

# Bebauungsplan XXI-36

für das Gelände zwischen Heerstraße/Heesestraße, Ortsteilgrenze zu Kaulsdorf, Zimmermannstraße/Lindenstraße und Fortunaallee sowie Abschnitte der Zimmermannstraße/Lindenstraße und der Fortunaallee

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf

**Festsetzungsbegründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND .....</b>	<b>3</b>
1.	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
2.	Planungsanlass, Planungserfordernis und Planungsziele .....	3
3.	Bestand .....	4
3.1	<i>Städtebauliche und verkehrliche Situationsanalyse</i> .....	4
3.2	<i>Technische Erschließung</i> .....	5
3.3	<i>Eigentumsverhältnisse</i> .....	5
3.4	<i>Landschaftsökologische Situationsanalyse</i> .....	6
3.4.1	Naturräumliche Gliederung/Gebietsbeschreibung .....	6
3.4.2	Naturhaushaltfaktoren .....	6
3.5	<i>Altlasten</i> .....	9
3.6	<i>Denkmalschutz</i> .....	9
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	10
4.1	<i>Flächennutzungsplan 2004 (FNP)</i> .....	10
4.2	<i>Landschaftsprogramm 1994 (LAPRO)</i> .....	10
4.3	<i>Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Marzahn 2 - Biesdorf (1993)</i> .....	11
4.4	<i>Angrenzende Bebauungsplanverfahren</i> .....	11
<b>II.</b>	<b>PLANINHALT .....</b>	<b>12</b>
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	12
2.	Intention des Planes .....	13
3.	Wesentlicher Planinhalt .....	14
4.	Begründung der Festsetzungen .....	15
4.1	<i>Art der baulichen und sonstigen Nutzung</i> .....	15
4.2	<i>Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksflächen</i> .....	18
4.3	<i>Bauweise</i> .....	25
4.4	<i>Begrünungsmaßnahmen</i> .....	25
<b>III.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes XXI-36 .....</b>	<b>27</b>
1.	Auswirkungen auf die Umwelt .....	27
2.	Auswirkungen auf den Haushalt .....	28
<b>IV.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>29</b>
1.	Aufstellungsbeschluss .....	29
2.	Mitteilung der Planungsabsicht .....	29
3.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung .....	29
4.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange .....	30
5.	Öffentliche Auslegung .....	32
6.	Betroffenenbeteiligung zur erneuten Änderung .....	33
7.	Weiterführung des Verfahrens gemäß § 13 a BauGB .....	37
8.	Änderung des Geltungsbereiches .....	38
9.	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden .....	38
10.	Betroffenenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB .....	43
11.	Beschlussfassung durch die BVV .....	43
12.	Anzeige des Bebauungsplanes XXI-36 gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB .....	43
13.	Betroffenenbeteiligung .....	44
14.	Erneute Beschlussfassung durch die BVV .....	45
15.	erneute Anzeige des Bebauungsplanes XXI-36 gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB .....	45
16.	Festsetzung des Bebauungsplanes .....	46
<b>V.</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>46</b>
	<b>ANHANG</b>	<b>44</b>
	Textliche Festsetzungen	44

## I. PLANUNGSGEGENSTAND

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst ein ca. 10 ha großes Gebiet, das wie folgt umgrenzt ist:

- Norden: Heesestraße/Heerstraße (südliche Straßenbegrenzungslinie),
- Osten: Wuhle, westliche Grenze der Grundstücke An der Wuhle 2-70,
- Süden: Zimmermannstraße/Lindenstraße (südliche Straßenbegrenzungslinie),
- Westen: Fortunaallee (westliche Straßenbegrenzungslinie).

Der Ortsteil Biesdorf des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf liegt im Ostraum von Berlin, ca. 3,5 km von der Berliner Stadtgrenze und ca. 13 km vom Stadtzentrum entfernt. Er ist gegliedert in Biesdorf-Nord und Biesdorf-Süd und ist Teil des flächenmäßig größten zusammenhängenden Siedlungsgebietes in Berlin.

Die Einwohnerzahl von Biesdorf beträgt ca. 22.000. Im Norden grenzt Biesdorf an die Großsiedlung Marzahn, im Westen an den Bezirk Lichtenberg (mit den Ortsteilen Friedrichsfelde und Karlshorst), im Osten an den Ortsteil Kaulsdorf und im Süden an den Bezirk Köpenick.

In seiner siedlungshistorischen Entwicklung war Biesdorf eine ländlich geprägte Gemeinde mit „Dorf“ und „Gut“. Nach der Eingemeindung 1920 zu Groß-Berlin wurde Biesdorf zum Stadterweiterungsgebiet für Ein- und Zweifamilienhäuser. Mit der Entwässerung des Niederfeldes durch den Biesdorfer Hauptvorflut-Graben wurde die Voraussetzung für die Besiedlung von Biesdorf-Süd geschaffen. In den 20er und 30er Jahren entwickelten sich entlang der Oberfeld- und Köpenicker Straße vorstädtische Strukturen. Die bauliche Dichte war bis in die 80er Jahre sehr gering. Erst nach der „Wende“, mit Beginn der 90er Jahre, setzte durch zunehmende Nachfrage nach Wohneigentum und die damit verbundene Teilung großer Baugrundstücke ein erheblicher Verdichtungsdruck ein.

Das Bebauungsplangebiet selbst befindet sich im östlichen Bereich von Biesdorf-Süd und wird durch die Lage an der Wuhle bestimmt. Das Gebiet wird dem Siedlungstypus „Stadtrandsiedlung“ zugeordnet und kann als landschaftsgeprägter Wohnstandort mit bis heute geringer baulicher Dichte charakterisiert werden.

### 2. Planungsanlass, Planungserfordernis und Planungsziele

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen keine Bebauungspläne oder Vorhaben- und Erschließungspläne. Das Gebiet ist bauplanungsrechtlich als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach sind Vorhaben u.a. zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Mit dem Bebauungsplanverfahren soll für den überwiegenden Teil des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden, mit dem Ziel, die fast ausschließliche Wohnfunktion der Siedlung unter Berücksichtigung der spezifischen landschaftsräumlichen Qualität des Waldbaumsiedlungsbereiches zu sichern.

Als Bestandteil des allgemeinen Wohngebietes sollen bestehende bzw. geplante gemeinnützige Einrichtungen gesichert werden und zur Vermeidung bodenrechtlicher Spannungen in Nachbarschaft zur Wohnnutzung mit spezifischen, der jeweiligen Funktion entsprechenden, Festsetzungen versehen werden.

Auf Grund der sensiblen Lage des Plangebietes im unmittelbar an die Wuhle angrenzenden Siedlungsbereich besteht das besondere Erfordernis, die Grenze zwischen baulicher und gärtnerischer Nutzung zu bestimmen und eine gebietsverträgliche Verdichtung im Sinne der Sicherung der Zielstellungen des FNP Berlin zu sichern.

Neben der Festlegung des baulichen Rahmens liegt ein weiterer Schwerpunkt des Bebauungsplanverfahrens auf der Sicherung von Flächen für die öffentliche Wegeverbindung entlang der östlichen Wuhleseite (Wuhlewanderweg). Im Zusammenhang mit der planungsrechtlichen Sicherung der Wegeflächen besteht das Erfordernis, öffentlich nutzbare Querverbindungen zum örtlichen Wegenetz sowie Aufenthaltsbereiche entlang des Weges zu sichern. Damit wird maßgeblich den im Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm ausgewiesenen Zielen hinsichtlich der Schaffung/Entwicklung einer übergeordneten Grün- und Wegeverbindung entlang der Wuhle Rechnung getragen.

Grundsätzliches Planerfordernis für den gesamten Geltungsbereich ist der nachhaltige Schutz wertvoller, gebietsprägender Gehölzbereiche, deren waldparkartige Wirkung durch die Häufung hervorragender Solitärbäume zum Tragen kommt.

### **3. Bestand**

#### **3.1 Städtebauliche und verkehrliche Situationsanalyse**

##### ***Städtebau***

Das Planungsgebiet ist unmittelbar an der Wuhle gelegen und besitzt eine für Biesdorf typische städtebauliche Struktur. Folgende Bereiche sind bei der Planung schwerpunktartig zu betrachten:

- Der Siedlungsbereich zwischen Fortunaallee und Wuhle ist durch eine meist ein- bis zweigeschossige, z.T. villenartige, offene Bauweise gekennzeichnet. Neben einem hohen Anteil an Wohnnutzung sowie einigen eingestreuten Gewerbenutzungen sind kirchliche Einrichtungen (ehemaliges Altenheim, Priesterseminar) ansässig, deren massive Baukörper in parkartige Grundstücke eingebettet sind. Die Bebauung ist meist zur Fortunaallee hin orientiert. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden gärtnerisch genutzt. Insgesamt prägend ist ein hoher Altbaumbestand auf den Privatgrundstücken und im öffentlichen Straßenland.
- Im östlichen Teil des Planungsgebietes verläuft die Wuhle. Die Ortsteilgrenze Biesdorf - Kaulsdorf verläuft östlich der Wuhle, so dass das gesamte Wuhletal in diesem Abschnitt durch den Geltungsbereich des B-Planes erfasst wird.

## **Verkehr**

Das Plangebiet wird im Norden durch die Heese-/Heerstraße und im Süden durch die Zimmermann-/Lindenstraße begrenzt, die über die Wuhle hinweg wichtige Verbindungsfunktionen in Ost-West-Richtung (Kaulsdorf-Biesdorf) übernehmen. Die beiden Straßen sind als örtliche Hauptverkehrsstraßen klassifiziert. Im Gebiet verkehren die Buslinien 108 bzw. 269.

Der westliche Bereich ist begrenzt durch die Anliegerstraße Fortunaallee.

## **3.2 Technische Erschließung**

Die äußere Erschließung des Gebietes mit Versorgungsanlagen für Trinkwasser, Strom und Gas sowie einer zentralen Abwasserentsorgung ist gewährleistet.

Neben den im Straßenland befindlichen Leitungen verlaufen eine Trinkwasserleitung und ein Abwasserkanal der Berliner Wasserbetriebe über das Grundstück Fortunaallee 1-5, das derzeit auch wasserwirtschaftlich genutzt wird. Da sich das Grundstück in öffentlichem Eigentum befindet, ist die Festsetzung von Leitungsrechten jedoch nicht erforderlich.

Regenwasser wird auf den jeweiligen Grundstücken bzw. im Straßenraum vor Ort versickert. Lediglich die Heese-/Heerstraße und die Zimmermann-/Lindenstraße verfügen über ein Kanalsystem.

Bezüglich der im Gebiet vorhandenen Kabelanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH sind im Zuge von Baumaßnahmen die „Richtlinien zum Schutz von Kabel- und Freileitungsanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH“ zu beachten.

Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen festzustellen.

Bei Baumpflanzungen im Bereich von Leitungen sind entsprechende Richtlinien einzuhalten.

## **3.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke des Planungsgebietes befinden sich überwiegend in Privateigentum.

Die Verkehrsflächen sind dem Land Berlin als öffentliches Straßenland zugeordnet.

Das Wuhleflurstück einschließlich Böschung (2156) befindet sich im Eigentum des Landes Berlin, Fachvermögen der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Wasserbehörde. Die grünen Randstreifen befinden sich derzeit im Fachvermögen des Natur- und Umweltamtes.

Die Fläche Fortunaallee 1-5 (Flurstücke 102/2 und 103/6 der Flur 3) ist ebenfalls Eigentum des Landes Berlin und befindet sich auf Grund der Nutzung als Bewirtschaftungsfläche im Fachvermögen der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Wasserbehörde.

Das Grundstück Fortunaallee 67 befindet sich im Eigentum der Berliner Wasserbetriebe.

### **3.4 Landschaftsökologische Situationsanalyse**

#### **3.4.1 Naturräumliche Gliederung/Gebietsbeschreibung**

In der naturräumlichen Großeinheit des Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebietes gelegen, befindet sich die Berlin-Fürstenwalder Spreetalniederung. Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die dort typischen Merkmale, wie mittlere Höhenlage von 30 - 45 m und vorherrschende Sandböden.

Das Gebiet wird im Osten durch den kanalisierten Verlauf der Wuhle geprägt. Bedingt durch diesen anthropogenen Einfluss sind der natürliche Verlauf der eiszeitlichen Schmelzwasserrinne, der Niederungscharakter und Bestände der natürlichen Vegetation (Erlenbruchwälder) nicht mehr vorhanden. Gesäumt wird die Wuhle, deren Böschungen aus einer Schotterdecke bestehen, u. a. von Ahorn und Pappel. Die großflächigen Brennnesselbestände sind Anzeiger für den Eutrophierungsgrad des Fließgewässers.

An die westliche Böschung schließt sich ein schmaler, über große Strecken schwer passierbarer Pfad an. Daran angrenzend befinden sich Grundstücke, die zum Siedlungsgebiet Biesdorf-Süd gehören. Der Vegetationsbestand der recht großen Grundstücke ist überwiegend durch Waldbaumarten geprägt. Obstgehölze, Schmuckpflanzungen mit Stauden und Ziergehölzen ergänzen den dichten Bewuchs. Charakteristisch für den Geltungsbereich und die unmittelbare Umgebung sind die geschlossenen Alleebaumbestände in der Fortunaallee, Eichenallee und Schwabenallee. Diese und die Baum- und Gehölzbestände auf den Grundstücken verleihen dem Gebiet Waldbaumsiedlungscharakter.

#### **3.4.2 Naturhaushaltfaktoren**

##### **Boden**

Der Boden besteht aus Sand, welcher während der Talbildung der Weichsel-Eiszeit entstand. Es handelt sich um Mittel- und Feinsand der Talsandflächen. Der Sand wurde nacheiszeitlich mit humoser Rinde bedeckt. Der humose Sand oder humose lehmige Sand gehört zu den anmoorigen Bildungen. Im unmittelbaren Wuhlebereich lagerte Flachmoortorf auf Sand. Die vorkommende Bodengesellschaft wird als Gleybraunerde - Gley - Niedermoor bezeichnet (KONZEPTKARTE DER BODENGESELLSCHAFTEN; UMWELTATLAS).

## **Wasser**

Der Flurabstand zum Grundwasser beträgt in den wuhlenen Bereichen nur 0,5 -2 m, in den übrigen Bereichen zwischen 2 und 5 m. Der Anteil bindiger Bildungen (Schluff, Mergel, Ton, Lehm) an der Versickerungszone beträgt > 20 %.

Da sich das Plangebiet in der Wasserschutzzone III befindet, sind sämtliche unversiegelte Flächen, auf denen das Niederschlagswasser versickern kann, von Bedeutung für die nachhaltige Nutzung von Naturgütern. Das Niederschlagswasser wird so dem Grundwasser wieder zugeführt. Kfz-Stellplätze hingegen sind wasserundurchlässig zu versiegeln. Eventuell austretende Schadstoffe sollen seitlich abfließen und über eine belebte Bodenzone versickern. Dieser Sachverhalt ist im Berliner Wassergesetz geregelt und daher nicht Bestandteil der Bebauungsplanfestsetzungen.

Im Bereich des Plangebietes weist das Grundwasser eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit gegenüber dem Eindringen von Schadstoffen auf. Der Geschütztheitsgrad wird mit nicht geschützt angegeben (Umweltatlas).

## **Klima / Lufthygiene**

In mäßig austauscharmen Strahlungsnächten herrschen folgende Temperatur- und Feuchteverhältnisse vor:

Lufttemperatur:	> 15-16°
relative Luftfeuchte:	> 65-75 %
Jahresniederschlag:	580-585 mm
Abflussbildung:	265-285 mm

Im Gegensatz zu stärker versiegelten Stadtgebieten in der Großsiedlung von Berlin-Marzahn stellt das Plangebiet einen lokalklimatisch entlastenden Bereich und Übergangsbereich dar. Der Boden-Wasser-Luft-Kreislauf ist funktionsfähig; wird jedoch durch die anstehenden Versiegelungen durch Bauvorhaben immer weiter beeinträchtigt.

Bei der unmittelbar im Osten an das Plangebiet grenzenden Wuhle handelt es sich um eine reliefbeeinflusste Luftleitbahn, die Bereiche des Plangebietes erfasst. Diese Luftleitbahn übernimmt den bodennahen Frischlufttransport aus den Kaltluftentstehungsgebieten Kaulsdorf, Mahlsdorf und Ahrensfelde und ist somit von hoher lokaler Bedeutung. Beeinträchtigungen erfährt die Luftleitbahn durch Bebauung mit Wohngebäuden, Lauben und Schuppen im unmittelbaren Wuhlenahbereich, von denen Erwärmungen ausgehen.

## **Biotoptypen**

Die folgenden Biotoptypen prägen das Plangebiet:

### Ein- bis Zweifamilienhaus, Ziergarten

Im Plangebiet nehmen zierpflanzegeprägte Gärten der lockeren Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern, gelegentlich mit Mehrfamilienhäusern, einen Hauptteil des Bestandes ein. Die meist intensiv gepflegten Gärten bestehen vor allem aus Scherrasen, Anpflanzungen von einjährigen Arten, sommergrünen Stauden, immergrünen Bodendeckern, Zwerg- und Kleinsträuchern.

### Einfamilienhaus, Waldgarten

Entlang der Fortunaallee etablierten sich auf verschiedenen Grundstücken Waldbäume und Gehölze mit einem Alter von teilweise über 80 Jahren.

Dominierende Arten:

Stieleiche	Quercus robur
Ahorn	Acer
Fichte	Picea
Kiefer	Pinus
Lärche	Larix
Tanne	Abies

### Einfamilienhaus, Mischgarten

Im Plangebiet nehmen Mischgärten einen Teil des Bestandes ein. Darin vereinen sich Vegetationselemente aus Waldbaum-, Obstbaum- und Ziergärten. Der Grad der Pflege variiert zwischen intensiv und extensiv.

Dominierende Arten:

Walnuss	Juglans regia
Holzapfel	Malus domestica
Gemeiner Flieder	Syringa vulgaris
Pflaume	Prunus domestica
Gemeine Eibe	Taxus baccata
Fichte div.	Picea spec.
Tanne div.	Abies spec.
Lebensbaum	Thuja
Wacholder	Juniperus

### Intensiv gepflegte Parkanlage

Östlich der Fortunaallee befindet sich eine großzügig gestaltete parkartige Anlage mit altem Baumbestand. Die ca. 200 bis 300 Jahre alten Eichen zählen vermutlich zu den ältesten in Biesdorf-Süd vorkommenden Gehölzen und sind besonders prägend für das Landschaftsbild des Waldbaumsiedlungsbereiches.

Auf den Freiflächen, einschließlich der Uferabschnitte, befindet sich intensiv gepflegter Rasen mit Schmuckstauden.



### Allee aus einheimischen Arten

Entlang der Fortunaallee säumen Ahornbäume (*Acer spec.*) den Straßenrand. Das Alter des lückigen Bestandes wird auf 80 Jahre geschätzt.

### Versiegelte Fläche (Lagerfläche Fortunaallee / Ecke Heesestraße)

Die Fläche ist im Bestand bis zum Gewässerrand betoniert und stellt vor allem für den Arten- und Biotopschutz einen Konflikt dar, da sich der Biotopverbund in diesem Bereich nur auf den schmalen Böschungstreifen der Wuhle beschränkt. Das Landschaftsbild wird empfindlich gestört. Dieser Konflikt wird durch den Bebauungsplan gelöst.

### Teilversiegelte Fläche (Straße)

Zu diesem Biotoptyp wird die teilversiegelte Fortunaallee gezählt. Der Belag besteht aus Kopfsteinpflaster. In den Fugen kommt z.T. Spontanvegetation vor. Das Grundstück Fortunaallee 55-57 ist im bezirklichen Bodenbelastungskataster infolge seiner teilweisen Flächennutzung als KFZ-Werkstatt unter der Nr. 14323 aufgeführt.

## **3.5 Altlasten**

Das Grundstück Fortunaallee 55-57 ist infolge seiner teilweisen Flächennutzung als KFZ-Werkstatt im bezirklichen Bodenbelastungskataster unter der Nr. 14323 aufgeführt. Hinsichtlich des bestehenden Bodenbelastungsverdachts wurde eine Stellungnahme des Natur- und Umweltamtes, Fachbereich Umwelt, eingeholt. Nach Überprüfung der Situation wird mit Schreiben vom 08.10.2009 seitens des Umweltamtes mitgeteilt, dass bisherige Bodenuntersuchungen keine Bodenbelastung ergeben haben und der Bodenbelastungsverdacht aus derzeitigem Kenntnisstand der geplanten Festsetzung der Fläche als Teil des allgemeinen Wohngebietes nicht entgegensteht. Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit werden damit ausgeschlossen.

## **3.6 Denkmalschutz**

Das Gebäude des (ehemaligen) Altersheimes St. Josef auf dem Grundstück Fortunaallee 13-27 ist, einschließlich Freifläche und Einfriedung, als Denkmalbereich (Gesamtanlage) in der Denkmalliste Marzahn-Hellersdorf aufgeführt. Der Begriff „Gesamtanlage“ bedeutet, dass alle in der Ausweisung genannten Elemente zusätzlich zu ihrer Bedeutung als Ensemble auch einen Einzeldenkmalstatus besitzen. D.h., das Gebäude ist mit seinen inneren und äußeren Strukturen und Ausstattungen unter Denkmalschutz gestellt.

Für die Gartenanlage gilt, dass sie mit allen ihren Wegen, gestalteten Vegetationsflächen und Bäumen geschützt ist. Eine Neubebauung ist aus bau- und gartendenkmalpflegerischen Gründen nur an der nördlichen Giebelseite des

Bestandsgebäudes und den daran anschließenden Grundstücksflächen möglich. Eine Überbauung von Flächen des Landschaftsgartens wird strikt ausgeschlossen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanverfahrens XXI-36 ist gem. Stellungnahme des Landesdenkmalamtes Berlin das Auftreten von Bodendenkmalen zu erwarten. Bei der Vorbereitung konkreter Baumaßnahmen ist dementsprechend spätestens vor Beginn von Bodeneingriffen vom Vorhabenträger das Landesdenkmalamt Berlin - Fachgebiet Bodendenkmalpflege - zur Ermöglichung der Wahrnehmung bodendenkmalpflegerischer Belange zu benachrichtigen.

Auf dem Grundstück Fortunaallee 29-43 befindet sich ein Naturdenkmal. Dabei handelt es sich um eine ca. 300 jährige freistehende Stieleiche (*Quercus robur*).

## **4. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **4.1 Flächennutzungsplan 2004 (FNP)**

Der Flächennutzungsplan 2004 stellt das Gebiet in Teilbereichen als Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung und die wuhleangrenzenden Flächen als Grünfläche dar, welche Teil des überbezirklichen Wuhlegrünzuges ist. Die GFZ ist im Untersuchungsbereich auf 0,4 begrenzt.

### **4.2 Landschaftsprogramm 1994 (LAPRO)**

Das LAPRO, einschließlich Artenschutzprogramm, gliedert sich in die vier aufeinander abgestimmten Teilprogramme Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild sowie Erholung und Freiraumnutzung. Für das Plangebiet werden folgende Anforderungen an Nutzungen, Entwicklungsziele und Maßnahmen genannt:

#### ***Naturhaushalt / Umweltschutz***

Das Untersuchungsgebiet wird als Vorranggebiet für den Klimaschutz ausgewiesen. Diese Funktion stellt besondere Anforderungen bezüglich der Erhaltung klimatisch wirksamer Freiräume, der Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches sowie der Minimierung von Bodenversiegelungen.

Die Lage des Untersuchungsgebietes in der Wasserschutzzone III bringt besondere Anforderungen an die Nutzungen mit sich, welche zum Schutz der Ressource Grundwasser beitragen.

#### ***Biotop- und Artenschutz***

Der gesamte Wuhleverlauf, von Ahrenfelde bis Köpenick, wird mit dem Ziel der Pflege und Entwicklung von geplanten Landschaftsschutzgebieten und geschützten Landschaftsbestandteilen ausgewiesen.

Der waldgeprägte Bereich wird als siedlungsgeprägter Raum dem Waldbaumsiedlungsbereich zugeordnet, der schwerpunktmäßig der Zielstellung des Erhalts gebietstypischer Vegetationsbestände und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtung unterliegt:

Zwischen Heesestraße und Zimmermannstraße wird das Plangebiet dem Landschaftsraum - Fließtal - zugeordnet. Als Entwicklungsziele werden u.a. Wiederherstellung des natürlichen Zusammenhangs durch Beseitigung von Barrieren und Erhalt und Anlage von gewässerbegleitenden Grün- und Freiflächen genannt.

### ***Landschaftsbild***

Entsprechend der Ausprägung des Gebietes als Waldbaumsiedlungsbereich oder als Fließtal sind die Siedlungsgrünstrukturen und Siedlungszusammenhänge zu erhalten und zu entwickeln.

Zu den Maßnahmeschwerpunkten zählen die Wiederherstellung und Aufwertung linearer Landschaftselemente (Wuhleverlauf).

### ***Erholung und Freiraumnutzung***

Für die waldbaumgeprägte Siedlungsfläche gilt bezüglich der Erholungs- und Freiraumnutzung das Ziel, die Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume zu erhöhen und die Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum zu verbessern.

## **4.3 Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Marzahn 2 - Biesdorf (1993)**

Die BEP stellt entsprechend dem FNP den Bebauungsplangeltungsbereich überwiegend als Allgemeines Wohngebiet mit landschaftlicher Prägung dar. Das Konzept weist eine bis zu zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern bei einer GRZ von  $< 0,2$  aus. Die im privaten Eigentum befindlichen Flächen (Exerzitenhaus, ehemaliges Altenheim) werden in ihrer Nutzung als Gemeinbedarfsflächen bestätigt. Für das Grundstück Fortunaallee 1-5 wird eine weitere Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Seniorenfreizeit ausgewiesen.

Angrenzend an die westliche Wuhleböschung wird der Verlauf einer öffentlichen Grünfläche mit übergeordneter Fuß- und Radwegeverbindung als Bestandteil des Wuhlegrünzuges vorgesehen. Die Breite des Grünstreifens beträgt ca. 15 bis 20 m.

## **4.4 Angrenzende Bebauungsplanverfahren**

Nördlich an den Geltungsbereich grenzt ein Teilbereich des Bebauungsplanverfahrens XXI-6 an. Östlich angrenzend befinden sich die Geltungsbereiche der festgesetzten Bebauungspläne XXIII-30a, XXIII-30b und XXIII-30c sowie südlich angrenzend das Plangebiet des festgesetzten Bebauungsplanes

XXI-28. Alle Geltungsbereiche grenzen an die Wuhle und unterliegen insbesondere für die wuhlenenahen Bereiche dem Erfordernis, durch geeignete Festsetzungen die vorhandenen landschaftlichen und ökologischen Qualitäten dieses Gebietes zu wahren und die Abgrenzung der überbaubaren Flächen zum Naturraum der Wuhle vorzunehmen.

## **II. PLANINHALT**

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

Die Sicherung eines allgemeinen Wohngebietes unter dem Aspekt der Erhaltung des waldbaumgeprägten Siedlungscharakters sowie der Entwicklung des übergeordneten Wuhlegrünzuges waren die wesentlichen Leitbilder für die Planungsüberlegungen.

Folgende landschaftsplanerische Gutachten wurden in den Planungsprozess einbezogen:

1. Landschaftsplanerisches Gutachten „Wuhlegrünzug im Bereich zwischen Heesestraße und Bismarcksfelder Straße“

Das im Jahr 1995 erstellte Gutachten analysiert Potentiale und Konflikte bestehender Nutzungen für die Faktoren des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung im betreffenden Gebiet. Konkrete Entwicklungsziele wurden auch für den Bereich Fortunaallee dargestellt und wurden bei den Überlegungen zur Festlegung des zulässigen baulichen Nutzungsrahmens für die Grundstücke des Plangebietes mit herangezogen.

2. Landschaftsplanerisches Gutachten zum Wuhlewanderweg zwischen Heesestraße und Zimmermannstraße sowie zur gehölzgeprägten Fläche nordöstlich des Schwabenplatzes (Fortunaallee 30)

Das Anfang 1997 fertig gestellte Gutachten befasst sich schwerpunktmäßig mit den oben formulierten Planungsgrundsätzen und erstellt aus landschaftsplanerischer Sicht Ansätze zur Möglichkeit der schonenden Einordnung des Wuhlewanderweges unter Berücksichtigung des sensiblen Landschaftsraumes sowie der Verortung von Baufenstern in den waldartigen Baumbestand des Grundstückes Fortunaallee 30, welche in das Planverfahren eingestellt wurden.

3. Ein weiteres Gutachten beinhaltet die Kartierung und Bewertung der stark gebietsprägenden Einzelbäume inmitten der walddparkartigen Struktur in der nördlichen Hälfte des Plangebietes. Im Ergebnis der Untersuchungen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zahlreiche Bäume mit Erhaltungsbindungen belegt.

Zur Sicherung des Wuhlewanderweges wurde zu Beginn des Verfahrens zunächst die Gesamtheit der an die Wuhle grenzenden öffentlichen Randstreifen als öffentliche Grünfläche gesichert. Dahinter stand die Absicht, eine schonende Einordnung des öffentlichen Wuhlewanderweges unter Einbeziehung beider

Wuhleseiten zu ermöglichen. Im gleichen Zusammenhang wurde in einem für die Durchwegung zu engen öffentlichen Bereich im östlichen Randbereich des Altenheimgrundstückes Fortunaallee 13-27 eine Fläche für ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in die Planung aufgenommen. Eine weitere Fläche für ein Gehrecht wurde auf demselben Grundstück entlang der südlichen Grundstücksgrenze für eine öffentliche Zuwegung aus westlicher Richtung verortet, um eine zusätzliche Verknüpfung des örtlichen Wegenetzes mit dem Wuhlelandschaftsraum zu schaffen. Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wurde der Wuhlewanderweg im Zusammenhang mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan vollständig auf östlicher Wuhleseite realisiert. Somit konnte im weiteren Verfahren XXI-36 auf die Sicherung des westlich angrenzenden Randstreifens als auch auf die Sicherung von Flächen für Gehrechte verzichtet werden. Damit wurde gleichzeitig dem privaten Belang der vollständigen Grundstücksverwertung Rechnung getragen. Lediglich im Bereich Fortunaallee 67 besteht auch weiterhin das Erfordernis, die Fläche für eine wichtige Grünverbindung in West-Ost-Richtung zu sichern.

Die in der BEP Biesdorf 1993 ausgewiesene Nutzung des landeseigenen Grundstücks Fortunaallee 1-5 als Seniorenfreizeitstätte als auch die aktuell untersuchte Möglichkeit als Standort für eine Kindertagesstätte werden planerisch nicht weiter verfolgt, sondern in angrenzenden Plangebieten gesichert. Auf Grund der langfristig erforderlichen wasserwirtschaftlichen Nutzung besteht auf diese Fläche kein Zugriff.

Gegenstand des Aufstellungsbeschlusses vom 15.10.1996 war über den aktuellen Geltungsbereich hinaus auch das von den Straßen Fortunaallee, Eichenallee, Schwabenallee und Birkenallee umgebene Waldgrundstück Fortunaallee 30. Angesichts des waldartigen Baumbestandes sollte die Möglichkeit der baulichen Nutzung unter Erhalt des für die Siedlung prägenden Charakters der Fläche geprüft werden. Im Verlauf des Verfahrens wurde durch die zuständige Senatsbehörde Berliner Forsten festgestellt, dass die Fläche Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes ist und damit der Zuständigkeit der Berliner Forsten unterliegt. Damit ist ein umfassender Schutz des Waldbestandes gewährleistet und das Planerfordernis des Erhalts der durch die Waldbäume geprägten städtebaulichen Situation entfällt für diese Fläche.

## **2. Intention des Planes**

Vorrangige Aufgabe des Bebauungsplanes ist gemäß § 1 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten sowie zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt beizutragen. Darüber hinaus sollen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt werden.

Zur Sicherung der grüingeprägten kleinteiligen Siedlungsstruktur soll das Maß der baulichen Nutzung mit einer wirksamen und dabei handhabbaren Regelungsdichte umgesetzt werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-36 werden folgende städtebauliche Schwerpunktziele gesetzt:

- Erhalt und Weiterentwicklung eines waldbaumgeprägten allgemeinen Wohngebietes unter Ausschluss störender Nutzungsarten,
- Konzentration der Bebauung entlang der Fortunaallee unter Freihaltung der wuhleangrenzenden Grundstücksbereiche,
- Sicherung öffentlicher Grünflächen als Bestandteile des übergeordneten Wuhlelandschaftsraumes bzw. zur Vernetzung von Wegebeziehungen,
- Sicherung wertvoller gebietsprägender Waldparkbestände.

### **3. Wesentlicher Planinhalt**

1. Im Plangebiet werden folgende Nutzungen festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet,
- Fläche für Versorgungsanlagen,
- Öffentliche Grünflächen,
- Öffentliche Verkehrsflächen.

2. Zur Sicherung der gebietsverträglichen Verdichtung ist hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung die Festsetzung von GRZ, GFZ, Geschossigkeit sowie Höhen vorzusehen.

3. Auf Grund der stadträumlichen Besonderheiten des Planungsgebietes sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XXI-36 städtebauliche Ordnungsprinzipien durch die Festsetzung von

- Straßenbegrenzungslinien,
- Baugrenzen,
- Bauweise,
- Begrünung der Baugrundstücke,
- Bindungen zur Erhaltung von Bäumen

zu sichern.

## **4. Begründung der Festsetzungen**

### **4.1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung**

#### *Allgemeines Wohngebiet*

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet ist fast ausschließlich durch Wohnen und mit dem Wohnen verbundenen Nutzungen geprägt. Das Gebiet hat auf Grund seiner direkten Lage am Wuhlegrünzug, seines Waldbaumsiedlungscharakters und der insgesamt starken Durchgrünung eine besondere städtebauliche Qualität, die mit einer besonderen Wohnqualität und Wohnruhe einhergeht.

Die auf den Grundstücken Fortunaallee 13-27 und 29-43 ansässigen kirchlich-sozialen Nutzungen sind im allgemeinen Wohngebiet uneingeschränkt zulässig.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 sollen im Allgemeinen Wohngebiet die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden. Die weitere Differenzierung der gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO im WA allgemein zulässigen Nutzungsarten geschieht im Hinblick auf die besondere landschaftliche Prägung des Gebietes und die daraus folgende gebotene Sensibilität bei der Festlegung eines möglichen Spielraumes bei den zulässigen Nutzungsarten. Dabei steht die dauerhafte Sicherung der Wohnnutzung und Wohnruhe im Vordergrund. Störende Nutzungen, die die Wohnqualität und das landschaftsgeprägte Ortsbild beeinträchtigen, sind auszuschließen. Das sind neben Nutzungen, die eine erhöhte Lärm- oder Schadstoffimmission verursachen, auch solche, die durch Publikums- bzw. Kundenbetrieb eine deutliche Zunahme des Fahrzeugverkehrs im Plangebiet verursachen.

Die eingeräumte ausnahmsweise Zulässigkeit der genannten Nutzungsarten ist damit an die Bedingung der Störungsfreiheit gebunden.

Da die Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 Satz 3 BauNVO, und hier insbesondere die Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke, auf Grund der Lage des Plangebietes und des eingeschränkten Einzugsradius kaum geeignet sind, einen größeren Publikumsverkehr anzuziehen, werden bezüglich der allgemeinen Zulässigkeit dieser Anlagen keine weiteren Einschränkungen vorgenommen. Hingegen ist mit der Realisierung des Wuhlewanderweges ein umfangreicher überregionaler Besucherverkehr zu verzeichnen. Die Ansiedlung von Schank- und Speisewirtschaften oder Läden zur Versorgung dieses Besucherverkehrs ist eher zu erwarten und soll durch die Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit störungsfrei gestaltet werden.

Der Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes wird mit dieser Festsetzung nicht in Frage gestellt.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 2 bestimmt der Bebauungsplan, dass im Allgemeinen Wohngebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind. Die unter § 4 (3) BauNVO als im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig genannten Nutzungen werden im Bebauungsplan ausgeschlossen. Sie stören das Wohnen sowie den landschaftsgeprägten Ortscharakter. Zur Sicherung der

gewachsenen städtebaulichen Struktur verbietet sich die Einordnung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen. Das Gebiet 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 das waldbaumgeprägte Wohngebiet zu erwarten. Eine Freihaltung der an den Wuhlelandschaftsraum grenzenden Grundstücksbereiche wäre bei Ansiedlung dieser Nutzungen, einschließlich erforderlicher Nebenanlagen, nicht möglich.

Die allgemeine Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben schließt alle Anlagen ein, die der Betriebsform eigen sind. Dazu gehören außer der Wohnung bzw. dem Wohngebäude der Betriebsinhaber/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.

Im Bezirk stehen ausreichend gewerbegebiets- und mischgebietstypisch genutzte Flächen zur Verfügung, die eine Einordnung von Gartenbaubetrieben ermöglichen.

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. Auf Grund der heutigen zeitgemäßen Angebotsstruktur einschließlich der Öffnungszeiten bis mindestens spät in die Abendstunden hat sich das Käuferverhalten entsprechend geändert. Da angesichts dieser Entwicklung anzunehmen ist, dass Tankstellen nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen, ist auf Grund ihrer Größe und dem Zuschnitt der baulichen Anlagen davon auszugehen, dass sie sich nicht in die Kleinteiligkeit des Gebietes einfügen und eine Störung der Wohnruhe befürchten lassen.

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 und einer besonderen Störungsfreiheit entlang des Wuhlelandschaftsraumes wird hier jedoch der städtebauliche Vorrang gegeben.

Deshalb werden Tankstellen hier ausgeschlossen.

Die Möglichkeit einer Umsetzung des aus dem Wohnen resultierenden Bedarfs dieser Nutzungsart Tankstelle ist durch die Zulässigkeit entlang der Köpenicker Straße gegeben.



### *Verkehrsflächen*

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die Verkehrsflächen fest. Es werden bezüglich Lage und Dimensionierung der öffentlichen Straßen Fortunaallee und Zimmermannstraße/Lindenstraße in der Planung keine Veränderungen gegenüber dem Bestand vorgenommen. Die Breite der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist ausreichend dimensioniert. Die Erschließung und Erreichbarkeit aller Grundstücke ist gewährleistet.

Die Straßenbegrenzungslinien der Heerstraße, Heesestraße, Zimmermannstraße und Lindenstraße müssen nach § 2 Berliner Straßengesetz vom 13. Juli 1999 die Böschungsbereiche, die sich durch die Dammlage der Straße im Zusammenhang mit der Querung der Wuhle ergeben, einschließen (Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. XII C, vom 20.12.99). Diese gelten als öffentlich gewidmetes Straßenland.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 ist die Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzung. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche liegt im Land Berlin nicht im Regelungsbereich des Bebauungsplanes.

### *Öffentliche Grünflächen*

Die zwischen Wuhleböschung und Grundstücksgrenzen östlich der Wuhle gelegenen öffentlichen Flächen werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt, um hier den öffentlichen Wuhlewanderweg zu sichern. Im Zusammenhang mit naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zum östlich angrenzenden Bebauungsplanverfahren XXIII-30a konnte auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages und der darin geregelten Flächenverfügbarkeit die Errichtung des Wuhlewanderweges im Jahre 2004 durchgängig auf der östlichen Wuhleseite realisiert werden. Die Festsetzung soll das Defizit an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen verringern und gleichzeitig den Bereich entlang der Wuhle gestalterisch aufwerten. Die Fläche stärkt somit die Funktion des gesamten Wuhletalgebiets im Sinne der Erholungsnutzung in Übereinstimmung mit den Zielen des FNP Berlin, welcher in diesem Bereich des Grünzuges eine Breite von ca. 100 m vorsieht.

Auf die Festsetzung einer die Wuhle begleitenden öffentlichen Grünfläche entlang der westlichen Wuhleseite wird verzichtet, da dem Planerfordernis zur Sicherung des Wuhlewanderweges durch die bereits erfolgte Realisierung nunmehr vollständig auf östlicher Seite nachgekommen wurde und somit kein weiteres Erfordernis besteht. Auch bezüglich der Kosteneinsparung für Bewirtschaftungszwecke wird auf die zusätzliche Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche entlang der westlichen Wuhleseite verzichtet. Die ausreichende öffentliche Erreichbarkeit des Wuhletals ist dennoch gewährleistet.

Das Grundstück Fortunaallee 67 wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt. Damit soll eine zusätzliche Verknüpfung des örtlichen Wegenetzes mit dem Wuhlelandschaftsraum geschaffen werden. Auf Grund seiner Lage im Siedlungsraum ist das Grundstück als Bindeglied im Freifächensystem zwischen Biesdorf, Wuhletal und Kaulsdorf sehr gut geeignet.

Auf östlicher Wuhleseite konnte das als öffentliche Grünfläche festgesetzte landeseigene Grundstück Ulmenstraße, Flurstück 54/1, bereits als Anbindung für Fußgänger/innen und Radfahrer/innen an den Wuhlewanderweg hergestellt werden. Mit der analogen Sicherung des Grundstückes Fortunaallee 67 ist durch die Bauleitplanung die Voraussetzung für eine langfristige Anbindung der übergeordneten Grünverbindung an das öffentliche Straßennetz des Ortsteils Biesdorf gegeben, die ggf. nach Errichtung einer Wuhleüberquerung an den Ortsteil Kaulsdorf angebunden wäre. Dies entspricht in Übereinstimmung mit dem LAPro dem städtebaulichen Ziel, durch eine vielfache Erreichbarkeit des Wuhleraaumes seine Nutzbarkeit im Sinne der Erholungsfunktion zu verbessern.

#### *Fläche für Versorgungsanlagen / Gewässerunterhaltung*

Das Grundstück Fortunaallee 1-5/Ecke Heesestraße wird als Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen. Die Fläche wird dauerhaft für die Gewässerunterhaltung an der Wuhle durch die Abteilung X F 3 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung benötigt. Das Grundstück befindet sich unmittelbar an der Wuhleblase, der einzigen noch vorhandenen Sedimentfalle; im Gewässer mitgeführte Schweb- und Geschiebeteilchen setzen sich hier ab. Eine Entschlammung der Wuhleblase ist etwa alle 5 Jahre erforderlich. Diesem öffentlichen Belang wurde hier bei der Festsetzung der Nutzungsart der Vorrang gegenüber der ursprünglich geplanten Festsetzung als Gemeinbedarfs- und öffentliche Grünfläche gegeben.

#### *Nachrichtliche Übernahme*

Die Fläche der Wuhle wird entsprechend Bestand als Wasserfläche nachrichtlich übernommen. Die Böschungflächen sind Teil des Wuhleflurstücks und werden weiß dargestellt.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksflächen**

### *Maß der baulichen Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungsmöglichkeit von

- GRZ (Grundflächenzahl),
- GFZ (Geschossflächenzahl),
- GF (Geschossfläche),
- Geschossigkeit und
- TH (Traufhöhe)

geregelt.

### WA 1, 4 und 5

Für die kleinteiligen Wohngrundstücke in den Gebieten WA 1, 4 und 5 wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 geregelt und bleibt damit unter dem sonstigen, im Siedlungsgebiet von Biesdorf-Süd üblichen Wert von 0,2. Das Nutzungsmaß entspricht den

absehbaren Verdichtungstendenzen im Plangebiet, die auf Grund des besonderen Gebietscharakters des Wuhlelandschaftsraumes mit gleichzeitig hoher Waldbaumprägung deutlich geringer sind als in angrenzenden Siedlungsbereichen. Den Funktionen des Wohnens wird die Grundflächenzahl von 0,15 voll gerecht. Mit der Festsetzung werden ortstypische Strukturen beibehalten und entsprechend der Grundstücksgrößen ein verträgliches und effektives Nutzungsmaß gesichert.

Mit der Festsetzung einer GFZ von 0,3 und der Möglichkeit zur Errichtung von 2 Vollgeschossen soll auf die vorhandene vorwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung Bezug genommen und die Ortstypik erhalten werden. Gleichzeitig wird eine bauliche Fassung der Fortunaallee durch Stadtvillen und Mehrfamilienhäuser ermöglicht.

Die Festsetzung der GFZ von 0,3 bleibt dabei unter der Maximalvorgabe des FNP von 0,4.

## WA 2

Das WA 2, die denkmalgeschützte Anlage Fortunaallee 13-27, ist eine bereits im Bestand vom kleinteiligen Wohngebiet abweichende solitäre Nutzung mit besonderer städtebaulicher Wirkung, deren mögliche Erweiterung durch eine erweiterte Baukörperfestsetzung vorgegeben wird. Diese entspricht dem Umfang der überbaubaren Grundstückfläche. Der erweiterten Baukörperfestsetzung liegt eine konkretisierte Planungsvorstellung zugrunde, für deren Grundfläche noch ein geringer Spielraum eingeräumt wird. Eine Ausdehnung in den wertvollen Wuhlelandschaftsraum bzw. geschützte Gehölzbereiche soll aber ausgeschlossen werden. Die der Ausnutzung des Baufensters entsprechende GRZ liegt dabei mit  $< 0,2$  im ortsüblichen Bereich.

Für den Bestandsbaukörper und mögliche Erweiterungen wird eine Geschossfläche von insgesamt 6.900 m<sup>2</sup> festgesetzt. Bezogen auf die Grundstücksgröße entspricht dies einer Geschossflächenzahl von ca. 0,6. Die Überschreitung der für den Geltungsbereich vorgegebenen FNP-Obergrenze von 0,4 berücksichtigt hier die besondere Funktion Pflegeheim/betreutes Wohnen und die damit beabsichtigte Dominanz im öffentlichen Straßenraum unter Erhalt der historisch gewachsenen Struktur. Mit der Verortung der Baugrenze wird gewährleistet, dass die Einordnung keine negativen Beeinträchtigungen des Wuhlegrünzuges erzeugt. Eine sensible Einordnung in den Landschaftsraum unter Erhaltung des prägenden Parkbaumbestandes und Freihaltung des wuhleangrenzenden Bereiches wird erreicht. Die nachbarlichen Interessen werden durch eine großzügige Abstandfläche von 20 m im nördlichen Grundstücksbereich gewürdigt.

In Anpassung an die Traufhöhe des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes wird im WA 2 eine maximale Traufhöhe von 54,0 m über NHN festgesetzt, um bei einer baulichen Erweiterung auch in Anbetracht der vorhandenen historischen Raumhöhen eine entsprechende Funktionalität zu ermöglichen. Nur durch die Schaffung einer funktionalen Verbindung zwischen altem und neuem Baukörper ist die wirtschaftliche und bautechnische Erhaltung des denkmalgeschützten Gebäudes denkbar. Zur Anpassung an die historische Baustruktur unter Gewährleistung einer hohen Funktionalität dient die Traufhöhe des Bestandsbaukörpers als wichtige

städtebauliche Bezugsgröße und wird deshalb als maximale Traufhöhe für ein Erweiterungsbauwerk vorgegeben.

Die Gestaltung der Dachform wird aus Flexibilitätsgründen nicht vorgegeben.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Traufhöhe gibt es seitens der Denkmalschutzbehörde weitere gestalterische Vorgaben, die zur nachrichtlichen Information hier dargestellt werden, jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind:

- Die Oberkante des Verbindungsbauwerkes zwischen Alt- und Neubau soll unterhalb der Traufe des Altbaues liegen.
- Aufbauten einer Fahrstuhlüberfahrt auf dem Verbinder und dem Erweiterungsbau sind auszuschließen.

Die Umsetzung dieser Forderungen ist Bestandteil der im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgenden Abstimmungen auf der Grundlage des Denkmalschutzgesetzes.

### WA 3

Das WA 3 (Exerzitenhaus Fortunaallee 29-43) ist ebenfalls solitäre Nutzung, deren mögliche Erweiterung durch die konkrete Ausweisung einer überbaubaren Fläche vorgegeben wird. Die erweiterte Baukörperfestsetzung entspricht dem Umfang der überbaubaren Grundstücksfläche, die im WA 3 einer GRZ von etwa 0,23 gleichkommt. Die Abweichung vom Dichtemaß der angrenzenden Wohnbebauung berücksichtigt auch hier die besondere Solitärfunktion der kirchlich-sozialen Nutzung. Sie stellt ähnlich dem WA 2 einen besonderen städtebaulichen Höhepunkt in der Siedlung dar und soll als solcher gesichert werden.

Für den Bestandsbaukörper und mögliche Erweiterungen wird eine Geschossfläche von insgesamt 5.300 m<sup>2</sup> festgesetzt. Bezogen auf die Grundstücksgröße entspricht dies einer Geschossflächenzahl von ca. 0,4 entsprechend der vorgegebenen Obergrenze des FNP Berlin. Die bauliche Nutzung des Grundstückes wird neben der Vorgabe der maximalen Geschossfläche durch die maximale Traufhöhe von 46,5 m über NHN bestimmt. Diese ermöglicht Baukörper mit bis zu 3 Vollgeschossen, zuzüglich Dachgeschoss. Da hier auch kirchliche Bauwerke mit besonderen Ansprüchen an die Raumhöhe zugelassen werden sollen, wird eine Traufhöhe festgesetzt. Diese ermöglicht städtebauliche Akzente, ohne den Parkcharakter zu dominieren.

### Fläche für Versorgungsanlagen (Gewässerunterhaltung)

Wie in den kleinteiligen Wohngebieten WA 1, 4 und 5 wird für das Grundstück Fortunaallee 1-5 das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 geregelt. Das Nutzungsmaß entspricht den absehbaren Verdichtungstendenzen im Plangebiet und wird gleichzeitig den Anforderungen gegebenenfalls erforderlicher technischer Einrichtungen gerecht. Mit

der Festsetzung werden ortstypische Strukturen beibehalten und entsprechend der Grundstücksgröße ein verträgliches und effektives Nutzungsmaß gesichert.

Mit der Festsetzung einer GFZ von 0,3 und der Möglichkeit zur Errichtung von 2 Vollgeschossen soll auf die vorhandene vorwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung Bezug genommen und trotz der vom Wohncharakter abweichenden technischen Nutzung die Ortstypik erhalten werden.

Der Bebauungsplan regelt für die Allgemeinen Wohngebiete mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 weiterhin, dass, abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse, ein weiteres Vollgeschoss zulässig ist, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der ein Vollgeschoss ist, und wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird. Die Festsetzung dient der gestalterischen Vielfalt und besseren Verwertbarkeit des Dachraumes bei weitestgehender Anpassung des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Wohnhäuser an die vorhandene Bebauung. Diese Regelung führt zu einer äußerlich untergeordneten Erweiterung des Baukörpers, die auch nach bestehendem Planungsrecht bereits zulässig ist und gleichzeitig eine erhöhte Wohnqualität ermöglicht.

Die Festsetzung der GFZ von 0,3 bleibt dabei unter der Maximalvorgabe des FNP von 0,4.

Alle baulichen Nutzungsmaße liegen unterhalb der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete.

### *Überbaubare Grundstücksflächen*

#### WA 1, 4 und 5

Die Bebauung wird, mit Ausnahme einiger durch wertvollen Baumbestand bedingter Abweichungen, innerhalb eines 35 m tiefen Baufensters entlang der Fortunaallee konzentriert. Abweichend von der ursprünglichen planerischen Intention der Sicherung einer Baureihe mit kompakten Baukörperformen ist nunmehr in Einzelfällen bereits in zweiter Reihe innerhalb des Baufensters gebaut worden. Der Bebauungsplan soll diese Möglichkeit als privaten Belang nicht unterbinden. Mit der im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens vorgenommenen Erweiterung der Baufenstertiefe von ursprünglich 30 auf 35 m wurde bewusst auf diese Form der baulichen Nutzung reagiert. Damit kann eine vertretbare Wohnqualität für zwei kleinere Baukörper ermöglicht werden, ohne von dem grundlegenden Planungsziel einer straßenbegleitenden kompakten Bebauung abzuweichen. Dem öffentlichen Belang der Nichtüberbauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche als Teil des Wohlelandschaftsraumes wird weiterhin Rechnung getragen.

Im Hinblick auf mögliche Grundstücksteilungen geht der Planungsgedanke bei der Festsetzung der Baufenster durchaus davon aus, dass im Gegensatz zu der sonst üblichen Realteilung hier eher eine ideelle Teilung mit gemeinsamer Nutzung der rückwärtigen Gartenbereiche eine angemessene, gleichberechtigte Grundstücksnutzung durch die Teilungspartner/innen ermöglicht.

Im südlichen Abschnitt des WA 5 (Grundstücke Fortunaallee 77-83) verringert sich auf Grund der abnehmenden Grundstückstiefen und -größen die Baufenstertiefe bis auf 20 m. Damit wird die volle Ausschöpfung der baulichen Nutzungsmaße bei gleichzeitiger Freihaltung eines nichtüberbaubaren, ökologisch wirksamen Gartenbereichs, der hier noch ca. 25 m beträgt, gewährleistet.

Im Hinblick auf den öffentlichen Belang der Erhaltung des Ortsbildes und der Erlebbarkeit des Wuhlegrünzuges entsprechend der Zielstellung des FNP wird ein weiteres, rückwärtiges Baufenster für den Geltungsbereich im Grundsatz ausgeschlossen. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind der gärtnerischen Nutzung vorbehalten.

Der Grünzug setzt sich somit gleichermaßen aus öffentlichen und privaten Grünflächen zusammen. Eine bauliche Verdichtung soll hier vermieden werden. Nur so kann der Grünzug auch durchgehend als solcher wahrnehmbar und in seiner ökologischen Funktion erhalten bleiben. Dieses Erfordernis ist auch der Situation geschuldet, dass das Wuhletal im Geltungsbereich eine besondere Verengung aufweist und langfristig keine Erweiterung durch öffentliche Freiflächen möglich ist.

Für das Grundstück Fortunaallee 11 wurde abweichend von dem planerischen Grundprinzip ein rückwärtiges Baufenster verortet. Auf dem Grundstück befindet sich eine Gruppe von Waldbäumen, die stark zur Prägung des Gebietes beitragen und deshalb mit einer Erhaltungsbindung versehen wurden. Dies führt zu einer Einschränkung der überbaubaren Fläche im vorderen Bereich. Auf Grund dieser Situation wird der Erhaltung des Waldbaumbestandes hier die Priorität gegeben. Die überbaubare Fläche wird östlich verschoben und als Baufenster in der Größe 10 x 12 m verortet. Die Grundzüge der Planung werden damit nicht tangiert, da das städtebauliche Grundgerüst nicht beeinträchtigt wird. Der ausreichenden Sicherung des Wuhlegrünzuges wird mit einem verbleibenden Abstand von 23 m bis Böschungsoberkante Rechnung getragen.

Auf Grund der Bestandssituation wird für das derzeit als Kleingarten genutzte Grundstück Zimmermannstraße 23 trotz seiner wuhleangrenzenden Lage eine überbaubare Fläche ausgewiesen. Das Grundstück liegt mit seiner südlichen Grundstücksgrenze an der übergeordneten Zimmermannstraße. Entgegen allen anderen Grundstücken des Geltungsbereiches handelt es sich um ein innenliegendes Grundstück ohne direkten Anschluss an die Fortunaallee und quer zur sonstigen Ausrichtung. Die Grundstücksbreite beträgt bis zur Böschungsoberkante 17 m. Für das Baufenster ist auf Grund der angrenzenden Biotopstruktur im Böschungsbereich ein Abstand von 5 m zur Böschungsoberkante zu berücksichtigen, woraus sich eine verbleibende maximale Baukörperbreite von ca. 8 m ergibt. Obwohl die Eignung der Fläche als Baugrundstück auch auf Grund des hier vorherrschenden hohen Grundwasserstandes nur bedingt gegeben ist, wird für das Grundstück ein Baufenster ausgewiesen. Damit wird dem privaten Belang einer baulichen Nutzungsmöglichkeit Rechnung getragen.

Das Baufenster erstreckt sich über die drei im Verbund liegenden derzeitigen Gartengrundstücke Zimmermannstraße 21, 23 und Fortunaallee 85, um auch die Möglichkeit einer flächensparenden Grenzbebauung mit einem Doppelhaus einzuräumen.

## WA 2

Für das WA 2, die denkmalgeschützte Anlage Fortunaallee 13-27, wird eine erweiterte Baukörperfestsetzung vorgenommen, die einer mit dem Eigentümer abgestimmten konkreten Planungsvorstellung für einen Erweiterungsbau entspricht. Das WA 2 ist eine vorhandene, städtebaulich prägende Anlage, die auf Grund ihrer Größe in Abhängigkeit von der Funktion den öffentlichen Raum der Fortunaallee wesentlich prägt. Sie trägt zur Orientierung und Identitätsbildung in der Siedlung wesentlich bei und soll langfristig erhalten werden. Gleichzeitig wird der Bebauungsplan so der historischen Gartenanlage gerecht.

Eine Erweiterung der überbaubaren Flächen gegenüber dem Bestand ist nur in nördlicher Richtung möglich. Eine rückwärtige Bebauung wird auf Grund der wertvollen denkmalgeschützten Parkanlage sowie im Hinblick auf das städtebauliche Prinzip der Freihaltung der an den Wuhlelandschaftsraum grenzenden Flächen von Bebauung ausgeschlossen. Die Gartenanlage besitzt durch ihren umfangreichen Großbaumbestand eine stark ortsbildprägende Wirkung und weist insbesondere im südlichen Grundstücksbereich noch deutlich ablesbare historische Strukturen, einschließlich differenzierter Bodenmodellierung, auf. Gleichzeitig erfordert die besondere städtebauliche Situation gegenüber den angrenzenden Wohnbauflächen die Freihaltung einer 20 m breiten Fläche zum nördlichen Nachbargrundstück Fortunaallee 9, welche von Bebauung ausgeschlossen ist. Hiermit sollen störende Einflüsse durch Erschließung, insbesondere Anlieferverkehr, sowie auch eine Verschattung des Wohngebäudes durch die mögliche Neubebauung auf ein vertretbares Maß reduziert werden.

Im Bereich zwischen Altbau und möglicher baulicher Erweiterung erfährt das Baufenster in Anlehnung an das vorliegende Erweiterungsprojekt straßenseitig eine Einschnürung um 5 m in einer Breite von 6 m. Der Abschnitt stellt einen Übergangsbereich zwischen Alt- und Neubau dar, der möglichst transparent zu gestalten ist. Diese soll bei baulicher Verlängerung des Bestandsbaukörpers die entstehende Riegelwirkung optisch vermindern. Da auf die Festsetzung einer maximalen Gebäudelänge unter Berücksichtigung der hier beabsichtigten Funktion verzichtet wurde, soll die Gliederung der Fassade durch die Einengung des Baufensters erreicht werden.

## WA 3

Für das WA 3 wurde ebenfalls, abgeleitet aus einem frühzeitig in das Bebauungsplanverfahren eingestellten städtebaulichen Konzept zur Errichtung eines Priesterseminars, eine erweiterte Baukörperfestsetzung vorgenommen. In Erweiterung des bereits bestehenden Exerzitienhauses beabsichtigte der Eigentümer (Erzbischöfliches Ordinariat), umfangreiche Räumlichkeiten für ein internationales Priesterseminar sowie Studentenwohnräume zu schaffen. Es gelang, hinsichtlich der sensiblen Lage im Wuhlelandschaftsraum sowie des vorhandenen wertvollen Altbaumbestandes, eine landschaftsbildverträgliche Lösung für das geplante Nutzungsensemble unter nahezu vollständiger Erhaltung der Bäume zu schaffen. Das auf dem Grundstück nördlich gelegene Baufenster mit den Abmessungen 15 m

x 15 m für ein villenartiges Gebäude für Personalwohnungen wurde ebenfalls unter Berücksichtigung des wertvollen Altbaumbestandes verortet.

Das beabsichtigte Konzept für das WA 3 wurde bisher nicht umgesetzt, dennoch werden die darauf abgestimmten überbaubaren Flächen in der Planung beibehalten, da sie eine schonende Verdichtung unter Berücksichtigung der landschaftsräumlichen Gegebenheiten und eine städtebaulich harmonische Einbettung in den Landschaftsraum und die prägnante Talsituation ermöglichen. Bezüglich der im Jahre 2002 vorgenommenen Erweiterung des Eingangsbereiches am bestehenden Baukörper und der daraus resultierenden Baufensterüberschreitung wird auf Grund der Geringfügigkeit keine Anpassung des Baufensters vorgenommen.

Ebenso wie im WA 2 ist eine vollständige bauliche Ausnutzung der Baufenster möglich.

### Fläche für Versorgungsanlagen

Analog den kleinteiligen Wohngrundstücken im WA 1, 4 und 5 wird für die Fläche für Versorgungsanlagen ein 35 m tiefes Baufenster entlang der Fortunaallee ausgewiesen. Bei der ggf. erforderlichen Errichtung baulicher Anlagen soll auch hier die Freihaltung der wuhleangrenzenden Bereiche berücksichtigt werden.

### Nebenanlagen

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 werden Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete ausgeschlossen. Damit wird die städtebaulich prägende Wirkung der Vorgartenbereiche als typische Grünstrukturen und wesentliches Gestaltungselement am öffentlichen Straßenraum gesichert und zum Charakter einer durchgrünten Siedlung beigetragen. Die großzügig dimensionierten Baufenster bieten ausreichend Raum für die Anlage von Garagen, Stellplätzen sowie Nebenanlagen.

Darüber hinaus soll zur Schaffung eines fließenden Übergangs vom Siedlungsgebiet zum Landschaftsraum des Wuhlegrünzugs entsprechend der aus dem FNP abgeleiteten städtebaulichen Intention seine rückwärtige Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden. Der Eindruck des Grünzuges soll durch die intensive Begrünung auf den privaten Grundstücken entstehen. Der Grünzug setzt sich somit gleichermaßen aus öffentlichen und privaten Grünflächen zusammen. Eine bauliche Verdichtung soll hier vermieden werden. Nur so kann der Grünzug auch durchgehend als solcher wahrnehmbar und in seiner ökologischen Funktion erhalten bleiben. Wie bereits im Zusammenhang mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen beschrieben, ist dieses Erfordernis auch der Situation geschuldet, dass das Wuhletal im Geltungsbereich eine besondere Verengung aufweist und langfristig keine Erweiterung durch öffentliche Freiflächen möglich ist.



### 4.3 Bauweise

Der Bebauungsplan setzt mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, 4 und 5 eine maximale Baukörperlänge von höchstens 18 m als eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise fest. Diese Größenordnung wird auf Grund üblicher zeitgemäßer Strukturen gewählt und knüpft an die vorhandene ortsübliche Bebauung an. Diese ist geprägt durch offene, kleinteilige Bauweise sowie Blickbeziehungen in die Gärten und den Wohlelandschaftsraum. Eine Gebäudelänge von 18 m ermöglicht neben Einfamilien-, Doppelhäusern und kleineren Reihenhäusern auch kompaktere Stadthäuser, ohne die vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu beeinträchtigen.

Für das WA 2 und WA 3 werden bezüglich der Fassadenlänge keine Einschränkungen vorgenommen. Es handelt sich um kirchlich-soziale Einrichtungen, die innerhalb des kleinteiligen Wohngebietes Solitärstellungen einnehmen und hinsichtlich ihrer Funktion kompakte Baukörperkubaturen erfordern, die durch die Baufenster eindeutig bestimmt sind.

Für die Fläche für Versorgungsanlagen wird ebenfalls auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet. Die für das Grundstück festgesetzten Baugrenzen gewährleisten die Wahrung einer offenen Bauweise im Sinne der vorhandenen Ortstypik, so dass das städtebauliche Erfordernis zur Festsetzung einer offenen Bauweise entfällt. Weitere Einschränkungen sollen nicht vorgenommen werden, um die Funktionalität der Nutzung zu sichern.

### 4.4 Begrünungsmaßnahmen

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 ist in den allgemeinen Wohngebieten pro angefangene 400 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein für das Waldbaumsiedlungsgebiet typischer Baum gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume von mindestens gleicher Qualität einzurechnen. Der Gehölzbestand auf den Grundstücken prägt das Waldbaumsiedlungsgebiet entscheidend. Diese besondere Siedlungsgrünstruktur ist zu erhalten und zu ergänzen. Die zwingende Vorgabe der Pflanzlistenarten soll Gehölzarten sichern, die sowohl einheimisch als auch an den Standort angepasst sind. Dadurch soll auch die Lebensraumqualität für die heimische Tierwelt erhalten werden. Die festgesetzten Qualitäten für Baumpflanzungen wurden gewählt, um in kurzer Zeit die funktionalen und gestalterischen Ansprüche an die Gehölze erfüllen zu können.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 wird die Gliederung ebenerdiger Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen geregelt. Je vier Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume von mindestens gleicher Qualität einzurechnen. Die Festsetzung ist erforderlich, um der gestalterischen, landschaftlichen und ökologischen Beeinträchtigung durch

vollständig versiegelte größere Stellplatzanlagen entgegenzuwirken und deren Integration in das kleinteilige Landschafts- und Siedlungsbild zu verbessern.

### **Bindungen für die Erhaltung von Bäumen**

Der Bebauungsplan setzt Bindungen zur Erhaltung von Bäumen fest. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 sind die durch Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die betreffenden 85 Bäume, bei denen es sich vorwiegend um bis zu 300-jährige Eichen handelt, besitzen eine hervorragende raumprägende Wirkung für das Wuhletal und verleihen diesem Siedlungsbereich walddparkartigen Charakter mit besonderer Wohnqualität. Darüber hinaus haben die Bäume wegen des hohen Alters, der Größe und Vitalität eine enorme umweltklimatische Bedeutung und sind wertvoller Lebensraum für ansässige Tierarten. Für die als Naturdenkmal ausgewiesene Eiche auf dem Grundstück Fortunaallee 29-43 wird neben der bestehenden naturschutzrechtlichen Sicherung zusätzlich eine Erhaltungsbindung festgesetzt.

Die Verortung der Baugrenzen wurde derart vorgenommen, dass eine Beeinträchtigung dieser Bäume weitgehend ausgeschlossen werden kann.

### **Maßnahmen zur Verringerung der Versiegelung**

Die textliche Festsetzung Nr. 10 regelt, dass die Befestigung von Wegen und Zufahrten in den allgemeinen Wohngebieten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. 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. Die entsprechenden Belagsarten bieten darüber hinaus die Möglichkeit der Begrünung, was wesentlich zur Verbesserung des Ortsbildes im Wuhlelandschaftsraum beiträgt.

### **III. Auswirkungen des Bebauungsplanes XXI-36**

#### **1. Auswirkungen auf die Umwelt**

##### **Eingriffsbetrachtung/ Artenschutz**

Nach der Änderung des Baugesetzbuches durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) wurde das Bebauungsplanverfahren XXI-36 nach den Vorschriften des § 13 a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung – weitergeführt (siehe hierzu S. 37 Pkt. IV/ 7 Weiterführung des Verfahrens gemäß § 13a BauGB). Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daraus resultiert, dass kein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich ist.

Die festgesetzten baulichen Nutzungsmaße übersteigen den vor der planerischen Entscheidung zulässigen Rahmen nicht und gewährleisten eine Entwicklung innerhalb der vorhandenen städtebaulichen Strukturen. Die Festsetzung von GRZ-Werten um 0,15 ermöglicht eine schonende Verdichtung des landschaftsgeprägten Siedlungsraumes.

Die Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksbereiche von Bebauung einschließlich Nebenanlagen stärkt die Wahrnehmbarkeit und Wirksamkeit des Wuhlegrünzuges in seiner ökologischen Funktion im Sinne des Landschaftsprogrammes. Gleichzeitig wird durch die Vermeidung lokaler Beeinträchtigungen der bodennahe Frischlufttransport innerhalb des Kaltluftentstehungsgebietes gefördert. Der hohe Anteil nicht überbaubarer Grundstücksflächen einschließlich des mit Erhaltungsbindungen gesicherten Altbaumbestandes gewährleisten auch weiterhin die Funktionsfähigkeit des Boden-Wasser-Luftkreislaufs im Plangebiet. Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücke und zur Begrenzung des Versiegelungsgrades bei Wegen und Zufahrten unterstützen dieses Ziel.

Bezüglich geschützter Tierarten verursacht der Bebauungsplan keine wesentliche Beeinträchtigung des Artenreservoirs, sondern trägt durch umfangreiche Erhaltungsbindungen für den Altbaumbestand in besonderem Maße zum Schutz der ansässigen Arten und ihrer Lebensräume bei. Mit den Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen wird darüber hinaus der Erhalt standorttypischer Vegetationsbestände als Lebensräume ansässiger Tierarten unterstützt. Falls im Einzelfall Bäume mit Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen infolge baulicher Nutzung beseitigt werden müssen, ist dies auf der Realisierungsebene durch Befreiung gemäß § 62 BNatSchG zu regeln. Dieser Hinweis hat rein vorsorglichen Charakter.

Für das Grundstück Fortunaallee 1-5 / Ecke Heesestraße konnte die zu Planungsbeginn geplante Ausweisung einer gewässerbegleitenden öffentlichen Grünfläche zur Aufweitung des Uferstreifens und Verbesserung des Landschaftsbildes nicht weiter verfolgt werden. Das Gesamtgrundstück wird

dauerhaft für die Gewässerunterhaltung an der Wuhle durch die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz (Ref. II D, Wasserbehörde), benötigt. Eine Entschlammung der Wuhleblase ist etwa alle 5 Jahre erforderlich. Diesem öffentlichen Belang wurde hier im Sinne der Sicherung der Funktionalität bei der Festsetzung der Nutzungsart der Vorrang gegeben. Dennoch ist durch die Ausweisung eines geringeren baulichen Nutzungsmaßes (GRZ 0,15) im Vergleich zur Bestandsnutzung gewährleistet, dass der derzeitige hohe Versiegelungsgrad perspektivisch abzusenken ist und damit die Wirksamkeit der Fläche für den Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild verbessert wird. Insofern ist der Konflikt für den Arten- und Biotopschutz (s.S. 9) gelöst.

Negative Umweltauswirkungen werden damit durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

## **2. Auswirkungen auf den Haushalt**

### **Soziale Infrastruktur**

Im Bebauungsplan wird über das auf der Grundlage des § 34 BauGB bisher geltende Baurecht hinaus kein zusätzliches Baurecht geschaffen.

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes kann sich die Einwohnerzahl im Gebiet nur infolge einer besseren Ausnutzung des Baurechtes erhöhen. Die Bedarfe an sozialer Infrastruktur werden dadurch nur marginal erhöht.

Die Bedarfe des Plangebietes an Schul- und Kindertagesstättenplätzen, Sportplätzen und Senioreneinrichtungen werden entsprechend den übergeordneten Planungen außerhalb des Plangebietes in Biesdorf-Süd abgedeckt, da im Plangebiet keine entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen. Somit entstehen keine Auswirkungen auf den Haushalt durch soziale Infrastruktur.

### **Öffentliche Grünflächen**

Das Grundstück Fortunaallee 67 befindet sich im Eigentum der Berliner Wasserbetriebe. Zum Ankauf, Herstellung und Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche Fortunaallee 67 sind entsprechende Investitionsmittel erforderlich. Bei Beantragung der Investition durch den zukünftigen Bedarfsträger sind die Entschädigungsansprüche der Berliner Wasserbetriebe gemäß § 40 i.V.m. § 43 Abs. 3 BauGB zu prüfen und die entsprechenden Mittel in den Haushalt einzustellen.

### **Öffentliche Verkehrsfläche**

Die auf Privatgrundstücken liegenden Böschungsbereiche, die sich im Zusammenhang mit der Querung der Wuhle durch die Dammlage der Straße ergeben, werden laut Berliner Straßengesetz vom 13.07.1999 als öffentlich gewidmetes Straßenland ausgewiesen. Hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen wird nach Abstimmung mit SenStadt VII B und Tiefbauamt vom 20.09.2000 wie folgt verfahren: Bei Übernahmeverlangen durch die privaten

Grundstückseigentümer/innen ist ein Ankauf durch den Bezirk zwingend erforderlich. Hierfür ist ein Bodenrichtwert von ca. 110 €/m<sup>2</sup> (Wohnbauland) zu veranschlagen. Bei einer Fläche von insgesamt 290 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Ankaufsumme von ca. 32.000 €. Liegt kein Übernahmeverlangen vor, können die erforderlichen Regelungen zwischen Tiefbauamt und Eigentümer/innen privatrechtlich getroffen werden.

#### **IV. Verfahren**

##### ***1. Aufstellungsbeschluss***

Das Bebauungsplanverfahren ist durch den Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes Marzahn von Berlin vom 15.10.1996 eingeleitet worden.

Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 58 vom 15.11.1996, Seite 4041.

##### ***2. Mitteilung der Planungsabsicht***

Die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. II und VII, und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. II, wurden durch Mitteilung des Bezirks Marzahn gemäß § 3 a AG BauGB im Juli 1996 über die Planungsabsichten des Bezirks informiert. Gleichzeitig erfolgte die raumordnerische Abfrage an die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg. Es wurde mitgeteilt, dass auf Grund von im Geltungsbereich liegenden Teilflächen der Zimmermannstraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit der Verbindungsstufe II gesamtstädtische Belange berührt werden und das Verfahren nach § 4a AGBauGB zu führen ist. Innerhalb der Verfahrensführung wurde von einer stetigen Information der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung abgesehen, da unzweifelhaft feststand, dass durch die getroffenen Festsetzungen die gesamtstädtischen Belange zu jedem Zeitpunkt beachtet waren und die Verkehrsflächen des betreffenden Straßenraumes der Zimmermannstraße von einer Änderungen des Planungsziels innerhalb des Verfahrens nicht betroffen waren.

##### ***3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung***

In der Zeit vom 08.10. bis 24.10.1997 fand im Stadtplanungsamt Marzahn die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes XXI-36 statt. 41 Bürgerinnen und Bürger, die sowohl im Geltungsbereich als auch in angrenzenden Gebieten ansässig sind, haben sich die Planung erläutern lassen. Insgesamt 39 Bürgerinnen und Bürger haben ihre Bedenken und Anregungen schriftlich dargelegt. 24 von ihnen äußerten sich in Form einer Sammelstellungnahme.

Die Reaktionen auf die Planung waren unterschiedlich. Von vielen Bürgerinnen und Bürgern wurde begrüßt, dass der landschaftsgeprägte Siedlungscharakter durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt wird, da das Freihalten der hinteren

Grundstücksbereiche eine sehr schonende Verdichtung ermöglicht. In diesem Zusammenhang wurde aber auch mehrfach kritisiert, dass eine zweite, hintere Baureihe entfällt und damit eine Grundstücksentwertung stattfindet. Dem war entgegenzuhalten, dass bereits nach gegenwärtigem Planungsrecht (§ 34 BauGB) eine Bebauung des hinteren Grundstücksbereiches unzulässig ist. Eine Entwertung der Grundstücke findet demzufolge nicht statt. Dem Wunsch nach einer Aufwertung der Grundstücke durch die Ausweisung einer zweiten Baureihe im rückwärtigen Grundstücksbereich wurde nicht gefolgt, um die Wahrnehmbarkeit und ökologische Funktion des Wuhlelandschaftsraumes nicht zu beeinträchtigen. Im weiteren Verfahren wurde jedoch das Baufenster auf eine Tiefe von 35 m erweitert, um dem privaten Belang der Errichtung eines zweiten Baukörpers Rechnung zu tragen.

Die Meinungen zur planerischen Absicht, den Wuhleraum im Geltungsbereich durch Schaffung eines Wuhlewanderweges öffentlich zugänglich zu machen, waren ebenfalls geteilt. Die Bewohner/innen der an den geplanten Weg grenzenden Grundstücke lehnten den Weg fast ausnahmslos ab. Sie befürchteten einerseits, einer erhöhten Unsicherheit (Kriminalität) ausgesetzt zu sein, andererseits sahen sie eine Gefährdung der bisher ungestörten Tier- und Pflanzenwelt im Böschung- und Wasserbereich.

Einen Gegensatz dazu bildeten die Meinungen der Biesdorfer und Kaulsdorfer Bürger/innen, die nicht unmittelbar betroffen, aber in der Umgebung des Geltungsbereichs ansässig sind. Der Wunsch nach einem wuhlebegleitenden öffentlichen Weg war hier sehr groß. Um einen tragfähigen Kompromiss zwischen den privaten Anwohnerinteressen und den Erholungsinteressen einer breiten Öffentlichkeit herzustellen, wurde für den Verlauf des Wuhlewanderweges eine ökologisch verträgliche Variante gewählt, die vorhandene wertvolle Gehölzbestände weitgehend unberührt lässt und auf bauliche Konstruktionen zur Verbreiterung der Böschungskrone verzichtet. Die Priorität der Planung liegt in der Stärkung der Erholungsfunktion des Wuhlelandschaftsraumes als wichtiger öffentlicher Belang. Bedenken zur kriminellen Gefährdung können auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens nicht behandelt werden.

#### **4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Den Trägern öffentlicher Belange wurde der Vorentwurf des B-Planes XXI-36 gemäß § 1 Abs. 6 in Verbindung mit § 4 BauGB innerhalb einer 6-Wochen-Frist (19.09. – 31.10.97) zur Stellungnahme vorgelegt. Von 31 beteiligten Trägern äußerten drei Träger erhebliche Bedenken gegen die vorliegende Planung. Zur Klärung wurden Abstimmungsgespräche zu folgenden Themenschwerpunkten durchgeführt:

##### **→ Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche / öffentliche Grünfläche auf dem Grundstück Fortunaallee 1- 5**

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Abt. IV, äußerte sich kritisch zu den ausgewiesenen Planungszielen für das senatseigene Grundstück, da die Fläche zurzeit und langfristig für die Gewässerunterhaltung an der Wuhle benötigt wird. Der Nutzungskonflikt wurde wie folgt behandelt:

Die ausgewiesenen Planungsziele werden auf Grund der bestehenden Bedarfe beibehalten, wobei die gegenwärtige Nutzung Bestandsschutz genießt. Zum

Zeitpunkt der anstehenden Investitionsmaßnahme ist die weitere Erforderlichkeit der wasserwirtschaftlichen Nutzung und die damit verbundene Flächeninanspruchnahme zwischen SenSUT und Bezirk abzustimmen und ggf. durch den Bezirk zu gewährleisten. Da es sich um eine öffentliche Fläche handelt, ist eine planungsrechtliche Sicherung der Nutzung aus Sicht des Bezirkes nicht erforderlich. Mit Planungsstand von 2008 wurde der Forderung der Senatsverwaltung nachgekommen.

#### → **Verlauf des Wuhlewanderweges (WWW)**

Neben zahlreichen Anregungen und Bedenken im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gab es im Ergebnis der Trägerbeteiligung weiteren Klärungsbedarf mit den durch öffentliche Gehrechte betroffenen kirchlichen Grundstückseigentümern. Dabei wurden das Stadtplanungsamt und Naturschutz- und Grünflächenamt Hellersdorf intensiv in die Klärung einbezogen. Im Ergebnis der Abstimmungen entstand eine neue Vorzugsvariante, die den Anteil erforderlicher Gehrechte weiter minimierte.

#### → **Grunderwerb für öffentliche Grünflächen und Flächen für Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit**

Das Grundstücksamt Marzahn empfahl, auf Grund der bekannten Situation im Landeshaushalt, die Festsetzung von Flächen für Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit für den Wuhlewanderweg zu überdenken. Mit Planungsstand von 2008 entfallen die Flächen für Gehrechte.

#### → **Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche auf dem Grundstück Fortunaallee 67**

Das im Landeseigentum befindliche und zurzeit als Kleingarten genutzte Grundstück am Wuhlegrünzug besitzt eine gute Eignung als grüner Zugang zur Wuhle sowie Aufenthalts- und Spielfläche entlang des Wuhlewanderweges. Im B-Plan ist es deshalb als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Dem stand die Absicht des Grundstücksamtes gegenüber, das Grundstück weiter zu verpachten bzw. als Wohnbauland zu veräußern. Der Nutzungskonflikt wurde wie folgt gelöst: Bis zur Realisierung der Investition, mindestens aber für 10 Jahre, wird das Grundstück weiterverpachtet. Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche wird beibehalten. Im Sinne der Umsetzung der Zielstellung des Bebauungsplanes soll der Wuhlelandschaftsraum in seiner Erholungsfunktion durch eine gute Erreichbarkeit gestärkt werden.

Die Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger/innen sind gegeneinander und untereinander sachgerecht abgewogen worden und das Abwägungsergebnis ist in die Entwurfserarbeitung eingegangen.

Der Entwurf für den Bebauungsplan XXI-36 unterscheidet sich vom Vorentwurf im wesentlichen hinsichtlich der geplanten Festsetzungen für das Waldgrundstück Fortunaallee 30 (ursprünglich Bestandteil des Geltungsbereiches), der Einzelerhaltungsbindungen für Bäume östlich der Fortunaallee sowie der Ausweisung der für den Wuhlewanderweg erforderlichen Flächen für Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit.

Das Abwägungsergebnis zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Sitzung des Bezirksamtes am 03.11.98 unter der Vorlage-Nr. III/929/98 bestätigt.

## **5. Öffentliche Auslegung**

Der Beschluss des Bezirksamtes Marzahn zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 25.05.1999 unter der Beschluss-Nr. III/1093/99 gefasst.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 30 vom 11.06.1999, Seite 2244, war formal fehlerhaft. Die Auslegung wurde deshalb nach erneuter Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 32 vom 25.06.1999, Seite 2400, aus formalen Gründen wiederholt. Bei der Auswertung der wiederholten Auslegung wurden die während der ersten Auslegung eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt.

Die Bekanntmachung war außerdem in drei Berliner Tageszeitungen erfolgt.

Der Bebauungsplan XXI-36 lag in der Zeit vom 05.07. bis 06.08.1999, montags bis mittwochs von 08.00 - 16.00 Uhr, donnerstags von 09.00 - 18.00 Uhr und freitags von 08.00 - 14.00 Uhr im Stadtplanungsamt Marzahn, Premnitzer Straße 4, öffentlich aus. Die privaten Grundstückseigentümer/innen wurden darüber zusätzlich durch Anschreiben bzw. Wurfsendungen informiert. Die Eigentümer/innen bzw. Nutzer/innen von 12 Biesdorfer und 5 Kaulsdorfer Grundstücken ließen sich die Planung erläutern. Die in der Abwägung behandelten Schwerpunkte lassen sich, bezogen auf die 5 betroffenen Eigentümergruppen, wie folgt zusammenfassen:

1. Der Eigentümer des bewaldeten Grundstückes Fortunaallee 30 erhebt erneut massiven Einspruch gegen die bauliche Ausnutzbarkeit sowie die Verortung der überbaubaren Flächen auf seinem Grundstück. Er beabsichtigt eine Einzelverwertung der insgesamt 14 Flurstücke, während der Bebauungsplan unter Ausklammerung der bewaldeten Flächen zwei größere Baufenster ausweist, in denen das Baurecht für das Gesamtgrundstück konzentriert wahrgenommen werden kann. Aus Gründen der Erhaltung des waldartigen Bestandes und seiner dominanten Bedeutung für das Ortsbild kann der Einwand nicht berücksichtigt werden; zumal die überbaubaren Flächen sowie die bauliche Ausnutzbarkeit entgegen der Vorentwurfsplanung bereits deutlich erweitert worden sind. Mit Planungsstand von 2008 ist die Fläche nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches.

2. Die Eigentümerin des Altenheimgrundstückes gab zu bedenken, dass die in 2001 auslaufende Altenheimnutzung und beabsichtigte Umnutzung in einen Wohnstandort die Änderung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzungsart Gemeinbedarf in Allgemeines Wohngebiet erfordert. Diesem Einwand konnte gefolgt werden. Hingegen kann der Wunsch auf Erweiterung der überbaubaren Flächen nur teilweise berücksichtigt werden, da es sich um eine denkmalgeschützte Gesamtanlage handelt. Bedenken entstanden auch auf Grund der zur Sicherung des



Wuhlewanderweges ausgewiesenen Flächen für Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit. Mit Planungsstand von 2008 entfallen die Flächen für Gehrechte.

### 3. Anwohner/innen von 4 Biesdorfer und 2 Kaulsdorfer Grundstücken

Die Bürger/innen wandten sich erneut gegen den beabsichtigten Wuhlewanderweg, der als nicht vertretbare Beeinträchtigung an dem bisher ungestörten Wuhleabschnitt gesehen wird. Die Bedenken der Bürger/innen können dahingehend gemindert werden, dass im Ergebnis umfangreicher Voruntersuchungen bereits eine ökologisch und sozial verträgliche Variante gewählt wurde, die jedoch erst zum Zeitpunkt der Ausführungsplanung konkretisiert wird. Die Notwendigkeit des Weges in dem letzten noch unzugänglichen Wuhleabschnitt Marzahns steht indessen außer Frage, zumal es sich um bereits öffentliche Flächen handelt. Mehrere Bürger/innen wandten sich auch gegen die Nichtüberbaubarkeit der hinteren Grundstücksbereiche, da sie darin eine Entwertung ihrer Grundstücke sehen. Der Einwand kann nicht berücksichtigt werden, da auch hier auf Grund der landschaftsräumlichen Situation nur eine Konzentration, keine Schmälerung des Baurechts vorgenommen wird.

### 4. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. XII C (Verkehr)

Es wird eine Erweiterung der Straßenbreite für die Zimmermann- (und Linden-)straße für erforderlich gehalten. Diese Forderung wird in Abstimmung mit Tiefbauamt und Straßenverkehrsbehörde als nicht notwendig angesehen sowie auch auf Grund des hohen finanziellen Aufwands für Flächenankäufe zurückgewiesen. Die Sicherung des Straßenlandes erfolgt in der bestehenden Breite.

### 5. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. III D (Wasserbehörde)

Die für das Grundstück Fortunaallee 1-5 geforderte planungsrechtliche Sicherung als Wasserwirtschaftsfläche entgegen der Ausweisung von Gemeinbedarfs- bzw. Grünfläche im B-Plan wird nicht berücksichtigt. Da es sich um ein öffentliches Grundstück handelt, sind notwendige Regelungen zwischen Eigentümer/innen und Nutzer/innen außerhalb des B-Planverfahrens zu treffen. Die gegenwärtige Nutzung hat Bestandschutz und kann entsprechend der Erforderlichkeit weiter ausgeübt werden. Mit Planungsstand von 2008 wird der Forderung der Senatsverwaltung nachgekommen.

Das Abwägungsergebnis zur öffentlichen Auslegung wurde in der Sitzung des Bezirksamtes am 25.04.2000 unter der Vorlage Nr. III/1335/2000 bestätigt.

## **6. Betroffenenbeteiligung zur erneuten Änderung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde auf Grund des am 25.04.2000 vom Bezirksamt beschlossenen Abwägungsergebnisses zur öffentlichen Auslegung (Beschluss-Nr. III/1335/2000) geändert.

Da die Änderungen nicht die Grundzüge der Planung betreffen, wurde eine Betroffenenbeteiligung nach § 3 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplanentwurf vom 18.05.1999 wurde mit Deckblatt vom 25.07.2000 wie folgt geändert:

1. Für das Grundstück Fortunaallee 13-27 wird die Nutzungsart von Gemeinbedarf in Allgemeines Wohngebiet geändert. Die Ausweisung der Zweckbestimmung Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke wird gestrichen. Die Änderung ist erforderlich, da die gegenwärtige Altenheimnutzung langfristig nicht gesichert ist und daher zusätzlich Wohnnutzung ermöglicht werden soll. Ein Erfordernis für eine Gemeinbedarfsausweisung entsprechend den geltenden Richtlinien besteht nicht. Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet schließt dennoch Gemeinbedarfsnutzung sowie Nutzungen für kirchliche und soziale Zwecke mit ein.
2. Auf Grund der Änderung Nr. 1 entfällt die Knotenlinie an der südlichen Grundstücksgrenze.
3. Auf Grund der Änderung Nr. 1 wird die textliche Festsetzung Nr. 4 (zulässige Überschreitung der maximalen Grundfläche) gestrichen, da die Aussage für das Grundstück Fortunaallee 13-27 nunmehr bereits durch die textliche Festsetzung Nr. 3 abgedeckt ist. Die Festsetzung Nr. 4 ist gleichzeitig in Bezug auf das Gemeinbedarfsgrundstück Fortunaallee/Ecke Heesestraße verzichtbar, da auf landeseigenen Grundstücken ohnehin jegliche Form der Selbstbindung vermieden werden soll.
4. Auf Grund der Änderung Nr. 1 wird die textliche Festsetzung Nr. 17 (jetzt 16) wie folgt geändert: „Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche“ heißt jetzt „Auf dem Grundstück...“.
5. Im Zusammenhang mit der Änderung Nr. 1 wird auf dem betreffenden Grundstück die überbaubare Fläche in nördlicher Richtung erweitert, um die Möglichkeit einer zusätzlichen, landschaftsräumlich vertretbaren Wohnbebauung zu ermöglichen.
6. Infolge der Änderung Nr. 5 entfallen die Einzelbaumerhaltungsbindungen für drei Kiefern. Ein städtebauliches Erfordernis für die zwingende Erhaltung der Bäume am jetzigen Standort in Form einer Erhaltungsbindung wird nach nochmaliger Prüfung nicht gesehen. Die Baumschutzverordnung gilt unbenommen.
7. Die Ausweisung als denkmalgeschützte Gesamtanlage für das Grundstück Fortunaallee 13-27 wird ergänzt.
8. Als Festsetzung Nr. 12 wird neu eingefügt: Auf dem Grundstück Fortunaallee 13-27 ist die Gartenanlage denkmalgerecht instand zu setzen. Hierbei handelt es sich um eine Forderung des Landesdenkmalamtes. Die denkmalgeschützte Gartenanlage weist noch deutlich ablesbare historische Strukturen, einschließlich differenzierter Bodenmodellierung, auf. Die Festsetzung dient dazu, die historische Gartenstruktur nach erfolgter Bautätigkeit wiederherzustellen. Mit dem Planungsstand von 2008 zur erneuten öffentlichen Auslegung entfällt diese

Festsetzung, da die Denkmalschutzbelange durch eigene gesetzliche Regelungen ausreichend gesichert sind.

9. Der Satz 2 der textlichen Festsetzung Nr. 7 (jetzt 6) wird gestrichen. Die Aussage, dass nicht gebäudeartige Nebenanlagen (Stellplätze, Zufahrten) außerhalb der Baufenster nur ausnahmsweise zulässig sind, wird als zu starke Einschränkung der Flexibilität der Bauherr/innen gesehen. Mit Planungsstand von 2008 wurde diese Festsetzung erneut geändert.
10. Die textliche Festsetzung Nr. 15 (Regenwasserversickerung) wird gestrichen. Der Umgang mit dem Regenwasser ist im § 36a Berliner Wassergesetz geregelt. Danach soll das Regenwasser weitestgehend auf den Grundstücken versickert werden. Da den Eigentümer/innen auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ausreichender Spielraum zur Bewältigung der Problematik des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück selbst verbleibt, so dass Vernässungsschäden an der Vegetation und an Bauwerken oder Bodenbelastungen durch entsprechende Maßnahmen ausgeschlossen werden können, soll auf die Festsetzung gesonderter Maßnahmen zur Versickerung verzichtet werden.
11. Auf Grund der Änderungen Nr. 3, 8 und 10 ändert sich die Nummerierung der textlichen Festsetzungen.
12. In der textlichen Festsetzung Nr. 1 (ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten) wird nach „gesundheitliche“ das Wort „kulturelle“ eingefügt. Das Wort war bei der Aufzählung im Entwurf vergessen worden.
13. Die textliche Festsetzung Nr. 6 (jetzt 5) – Fassadenlänge - wird neu formuliert. Da es sich bei der Beschränkung der Fassadenlänge innerhalb der offenen Bauweise um eine abweichende Bauweise handelt, wird der inhaltlich gleiche Sachverhalt wie folgt umformuliert: Im Allgemeinen Wohngebiet, mit Ausnahme des WA 1, sind als von der offenen Bauweise abweichende Bauweise mit Längenbeschränkung Baukörperlängen von maximal 18 m zulässig.
14. Im Zusammenhang mit der Änderung Nr. 13 wird in den betreffenden Nutzungsschablonen ein a für abweichende Bauweise eingetragen.
15. Die als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Zweckbestimmung wird jeweils in Öffentliche Parkanlage geändert. Das Wort Grünfläche stellt keine Zweckbestimmung dar.
16. Sechs Maßangaben wurden vervollständigt.
17. Die Böschungsbereiche, die sich durch die Dammlage der Straße auf Grund der Querung der Wuhle ergeben, sind gemäß Berliner Straßengesetz öffentlich gewidmetes Straßenland und als solches im Bebauungsplan auszuweisen. An der Heese-/Heerstraße wird damit auf Grund der Herausnahme der Böschung aus dem Plangebiet die Geltungsbereichsgrenze in südlicher Richtung verschoben. Im Bereich Zimmermannstraße wird das öffentliche Straßenland beidseitig in Richtung der Privatgrundstücke um die Böschungen erweitert. Die damit verbundene geringfügige Verschiebung der südlichen

Geltungsbereichsgrenze in südlicher Richtung zieht gleichzeitig eine Änderung der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des angrenzenden Bebauungsplanes XXI-28 Zimmermannstraße/Wuhle nach sich. Hierbei handelt es sich jeweils um redaktionelle Änderungen, die keine Änderung des Titels nach sich ziehen.

18. Für die Straßen innerhalb des Geltungsbereiches wurden alle Straßenbegrenzungslinien, die mit der Geltungsbereichsgrenze zusammenfallen, nachgetragen. Dies betrifft die Fortuna-, Schwaben-, Eichen- und Birkenallee sowie die Zimmermann-/Lindenstraße.

Bezüglich der Änderungen wurde den folgenden betroffenen Grundstückseigentümer/innen/Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben:

1. Norddeutsche Provinz SJ als Eigentümer des Grundstückes Fortunaallee 13-27,
2. Eigentümer/in des Grundstückes Zimmermannstraße 21,
3. Eigentümer/in des Grundstückes Zimmermannstraße 23,
- 4.- 12. Eigentümer/in des Grundstückes Zimmermannstraße 20-30,
13. Landesdenkmalamt,
14. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I E (Landschaftsplanung/ Naturschutz),
15. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VII B 2 (Straßenplanung),
16. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VIII E (Wasserwirtschaft),
17. Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales,
18. Tiefbauamt Marzahn,
19. Naturschutz- und Grünflächenamt Marzahn,
20. BA Marzahn, Abt. Gesundheit und Soziales.

Von den insgesamt 11 durch die Änderung Nr. 17 (Änderung der Straßenbegrenzungslinie) betroffenen Grundstückseigentümer/innen haben acht schriftlich ihr Einverständnis mit den Änderungen erklärt. Die Adressen der drei übrigen Eigentümer/innen konnten nicht ermittelt werden. Die betroffenen Fachämter haben ihre Zustimmung schriftlich mitgeteilt.

Als Hauptbetroffener äußerte der Eigentümer des Grundstückes Fortunaallee 13-27 Bedenken gegen die sein Grundstück betreffenden beabsichtigten Änderungen. Die neu eingefügte Festsetzung zur denkmalgerechten Instandsetzung der historischen Gartenanlage wurde als nicht zu akzeptierende Härte abgelehnt. Dem wurde zunächst nicht gefolgt. Im weiteren Verfahren wurde die Festsetzung auch auf Grund mangelnder Rechtssicherheit wieder gestrichen.

Die von SenStadt, Abt. I E (Landschaftsplanung/Naturschutz), geäußerten Hinweise beziehen sich nicht auf das aktuelle Beteiligungsverfahren. Empfehlungen bezüglich der Sicherung des Wuhlegrünzuges sind in der Planung bereits weitgehend berücksichtigt. Geforderte Blickbeziehungen zur Wuhle werden durch die Begrenzung der Fassadenlänge auf 18 m erreicht. Die Planung unterstützt die Ziele des Landschaftsprogrammes in Bezug auf den Waldbaumsiedlungsbereich durch verschiedene Grünfestsetzungen.

Der Beschluss zur Auswertung der Betroffenenbeteiligung zur erneuten Änderung der Planung wurde durch das Bezirksamt Marzahn am 02.10.2001 gefasst.

## **7. Weiterführung des Verfahrens gemäß § 13 a BauGB**

Nach der Änderung des Baugesetzbuches durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) wird das Bebauungsplanverfahren XXI-36 nach den Vorschriften des § 13 a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung - weitergeführt.

Begründung:

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Nachverdichtung einer Fläche innerhalb des bebauten Siedlungsgebietes. Er setzt eine gemäß § 19/2 BauNVO zulässige Grundfläche von ca. 10.000 m<sup>2</sup> fest.

Der Bebauungsplan steht im engen räumlichen Zusammenhang zu den Bebauungsplänen XXI-6, XXI-37 und XXI-42 (Entwürfe) sowie XXI-28 und XXIII-30a, b und c (festgesetzt) auf Grund ihrer unmittelbaren Nachbarschaft entlang des Wuhletals.

Ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen diesen Verfahren besteht nicht, da weder eine parallele Verfahrensdurchführung erfolgte, noch eine Übereinstimmung hinsichtlich des Festsetzungsdatums besteht.

Ein sachlicher Zusammenhang zwischen diesen Verfahren -die Sicherung von Abschnitten für einen übergeordneten Grünzug- ist hierbei nicht von Relevanz, da diese Abschnitte unabhängig voneinander entwickelt werden können und es sich zudem nicht um eine bauliche Entwicklung im Sinne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt. Gemeinsamer Planungsschwerpunkt der genannten Verfahren ist die Wahrung der vorhandenen landschaftlichen und ökologischen Qualitäten der Planungsgebiete unter gleichzeitiger langfristiger Sicherung der Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Dabei ist jedoch nicht von einem engen sachlichen Zusammenhang auszugehen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB wurde durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf am 22.05.2007 beschlossen.

Die Bekanntmachung der Durchführung des beschleunigten Verfahrens ohne Umweltprüfung erfolgte im Amtsblatt Nr. 51 vom 16.11.2007, S. 3008.

## **8. Änderung des Geltungsbereiches**

Im Verlauf des Verfahrens wurde durch die zuständige Senatsbehörde - Berliner Forsten - festgestellt, dass die durch Birkenallee, Fortunaallee, Eichenallee und Schwabenallee begrenzte Fläche Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes ist. Der aus 14 Flurstücken bestehende Block hat eine Größe von 12.050 m<sup>2</sup>. Die Fläche befindet sich im privaten Eigentum.

Die Fläche ist bewaldet und mit Ausnahme des katholischen Pfarramtes Herz Jesu unbebaut. Planungsziel für die Fläche im Bebauungsplan XXI-36 war bisher die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet mit sehr hohem Grünanteil, im Sinne des Erhalts des durch die Waldbäume geprägten städtebaulichen Charakters dieser Fläche. Die überbaubaren Bereiche wurden durch zwei Baufenster gekennzeichnet. Große Teile des Quartiers sollten zum Schutz der durch den vorhandenen Waldbaumbestand als Relikt der ehemaligen Kiefern- und Eichenwälder geprägten städtebaulichen Situation von einer Bebauung ausgeschlossen werden. Durch die Erhaltungsbindung sollte langfristig der bereits vorhandene Gesamteindruck dieser Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes erhalten und planungsrechtlich gesichert werden.

Da die Fläche dem Landeswaldgesetz unterliegt, ist ein umfassender Schutz des Waldbestandes gewährleistet. Damit entfällt für diese Fläche das Planerfordernis des Erhalts der durch die Waldbäume geprägten städtebaulichen Situation.

Im Falle der Genehmigung der Umwandlung von Waldflächen in eine andere Nutzungsart i. S. des § 6 Abs. 2 des Landeswaldgesetzes erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben auf den betreffenden Flächen nach § 34 BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss vom 22.05.2007 geändert. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt vom 16.11.2007, Nr. 51, Seite 357.

## **9. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Nach der Änderung des Geltungsbereichs wurden folgende Bebauungsplaninhalte erneut geändert:

1. Für das landeseigene Grundstück Fortunaallee 1-5 wurde die Nutzungsart von Gemeinbedarfsfläche Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke in Fläche für Versorgungsanlagen/Gewässerunterhaltung umgewandelt. Es wurde eine überbaubare Fläche verortet. Die Fläche wird dauerhaft für die Gewässerunterhaltung an der Wuhle durch die Abteilung X F 3 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung benötigt und ist damit als Gemeinbedarfsstandort nicht verfügbar. Alternativ werden andere Vorhaltestandorte geprüft. Die Nutzungsmaße werden beibehalten.

2. Für das Grundstück Fortunaallee 29-43 wurde die Nutzungsart von Gemeinbedarfsfläche Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke in Allgemeines Wohngebiet (WA 3) umgewandelt. Derartige Nutzungen sind im WA uneingeschränkt zulässig. Gleichzeitig soll bezüglich anderer im WA zulässiger Nutzungen die Flexibilität gewahrt bleiben. Ein aus bezirklichen Bedarfen abgeleitetes Erfordernis für die Ausweisung als Gemeinbedarfsflächen besteht nicht.
3. Die textliche Festsetzung Nr. 1 über ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten im Allgemeinen Wohngebiet wurde reduziert auf die Nutzungen: Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
4. Die textliche Festsetzung Nr. 2 zum Ausschluss von Nutzungsarten wurde reduziert auf die Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
5. Mit Ausnahme des Grundstücks Fortunaallee 67 wurde der ursprüngliche wuhlebegleitende öffentliche Grünstreifen entlang der westlichen Wuhleböschung an die jeweils westlich angrenzende Nutzungsart angeglichen und wird damit potentiell Bauland. Die Änderung wurde vorgenommen, da es für einen öffentlichen Wuhlewanderweg auf dieser Seite der Wuhle kein Planerfordernis mehr gibt. Der Weg wurde durchgehend auf der östlichen Wuhleseite realisiert.
6. Für das Altenheimgrundstück Fortunaallee 13-27 wird auf die bisherige Vorgabe von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Geschossigkeit verzichtet. Demgegenüber wird in Anpassung an den denkmalgeschützten Bestandsbaukörper und die historische Baustruktur eine maximale Traufhöhe in Verbindung mit einer maximalen Geschossfläche vorgegeben. Damit wird auf das Erfordernis reagiert, den bestehenden Baukörper zu erhalten und eine Erweiterung zu ermöglichen. Aus Gründen der Flexibilität und Funktionalität soll auf die Vorgabe einer Fassadenlänge verzichtet werden. Zur Gliederung der Fassade wird im Übergangsbereich zwischen Alt- und Neubau eine Einschnürung des Baufensters vorgesehen. In Anpassung an das vorliegende Projekt zur Errichtung eines Behindertenwohnheimes wird die Tiefe des Baufensters im nördlichen Bereich reduziert. Die Flächen für öffentliche Geh- und Radfahrrechte auf dem Grundstück entfallen.
7. Die textliche Festsetzung: Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist im Allgemeinen Wohngebiet ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der ein Vollgeschoss ist und wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird, wurde zusätzlich in den Bebauungsplan aufgenommen.
8. Die textliche Festsetzung zur Einschränkung der Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf 20 bzw. 30 % wurde gestrichen. Damit sollte die Flächeninanspruchnahme, insbesondere im rückwärtigen Grundstücksbereich, minimiert werden. Die Einschränkung ist nicht mehr erforderlich, da die Zulässigkeit von Nebenanlagen grundsätzlich auf die überbaubaren Flächen beschränkt wurde (siehe Pkt. 11). Damit gilt die laut BauNVO zulässige maximale Überschreitungsmöglichkeit der GRZ von 50 %.

9. Im Wohngebiet WA 1, 4 und 5 wurden die Baufenster um 5 m auf eine Tiefe von 35 m erweitert. Im Bereich Fortunaallee 7 wurde die westliche Baugrenze an die 5-m-Vorgartentiefe angepasst. Im Bereich Fortunaallee 55-57 wurde die östliche Baugrenze auf Grund der wegfallenden Baumerhaltungsbindung angepasst.
10. Die überbaubare Fläche im WA 5 wird dahingehend verändert, dass auch das wuhleangrenzende Grundstück Fortunaallee 23 eine überbaubare Fläche erhält. Das Baufenster für die angrenzenden Grundstücke Zimmermannstraße 21 und Fortunaallee 85 wird auf Grund der entstehenden Ecksituation angepasst.
11. Die textliche Festsetzung zur Unzulässigkeit gebäudeartiger Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen wird gestrichen und durch folgende Festsetzung ersetzt: Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.
12. Eine textliche Festsetzung zur Gliederung von Stellplatzanlagen durch Bepflanzung wurde aufgenommen.
13. Der Flächenansatz zur Pflanzung von Waldbäumen auf den Baugrundstücken wurde von 200 m<sup>2</sup> auf 400 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Fläche pro Baum erhöht. Daraus ergeben sich für die Mehrzahl der Grundstücke mindestens zwei zu pflanzende großkronige Waldbäume. Eine höhere Anzahl schränkt die Flexibilität der Bauherr/innen bei der Nutzung ihrer Grundstücke zu stark ein.
14. Die Pflanzliste gilt zwingend für die textlichen Festsetzungen 7 und 8 und wird damit zum Bestandteil der Planzeichnung.
15. Das für die ortsbildprägenden Waldbäume festzusetzende Erhaltungsgebot wird für sieben Bäume wieder gestrichen, da diese nicht Bestandteil der zusammenhängenden und stark gebietsprägenden Waldparkanlage sind und ein städtebauliches Erfordernis zum zwingenden Erhalt dieser Bäume an diesem Standort nicht ableitbar ist. Die Baumschutzverordnung gilt unbenommen.
16. Die textliche Festsetzung zur Einschränkung zulässiger Brennstoffe wurde gestrichen. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Luftreinhaltegebiet.
17. Die textliche Festsetzung zur Fassadenbegrünung wurde gestrichen. Die Festsetzung wird als zu starker Eingriff in die persönliche Gestaltungsfreiheit gesehen.
18. Die textliche Festsetzung mit der Bindung zur Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entfällt. Auf Grund der Änderung Nr. 5 zur Umwandlung des westlichen wuhlebegleitenden öffentlichen Grünstreifens in Bauland besteht kein öffentliches Erfordernis mehr für die Gestaltung des Übergangsbereichs von privaten Gärten zu öffentlichen Grünflächen.
19. Die Festsetzung zur denkmalgerechten Erhaltung der Gartenanlage auf dem Grundstück Fortunaallee 13-27 wurde gestrichen, da diese bereits nach anderen



gesetzlichen Vorschriften geregelt ist. Entsprechende Hinweise finden sich im Begründungstext. Die Kennzeichnung des Grundstücks als denkmalgeschützte Gesamtanlage wurde im Plan ergänzt.

20. Die textliche Festsetzung zur Beschränkung der Baukörperlänge wurde redaktionell geändert.
21. Die Festsetzung der Traufhöhe im WA 3 wurde redaktionell angepasst.
22. Die Allgemeinen Wohngebiete wurden aus Gründen der Lesbarkeit als WA 1 bis WA 5 bezeichnet. Zur Abgrenzung der Teilgebiete wurden ergänzende Knotenlinien eingefügt.
23. Der Verlauf der nördlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze wurde redaktionell geändert. Im nördlichen Bereich wurde die Abgrenzung zum Straßenflurstück auf Grund der bis dahin fehlerhaften Darstellung korrigiert. Im südlichen Bereich erfolgte der Verzicht auf einen Straßenabschnitt in Anpassung an den östlich angrenzenden festgesetzten Bebauungsplan XXIII-30c, welcher das öffentliche Straßenland der Lindenstraße hier bereits bis zu dessen Mitte erfasst. Diese Änderung zieht keine Änderung des Titels nach sich.
24. Der Titel des Bebauungsplanes wurde redaktionell geändert. Die Bekanntmachung der Änderung erfolgte im Amtsblatt vom 25.07.2008 (Nr. 34, S. 1876).

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde überarbeitet.

Der Beschluss zur Änderung von Planungszielen und zur Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde am 15.07.2008 (Beschluss-Nr. 0569/ III) gefasst.

Der Bebauungsplan XXI-36 vom 18.05.1999 mit Deckblättern vom 25.07.2000 und 26.06.2008 lag in der Zeit vom 18.08. bis einschließlich 19.09.2008 erneut öffentlich aus.

Die fristgerechte ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im Amtsblatt erfolgte am 25.07.2008 (Nr. 34, S. 1876); die Veröffentlichung in der Tagespresse am 08.08.2008. Im Amtsblatt wurde auf Folgendes hingewiesen: Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a des Baugesetzbuches als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches durchgeführt. Die Beteiligung erfolgt zu den geänderten Planungsinhalten. Die Stellungnahmen sind in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzubeziehen. Nicht fristgerechte Stellungnahmen können unberücksichtigt bleiben. Ein Antrag nach § 47 VerwGO ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Abwägungsergebnis:

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen zum Entwurf 14 Stellungnahmen ein. 10 Träger öffentlicher Belange stimmten der Planung uneingeschränkt zu bzw. gaben Hinweise, welche zur Kenntnis genommen werden, jedoch nicht bebauungsplanrelevant sind.

Von vier Trägern gingen folgende Anregungen ein:

- Die gemeinsame Landesplanungsabteilung sieht Widersprüche der Planung zum Landesentwicklungsplan (LEPeV) bezüglich der Verdichtung der bestehenden Wohnbebauung im Wuhletal als Freiraum mit besonderem Schutzanspruch. Die Planung trägt dieser Anregung bereits Rechnung.
- Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. IB, weist auf die aus ihrer Sicht nicht ausreichende Auseinandersetzung mit der Entwickelbarkeit der Planung aus dem FNP hin, insbesondere hinsichtlich der einseitigen Ausweisung der öffentlichen Parkanlage für den Wuhlewanderweg. Die Planung trägt dieser Anregung bereits Rechnung.
- Die Aussage zum Ankaufspreis für das im Eigentum der BWB befindliche Grundstück Fortunaallee 67 ist zu überprüfen. Es handelt sich um ein nach § 34 BauGB bebaubares Grundstück und somit um Bauland. Die Aussage wird im Begründungstext dahingehend korrigiert, dass zum Zeitpunkt der Investition die Entschädigungsansprüche gemäß § 40 i.V.m. § 43 Abs. 3 BauGB zu prüfen sind.
- Darüber hinaus wird eine Ergänzung der Begründung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB gefordert. Die Forderung wird berücksichtigt.
- Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I E, sieht ebenfalls einen Widerspruch der Planung zum FNP auf Grund der nur einseitig ausgewiesenen öffentlichen Parkanlage für den Wuhlewanderweg. Die Planung trägt dieser Anregung bereits Rechnung.
- Weiterhin wird bemängelt, dass nicht auf die Belange des Artenschutzes eingegangen wird. Die Anregung wird berücksichtigt: Der Begründungstext wird ergänzt.
- Das Landesdenkmalamt weist auf bodendenkmalpflegerische Belange hin. Weiterhin wird bezüglich der denkmalgeschützten Gesamtanlage Fortunaallee 13-27 um die Aufnahme weiterer gestalterischer Festsetzungen gebeten. Die Anregungen werden in den Begründungstext aufgenommen.

Seitens der Bürger/innen gingen die Stellungnahme eines Anwohners sowie eine Stellungnahme von der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. ein.

- Der Anwohner bittet um Prüfung der Ausweisung einer überbaubaren Fläche für sein im hinteren Grundstücksbereich befindliches Wohnhaus. Dem privaten Belang wird gefolgt, da das planerische Grundkonzept nicht gefährdet wird. Das städtebauliche Grundgerüst wird durch die punktuelle Einschnürung der freizuhaltenen Flächen entlang der Wuhle nicht grundsätzlich in Frage gestellt.
- Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. fordert in ihrer Stellungnahme die Erhöhung der Zahl der zu pflanzenden großkronigen Laubbäume pro nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie zur Gliederung von Stellplatzanlagen. Dem Einwand wird auf Grund des Flächenbedarfs großkroniger

Bäume sowie aus Gründen der Erhaltung der Flexibilität der Eigentümer/innen nicht gefolgt.

Im Ergebnis der Abwägung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Auf dem Bebauungsplan (Deckblatt vom 26.06.2008) wurde per Änderungsvermerk ein zusätzliches Baufenster auf dem Grundstück Fortunaallee 11 verortet.  
Da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB eine Betroffenenbeteiligung durchgeführt. Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich.
- Als redaktionelle Änderung ist die Signatur für denkmalgeschützte Gesamtanlage zu korrigieren (Kreis anstatt eines Quadrates).

Der Begründungstext wurde ergänzt.

Das Abwägungsergebnis zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde am 16.12.2008 beschlossen (Beschluss-Nr. 0684/III).

### **10. Betroffenenbeteiligung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB**

Da die Änderung nicht die Grundzüge der Planung berührt, kann der betroffenen Öffentlichkeit bzw. den betroffenen Grundstückseigentümern Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden.

Mit Schreiben vom 12.02.2009 wurden die durch die Änderung betroffenen Anwohner/innen um Stellungnahme gebeten. Im Ergebnis der Beteiligung wurden keine weiteren Anregungen geäußert. Das Ergebnis der Betroffenenbeteiligung wurde am 26.05.2009 beschlossen.

### **11. Beschlussfassung durch die BVV**

Die Vorlage des Plans zur Beschlussfassung durch die BVV und der Entwurf zur Rechtsverordnung wurden durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf am 26.05.2009 beschlossen. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan vom 18.05.1999 mit Deckblättern vom 25.07.2000 und 26.06.2008 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB am 25.06.2009 beschlossen und über die Rechtsverordnung gemäß § 12 BezVwG entschieden.

### **12. Anzeige des Bebauungsplanes XXI-36 gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB**

Nach dem BVV-Beschluss wurde der Bebauungsplan mit den erforderlichen Unterlagen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit Schreiben vom 06.07.2009 angezeigt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat eine Rechts- und Inhaltskontrolle vorgenommen und sich mit Schreiben vom 07.09.2009 fristgerecht geäußert.

Im Ergebnis des Anzeigeverfahrens wurde der Bebauungsplan beanstandet, da hinsichtlich eines Altlastenverdachts auf dem Grundstück Fortunaallee 55-57 ein Ermittlungs- und Abwägungsausfall festgestellt wurde. Des Weiteren wurde eine mangelnde Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB festgestellt. Klarstellungsbedarf wurde auch in Bezug auf die Begründung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gesehen.

Weitere Hinweise hatten redaktionellen Charakter.

### **13. Betroffenenbeteiligung**

Hinsichtlich des bestehenden Altlastenverdachts für das Grundstück Fortunaallee 55-57 wurde eine Stellungnahme des Natur- und Umweltamtes, Fachbereich Umwelt, eingeholt. Nach Überprüfung der Situation wird mit Schreiben vom 08.10.2009 seitens des Umweltamtes mitgeteilt, dass der Bodenbelastungsverdacht aus derzeitigem Erkenntnisstand keinerlei Auswirkungen auf die geplante Ausweisung der Fläche als Teil des allgemeinen Wohngebietes hat.

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde mit den betroffenen Eigentümer/innen des Grundstücks Fortunaallee 55-57 eine Betroffenenbeteiligung durchgeführt. Mit Schreiben vom 29.10.2009 wurde die Möglichkeit zur Äußerung innerhalb einer zweiwöchigen Frist gegeben. Es wurden diesbezüglich keine weiteren Anregungen geäußert. Das Ergebnis der Betroffenenbeteiligung wurde am 02.02.2010 durch das Bezirksamt beschlossen.

#### *Weitere Änderungen im Ergebnis des Anzeigeverfahrens*

Die Begründung wurde hinsichtlich der Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB überarbeitet. In Bezug auf die Begründung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB wurde eine Klarstellung vorgenommen. Die inhaltlichen Ergänzungen bezogen sich vorrangig auf die Punkte

- I.3.3 Eigentumsverhältnisse
- I.3.5 Altlasten
- I.3.6 Denkmalschutz
- II.4.1 Art der baulichen Nutzung
- II.4.2 Maß der baulichen Nutzung
- III.1 Auswirkungen auf die Umwelt-Eingriffsbetrachtung
- IV. Verfahren
- V. Rechtsgrundlagen

Die Hinweise zur Verbesserung der Rechtssicherheit bzw. besseren Nachvollziehbarkeit der Begründung wurden bei der Überarbeitung der Begründung ebenfalls berücksichtigt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde in folgenden Punkten redaktionell geändert:

- Auf dem Originalplan wurden Ergänzungen zur Legende und zum Auslegungsvermerk vorgenommen. Es erfolgte ein Änderungsvermerk auf dem Originalplan.
- Auf dem Deckblatt vom 26.06.2008 wurde für die Fläche für Versorgungsanlagen ein im Zuge der Erstellung des Deckblattes entstandener redaktioneller Fehler bei der Darstellung des Nutzungskreuzes korrigiert. Weiterhin wurde die Legende ergänzt. Es erfolgte ein Änderungsvermerk auf dem Deckblatt.

Der Entwurf zur Rechtsverordnung wurde korrigiert.

#### **14. Erneute Beschlussfassung durch die BVV**

Die erneute Vorlage des Plans zur Beschlussfassung durch die BVV und der Entwurf zur Rechtsverordnung wurden durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf am 02.02.2010 (Nr. 1002/III) beschlossen. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan vom 18.05.1999 mit Deckblättern vom 25.07.2000 und 26.06.2008 einschließlich den Änderungen vom 09.11.2009 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB am 25.03.2010 (Drs.-Nr. 1666/VI) beschlossen und über die Rechtsverordnung gemäß § 12 BezVwG entschieden.

#### **15. erneute Anzeige des Bebauungsplanes XXI-36 gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB**

Nach dem BVV-Beschluss wurde der Bebauungsplan mit den erforderlichen Unterlagen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit Schreiben vom erneut angezeigt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat eine Rechts- und Inhaltskontrolle vorgenommen und sich mit Schreiben vom 16.06.2010 fristgerecht geäußert. Im Ergebnis des erneuten Anzeigeverfahrens war der Bebauungsplan nicht zu beanstanden.

Im Rahmen der erneuten Rechtskontrolle ergingen seitens der prüfenden Behörde einige Hinweise, die noch geringfügige redaktionelle Änderungen ergaben.

#### Begründungstext:

- Korrektur des Titels

- Korrektur der Rechtsgrundlage für die analoge Anwendung der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens für das beschleunigte Verfahren.
- Ergänzung zum Inhalt der Amtsblattveröffentlichung

Planzeichnung:

- Korrektur des Titels
- Ergänzung des Auslegungsvermerks

## **16. Festsetzung des Bebauungsplanes**

Nach Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde der Bebauungsplan durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf am 31.08.2010 als Rechtsverordnung beschlossen (Vorlage-Nr. 1161/III).

Die Verkündung der Rechtsverordnung zum Bebauungsplan XXI-36 erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt vom 27. November 2010, 66. Jahrgang, Nr. 28, S. 512.

## **V. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486), in Verbindung mit dem BauGB in der Fassung vom 30.07.1996, (BGBl. I S. 1189), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049), in Verbindung mit dem BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 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

1. Im Allgemeinen Wohngebiet können die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)
3. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
4. Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist im Allgemeinen Wohngebiet ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der ein Vollgeschoss ist und wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)
5. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
6. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, 4 und 5 wird als Bauweise festgesetzt: Abweichend von der offenen Bauweise darf die Länge der Gebäude höchstens 18 m betragen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
7. In den Allgemeinen Wohngebieten ist pro angefangene 400 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein für das Waldbaumsiedlungsgebiet typischer Baum gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume von mindestens gleicher Qualität einzurechnen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
8. Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume von mindestens gleicher Qualität einzurechnen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

9. Die durch Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
10. In den Allgemeinen Wohngebieten ist die 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. 1 Nr. 20 BauGB)

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 7 und 8 sind die Arten der Pflanzliste zu verwenden.

Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Corylus avellana	Gemeine Haselnuss
Corylus colurna	Baum-Haselnuss
Sorbus aucuparia	Eberesche
Betula pendula	Hängebirke
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer