langfristig dieser Funktion dienen. Dem städtebaulichen Ziel der Schaffung eines harmonischen, dem Gebietscharakter entsprechenden kleinteiligen Ortsbildes steht die Einordnung von großflächigen Anlagen für Gartenbaubetriebe oder Tankstellen entgegen. Auf Grund der zu erwartenden Struktur ihrer baulichen Anlagen ist eine ortsuntypische, stark beeinträchtigende Wirkung auf die stark durchgrünten Blockinnenbereiche als städtebauliches Gestaltungselement zu erwarten. Der Erhalt der Kleinteiligkeit der baulichen Anlagen ermöglicht einen harmonischen

Übergang zum bestehenden Siedlungsgebiet von Biesdorf-Süd, das ebenfalls durch diese Bebauungsstruktur geprägt ist.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO schließt alle Anlagen ein, die der Betriebsform eigen sind. Dazu gehören außer der Wohnung bzw. dem Wohngebäude des/r Betriebsinhabers/in, der Laden, Gewächs- und Treibhäuser mit der evtl. erforderlichen Heizanlage und sonstige Nebenanlagen. Diese Häufung von baulichen Anlagen und ihre mangelnde städtebauliche Einpassungsfähigkeit widersprechen der städtebaulichen Zielstellung der Kleinteiligkeit des Planungsgebietes. Gartenbaubetriebe werden deshalb hier ausgeschlossen.

Unter dem Begriff der "Tankstelle" wurde ursprünglich die Bedienung der Treibstoffsäulen und der kleine Kundendienst (Wagenwaschen und Wagenpflege mit der Behebung kleiner Mängel und "Pannen") verstanden. Tankstellen sind üblicherweise 24 Stunden in Betrieb. Durch das erweiterte Angebot verschiedener Versorgungsbereiche hat sich das Käuferverhalten entsprechend geändert und durch überörtliche Kundenströme erfolgt eine Störung der Wohnruhe.

Da die Tankstellen nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen müssen, ist von ihrer Größe und dem Zuschnitt der baulichen Anlagen davon auszugehen, dass sie sich nicht in die Kleinteiligkeit des Gebietes einfügen.

Die durch den zusätzlich zu erwartenden Verkehr beider Nutzungsarten erzeugten Lärm- und Abgasimmissionen führen außerdem zu nachbarschaftlichen Belästigungen, die die Sicherung der hohen Wohnqualität in Übereinstimmung mit dem FNP Berlin in Frage stellen.

Dem Schutz der Wohnruhe wird hier jedoch der städtebauliche Vorrang gegeben.

Deshalb werden Tankstellen hier ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzten GRZ- und GFZ-Werte überschreiten nicht die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen und entsprechen den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Sie ermöglichen eine bauliche Entwicklung innerhalb der vorhandenen städtebaulichen Struktur.

In den innenliegenden Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 6 wird eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt, um eine kleinteilige Wohnbauung zu sichern, die eine Weiterführung der vorhandenen Siedlungsstruktur ermöglicht. Sie erfolgt im Zusammenhang mit der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern im Sinne der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes einer kleinteiligen Bebauung mit geringen Nutzungsmaßen (GRZ 0,25; GFZ 0,4). Für das Baufeld WA 1a und WA 1b an der Apollofalterallee wird eine Dreigeschossigkeit mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt, um die Bildung einer Raumkante entlang der Apollofalterallee zu ermöglichen.

Da für die Kindertagesstätte nur die Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird bzw. auf die Festsetzungen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche (weiterhin) verzichtet werden soll, ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das WA 1 wird durch eine Knotenlinie 30 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Apollofalterallee in WA 1a und WA 1b unterteilt. Im Bereich des bereits genehmigte Reihenhausprojekts (Firma HIT) wird das WA 1a mit Festsetzung einer offenen Bauweise (bis 50 m) ohne weitere Einschränkung ausgewiesen, während im südlichen Teil des Baufeldes WA 1b die Begrenzung der Gebäudelänge durch textliche Festsetzung auf 30 m, im Sinne des angestrebten Übergangs zur angrenzenden kleinteiligen Einfamilienhausbebauung, erfolgt.

Die Apollofalterallee als Sammelstraße mit Anbindung an die B1/5 trägt eine höhere Verkehrslast, so dass durch die Zulässigkeit einer größeren Gebäudelänge bis 50 m längs der Apollofalterallee neben der Funktion der städtebaulichen Raumkante auch eine verbesserte Abschirmung des Blockinnenbereichs erzielt werden kann.

Da für die Kindertagesstätte nur die Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird, ist die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1b wird als Bauweise festgesetzt: Abweichend von der offenen Bauweise darf die Länge der Gebäude höchstens 30 m betragen. (Textliche Festsetzung Nr.2)

Diese Festsetzung für das Allgemeine Wohngebiet WA 1b erfolgt im Sinne der Umsetzung des beabsichtigten städtebaulichen Konzepts. Mit einer maximalen Gebäudelänge von 30 m wird ein Übergang zwischen der offenen Bauweise im WA 1a und der angrenzenden kleinteiligen Bebauung im WA 2 bis WA 6 geschaffen. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis WA 6 wird als Bauweise Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Die Festsetzungen ermöglichen die Gestaltung eines kleinteiligen Wohngebietes, das in den Innenbereichen durch stark durchgrünte Einzelgrundstücke geprägt wird und zu den Rändern hin neben Einzel- und Doppelhäusern auch Reihenhäuser ermöglicht.

Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den Flächen für Stellplatzanlagen zulässig. (Textliche Festsetzung Nr.3)

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen durch flächenmäßige Ausweisungen festgelegt. Die Baugrenzen beschreiben in der Regel 5,0 m tiefe Vorgartenzonen, so dass das Wohngebiet einen vorstädtischen Charakter erhält. Die Vorgärten sind ein den Siedlungsraum prägendes, wesentliches städtebauliches Gestaltungselement. Sie tragen als begrünte Flächen zur Gestaltung des Übergangsbereichs zwischen den Privatgrundstücken sowie dem öffentlichen Straßenraum bei. Aus diesem Grunde sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den Flächen für Stellplatzanlagen zulässig. Mit dieser Vorgabe wird einem für die Siedlungsgebiete von Biesdorf, Mahlsdorf und Kaulsdorf typischen Gestaltungsprinzip entsprochen.

Die Flächen für Stellplatzanlagen werden aufgrund der auf den betreffenden Grundstücken geringen Flächenverfügbarkeit für Nebenanlagen, bedingt durch die an drei Grundstücksseiten grenzenden öffentlichen Erschließungs- bzw. Grünflächen, festgesetzt. Das Prinzip des 5m tiefen Vorgartens bleibt dabei unangetastet.

4.4 Verkehrsflächen

Die Haupterschließung erfolgt über die Apollofalterallee und die Kohlweißlingstraße. Die Abgrenzungen des Geltungsbereiches entlang der Apollofalterallee, der Kohlweißlingstraße sowie der Distelfalterstraße sind gleichzeitig südliche, westliche bzw. nördliche Straßenbegrenzungslinien dieser Straßen. Die inneren Erschließungsstraßen Augenfalterstraße, Eisfalterweg und Zitronenfalterweg werden über die Festsetzung als Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Das Erschließungssystem ist geeignet, den zu erwartenden Verkehr zu bewältigen.

In Verlängerung der Augenfalterstraße, des Eisfalterweges sowie des Zitronenfalterweges werden zur Verbindung mit dem Stadtteilpark „Fuß - und Radwege“ gesichert. Diese tragen zur Verbindung und Vernetzung der Wegebeziehungen zu den angrenzenden Gebieten und der Erreichbarkeit der öffentlichen Parkanlage bei. Sie sind abgeleitet aus dem planerischen Gesamtkonzept des zusammenhängenden und übergreifenden Fuß- und Radwegesystems und der Sichtachsen im gesamten Bereich Habichtshorst.

4.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Basierend auf den festgesetzten GFZ-Werten von 0,4 bzw. 0,8 können innerhalb der Wohngebiete maximal 172 WE realisiert werden. Ausgehend von einer Haushaltsgröße von 3,2 Einwohnern je Wohneinheit wird Wohnraum für maximal 551 Einwohner geschaffen.

Kindertagesstätte

Es entsteht ein Bedarf von ca. 39 Kita-Plätzen. Ein Standort für eine Kindertagesstätte ist östlich an das Allgemeine Wohngebiet WA 3 angrenzend planungsrechtlich gesichert. Der Kitastandort ist einer von vier Kitastandorten im Gebiet der (ehemaligen) Entwicklungsmaßnahme, welche von ursprünglich 13 Standorten nach mehrfacher Reduzierung der Nutzungsmaße erforderlich bleiben.

4.6 Grünfestsetzungen

Zur Gestaltung eines typischen Ortsbildes ist eine intensive, städtebaulich prägende, Durchgrünung von besonderer Bedeutung. Alle im B-Plan vorgesehenen Festsetzungen zur Begrünung (Befestigungsarten, Mindestbepflanzung der Stellplätze, die gärtnerische Anlage von Vorgärten, die Mindestbepflanzung der privaten Grundstücksflächen und die Einfriedung der Grundstücke mit Hecken) tragen zur Ausbildung eines eigenständigen vorstädtischen Ortscharakters und zur Einbindung der Gebäude in die Landschaft und damit zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes bei (Textliche Festsetzung Nrn. 4, 5, 6, 7 und 9).

In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (Textliche Festsetzung Nr.4)

Im Sinne der Entwicklung des vorstädtischen Charakters des Gebietes durch Erhöhung des Grünanteils auf den Grundstücken und zur Einschränkung negativer Auswirkungen von Versiegelungen auf den Boden dürfen Wege und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.

Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen. (Textliche Festsetzung Nr.5)

Zur Gestaltung sowie zur Durchgrünung der Stellplatzflächen innerhalb der Baugebiete sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen zu gliedern, die mit Bäumen zu bepflanzen sind. Diese Festsetzung soll die Anlage von monotonen, ungestalteten Stellplatzanlagen verhindern, die nicht dem gestalterischen Anspruch von Freiräumen innerhalb eines durchgrünten Wohngebiets entsprechen und dient der Entwicklung eines Wohngebietes mit vorstädtischem Charakter. Diese Festsetzung dient zur Gliederung von Sammelstellplatzanlagen, wie sie z.B. in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1a und WA 1b bei einer zulässigen Reihenhausbebauung hergerichtet werden können. Die Festsetzung der Sortierung 18/20 cm dient dazu, dieses gestalterische Ziel zügig zu erreichen.

In den Baugebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verpflichtung zur Anpflanzung gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO. (Textliche Festsetzung Nr.6)

Die Festsetzung gibt grundsätzlich vor, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der genannten Nebenanlagen gärtnerisch unversiegelt anzulegen sind und dient damit vor allem der Begrünung der Vorgärten als wesentliches städtebauliches Gestaltungsmerkmal. Damit soll eine weitgehende Begrünung der Freiflächen und somit ein zusätzlicher Beitrag zur natürlichen Gestaltung und Aufwertung der Baugrundstücke gewährleistet werden. Die Begrünung nicht überbauter Flächen regelt sich durch § 8 BauOBln.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist pro angefangene 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen. Bei Obstbäumen beträgt der Mindeststammumfang 14/16 cm. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die nach der textlichen Festsetzung Nr. 5 zu pflanzenden Bäume nicht einzurechnen. (Textliche Festsetzung Nr.7)

Die nach den textlichen Festsetzungen Nrn. 5 und 7 zu pflanzenden Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (Textliche Festsetzung Nr.8)

Die Gestaltung als Garten bzw. Grünbereiche stellt ein prägendes einheitliches städtebauliches Element am Wohnstandort Habichtshorst dar. Sie sichert zusammen mit den festgesetzten Mindestbepflanzungen mit Laub- und Obstbäumen die nachhaltige Gestaltung eines stark durchgrünten Wohngebiets.

Die Festsetzung der Sortierungen dient dazu, dieses gestalterische Ziel zügig zu erreichen.

Um die positiven Auswirkungen der zu pflanzenden Bäume auf das Ortsbild langfristig zu sichern, werden der Erhalt und der Ersatz der zu pflanzenden Bäume festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und dem Stadtteilpark Schmetterlingswiesen Hecken der Arten Weißbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare) und zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata) zu pflanzen. Die Bindungen gelten nicht für Wege und Zufahrten. (Textliche Festsetzung Nr.9)

Mit der Festsetzung zur Pflanzung von Hecken wird dem öffentlichen Belang der Entwicklungsmaßnahme Rechnung getragen, auf Flächen des Landes Berlin qualitativ hochwertige Wohngebiete, die durch einen hohen Grünanteil geprägt sind, für viele Familien zu schaffen. Um diesem

Anspruch gerecht zu werden, sind entsprechende Festsetzungen und Gestaltungsmaßstäbe vorzugeben.

Die Festsetzung sichert zusammen mit der festgesetzten Mindestbegrünung der Baugrundstücke einen hohen Durchgrünungsgrad des Gebietes und trägt damit wesentlich zu dessen städtebaulicher Prägung bei.

Zudem haben Hecken als spezifisches Gestaltungsmerkmal innerhalb der grünen Vorgartenzonen - Identität stiftende Funktion für die Siedlung. Sie dienen innerhalb der individuellen Einzelhausbebauung als gestalterische Klammer für die großen Baufelder und geben dem Gebiet eine bestimmte Prägung mit Wiedererkennungswert. Durch die bevorstehende Parzellierung der Baufelder für individuell gestaltete Einzel- und Doppelhäuser sind die Hecken das einzig verbindende Element und erzeugen durch einen grünen Rahmen eine gewisse Einheitlichkeit und Harmonie. Dies gilt umso mehr, da im (unbebauten) Bereich Habichtshorst bisher keine prägenden Gehölze vorhanden sind. Eine entsprechende Grundbegrünung trägt zur Gliederung bei und übernimmt gleichzeitig ökologische Funktionen.

Des Weiteren steigern Heckenpflanzungen als Übergangsbereich zwischen öffentlichem und privatem Raum die öffentliche Erlebbarkeit und den Erholungswert für Fußgänger und Radfahrer.

Die Mindestbepflanzung der Stellplätze, die gärtnerische Anlage von Vorgärten, die Mindestbepflanzung der privaten Grundstücksflächen und die Einfriedung der Grundstücke mit Hecken beeinflussen zusätzlich das Klima durch ihre regulierende Wirkung positiv und dienen aus der Sicht der Luftreinhaltung als Filter für gas- und staubförmige Immissionen (Textliche Festsetzung Nrn. 5, 6, 7 und 9).

Die dem Bebauungsplan beigefügte Pflanzliste (Anhang II) soll dazu beitragen, dass im Geltungsbereich landschaftstypische und standortgerechte Gehölze gepflanzt werden.

4.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Auf dem Flurstück 2800 befindet sich eine Trafostation, die durch die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen planungsrechtlich gesichert wird.

4.8 Bodenfunde

In die Planzeichnung wird ein Hinweis aufgenommen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Auftreten von archäologischen Bodenfunden möglich ist.

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Auswirkungen auf die Umwelt / Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 13a, Absatz 2, Satz 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aufgrund des angewandten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind demnach keine Eingriffe im Bebauungsplan zu bewältigen.

Eine Umweltprüfung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 nicht durchgeführt.

2. Auswirkungen auf den Haushalt

Planungskosten

Die Finanzierung des Planverfahrens durch SenStadt IV D / BauGrund ist abgesichert.

Erschließung

Die Planung und Realisierung sämtlicher öffentlicher Erschließungsleistungen im Plangebiet durch SenStadt / BauGrund ist auf der Grundlage des Entwicklungsträgervertrages/Erschließungsvereinbarung gewährleistet.

IV VERFAHREN

Mitteilung der Planungsabsicht

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. IB ist mit Schreiben vom 07.05.2007 gemäß § 3a AGBauGB über die Planungsabsicht informiert worden. Im Antwortschreiben vom 04.06.2007 wird mitgeteilt, dass das Verfahren nach 7 (1) AGBauGB durchzuführen ist. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hatte keine Einwände. Gemäß Schreiben vom 07.05.2007 wird mitgeteilt, dass den Zielen der Raumordnung entsprochen wird. Das Landesdenkmalamt weist auf ihre Belange hin und bittet um Aufnahme entsprechender Hinweise.

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes erfolgte am 18.09.2007 (Beschluss Nr.320/III). Der Beschluss des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf von Berlin vom 18.09.2007 (Vorlage Nr. 320/III) über die Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-32b-1 wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches im Amtsblatt von Berlin vom 09.11.2007, S. 2923, ortsüblich bekannt gemacht.

Hierbei erfolgte der Hinweis, dass sich die Öffentlichkeit gemäß 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB im Amt für Stadtplanung und Vermessung des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann.

Öffentliche Auslegung

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat am 11.12.2007 (Vorlage Nr. 405/III) die öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan XXI-32b-1 beschlossen.

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat am 18.12.2007 (Vorlage Nr. 416/III) die Änderung der Festsetzung zur Begrenzung der Fassadenlänge im Bereich WA 1 des Bebauungsplanes XXI-32b-1 beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes XXI-32b-1 fand im Zeitraum vom 7.1.2008 bis 8.2.2008 statt und wurde am 14.12.2007 im Amtsblatt für Berlin (Nr. 55, S. 3221) sowie in der Berliner Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 20.12.2007 von der öffentlichen Auslegung informiert.

Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Es ging eine schriftliche Stellungnahme von der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. ein.

Von Seiten der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen zum Entwurf 16 Stellungnahmen ein. 13 Träger öffentlicher Belange stimmten der Planung zu. Das Landesdenkmalamt Berlin weist darauf hin, dass durch die vorgesehene Aufstellung des B-Planes XXI-32b-1 Belange des Denkmalschutzes berührt sind, da sich nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand in dem betroffenen Gebiet Bodendenkmale befinden. Der Anregung wird durch die Aufnahme eines redaktionellen Hinweises auf der Planzeichnung (Deckblatt) sowie ergänzenden Ausführungen in der Begründung Rechnung getragen.

Vattenfall Europe (Immobilien, Immobilienplanung) weist darauf hin, dass sich im betrachteten Gebiet Kabelanlagen sowie zwei Netzstationen befinden. Die Hinweise sind bereits in der Weise in der Planzeichnung berücksichtigt, dass eine der Netzstationen als Fläche für Versorgungsanlagen / Trafo im Bebauungsplan festgesetzt wird. Die zweite Station liegt außerhalb des Geltungsbereichs im öffentlichen Straßenland. Die Kabelanlagen liegen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und müssen dementsprechend nicht über Leitungsrechte gesichert werden.

Die Naturschutzverbände fordern in ihrer Stellungnahme u.a. den Erhalt der Grünflächen bzw. eine Prüfung von Maßnahmen zur Eingriffsminimierung. Darüber hinaus geben sie zu bedenken, dass eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Grünflächen für die zukünftige Anwohnerzahl nicht gewährleistet werden kann. In diesem Zusammenhang soll darauf geachtet werden, dass zumindest der Grünflächenbedarf der Kindertagesstätte im Plangebiet bereitgestellt wird. Des Weiteren wird eine fachgerechte Begründung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB gefordert, die sich nicht allein auf die Flächengröße des Plangebietes bezieht, sondern auch auf die Aspekte des Naturschutzes eingeht. Um den Zielen des Klimaschutzes gerecht zu werden, sollen darüber hinaus Baumpflanzungen im Straßenbereich festgesetzt werden.

Im vorliegenden Entwurf trägt die Absenkung des zulässigen Nutzungsmaßes innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete von einer GRZ 0,3-0,4 auf eine GRZ von 0,25-0,3 dazu bei, den durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen entstehenden Eingriff zu minimieren. Die Funktion des schmalen Grünzuges für den Naturschutz war aufgrund der begrenzten Größe und des hohen Nutzungsdruckes eher untergeordnet. Seine Bedeutung für das Gebiet ergab sich vielmehr aus der stadtgestalterischen und gliedernden Wirkung.

Durch die Planung ergibt sich aufgrund der abgesenkten Nutzungsmaße kein zusätzlicher Bedarf an Grünflächen, sondern annähernd gleich bleibende Bedarfe gegenüber den bisher planungsrechtlich ermittelten Bedarfen im gültigen Bebauungsplan XXI-32b. Die ca. 2.200 qm große Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“ berücksichtigt die Flächen zur Errichtung einer Kindertagesstätte sowie die erforderlichen Freiflächen. Nach nochmaliger Prüfung entspricht das angewendete Verfahren den Beurteilungskriterien des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung (siehe Punkt 2.2 der Begründung). Baumpflanzungen sind in der Ausführungsplanung vorgesehen, um den grünen Vorstadtcharakter am Wohnstandort Habichtshorst zu sichern. Im Bebauungsplan werden jedoch keine Festsetzungen mit Selbstbindungscharakter für den Bezirk getroffen.

Im Ergebnis der Abwägung ist keine Änderung der Planung erforderlich. Es erfolgen eine Ergänzung der Begründung sowie ein redaktioneller Hinweis auf dem Deckblatt zur Möglichkeit archäologischer Bodenfunde.

Das Abwägungsergebnis zur Beteiligung der Öffentlichkeit und zur Behördenbeteilung wurde am 11.03.2008 durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin beschlossen (Vorlage Nr. 0485/III).

Die Kenntnisnahme durch die Bezirksverordnetenversammlung erfolgte am 24.04.2008.

Festsetzungsbeschluss

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat am 11.03.2008 den Beschluss zur Festsetzung des Bebauungsplans XXI-32b-1 gefasst (Vorlage Nr. 0485/III). Die Bezirksverordnetenversammlung hat die Festsetzung des Bebauungsplans XXI-32b-1 am 24.04.2008 beschlossen (Drucksache Nr. ……..).

Anzeige des Bebauungsplanes XXI-32b-1 gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB

Nach dem BVV-Beschluss wurde der Bebauungsplan mit den erforderlichen Unterlagen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit Schreiben vom 28.04.2008 angezeigt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat eine Rechts- und Inhaltskontrolle vorgenommen und sich mit Schreiben vom 24.06.2008 fristgerecht geäußert. Der Bebauungsplan wurde nicht beanstandet. Es erfolgten Hinweise zu redaktionellen Änderungen.

Festsetzung des Bebauungsplanes

Nach Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde der Bebauungsplan durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf am…….. als Rechtsverordnung beschlossen (Vorlage-Nr……..).

Die Verkündung der Rechtsverordnung zum Bebauungsplan XXI-32b-1 erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt vom …… .

V RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

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

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

ANHANG

Textliche Festsetzungen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 der Baunutzungsverordnung – Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1b wird als Bauweise festgesetzt: Abweichend von der offenen Bauweise darf die Länge der Gebäude höchstens 30 m betragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Stellplatzanlagen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 4 NatSchGBln.)

Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

In den Baugebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verpflichtung zur Anpflanzung gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten ist pro angefangene 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen. Bei Obstbäumen beträgt der Mindeststammumfang 14/16 cm. Bei der Ermittlung der

zu pflanzenden Bäume sind die nach der textlichen Festsetzung Nr. 5 zu pflanzenden Bäume nicht einzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

Die nach den textlichen Festsetzungen Nrn. 5 und 7 zu pflanzenden Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und dem Stadtteilpark Schmetterlingswiesen Hecken der Arten Weißbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare) und zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata) zu pflanzen. Die Bindungen gelten nicht für Wege und Zufahrten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

11. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das Auftreten von archäologischen Bodenfunden möglich.

Bei der Anwendung der Textlichen Festsetzungen 5 und 7 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Pflanzliste

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Rot-Erle, Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke, Sand-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus exelsior	Gewöhnliche Esche, Gem. Esche
Pinus sylvestris	Gem. Kiefer, Wald-Kiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel, Espe, Aspe
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

<u>sowie Hochstämme aller Obstsorten, wie</u>

Malus sylvestris	Apfel
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus cerasus	Weichel-, Sauerkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Birne

Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel, Roter Hornstrauch
Corylus avellana	Hasel, Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster

Euonymus europaea	Paffenhütchen, Gem. Spindelbaum
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Ribes nigrum	Scharze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cineria	Grau-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Flächenbilanz

NR.	FLÄCHE / NUTZUNG	ha (ca.)	in % (ca.)
	Geltungsbereich	**4,2**	**100**
1	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen bes. Zweckbest. „Fuss- und Radweg“	0,4	9,5
2	Flächen für den Gemeinbedarf „Kita“	0,2	4,8
	Baugebiete	**3,6**	**85,7**
3	Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 6)	3,6	85,7

Flurstücke

Flur 166	421	2777	2796
398	422	2778	2797
Flur 165	423	2779	2798
400	424	2780	2799
402	**Flur 3**	2781	2800
403	2700	2782	2922
408	2701	2783	2923
409	2702	2784	2924
410	2703	2785	2925
411	2704	2786	
412	2705	2787	
413	2706	2788	
414	2707	2789	
415	2770	2790	
416	2771	2791	
417	2772	2792	
418	2773	2793	
419	2774	2794	
420	2776	2795	