

## **Bebauungsplan XXI-2-2**

(Grüne Aue / Möwenweg)

für eine Teilfläche zwischen Möwenweg und der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Grüne Aue 52, den östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Grüne Aue 17-52 und den südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Möwenweg 2/20 und Abschnitte der Straße Grüne Aue 17-52 und Möwenweg 2/20 und einen Abschnitt des Möwenweges zwischen südlicher Straßenbegrenzungslinie der Straße Alt Biesdorf und Möwenweg  
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

# Inhalt

<b>I. PLANUNGSGEGENSTAND .....</b>	<b>4</b>
<b>1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....</b>	<b>5</b>
2.1 STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG / GEBIETSENTWICKLUNG.....	5
2.2 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE.....	5
2.3 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	5
2.4 DENKMALSCHUTZ .....	6
2.5 ALTLASTEN/KAMPFMITTELVORKOMMEN.....	6
<b>3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>7</b>
3.1 ZIELE UND GRUNDSÄTZE DER RAUMORDNUNG .....	7
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	7
3.3 LANDSCHAFTSPROGRAMM .....	7
3.4 BEZIRKLICHES ZENTRENKONZEPT .....	8
3.5 SONSTIGE VOM BEZIRK BESCHLOSSENE PLANUNGEN.....	9
3.6 BEBAUUNGSPLAN XXI-2.....	9
3.7 ANGRENZENDE FESTGESETZTE UND IM VERFAHREN BEFINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE .....	9
3.8 SONSTIGE VOM SENAT BESCHLOSSENE STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN .....	10
<b>4. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN .....</b>	<b>11</b>
<b>II. PLANINHALT .....</b>	<b>12</b>
<b>I. ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER PLANINHALT .....</b>	<b>12</b>
<b>2. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....</b>	<b>12</b>
<b>3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>13</b>
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	13
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	13
3.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE.....	14
3.4 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN.....	14
3.5 GRÜNFESTSETZUNGEN.....	15
3.6 GEH- UND RADFAHRRECHT .....	17
3.7 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....	17
3.8 STÄDTEBAULICHER VERTRAG.....	18
<b>4. ABWÄGUNG DER PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE .....</b>	<b>19</b>
4.1 VERKEHRERSCHLIEßUNG .....	19
4.2 LÄRM .....	19
4.3 REGENWASSER.....	21
4.4 NUTZUNGSMAß.....	21
<b>III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>23</b>
<b>1. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT .....</b>	<b>23</b>
1.1 EINGRIFFE / ARTENSCHUTZ .....	23
1.2 GRUNDWASSER / REGENWASSER .....	23
1.3 KLIMA .....	24
1.4 LÄRM.....	24
<b>2. AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNBEDÜRFNISSE UND DIE SOZIALE INFRASTRUKTUR .</b>	<b>24</b>
<b>3. AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT UND DIE FINANZ- BZW. INVESTITIONSPLANUNG</b>	<b>25</b>

<b>IV. VERFAHREN</b> .....	<b>25</b>
<b>1. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄß § 13A BAUGB</b> .....	<b>25</b>
<b>2. MITTEILUNG DER PLANUNGSABSICHT</b> .....	<b>26</b>
<b>3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> .....	<b>27</b>
<b>4. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB</b> .....	<b>27</b>
<b>5. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB</b> .....	<b>28</b>
<b>6. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 (2) BAUGB</b> .....	<b>31</b>
<b>7. ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 4A (3) BAUGB</b> .....	<b>34</b>
<b>8. BETROFFENENBETEILIGUNG GEMÄß § 4A (3) BAUGB</b> .....	<b>40</b>
<b>9. ANZEIGEVERFAHREN GEMÄß § 6 ABS. 2 AGBAUGB</b> .....	<b>41</b>
<b>10. FESTSETZUNG</b> .....	<b>42</b>
<b>V. RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>43</b>
<b>VI. ANHANG</b> .....	<b>44</b>
<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>44</b>
<b>PFLANZLISTE</b> .....	<b>46</b>

# I. PLANUNGSGEGENSTAND

## 1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Aufgrund veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen wurde für eine Teilfläche des festgesetzten Bebauungsplanes XXI-2 ein neues städtebauliches Konzept entwickelt. Der Eigentümer beabsichtigt auf der ausgewiesenen Fläche Wohnbauflächen zu entwickeln, zu erschließen und mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zu bebauen, die anschließend an Enderwerber veräußert werden. Die geplante Bebauung der Fläche entspricht dem Interesse des Bezirks, auf dieser Fläche weiteren Wohnungsbau zu realisieren. Die Fläche bietet Potenzial zur Schaffung hochwertiger Wohnbebauung am Stadtrand.

Die Erforderlichkeit eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich aus dem Planungsziel, den festgesetzten Bebauungsplan XXI-2 in einem Teilbereich zu ändern und damit für das Gesamtgebiet langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Mit Verordnung vom 12.05.2006 wurde der Bebauungsplan XXI-2 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 62. Jahrgang Nr.19, am 03.06.2006 verkündet und ist somit am 04.06.2006 in Kraft getreten. Er weist für den zu ändernden Teilbereich allgemeine Wohngebiete (WA 13 und 14) sowie Anteile öffentlicher Erschließungsflächen aus. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-2-2 für den zu ändernden Teilbereich hat eine Größe von etwa 2,5 ha.

Die geplante Erschließung der Bauflächen soll aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen abweichend von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes XXI-2 erfolgen, wobei das Grundprinzip der geplanten Erschließung über die Straßen Grüne Aue und Möwenweg weitestgehend beibehalten werden soll. Zur Realisierung der Erschließung soll die Lage der vorhandenen Fahrbahnen in diesen Bereichen überwiegend beibehalten werden, diese saniert und mit verkehrlichen Nebenanlagen sowie den Medien komplettiert werden. Die veränderte Erschließungsvariante wurde mit dem Ziel der wirtschaftlichen Machbarkeit durch die Reduzierung der Erschließungskosten für den Eigentümer entwickelt.

Des Weiteren soll die Lage des festgesetzten öffentlichen Geh- und Radfahrrechtes, welches vom Fuß- und Radweg im Wuhlegrünzug zur Straße „Zu den Faltern“ geplant ist, in der Lage verändert und angepasst werden. Der Erschließungsträger möchte dies nunmehr auf einer der Privatstraßen verorten. Mit der Überarbeitung des Bebauungsplanes soll außerdem gesichert werden, dass die größtenteils auf landeseigenen Flächen befindlichen Anlagen der BWB generell so gesichert werden, dass sie im öffentlichen Grünzug liegen, und nicht mehr auf geplanten privaten Baulandflächen, da dies zu erheblichen Einschränkungen der Nutzbarkeit dieser Parzellen führen würde. Damit wird dem privaten Belang zur wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Flächen Rechnung getragen.

## **2. Beschreibung des Plangebietes**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung**

Der Ortsteil Biesdorf liegt im Ostraum von Berlin im Übergang zur Stadtgrenze. Er ist Teil des größten zusammenhängenden Einfamilienhausgebietes in Berlin. Im Norden grenzt Biesdorf an die Großsiedlung Marzahn, im Osten an den Ortsteil Kaulsdorf, im Süden an den Bezirk Treptow-Köpenick und im Westen an den Bezirk Lichtenberg.

In seiner siedlungshistorischen Entwicklung war Biesdorf eine ländlich geprägte Gemeinde, ein Wohnvorort Berlins, der 1920 als Teil des neuen Bezirkes Lichtenberg nach Groß-Berlin eingemeindet und zum Stadtrandwohngebiet entwickelt wurde. Die bauliche Dichte war bis in die 80er Jahre sehr gering. Erst mit Beginn der 90er Jahre setzte durch zunehmende Nachfrage nach Wohneigentum die Bebauung und auch die damit verbundene Teilung großer Baugrundstücke ein.

Das Plangebiet hat eine Größe von 2,5 ha. Es beinhaltet die sog. „Dreiecksfläche“ südlich der B 1/5, zwischen nördlichem Möwenweg, Wuhlegrünzug und der Straße Grüne Aue. Die Fläche war in den 80er Jahren als Bauland vorgesehen. Der geplante Wohnungsbau wurde jedoch bis auf vorbereitende Erschließungsmaßnahmen nicht ausgeführt, so dass eine Brachfläche verblieb. Sie ist von alten Betonstraßen durchzogen und ansonsten flächendeckend mit ruderalen Hochstaudenfluren bewachsen. Stellenweise sind Abfallablagerungen vorzufinden.

### **2.2 Eigentumsverhältnisse**

Die Eigentumsverhältnisse des Plangebietes stellen sich wie folgt dar:

Die zukünftigen Bauflächen befinden sich in der Hand eines privaten Eigentümers.

### **2.3 Technische Infrastruktur**

In den öffentlichen Straßen Grüne Aue und dem nördlichen Möwenweg liegen die Medien Strom und Gas.

Eine Trinkwasserhauptleitung DN 1400 verläuft im östlichen Randbereich außerhalb der Bauflächen (öffentlicher Grünzug) des Plangebietes. Sie ist durch persönliche Dienstbarkeiten gesichert.

Für das Baugebiet liegt eine entwässerungstechnische Konzeption vor. Zwischen den Berliner Wasserbetrieben und dem Bauträger erfolgt eine Vereinbarung über Planung, Abwicklung und Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen.

Das zurzeit vorhandene Schmutzwassernetz wird durch die geplante Bebauung überbaut und muss daher umgelegt werden. Nach Umlegung gehen die vorhandenen Anlagen außer Betrieb.

Geplant ist die Verlegung einer Trinkwasserleitung in den Straßen Grüne Aue und Nördlicher Möwenweg sowie der Bau eines Schmutzwasserkanals in der Straße

Grüne Aue. Darüber hinaus erfolgt der Bau eines Regenwasserkanals in der Straße „Zu den Faltern“, um die geplante Straßenentwässerung sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet steht im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes zur Verfügung. Nachweise der Erschließung und der Einhaltung bauordnungsrechtlicher Brandschutzvorschriften sind durch den Bauherren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Alle erforderlichen Anschlüsse auf den Grundstücken werden durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit den Versorgungsträgern realisiert.

Grundsätzlich dürfen vorhandene Versorgungsleitungen und die dazugehörigen Sicherheitsstreifen nicht bebaut, überlagert oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden.

## **2.4 Denkmalschutz**

Entgegen der im Jahre 2001 durch das Landesdenkmalamt getroffenen Aussage, dass im Geltungsbereich keine Bau-, Boden- oder Gartendenkmale bekannt sind, sind aufgrund aktueller Ausgrabungen in angrenzenden Baugebieten (Habichtshorst) nunmehr neue Erkenntnisse eingetreten, die auch im Geltungsbereich archäologische Bodenfunde vermuten lassen.

Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Grüne Aue" wurden aktuell bereits archäologische Flächenuntersuchungen vorgenommen, die ergaben, dass die Dichte, Erhaltung und Aussagefähigkeit der archäologischen Befunde geringer waren als erwartet und hier kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Für den nördlichen Teil sind vor geplantem Baubeginn in Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Landesdenkmalamt Berlin Bereiche und Umfang von noch erforderlichen archäologischen Untersuchungen abzustimmen.

## **2.5 Altlasten/Kampfmittelvorkommen**

Das Plangebiet ist nicht im aktuellen Bodenbelastungskataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aufgeführt. Es besteht kein Verdacht auf Schadstoffkontamination des Bodens. Die Fläche ist als unbelastet einzustufen.

Auf dem Gelände des Plangebiets gibt es nach Ermittlungen keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln. Bei der Durchführung von Erd- bzw. Tiefbauarbeiten sind bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen die Arbeiten sofort zu unterbrechen und es ist der für die Beseitigung von Kampfmitteln zuständige Polizeipräsident in Berlin umgehend zu verständigen.

Sollten im Plangebiet Bodenbelastungen auftreten, ist im Rahmen der Grundstücksveräußerung durch den Vorhabenträger sicherzustellen, dass die Bodenbelastung gemäß BBodschG behandelt wird. Die Maßnahmen können auch an Dritte übertragen werden. Sie beinhalten insbesondere mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz abgestimmte Bodenuntersuchungen bei vagem Verdacht sowie eventuell erforderliche Sanierungsmaßnahmen. Die Kennzeichnung der Bodenbelastungsflächen im Bebauungsplan dient der Information von Investoren. In

der Regel kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Problematik der Bodenbelastung bewältigt werden.

### **3. Planerische Ausgangssituation**

#### **3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. Berlin S. 182) der gemeinsamen Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg steuert als verbindlicher Raumordnungsplan die Siedlungsentwicklung und den Freiraumschutz im Bereich Brandenburg-Berlin. Das Plangebiet liegt im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B. Grundsätze der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsprogramm (LePro 2007) für diesen Bereich sind die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche, und der Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung, wobei die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen Priorität hat. Durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung sind verkehrsvermeidende Siedlungsstrukturen zu entwickeln.

Die genannten Grundsätze der Raumordnung werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362) weist für den Planbereich eine Wohnbaufläche W4 mit landschaftlicher Prägung (GFZ bis 0,4) aus, sowie östlich angrenzend eine Grünfläche entlang der Wuhle in einer Breite von 50 – 130 m als Teilstück des übergeordneten Wuhlegrünzuges.

Die beabsichtigte Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist aus dem FNP entwickelbar.

#### **3.3 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 trifft für das Plangebiet folgende Aussagen:

- Im Teilplan „Biotop- und Artenschutz“ liegt das Plangebiet im Bereich eines Fließtales. Als Entwicklungsziele werden u.a. der Erhalt und die Anlage von gewässerbegleitenden Grün- und Freiflächen formuliert. Die Entwicklung/Sicherung der Biotopvernetzungsfunktion auf bestehenden und künftigen Siedlungsflächen wird hervorgehoben.
- Der Teilplan Naturhaushalt und Umweltschutz weist das Plangebiet als Grün- und Freifläche aus. Im Falle einer Bebauung gemäß FNP ist die Naturhaushaltsfunktion zu sichern. Dies erfolgt z.B. durch Rückhalt des Wassers in der Landschaft, Anpassung an den Klimawandel, Vermeidung von

Schadstoffemissionen und Beseitigung von Barrieren, die den Kaltluftabfluss behindern.

- Der Teilplan Landschaftsbild weist den Gestalttyp Stadtbrache im Bereich einer prägenden Grün- und Freifläche im Landschaftsraum Fließtal aus. Naturräumliche Zusammenhänge sind wiederherzustellen, gewässerbegleitende Wege, Grün- und Freiflächen sind anzulegen, Blickbeziehungen auf das Gewässer zu entwickeln.
- Bezüglich der Erholung und Freiraumnutzung ist das Plangebiet als zukünftige Baufläche mit zusammenhängenden Grünflächen anzulegen. Private und halböffentliche Freiräume sind anzulegen. Das Gebiet ist mit übergeordneten Grünzügen und Wegen zu verknüpfen.
- Die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption weist die Fläche als potentiellen Bestandteil eines Parkringes aus.

### **3.4 Bezirkliches Zentrenkonzept**

Die Aufgabe des Zentrenkonzeptes ist es, entsprechend der AV Zentrenkonzepte, insbesondere die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zu steuern und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs an integrierten Standorten zu stärken. Die darin ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche sollen unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose, der demografischen Entwicklung und der vorhandenen Kaufkraft eine verbrauchernahe Versorgung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf gewährleisten. Es enthält auf der Grundlage der übergeordneten Planungen (FNP, StEP Zentren 3) Aussagen zu den Zielen der Zentrenentwicklung, zur Festlegung und konkreten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie zu den Fachmarktstandorten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem definierten Zentrumsbereich entsprechend bezirklichem Zentrenkonzept. Das nächst liegende Zentrum ist das Stadtteilzentrum Biesdorf-Süd (ca. 950 m westlich des Plangebietes).

Gemäß Grundsatz 2 des bezirklichen Zentrenkonzeptes sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in Anlehnung an die AV Einzelhandel regelmäßig in den zentralen Versorgungsbereichen (Stadtteil-, Ortsteil- und Nahversorgungszentren) liegen. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche soll die Ansiedlung zusätzlicher, auch nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe wegen der Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in dessen Einzugsbereich beschränkt werden.

Außerhalb der durch das bezirkliche Zentrenkonzept definierten Zentrenstandorte sollen Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sein. Für die ausnahmsweise Zulässigkeit wurde im Rahmen des bezirklichen Zentrenkonzeptes ein Prüfbogen entwickelt, der für eine geplante Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zur Anwendung kommt.



Im Bebauungsplan wurde dazu die textliche Festsetzung Nr. 1 aufgenommen, die dieses Ziel umsetzt.

### **3.5 Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen**

Wohnungsmarktentwicklungskonzept

Ziel des Konzeptes ist es, die Rahmenbedingungen und die strategische Ausrichtung für die Wohnungsmarktentwicklung vor allem für den Wohnungsneubau im Bezirk zu klären und vorzubereiten.

Innerhalb des Konzeptes wurden Leitbilder und Leitlinien erarbeitet, nach denen Nachverdichtungspotenziale aktiviert werden sollen und dabei der Grundsatz Qualität vor Quantität gelten soll. Die soziale und demografische Durchmischung hat bei der Entwicklung weiter Vorrang. Als Standortqualität des Bezirkes wurden die Grünflächen hervorgehoben.

Im Siedlungsgebiet sollen attraktive Wohnangebote unter Berücksichtigung unterschiedlicher Altersgruppen geschaffen werden. Neben altengerechten Wohnformen sind attraktive Angebote für junge Familien zu ermöglichen. Der Bebauungsplan trägt diesem Ziel Rechnung.

### **3.6 Bebauungsplan XXI-2**

Der 2006 festgesetzte Bebauungsplan XXI-2 weist für das Plangebiet (WA 13, WA 14) ein allgemeines Wohngebiet mit gestaffelten baulichen Nutzungsmaßen für eine ein- bis zweigeschossige kleinteilige Bebauung aus. Die Zulässigkeit von Gebäudelängen bis höchstens 30 m dient zur Gliederung der Baugebiete und Freihaltung von Blickbeziehungen zum Wuhlelandschaftsraum. Der Übergang zum Straßenraum und zum Wuhlegrünzug soll durch eine 5 m breite Vorgartenzone, die gärtnerisch anzulegen ist, gestaltet werden.

Etwa mittig des Gebiets in Ost-West-Richtung verläuft eine Fläche für ein öffentliches Geh- und Radfahrrecht.

Die geplante Erschließung sollte über die Straßen Grüne Aue und Möwenweg (Planstraße C) erfolgen, wobei die geplanten Verkehrsflächen im Sinne der Baulandmaximierung abweichend von den nicht für die Erschließung ausreichenden Bestandsstraßen verortet wurden und der Abfluss des Verkehrs über die Straße „Zu den Faltern“ erfolgen sollte. Dies hat sich als wirtschaftlich nicht umsetzbar erwiesen.

### **3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan XXI-2-2 als Teilfläche des 2006 festgesetzten Bebauungsplanes XXI-2 (vgl. Punkt 3.4) befindet sich im inhaltlichen Kontext mit den angrenzenden Bebauungsplänen im Bereich des überwiegend durch Wohnen geprägten neuen Wohnbaustandortes Habichtshorst/Lindenstraße (festgesetzt: XXI-32 a-d, im Verfahren: XXI-32d-1 und -2). Die westlich angrenzenden Gebiete sind durch kleinteilige I- bis II-geschossige Wohnbebauung bzw. durch neu errichteten

Reihenhausbau, großzügige öffentliche Grünzüge (Schmetterlingswiesen, Wuhlegrünzug, Grünzug Lauinger Straße), Standorte für soziale Infrastruktur (Kita, Schule) sowie kleinere Gewerbeeinrichtungen entlang der Köpenicker Straße/Lindenstraße gekennzeichnet.

Die Bebauungsstruktur entspricht dem im Rahmen der 2007 abgeschlossenen Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd angestrebten städtebaulichen Konzept.

Östlich der Wuhle, auf Kaulsdorfer Seite, grenzt das Plangebiet des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes XXIII-38 an. Wesentliche Planungsziele bestehen hier in der Sicherung vorhandener Siedlungsstrukturen unter Ermöglichung gebietsverträglicher Nachverdichtung, der Sicherung des öffentlichen Wuhlewanderweges und der Sicherung und Entwicklung der ortstypischen Grünstrukturen und Gartenbereiche entlang der Wuhle.

### **3.8 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen**

#### Lärmaktionsplan

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung vom 20. Januar 2009 den von der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz aufgrund des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetzes - BImSchG ("Lärmaktionspläne" - Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie) aufgestellten **Aktionsplan 2008** für das Land Berlin beschlossen. Mit dem Aktionsplan, fortgeschrieben durch die Lärminderungsplanung von 2012, werden Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen durch Verkehrslärm im Ballungsraum Berlin vorgestellt. Ziel der Lärmaktionspläne ist die Verringerung der Gesamtbelastung in dem betrachteten Gebiet. Weiterhin sollen die Lärmaktionspläne auch dazu beitragen, „ruhige Gebiete“ vor einer Zunahme des Lärms zu schützen

Die Abwägung zur Lärmsituation im Plangebiet ist dem Punkt II.4.2 dieser Begründung zu entnehmen.

#### Berliner Modell der kooperativen Wohnbaulandentwicklung

Angesichts der dringend notwendigen Steigerung und Förderung des Wohnungsneubaus in Berlin ist im Rahmen der Schaffung von Baurecht auch die soziale Infrastruktur als Folge neuer Wohnquartiere sicherzustellen. Bei Wohnbauflächen, bei denen aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes ein erheblicher Grundstückswertzuwachs entsteht, sollen Investoren über städtebauliche Verträge an den mit dem Wohnungsneubau verbundenen Kosten für öffentliche Infrastruktur beteiligt werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ liegen für das Plangebiet nicht vor, da mit dem Bebauungsplanverfahren kein neues Baurecht geschaffen wird, sondern das Planerfordernis ausschließlich aufgrund der zu ändernden öffentlichen Erschließung in einem Teilbereich des bereits festgesetzten Bebauungsplanes XXI-2 bestand.

#### **4. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Das Plangebiet, die sogenannte „Dreiecksfläche“ mit einer Größe von 2,5 ha, war Ende der 1980er Jahre als Bauland vorgesehen. Erschließungsarbeiten waren begonnen und Betonstraßen angelegt worden, seitdem liegt diese Fläche jedoch brach.

Im Rahmen der „Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd“ wurde das Gebiet zu Bauland entwickelt. Im 2006 festgesetzten Bebauungsplan XXI-2 wurde für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet einschließlich der erforderlichen öffentlichen Erschließung ausgewiesen. Aufgrund veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, u.a. bedingt durch die vorzeitige Ausleitung der Entwicklungsmaßnahme in diesem Gebiet, war die Umsetzung der Bebauungsplaninhalte bisher nicht möglich.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurden die grundlegenden Inhalte des festgesetzten Bebauungsplanes übernommen. Das Erschließungssystem wurde in einer für den Eigentümer umsetzbaren und wirtschaftlich tragbaren Form angepasst.

## **II. PLANINHALT**

### **I. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung der für das durchgrünte Siedlungsgebiet städtebaulich prägenden, kleinteiligen Bebauung ein Wohnungsbaugelände planungsrechtlich gesichert.

Zur Umsetzung der Ziele des bezirklichen Wohnungsmarktentwicklungskonzepts sollen die Voraussetzungen für die Errichtung ein- und zweigeschossiger Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser geschaffen werden.

Zur Sicherung der Qualität des Wohnens am Stadtrand soll der ortsbildprägende, in der Regel 5 m breite Vorgarten an den öffentlichen Straßen und am öffentlichen Wuhlegrünzug von Bebauung frei gehalten werden. Darüber hinaus soll diesen Charakter unterstützend und dem LaPro folgend eine für das Siedlungsgebiet typische Begrünung gewährleistet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen wie bisher mit Baugrenzen definiert werden, um die wesentlichen Rahmenbedingungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung festzusetzen. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung soll auch weiterhin auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet werden, um ausreichend Spielraum für die Bebauung innerhalb der vorhandenen Strukturen zu ermöglichen.

Das Wohngebiet mit unmittelbarer Lage am übergeordneten Wuhlegrünzug soll zur Sicherung attraktiver Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten mit dem bestehenden Grün- und Radwegesystem vernetzt werden. In diesem Sinne ist der Wuhlegrünzug von jeglicher Kfz-Erschließung freizuhalten.

Das System der öffentlichen Verkehrsflächen wird entsprechend dem Bedarf des Gebietes dimensioniert und soll einen Schleichverkehr weitgehend unterbinden.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Straßen Grüne Aue und Möwenweg werden durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien gem. § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB planungsrechtlich gesichert. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

### **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die beabsichtigten Festsetzungen von allgemeinen Wohngebieten sind aus der Wohnbauflächenausweisung des FNP entwickelbar.

Die für das Plangebiet ausgewiesene Wohnbaufläche W 4 mit landschaftlicher Prägung (GFZ von 0,4) wird im WA 2 des Plangebietes unterschritten (GFZ 0,3), während im WA 1 mit GFZ 0,6 eine leichte Überschreitung erreicht wird. Diese ist der Staffelung der Nutzungsmaße von Westen in Richtung Wuhlegrünzug geschuldet

und entspricht dem städtebaulichen Leitbild der ehemaligen Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd. Die städtebauliche Funktion und Wertigkeit der Wohnbauflächen wird durch die geringe Überschreitung des Nutzungsmaßes in der Teilfläche WA 1 nicht in Frage gestellt. Die landschaftliche Prägung wird durch die festgesetzten Nutzungsmaße in Verbindung mit einer Längenbeschränkung für Baukörper auf maximal 30 m und Festsetzungen für eine städtebaulich prägende Durchgrünung des Gebietes erreicht.

### **3. Begründung der Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan XXI-2-2 weist für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung mit gestaffelten baulichen Nutzungsmaßen für eine ein- bis zweigeschossige Bebauung aus. Die Fläche soll entsprechend den angrenzenden Nutzungen als kleinteiliges Wohngebiet arrondiert werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet können die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nur ausnahmsweise zugelassen werden. (Textliche Festsetzung Nr. 1)

Zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche soll, nach bezirklichem Zentrenkonzept, die Ansiedlung zusätzlicher, auch nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, wegen der Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in dessen Einzugsbereich beschränkt werden. Der Geltungsbereich liegt nach dem bezirklichen Zentrenkonzept außerhalb der definierten Zentrenstandorte. Außerhalb dieser sollen Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sein.

Es ist deshalb erforderlich mittels textlicher Festsetzung 1 im Plangebiet die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden zur Versorgung des Gebietes nur ausnahmsweise für zulässig zu erklären. Die Kriterien zur Prüfung der ausnahmsweisen Zulässigkeit sind im bezirklichen Zentrenkonzept festgelegt und somit der Einzelfallprüfung auf der Stufe der Planverwirklichung vorbehalten.

Der Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes wird mit dieser Festsetzung nicht in Frage gestellt, weil die wesentlichen in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen nach wie vor zulässig sind.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 werden folgende Nutzungsmaße festgesetzt: WA 1: GRZ von 0,3 und GFZ von 0,6; WA 2: GRZ von 0,3 und GFZ von 0,3. Die Festsetzungen sichern in Verbindung mit der festgesetzten Bauweise eine kleinteilige grüngerprägte Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern und einen fließenden Übergang zum Wuhlelandschaftsraum.

In Verbindung mit einer gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung von 50 % der Grundflächen für Garagen und Stellplätze einschließlich Zufahrten, Nebenanlagen sowie unterirdische baulichen Anlagen bleibt das Maß der

Versiegelung in einem vertretbaren und von der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Rahmen. Die Funktionalität der Grundstücke wird damit unter Berücksichtigung des städtebaulichen Leitbildes gewährleistet.

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (Textliche Festsetzung Nr. 2)

In den Allgemeinen Wohngebieten darf abweichend von der offenen Bauweise die Länge der Gebäude 30 m nicht überschreiten. (Textliche Festsetzung Nr. 3)

Die Baugrenzen, die an öffentliche Straßenverkehrsflächen und an öffentliche Grünflächen grenzen, beschreiben 5,0 m tiefe Vorgartenzonen, die entsprechend dem siedlungstypischen Gestaltungsprinzip von Nebenanlagen und baulichen Anlagen freizuhalten und gärtnerisch anzulegen sind, so dass das Wohngebiet einen vorstädtischen Charakter erhält.

Abweichungen bei der Breite des Vorgartens bestehen im Bereich der Wendefläche an der Straße Grüne Aue und an der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Hier wurde die Vorgartenbreite auf 4m reduziert. Dies erfolgt im Hinblick auf die aufgrund des schmal zulaufenden Baufeldes eingeschränkte Ausnutzbarkeit der überbaubaren Fläche und berücksichtigt damit einen privaten Belang des Eigentümers. Aus städtebaulicher Sicht hat die geringfügige Abweichung von der üblichen 5 m-Vorgartenzone keine Auswirkungen, da südlich des Wendehammers die Straße nur als Radweg weitergeführt wird und die Baugrenze deshalb ohnehin verspringt.

Im Sinne der planerischen Zurückhaltung soll auch weiterhin auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet werden, um ausreichend Spielraum für die Bebauung innerhalb der vorhandenen Strukturen zu ermöglichen.

Die Beibehaltung der Längenbeschränkung auf 30 m erfolgt im Sinne der beabsichtigten kleinteiligen Bebauung der für das Siedlungsgebiet typischen städtebaulichen Strukturen.

### **3.4 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die städtebauliche Konzeption verfolgt das Ziel, ein qualitativ hochwertiges, bezüglich des motorisierten Individualverkehrs möglichst verkehrsarmes, vorstädtisches Wohngebiet mit grünem Charakter zu verwirklichen. Aufgrund der Lage ist kein öffentlicher Durchgangsverkehr durch das Wohngebiet geplant, so dass die öffentliche Erschließung sparsam ausgebildet wird.

Das Plangebiet ist unmittelbar über die nördlich verlaufende B 1/5 erschlossen. Der Zu- und Abfahrtsverkehr der neuen Wohnbauflächen soll zum einen über die noch nicht ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen im Gebiet, die Zufahrt über die Verlängerung der „Grünen Aue“ nach Norden zur B 1/5 und die Straße „Zu den Faltern“ erfolgen, welche über den bereits festgesetzten Bebauungsplan XXI-2 planungsrechtlich gesichert sind. Zum anderen soll eine weitere Zu- und

Abfahrtsmöglichkeit über die Verlängerung des nördlichen Abschnittes des Möwenweges nach Norden erfolgen, der in diesem Abschnitt entsprechend festgesetztem Bebauungsplan derzeit noch als öffentliche Parkanlage bzw. Leitungsrecht festgesetzt ist. Damit wird die notwendige Erschließung gesichert.

Aufgrund der Veränderungen der Lage und Breite der geplanten öffentlichen Erschließungsanlagen und der zusätzlichen öffentlichen Zu-/Abfahrt über den nördlichen Teilbereich des Möwenweges von/zur B 1/5 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung und zur dauerhaften öffentlich-rechtlichen Sicherung dieser öffentlichen Verkehrsflächen geschaffen.

Die Befahrbarkeit mit Fahrzeugen der Ver- und Entsorgung und Feuerwehr ist durch die Bestandsstraßen und die Herstellung der im südlichen Bereich der Straße Grüne Aue festgesetzten Wendeanlage gesichert. Die Verkehrsführung im Wohngebiet, wie auch die Zu- und Abfahrt, ist bereits, in Abstimmung mit dem Fachamt, geregelt. Negative Auswirkungen auf den Verkehrsablauf der B 1/5 sind nach Aussage des Fachamtes ausgeschlossen.

Laut Stellungnahme des Straßen- und Grünflächenamtes werden die Belange der Feuerwehr sowohl hinsichtlich der Fahrbahnbreiten als auch mit der Sicherung der Wendeanlage im Süden des Plangebietes erfüllt.

Das Grundprinzip der Erschließung über die vorhandenen Straßen Grüne Aue und Möwenweg wird damit weitestgehend beibehalten. Zur Realisierung werden diese Straßen ausgebaut und mit verkehrlichen Nebenanlagen sowie den Medien komplettiert.

Die Anbindung an den Wuhlegrünzug wird in der südlichen Verlängerung der Straße Grüne Aue als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gesichert.

### **3.5 Grünfestsetzungen**

Zur Gestaltung eines typischen, im Kontext mit den Baugebieten des ehemaligen Entwicklungsgebietes Biesdorf-Süd stehenden Ortsbildes ist eine intensive, städtebaulich prägende Durchgrünung von besonderer Bedeutung. Die Gesamtheit der Grünfestsetzungen, die Mindestbepflanzung der geplanten Grundstücke, die Einfriedung der Grundstücke, die Begrünung von Außenwandflächen bzw. Carportstützen erfolgt in Übereinstimmung mit dem festgesetzten Bebauungsplan XXI-2 sowie den westlich angrenzenden Bebauungsplänen im ehemaligen Entwicklungsgebiet. Sie tragen zur Entwicklung des städtebaulichen Charakters bei, der mit dem städtebaulichen Konzept zur Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd beabsichtigt war.

Darüber hinaus haben diese Maßnahmen eine positive klimaregulierende Wirkung.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind pro angefangene 400 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 16/18 cm gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen. (Textliche Festsetzung Nr. 6)

Diese Festsetzung dient zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds. Die Sortierung 16/18 cm dient dazu, dieses gestalterische Ziel zeitnah zu erreichen.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger und großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen. (Textliche Festsetzung Nr. 7)

Zur Gestaltung sowie zur Durchgrünung der Stellplatzflächen innerhalb des Baugebietes sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen zu gliedern, die mit standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen sind. Die Festsetzung dient zur Gliederung von Sammelstellplatzanlagen und soll die Anlage von monotonen, ungestalteten Stellplatzanlagen verhindern. Die Festsetzung der Sortierung 18/20cm entspricht dem Gestaltungsprinzip aller Bebauungspläne der ehemaligen Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd.

Die Flächen für Anpflanzungen sind dicht mit standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Je 2 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Strauch zu pflanzen. Die zu pflanzenden Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen, so dass der Eindruck einer geschlossenen Strauchkulisse erhalten bleibt. Als Einfriedung sind nur Drahtzäune mit einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig. (Textliche Festsetzung Nr. 8)

In den Baugebieten sind Außenwandflächen ohne Öffnungen und Garagenwände mit selbstklimmenden / rankenden / schlingenden Pflanzen zu begrünen. Alle 2 m ist eine Pflanze zu setzen. Carportstützen sind zu beranken. (Textliche Festsetzung Nr. 9)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als Einfriedungen nur Hecken der Arten Weißbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*) zulässig. In Verbindung mit Hecken sind Drahtzäune mit einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig. (Textliche Festsetzung Nr. 10)

Hecken haben als spezifisches Gestaltungsmerkmal innerhalb der grünen Vorgartenzonen Identität stiftende Funktion für die Siedlung. Sie dienen innerhalb der individuellen Einzelhausbebauung als gestalterische Klammer für die großen Baufelder und geben dem Gebiet eine bestimmte Prägung mit Wiedererkennungswert. Durch die bevorstehende Parzellierung des Baufeldes für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sind die Hecken ein verbindendes Element und erzeugen durch einen grünen Rahmen eine gewisse Einheitlichkeit und Harmonie. Eine entsprechende Grundbegrünung trägt zur Gliederung bei und übernimmt gleichzeitig ökologische Funktionen. Des Weiteren steigern Heckenpflanzungen als Übergangsbereich zwischen öffentlichem und privatem Raum die öffentliche Erlebbarkeit und den Erholungswert für Fußgänger und Radfahrer.

Die Vorgabe, als Einfriedung ergänzend zu den Anpflanzungen entlang des öffentlichen Grünzuges (textliche Festsetzung Nr. 8) bzw. in Verbindung mit Hecken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (textliche Festsetzung Nr. 10) nur Drahtzäune in einer maximalen Höhe von 0,8 m zu verwenden, steht in Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Leitbild der Entwicklungsmaßnahme



und wurde in weiten Teilen der angrenzenden Bauflächen bereits umgesetzt. Die Festsetzung dient der Einheitlichkeit und Harmonie der gesamten Siedlung. Auf nicht an öffentliche Verkehrs- bzw. Grünflächen grenzenden Grundstücksflächen sind auch andere Einfriedungen zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von nicht befahrbaren Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (Textliche Festsetzung Nr. 11)

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

Die nach den textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7 zu pflanzenden Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (Textliche Festsetzung Nr. 12)

Die Gestaltung der Garten- bzw. Grünbereiche stellt ein prägendes einheitliches städtebauliches Element am Standort Grüne Aue dar. Sie sichert die nachhaltige Sicherung eines stark durchgrüneten Wohngebiets. Um die positiven Auswirkungen der zu pflanzenden Bäume auf das Ortsbild langfristig zu sichern, werden der Erhalt und der Ersatz der zu pflanzenden Bäume festgesetzt.

Die Mindestbepflanzung der Stellplätze sowie der privaten Grundstücksflächen beeinflusst zusätzlich das Klima durch ihre regulierende Wirkung positiv und dienen aus der Sicht der Luftreinhaltung als Filter für gas- und staubförmige Immissionen.

### **3.6 Geh- und Radfahrrecht**

Mit der Textlichen Festsetzung Nr. 5 wird das öffentliche Geh- und Fahrrecht von der öffentlichen Parkanlage (Wuhlegrünzug) zur Straße Grüne Aue geregelt:

Die Fläche b ist mit einem Geh- und Radfahrrecht mit Anschluss an die Straße Grüne Aue und die öffentliche Parkanlage zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

### **3.7 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

#### Hinweis:

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 6, 7 und 8 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigelegten Pflanzliste empfohlen.

#### Nachrichtliche Übernahme:

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Kaulsdorf in der weiteren Schutzzone III A. Die Verbotstatbestände der einschlägigen Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

### **3.8 Städtebaulicher Vertrag**

Die vom Vorhabenträger zu erbringenden Leistungen müssen nach § 11 Abs. 2 BauGB den gesamten Umständen nach angemessen sein. Dies führt dazu, dass nur die Übernahme von Kosten und Aufwendungen verlangt werden können, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen sowie Voraussetzung und Folge seines Vorhabens sind.

Hier war insbesondere zu berücksichtigen, dass im Plangebiet aufgrund des festgesetzten Bebauungsplanes XXI-2 bereits Baurecht nach § 30 BauGB bestand. Für dieses rechtsverbindliche, bestehende Baurecht kann demzufolge keine Gegenleistung eingefordert werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf das Erschließungssystem wurde jedoch eine für den Eigentümer im Rahmen der Wirtschaftlichkeit umsetzbare öffentliche Erschließung in diesem Bereich gewährleistet. Die entsprechenden Leistungen, einschließlich Herstellung von Flächen des Wuhlegrünzuges, wurden auf der Grundlage der im Rahmen des Grundstückskaufvertrages durch den Liegenschaftsfonds abgesenkten Grundstückspreise vereinbart.

Am 02.10.2015 wurde mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag für Maßnahmen der Erschließung und der Begrünung abgeschlossen und durch Hinterlegung von Bankbürgschaften gesichert.

Dabei handelt es sich um folgende Leistungen:

#### Erschließung:

Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Herstellung der für das Bauvorhaben erforderlichen Erschließungsanlagen einschließlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entsprechend der mit dem Straßen- und Grünflächenamt abgestimmten Erschließungsplanung sowie zur kosten-, lasten- und pfandfreien Übergabe und Übereignung der Erschließungsanlagen. Dies beinhaltet auch Anlagen außerhalb des Plangebietes (Straße Zu den Faltern), deren Herstellung für die geplante Erschließung des Plangebiets erforderlich ist.

Die Maßnahmen beinhalten die Sanierung bzw. Komplettierung von Straßenabschnitten des Nördlichen Möwenweges, der Straße Zu den Faltern, des Östlichen Möwenweges, der Straße Grüne Aue sowie der Mosbacher Straße.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich darüber hinaus zu einer dinglichen Sicherung des öffentlichen Geh- und Radfahrrechts entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-2-2.

#### Wuhlegrünzug:

Die Maßnahmen basieren auf dem geprüften Konzept der Freiflächenplanung zum Wuhlegrünzug (LOS II, Planteile 10, 11 und 12, Kostenermittlung, 1999). Sie beinhalten Entsiegelungsmaßnahmen, Baum- und Strauchpflanzungen, Rasenansaat sowie Herstellung neuer Wegeflächen. Die Überarbeitung der Kostenschätzung erfolgte in Abstimmung mit dem Straßen- und Grünflächenamt, FB Grün.

Mit Nachtrag vom 26.10.2016 wurde der städtebauliche Vertrag vom 2.10.2015 in folgenden Punkten angepasst:

- Fertigstellungstermin der Öffentlichen Parkanlage
- Aktualisierung der Anlage B (aktueller Stand des Bebauungsplanes)
- Modifizierung Anlage C (Beschreibung der geforderten Erschließungsmaßnahme, hier Bereich östlicher Möwenweg zwischen nördlichem Möwenweg und Straße B 1/5)

Bei Gesamt- und Einzelbetrachtung der zu erbringenden städtebaulichen Maßnahmen und Kosten und unter Berücksichtigung der im Grundstückskaufvertrag zu diesem Zweck abgesenkten Bodenpreise stehen die Leistungen des Vorhabenträgers im angemessenen Verhältnis zur Gesamtmaßnahme.

## **4. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange**

### **4.1 Verkehrserschließung**

Gemäß Punkt II.1 besteht ein wesentliches Ziel dieses Bebauungsplanes in der geänderten Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen und Anpassung an ein neues Erschließungssystem. Im Rahmen der Abwägung waren unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit die jeweiligen fachlich begründeten Mindestanforderungen zugrunde zu legen. Dies betrifft insbesondere die Festlegung des erforderlichen Umfangs der festzusetzenden öffentlichen Verkehrsflächen auf der Grundlage des zwischen Erschließungsträger und Bezirk abgestimmten Ausbausumfangs. Die Dimensionierung der Straßenverkehrsflächen, insbesondere für die Befahrbarkeit mit Fahrzeugen der Ver- und Entsorgung und Feuerwehr, ist mit der vorliegenden Planung gesichert. Negative Auswirkungen auf den Verkehrsablauf der B 1/5 sind nach Aussage der Fachabteilung ausgeschlossen.

### **4.2 Lärm**

Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes weist die strategische Lärmkarte aus dem Jahr 2012 einen L-DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) von 55-60 dB(A) und nachts einen L-N von 45-50 dB(A) auf. Daraus lässt sich ableiten, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (55 dB(A) tags/45 dB(A) nachts) im überwiegenden Teil des Plangebietes nur geringfügig überschritten werden. Der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 liegt für diesen überwiegenden Teil des Plangebietes im Bereich 61-65 dB(A) und damit im Lärmpegelbereich III. Im Lärmpegelbereich III und darunter erfüllen Standardkonstruktionen, die aus Wärmeschutzgründen ohnehin vorgesehen werden müssen, die schalltechnischen Anforderungen.

In einer nordöstlichen Teilfläche im Einmündungsbereich des nördlichen Möwenweges werden ein L-DEN von 60-65 dB(A) und ein L-N von 50-55dB(A) erreicht. Dadurch ist für diese nordöstliche Teilfläche mit deutlicheren Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 10 dB(A) durch das Verkehrsaufkommen auf der Bundesstraße B1/5 zu rechnen. Der Außenlärmpegel liegt hier im Bereich 66-70 dB(A) und damit im Lärmpegelbereich IV. Dies betrifft jedoch nur einen untergeordneten Teil des Plangebietes.

Der Bebauungsplan verzichtet auf die Festsetzung von bewerteten Luftschalldämmmaßen für Außenbauteile zum Schallschutz, aus folgenden Gründen: Grundsätzlich kann die Festsetzung von Luftschalldämmmaßen nicht anhand der Fassadenpegel aus der strategischen Lärmkarte abgeleitet werden. (*Erklärung: Die Berechnungen müssen nach EU-konformen, vorläufigen Berechnungsvorschriften vorgenommen werden, die in einigen Punkten von den im Zusammenhang mit nationalem Recht verbindlichen technischen Regelwerken abweichen. Aufgrund der unterschiedlichen Berechnungsverfahren können die Fassadenpegel bzw. Werte der strategischen Lärmkarten (L\_DEN und L\_N) nicht herangezogen werden, um daraus Lärmpegelbereiche der DIN 4109 abzuleiten, die für entsprechende Festsetzungen von Außenbauteilen mit bewerteten Luftschalldämmmaßen (R'w res nach DIN 4109) erforderlich sind.*)

Für die Festsetzung von bewerteten Luftschalldämmmaßen für Außenbauteile ist ein schalltechnisches Gutachten erforderlich.

Eine textliche Festsetzung von bewerteten Luftschalldämmmaßen für Außenbauteile ist jedoch nicht für jede Situation zwingend erforderlich. Eine Konfliktverlagerung auf die nächst untere Ebene (Baugenehmigungsverfahren) kann dann erfolgen, wenn gewährleistet ist, dass der Konflikt auf dieser bewältigt wird.

Aus Anlage 4.2/1 zu den Technischen Baubestimmungen vom 17. Januar 2014 (ABl Nr. 6 vom 7. Februar 2014) ergibt sich, dass es eines Nachweises der Luftschalldämmung von Außenbauteilen vor Außenlärm bedarf, wenn:

- der Bebauungsplan festsetzt, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm an Gebäuden zu treffen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) **oder**
- der sich aus amtlichen Lärmkarten oder Lärmaktionsplänen (hier kann auch die im Umweltatlas Berlin verfügbare strategische Lärmkarte verwendet werden) nach § 47c oder d des BImSchG ergebende maßgebliche Außenlärmpegel (Abschn. 5 der Norm DIN 4109) auch nach den vorgesehenen Maßnahmen zur Lärminderung (§ 47 d BImSchG) gleich oder höher ist als
  - 56 dB(A) bei Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien
  - 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
  - 66 dB (A) bei Büroräumen.

Da für den Planbereich aus der strategischen Lärmkarte hervorgeht, dass die oben genannten Werte überschritten werden, so ist der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen vor Außenlärm auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan zu erbringen. Eine Konfliktbewältigung ist dementsprechend auf der Vollzugsebene sichergestellt und daher verzichtet der Bebauungsplan auf die Festsetzung von bewerteten Luftschalldämmmaßen für Außenbauteile.

Neben dem im Lärmpegelbereich IV ohnehin erforderlichen Nachweis des Luftschalldämmmaßes gemäß DIN 4109 können zusätzliche Maßnahmen ergriffen werden, um die Orientierungswerte der DIN 18005 zu berücksichtigen. Beispielsweise bietet die Ausschöpfung der im Baugebiet zulässigen Fassadenlänge bis maximal 30 m die Möglichkeit einer Lärmabschirmung entlang der nördlichen Baugrenze. In Verbindung damit können durch flexible Grundrisslösungen Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Gleiches gilt für die Außenwohnbereiche der Grundstücke. Ggf. sind weitere aktive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Grundsätzlich besteht in den hier geplanten kleinteiligen und grünteprägt Wohngebieten ausreichende Flexibilität, um diesen Konflikt auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bewältigen zu können.

Im Ergebnis der Abwägung aller Belange überwiegt das öffentliche, hier auch private, Interesse, eine Brachfläche innerhalb der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu entwickeln, auch wenn eine Wohnnutzung in Teilen des Gebietes nur mit Lärmschutzmaßnahmen möglich ist. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden folgend soll die kompakte Stadt der kurzen Wege auch dazu dienen, weitere und längere Verkehrswege sowie damit verbundene Verkehrslärmimmissionen zu minimieren.

#### **4.3 Regenwasser**

Im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4(2) BauGB wurde thematisiert, ob sich aus dem durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt geplanten Ausbau der Wuhle gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie Anforderungen an den Bebauungsplan bezüglich eines Bedarfs an Regenrückhalteflächen ergeben.

Dies ist nicht der Fall. Ein Bedarf an Rückhalteflächen im Bebauungsplan aufgrund von Einleitbeschränkungen der Wuhle kann aus der vorliegenden Planung nicht abgeleitet werden. Für das auf den Wohnbauflächen anfallende Regenwasser besteht die Möglichkeit der dezentralen Versickerung auf den Grundstücken bzw. der Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken durch baulich-technische Maßnahmen.

Für das aktuelle Bauvorhaben liegt ein mit den Berliner Wasserbetrieben und der Abteilung VIII der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt abgestimmtes Regenentwässerungskonzept vor.

#### **4.4 Nutzungsmaß**

Im Nachgang zur öffentlichen Bürgerbeteiligung machte der Eigentümer der Baufläche Möwenweg geltend, dass sein für die Fläche ursprünglich vorgesehenes

und vorabgestimmtes Bebauungskonzept unter den geplanten Nutzungsmaßen des Bebauungsplanes nicht realisierbar ist.

Dem privaten Belang wurde teilweise gefolgt. Neben der Reduzierung der baulichen Dichte im Bebauungskonzept durch den Vorhabenträger wurde der Bebauungsplan im Bereich WA 1 erneut geändert. Das geplante städtebauliche Konzept des Eigentümers zeichnet sich durch eine hohe städtebaulich-architektonische Qualität aus und setzt ein attraktives Gegengewicht zur ansonsten vorherrschenden Heterogenität des Siedlungsgebietes. Die geringfügige Erhöhung der baulichen Nutzungsmaße im WA 1 von ursprünglich GRZ 0,25 und GFZ 0,5 auf GRZ 0,3 und GFZ 0,6 stellt das städtebauliche Leitbild im Bereich der ehemaligen Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd -Sicherung kleinteiliger grüingeprägter Wohngebiete, die zum Wuhlegrünzug hin höhengestaffelt und mit diesem vernetzt sind- nicht in Frage.

### **III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

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

##### **1.1 Eingriffe / Artenschutz**

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt (vgl. Punkt IV.1). Gemäß § 13a, Absatz 2, Satz 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aufgrund des angewandten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind demnach keine Eingriffe im Bebauungsplan zu bewältigen.

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

Die Vegetationsflächen (zukünftige Bauflächen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind überwiegend dem Biotoptyp 032xx2 „Ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren mit Gehölzaufwuchs (Gehölzdeckung 10-30 %)“ zuzuordnen. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 26a NatSchG Bln wurden nicht festgestellt.

Die Flächen sind anthropogen überformt und wurden in den vergangenen Jahren wiederholt zur Ablagerung von Gartenabfällen aus den angrenzenden Siedlungsgebieten genutzt; z.T. finden sich auch noch Reste eines Kinderspielplatzes. Das Gebiet ist von alten Betonstraßen durchzogen und wird vermutlich durch Anwohner und Spaziergänger zum Ausführen von Hunden genutzt.

Auf Grund der vorhandenen Habitatausstattung der Flächen, ihrer Vorbelastungen und Störungen wird eine weitere Untersuchung von Flora und Fauna durch den Fachbereich nicht für erforderlich gehalten.

Es ist davon auszugehen, dass mit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans keine wesentliche Beeinträchtigung des Bodens, von Natur und Landschaft sowie von geschützten Arten erfolgt bzw. die Habitatstrukturen nicht wesentlich eingeschränkt werden.

##### **1.2 Grundwasser / Regenwasser**

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerkes Wuhlheide / Kaulsdorf. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird die Einhaltung der Verbote der Wasserschutzgebietsordnung zum Schutz des Grundwassers nicht beeinträchtigt.

Bezüglich der Regenwasserversickerung ist aufgrund der geplanten kleinteiligen Bebauung und des hohen Anteils unversiegelter Flächen, in Übereinstimmung mit dem Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm, eine dezentrale Versickerung auf den Grundstücken aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse (überwiegend Talsande) möglich.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan bestehen nicht.

### **1.3 Klima**

Die geplante Bebauung geht mit den Zielen des Klimaschutzes innerhalb des Kaltluftentstehungsgebietes konform. Die Funktion des Frischlufttransportes vom Wuhletal in die bebauten Innenstadtbereiche wird aufgrund der Kleinteiligkeit der Bebauung und der Vermeidung von Barrierewirkungen nicht beeinträchtigt.

### **1.4 Lärm**

Der Bebauungsplan XXI-2-2 verursacht voraussichtlich keine lärmbedingten Konflikte mit den angrenzenden Wohngebieten. Die neue Erschließung dient vorrangig dem Anliegerverkehr. Bezüglich des möglichen Durchgangsverkehrs zu westlich angrenzenden Bereichen werden gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen keine Veränderungen vorgenommen.

Die strategische Lärmkarte von 2012 weist mit dem Mittelungspegel L-DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) von >60-65 dB(A) für eine nördliche Teilfläche des Plangebietes eine durch den Verkehrslärm der B1/5 verursachte Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet auf. Auf die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan in Bezug auf den Verkehrslärm der B1/5 wird jedoch verzichtet. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind auf der Grundlage des konkreten Bauvorhabens eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen sowie entsprechende Maßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte nachzuweisen.

Unabhängig davon bieten die Festsetzungen des Bebauungsplanes genügend Flexibilität für zusätzliche Maßnahmen, z.B. Schaffung lärmrobuster Strukturen durch Reihenhauszeilen im nördlichen Bereich, Orientierung der Außenwohnbereiche zur lärmabgewandten Seite und baulich-architektonische Maßnahmen innerhalb der Baugrundstücke. Somit ist davon auszugehen, dass lärmbedingte Konflikte auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bewältigt werden können. Eine ausführliche Darstellung der Lärmproblematik findet sich unter Punkt II.4.2.

## **2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und die soziale Infrastruktur**

Innerhalb des Geltungsbereiches werden die Voraussetzungen für eine Wohnbaufläche mit vorstädtischem, durchgrünem Charakter, unter Berücksichtigung der für das Siedlungsgebiet städtebaulich prägenden, kleinteiligen Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern geschaffen. Die Nutzung der vorhandenen Flächenressourcen innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur trägt dazu bei, den bestehenden Wohnraumbedarf Berlins als wachsende Stadt zu befriedigen.



Der erforderliche Bedarf sozialer Infrastruktureinrichtungen wird im Rahmen des im August 2015 beschlossenen Infrastrukturkonzeptes für den gesamten Bezirk dargestellt. Darin werden sowohl die im Bestand vorhandenen als auch die zu entwickelnden Wohnbauflächen in die Betrachtung mit einbezogen. Der Entwurf des Infrastrukturkonzeptes beurteilt für Biesdorf die Einrichtungsarten Kinderspielflächen, Jugendfreizeiteinrichtungen und Grundschule als defizitär. Dem stehen jedoch ausreichend Vorhalteflächen gegenüber. Die Deckung des Infrastrukturbedarfes für das Plangebiet wurde bereits im Rahmen des Gesamtkonzeptes der Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd nachgewiesen.

Die Versorgung mit Kitaplätzen in Biesdorf-Süd ist entsprechend der aktuellen Einschätzung des Infrastrukturkonzeptes durch die Sicherung von vier weiteren Vorhaltestandorten ausreichend gewährleistet. Die Versorgung mit Grundschulplätzen wird mit dem Ersatzbau am Habichtshorst von derzeit 1,9 Zügen (274 Plätze) auf 3,0 Züge (432 Plätze) erweitert und ist somit ebenfalls gewährleistet. Im Geltungsbereich sind keine Infrastruktureinrichtungen erforderlich.

### **3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung**

Der Vorhabenträger trägt die Kosten des Bebauungsplanverfahrens. Die Durchführung notwendiger öffentlicher Erschließungs- und Begrünungsmaßnahmen im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens entsprechend den Zielen der Bebauungspläne XXI-2 und XXI-2-2 wird in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB geregelt.

Die im städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger enthaltenen Leistungen für eine wirtschaftliche Erschließung und zur Herstellung einer Teilfläche des Wuhlegrünzuges wurden im Sinne der Angemessenheit auf der Grundlage abgesenkter Grundstückspreise vereinbart.

## **IV. VERFAHREN**

### **1. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Auf der Grundlage des Planerleichterungsgesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006, S. 3316) wurde für das Bebauungsplanverfahren das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB für Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt.

Nach Prüfung der nachfolgend genannten Voraussetzungen ist ein beschleunigtes Verfahren möglich. Es entfallen die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a BauGB. Der im beschleunigten Verfahren mögliche Verzicht auf die Umweltprüfung befreit nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

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

- Aufgrund veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen erfolgt auf der Grundlage eines neuen Erschließungssystems eine Nachverdichtung der Fläche als Maßnahme der Innenentwicklung. Die Nutzung der Fläche innerhalb des

kleinteiligen Siedlungsgebietes befindet sich in Übereinstimmung mit dem FNP Berlin.

- Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 2,5 ha. Die zulässige Grundfläche liegt mit ca. 6500 m<sup>2</sup> in dem für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens zulässigen Bereich von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Der Bebauungsplangeltungsbereich befindet sich innerhalb der Ende 2007 ausgeleiteten Entwicklungsmaßnahme und es besteht somit zwar ein räumlicher und sachlicher Zusammenhang mit den Bebauungsplänen innerhalb der Entwicklungsmaßnahme, und zwar aufgrund des übergeordneten planerischen Ansatzes. Das aktualisierte städtebauliche Konzept dieses Teilbereichs wurde jedoch zeitlich losgelöst von den übrigen Gebieten entwickelt (Aufstellungsbeschluss Februar 2014). Es besteht somit kein zeitlicher Zusammenhang zu anderen Bebauungsplänen. Eine Einbeziehung der zulässigen Grundflächen der angrenzenden Bebauungspläne ist somit nicht erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Der Bebauungsplanbereich liegt nicht in der Nähe eines FFH-Gebietes und daher bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete), die der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Für die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB genannten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Das Verfahren kann damit nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltbericht durchgeführt werden.

## **2. Mitteilung der Planungsabsicht**

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. II C, ist mit Schreiben vom 18.02.2013 gemäß § 5 AGBauGB über die Planungsabsicht informiert worden. Im Antwortschreiben vom 13.03.2013 wurde mitgeteilt, dass das Verfahren nach § 7 (1) AGBauGB durchzuführen ist. Aufgrund der Bundesstraße B 1/5 und großräumigen Straßenverbindung Alt-Biesdorf sowie auch aufgrund der Fuß- und Radwegeverbindung im Wuhlegrünzug sind dringende Gesamtinteressen Berlins berührt.

Innerhalb der Verfahrensführung wurde von einer stetigen Information der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt abgesehen, da unzweifelhaft feststand, dass durch die getroffenen Festsetzungen die gesamtstädtischen Belange zu jedem Zeitpunkt beachtet waren und die Verkehrsflächen des betreffenden Straßenraumes der Bundesstraße B 1/5 sowie die Flächen des öffentlichen Wuhlegrünzuges von einer Änderung des Planungszieles innerhalb des Verfahrens nicht betroffen waren.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hatte keine Einwände. Gemäß Schreiben vom 12.03.2013 wird mitgeteilt, dass den Zielen der Raumordnung entsprochen wird.

### 3. Aufstellungsbeschluss

Das Verfahren für den Bebauungsplan XXI-2-2 wurde mit Beschluss des Bezirksamtes vom 04.02.2014 (Beschluss-Nr. 0642/IV) eingeleitet. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 10, Seite 496 vom 07.03.2014.

### 4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde, auch wenn bei einem Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich, im Sinne der Einbeziehung der angrenzenden Eigentümer und einer hohen Transparenz des Verfahrens, vom 24.03.2014 bis einschließlich 28.04.2014 durchgeführt. Mit Veröffentlichung in der „Berliner Zeitung“ vom 14.03.2014 wurden die Bürgerinnen und Bürger aufgefordert, Anregungen während der Auslegungsfrist vorzubringen. Gleichzeitig bestand die Möglichkeit, sich über das Internet zu informieren.

Es gingen zwei schriftliche Stellungnahmen ein:

#### - Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN)

Auf die Frage der BLN, warum kein Vorhaben- und Erschließungsplan angewendet wird, obwohl der Vorhabenträger bekannt ist, wurde wie folgt eingegangen:

Der Vorhabenträger war zu Beginn des Verfahrens nicht Eigentümer aller Bauflächen als Voraussetzung für die Durchführung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes. Darüber hinaus soll mit dem neuen Bebauungsplan eine planungsrechtliche Situation geschaffen werden, die es unabhängig von einem bestimmten Bauträger ermöglicht, eine ausreichende und wirtschaftlich sinnvolle Erschließung des Gebietes zu gewährleisten. Das im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd bislang festgesetzte Erschließungssystem ist nach der Ausleitung der Entwicklungsmaßnahme in diesem Bereich nicht mehr umsetzbar.

Die BLN gab nochmals den Hinweis, dass das Vorkommen streng geschützter Tiere, Pflanzen und Biotope im Geltungsbereich, insbesondere auch das Vorkommen von Zauneidechsen, gutachterlich ausgeschlossen werden muss.

Dem konnte nicht gefolgt werden. Für entsprechende Vorkommen gibt es nach nochmaliger Überprüfung der Habitatstrukturen auch weiterhin keine Anhaltspunkte, weshalb nach Rücksprache mit dem Fachamt weitere Untersuchungen nicht erforderlich sind.

Weitere Hinweise gibt die BLN in Bezug auf die geplante Festsetzung von Baumpflanzungen, welche mit den bisherigen Pflanzfestsetzungen nicht mehr identisch sind. Hierbei handelt es sich um eine Festsetzung zur Sicherung des städtebaulichen Gebietscharakters. Der bisherige Berechnungsansatz wurde vereinfacht und beinhaltet im Ergebnis die gleiche Gestaltungsqualität, im Schnitt einen Baum pro Grundstück. Die Senkung der zu pflanzenden Baumzahl für Stellplatzanlagen (ein Baum pro vier Stellplätze, früher pro drei Stellplätze) beruht auf den Erfahrungen aus der praktischen Umsetzung solcher Anlagen. Eine

Baumpflanzung pro vier Stellplätze lässt ein artgerechtes Baumwachstum zu, und das Ziel, durch einen Kronenschluss der Laubbäume eine „baumüberkronte“ Stellplatzanlage zu erhalten, wird dennoch erreicht.

#### - **Anwohnerehepaar des Möwenweges**

Die Hinweise und Fragen der Anwohner beziehen sich auf das geplante Erschließungssystem:

Im Bereich des nördlichen Möwenweges besteht aufgrund des dort nicht vorhandenen Wuhlewanderweges eine Unfallgefahr für Fußgänger und Radfahrer.

Das Problem ist bekannt und wird derzeit durch die Unterquerung der B 1/5 teilweise abgefangen. Die Anwohner/Pächter im Bereich des zukünftigen Wuhlegrünzuges haben Bestandschutz bis zur Aufgabe ihrer Nutzung, bevor die endgültige Herstellung des Weges erfolgen kann.

Im Folgenden wurden Vorschläge zu einer zukünftigen Einbahnstraßenregelung im Gebiet gemacht. Diese Maßnahmen zur Verkehrsregelung sind jedoch nicht Inhalt der Bebauungsplanfestsetzungen, sondern ggf. nach Umsetzung des entsprechenden städtebaulichen Vertrages und Errichtung der kompletten Wohnbebauung durch die zuständigen Behörden zu treffen.

Weiterhin wurden Rückfragen beantwortet und Missverständnisse in Bezug auf das zukünftige Erschließungssystem geklärt.

Im Ergebnis der Abwägung war keine Änderung der Planinhalte erforderlich.

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf unter der Vorlage-Nr. 856/IV am 06.01.2015 beschlossen.

### **5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplanes XXI-2-2 (Stand November 2014) war Gegenstand der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4 Abs. 2 BauGB.

Mit Schreiben vom 12.12.2014 wurden 20 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange innerhalb der Frist eines Monats um Stellungnahme gebeten, von denen sich 16 schriftlich äußerten. Davon hatten sechs Behörden/Träger keinerlei Bedenken gegen die Planung.

Weitere drei Träger (Berliner Wasserbetriebe, Vattenfall und Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg) gaben Hinweise zu ihren im Plangebiet vorhandenen Anlagen sowie Richtlinien in Bezug auf die Überbauung ihrer Anlagen und die erforderlichen Abstimmungen im Rahmen konkreter Baumaßnahmen. Die Hinweise wurden in den Begründungstext übernommen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VII B (Verkehr) empfahl die nochmalige Überprüfung der Dimensionierung der Straßenverkehrsflächen für die Befahrbarkeit von Fahrzeugen der Ver- und Entsorgung der BSR und Feuerwehr.

Die Überfahrt zur B 1/5 ist entsprechend des Mehrverkehrs, der durch das Wohngebiet entsteht, und für den Begegnungsfall LKW/PKW zu dimensionieren. Negative Auswirkungen auf Verkehrsablauf B 1/5 sind auszuschließen.

Berücksichtigung:

Die Befahrbarkeit mit Fahrzeugen der Ver- und Entsorgung und der Feuerwehr ist durch die Bestandstraßen und die Herstellung des im südlichen Bereich der Straße Grüne Aue bereits festgesetzten Wendehammers gesichert. Die Verkehrsführung im Wohngebiet, als auch die Zu- und Abfahrt ist bereits, in Abstimmung mit dem Fachamt, geregelt. Negative Auswirkungen auf den Verkehrsablauf der B1/B5 sind nach Aussage des Fachamtes ausgeschlossen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat IX C (Immissionsschutz) wies aufgrund der laut Lärmkartierung 2012 im nördlichen Plangebiet stattfindenden Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (LDEN von 60-65 dB(A) und LNIGHT von 50-55 dB (A)) auf die erforderliche Prüfung von Schallschutzmaßnahmen hin.

Die Prüfung ist erfolgt.

Die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan ist jedoch nicht erforderlich. Lärmbedingte Konflikte können auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bewältigt werden. Unabhängig davon bietet der Bebauungsplan genügend Flexibilität für zusätzliche Maßnahmen, z.B. Schaffung lärmrobuster Strukturen durch Reihenhauserzeilen im nördlichen Bereich, baulich-architektonische Maßnahmen innerhalb der Baugrundstücke und Orientierung der Außenwohnbereiche zur lärmabgewandten Seite.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat VIII D (Wasserbehörde des Landes Berlin) wies darauf hin, dass für die Wuhle als Vorfluter der Regenwasserkanalisation mit Einleitbeschränkungen zu rechnen ist. Daraus kann sich für das Plangebiet ein Bedarf an Rückhalteflächen ergeben.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Die Regenwasserentwässerung in den öffentlichen Bestandsstraßen des Plangebietes erfolgt jedoch weiterhin über bestehende Straßeneinläufe und Sickerschächte. Das Wasser auf den Grundstücken wird dezentral versickert. Das Wasser der Privatstraßen und Stellplätze wird unter Berücksichtigung von Einleitbeschränkungen über einen Regenwasserkanal abgeleitet.

Ebenso verwies die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat X, darauf, dass geplant ist, die Wuhle gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie auszubauen und zur Planung die Stellungnahme seitens Sen Stadt VIII einzuholen sei.

Dem wurde gefolgt (siehe oben). Auswirkungen auf den Bebauungsplan bezüglich zusätzlicher Versickerungsflächen bestehen nicht.

Die Senatsverwaltung für Finanzen, Ref. ID, erachtete die Beteiligung des Vorhabenträgers an den Planungskosten und Infrastrukturfolgekosten als sinnvoll.

Diesem Belang wurde bezüglich der Planungskosten gefolgt, die durch den Vorhabenträger getragen werden.

Bezüglich Wohnfolgeeinrichtungen liegen die Anwendungsvoraussetzungen für das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ für das Plangebiet nicht vor, da mit dem Bebauungsplanverfahren kein neues Baurecht geschaffen wird, sondern das Planerfordernis ausschließlich aufgrund der zu ändernden öffentlichen Erschließung in einem Teilbereich des bereits festgesetzten Bebauungsplanes XXI-2 besteht.

Die im städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger enthaltenen Leistungen zur Erschließung und zum Wuhlegrünzug werden im Sinne der Angemessenheit auf der Grundlage abgesenkter Grundstückspreise vereinbart.

Die Deckung des Infrastrukturbedarfes für das Plangebiet wurde im Rahmen des Gesamtkonzeptes der Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd erbracht.

Die Berliner Feuerwehr wies auf die Notwendigkeit hin, dass Vorhabengrundstücke für Fahrzeuge der Feuerwehr über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen sein müssen und eine ausreichende Löschwasserversorgung zu gewährleisten ist.

Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen.

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet ist grundsätzlich gesichert. Das geplante Netz der Wasserversorgungsanlagen steht im Rahmen seiner Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Nachweise der Erschließung und Einhaltung bauordnungsrechtlicher Brandschutzvorschriften sind durch den Bauherren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Das Landesdenkmalamt machte bodendenkmalpflegerische Belange geltend.

Das gesamte Gelände muss im Vorfeld einer Bebauung durch Grabungen untersucht werden.

Der Belang wurde berücksichtigt.

Entgegen der im Jahre 2001 durch das Landesdenkmalamt getroffenen Aussage, dass im Geltungsbereich keine Bau-, Boden- oder Gartendenkmale bekannt sind, sind aufgrund aktueller Ausgrabungen in angrenzenden Baugebieten (Habichtshorst) nunmehr neue Erkenntnisse eingetreten. Vor geplantem Baubeginn sind deshalb in Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Landesdenkmalamt Berlin Bereiche und Umfang von archäologischen Untersuchungen abzustimmen.

Darüber hinaus wurde im Zusammenhang mit der Behörden- und Träger Beteiligung durch den Fachbereich Bauaufsicht, Wohnungsaufsicht, Untere Denkmalschutzbehörde darauf hingewiesen, dass auch im südlichen Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen des Plangebietes (Straße Grüne Aue) die Flächen für die Feuerwehr entsprechend Punkt 7.4 - Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr vom Februar 2007 – der Liste der technischen Baubestimmungen ausgeführt werden müssen.

Die Forderung ist in der Planung berücksichtigt.

Laut Schreiben (E-Mail) des SGA vom 17. März 2015 werden die Belange der Feuerwehr sowohl hinsichtlich der Fahrbahnbreiten als auch mit dem Bau der Wendeanlage im Süden des Plangebietes erfüllt.

Im Ergebnis der Behörden- und Trägerbeteiligung waren keine Änderungen des Bebauungsplanentwurfs erforderlich. Die Begründung wurde überarbeitet.

Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf unter der Vorlage-Nr. 1049/IV am 11.08.2015 beschlossen.

## 6. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes XXI-2-2 vom 10. August 2015 und die Begründung bildeten die Grundlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB. Diese erfolgte in der Zeit vom 31. August 2015 bis einschließlich 2. Oktober 2015. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 34 vom 21.08.2015, Seite 1813, gleichzeitig wurde durch Annonce in der Berliner Zeitung vom 21.08.2015 über die Beteiligung der Öffentlichkeit informiert. Mit Schreiben vom 25.08.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in Kenntnis gesetzt. Gleichzeitig wurde über die Möglichkeit der Einsichtnahme im Internet informiert.

Es wurden fünf Stellungnahmen folgender Träger bzw. Institutionen abgegeben:

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. VIII D, Wasserbehörde,
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. IX, Umweltpolitik, Abfallwirtschaft, Immissions- und Klimaschutz,
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Wohnungsbauleitstelle WBL 3,
- Gemeinsame Landesplanung GL5.21,
- IT-Dienstleistungszentrum (ITDZ).

Davon äußerten das ITDZ und die Gemeinsame Landesplanung keine Bedenken zur vorliegenden Planung.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. VIII D, Wasserbehörde, wiederholte ihre bereits in der Trägerbeteiligung geäußerten Bedenken bezüglich der Regenentwässerung im Plangebiet. Sie wies nochmals auf das Erfordernis hin, vor dem Hintergrund der EU-Wasserrahmenrichtlinie die Verträglichkeit der Einleitmengen für die Wuhle mit den Fachabteilungen zu prüfen und ggf. zusätzliche Versickerungsflächen zu sichern.

Die Bedenken wurden nochmals geprüft mit dem Ergebnis, dass eine Konfliktbewältigung jedoch nicht auf der Ebene des Bebauungsplanes XXI-2-2 erfolgt. Die Regenwasserentwässerung in den öffentlichen Bestandsstraßen des Plangebietes soll weiterhin über bestehende Straßeneinläufe und Sickerschächte erfolgen. Ein Regenentwässerungskonzept für die öffentlichen Straßen auf der Grundlage der EU-Wasserrahmenrichtlinie wird nach aktueller Rücksprache mit der Abteilung Abwasserentsorgung der Berliner Wasserbetriebe (BWB) durch diese grundsätzlich erst im Zuge neuer Straßenbauplanungen erstellt. In diesem Rahmen ist zu prüfen, inwieweit ggf. erforderliche Einleitbeschränkungen die Bereitstellung zusätzlicher Versickerungsflächen erfordern. Derartige Flächen werden bei Erforderlichkeit im öffentlichen Wuhlegrünzug eingeordnet. Bereits im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme wurde für den Bereich Grüne Aue im Wuhlegrünzug (südlich Brodersengarten) ein Regenrückhaltebecken geplant und realisiert, dessen

Kapazität im Rahmen des zukünftigen Entwässerungskonzeptes auf der Grundlage der aktuellen Einleitbedingungen zu überprüfen und ggf. zu erweitern ist. Das Wasser auf den privaten Grundstücksflächen wird dezentral versickert. Die Privatstraßen und Stellplätze werden unter Berücksichtigung von Einleitbeschränkungen über einen Regenwasserkanal abgeleitet. Es bestehen keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. IX, hatte keine Bedenken zum Ergebnis der Abwägung. Sie wies jedoch darauf hin, dass die Ausführungen in der Begründung in Bezug auf den maßgeblichen Außenlärmpegel nicht korrekt sind und daher überarbeitet werden sollten.

Dem Hinweis wurde gefolgt. Der Begründungstext wurde entsprechend überarbeitet.

Die Wohnungsbauleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt begrüßte die Planung und wies nochmals auf die grundsätzliche Erforderlichkeit der Anwendung des „Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung“ im Rahmen von Bebauungsplanverfahren hin, durch welches im Rahmen der Angemessenheit die Übernahme der durch das Projekt ausgelösten Kosten für technische und soziale Infrastruktur mit dem Vorhabenträger vereinbart wird. Da durch die im Bebauungsplanentwurf XXI-2-2 vorgesehenen Änderungen gegenüber den derzeitigen Festsetzungen jedoch keine (erhebliche) Bodenwertsteigerung zu erwarten ist, könne in diesem Verfahren ausnahmsweise von der Anwendung des Berliner Modells abgesehen werden.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und hat keine weiteren Auswirkungen auf die Planung. Ein Hinweis, warum auf die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung verzichtet wird, wird in die Begründung aufgenommen.

Hinsichtlich der Folgekosten wurde im Rahmen der Angemessenheit der Vorhabenträger an den Kosten der technischen Infrastruktur sowie der Herstellung der öffentlichen Parkanlage durch den städtebaulichen Vertrag vom 22.09.2015 beteiligt.

Seitens der betroffenen Öffentlichkeit erfolgten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB folgende Äußerungen:

Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz eV. wies darauf hin, dass vor der Fällung der Bäume auf Baumhöhlen als mögliche Lebensstätten für Fledermäuse und Baumbrüter kontrolliert werden muss. Die zu entfernenden Bäume sind nach der Baumschutzverordnung Berlins zu ersetzen und vor Ort auszugleichen. Entfallene Brutstätten müssen durch der Art entsprechende Nisthilfen ersetzt werden. Die Fällzeit der Bäume ist nach § 39 BNatSchG vom 1. Oktober bis 28. Februar.

Die genannten Forderungen werden im Zuge der Baumfällgenehmigung berücksichtigt. Sollten geschützte Lebensstätten i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes entdeckt werden, so werden im Rahmen der Fällgenehmigung Ausnahmegenehmigungen unter der Auflage der Schaffung von



Ersatzlebensräumen erteilt. Somit ist die Bewältigung der Artenschutzbelange im Zusammenhang mit erforderlichen Baumfällungen sichergestellt.

Ein Anwohner äußerte folgende Bedenken: Die im WA 2 geplante Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 stellt eine Ungleichbehandlung gegenüber den angrenzenden Bestandswohngebieten dar und ist anzupassen.

Die Ungleichbehandlung ist städtebaulich gerechtfertigt. Das WA 2 liegt unmittelbar am Wuhlegrünzug. Die für das WA 2 geplante GRZ von 0,3 wird korrespondierend mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 und maximal einem Vollgeschoss festgesetzt. Demgegenüber liegt die bauliche Ausnutzbarkeit in den westlich angrenzenden Siedlungsbereichen bei GRZ 0,25 und einer maximalen Zweigeschossigkeit. Diese Staffelung wurde im Sinne des städtebaulichen Konzepts der Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd bewusst vorgenommen, um in Verbindung mit der festgesetzten Bauweise von maximal 30 m Fassadenlänge eine kleinteilige grüngerprägte Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern und einen fließenden Übergang mit abfallender Höhenentwicklung zum Wuhlelandschaftsraum zu sichern. Die GRZ von 0,3 sichert die Funktionalität der geplanten Nutzung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Grundstücke und ermöglicht eine höhere Flexibilität für den Bauherren in Anbetracht der Tatsache, dass nur ein Vollgeschoss realisiert werden darf.

Weiter wurde durch den Anwohner folgendes angeregt: Die direkte Verbindung zwischen Mosbacher Straße und Grüne Aue sollte zwingend als Verkehrsfläche bestehen bleiben, um eine bessere Anbindung der betroffenen Grundstücke zu gewährleisten. Luftverunreinigung und Lärmbelästigung durch für den KfZ-Verkehr unnütze Umwege würden gemindert werden. Der Radverkehr wäre attraktiver. Die Verkehrsbedingungen für den Lastwagenverkehr wären günstiger.

Der Anregung wurde durch die Planung teilweise gefolgt. Die Verlängerung der Mosbacher Straße zur Straße Grüne Aue ist zwar nicht Bestandteil des zukünftigen öffentlichen Straßennetzes, jedoch setzt der Bebauungsplan durch eine textliche Festsetzung fest, dass diese Fläche „b“ mit einem öffentlichen Geh- und Radfahrrecht zu belasten ist, da diese Querungsmöglichkeit des Plangebietes für die Öffentlichkeit attraktiv ist.

Hingegen wurde die Schließung der Mosbacher Brücke für die Ost-West-Querung durch den motorisierten Individualverkehr bewusst vorgenommen. Dies erfolgte im Sinne des städtebaulichen Konzeptes, eine verkehrsberuhigte Erschließung des neuen Wohngebietes bei gleichzeitiger Freihaltung des Wuhlelandschaftsraumes von Verkehr zu sichern. Im Hinblick auf die Unterbindung des Durchgangsverkehrs werden Verkehrslärm und Emissionen entgegen der jetzigen Situation reduziert. Hinsichtlich der Anbindung an das öffentliche Straßennetz gibt es keine Verschlechterung.

Im Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB waren keine Planänderungen erforderlich.

## 7. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB

Der Eigentümer der Baufläche Möwenweg machte im Nachgang zur Öffentlichkeitsbeteiligung geltend, dass das für die Fläche vorgesehene und im Bezirk vorabgestimmte Baukonzept unter den geplanten Nutzungsmaßen des Bebauungsplanes nicht realisierbar ist.

Auch unter dem Aspekt, dass die Stellungnahme des Eigentümers außerhalb der Beteiligungsfrist erfolgte, wurde dem privaten Belang hier teilweise gefolgt. Im Ergebnis einer nochmaligen Auseinandersetzung mit dem vorliegenden Konzept wird der Bebauungsplan im Bereich WA 1 erneut geändert. Die Dichtemaße im WA 1 werden von GRZ 0,25/GFZ 0,5 auf GRZ 0,3/GFZ 0,6 angepasst. Die Dichtemaße im WA 2 bleiben unverändert bei GRZ 0,3/GFZ 0,3.

Begründung: Das hier vorgelegte städtebauliche Konzept zeichnet sich durch eine hohe städtebaulich-architektonische Qualität aus und setzt ein attraktives Gegengewicht zur ansonsten vorherrschenden Heterogenität des Siedlungsgebietes. Die geringfügige Erhöhung der baulichen Nutzungsmaße im WA 1 auf GRZ 0,3 und GFZ 0,6 stellt das städtebauliche Leitbild im Bereich der ehemaligen Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd -Sicherung kleinteiliger grüngerprägter Wohngebiete, die zum Wuhlegrünzug hin höhengestaffelt und mit diesem vernetzt sind - nicht in Frage. Das bauliche Konzept hat keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Infrastruktur und die benachbarten Wohngebiete.

Die Änderung erforderte eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit. Der Bebauungsplan wurde durch das Deckblatt vom 18. Januar 2016 geändert. Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

- Erhöhung der GRZ/GFZ im WA 1 auf 0,3/0,6;
- Knotenlinie zur Abgrenzung zwischen WA 1 und WA 2 wird geringfügig verschoben und liegt damit sinnvoll auf der Straßenmitte der im Konzept vorgesehenen Erschließungsstraße.

In Umsetzung des bezirklichen Zentrenkonzeptes wurde darüber hinaus eine textliche Festsetzung aufgenommen, die die ausnahmsweise Zulässigkeit von Läden zur Versorgung des Gebietes bestimmt.

Da mit den Änderungen die Grundzüge der Planung betroffen waren, erfolgte eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Die Beteiligung erfolgte nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes XXI-2-2 vom 10. August 2015 mit Deckblatt vom 18. Januar 2016 sowie die Begründung bildeten die Grundlagen zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Absatz 3 BauGB. Diese erfolgte in der Zeit vom 8. Februar bis einschließlich 11. März 2016. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 4 vom 29.01.2016, Seite 199, gleichzeitig wurde durch Annonce in der Berliner Zeitung vom 29.01.2016 über die Beteiligung der Öffentlichkeit informiert. Mit Schreiben vom 01.02.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut um Stellungnahme gebeten. Gleichzeitig wurde über die Möglichkeit der Einsichtnahme im Internet informiert.

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung wurden sechs Stellungnahmen abgegeben:

Der private Eigentümer und zukünftige Bauherr der Fläche Grüne Aue/Möwenweg machte geltend, dass die östliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Grüne Aue geringfügig von der mit dem Straßen- und Grünflächenamt abgestimmten Erschließungsplanung entsprechend städtebaulichem Vertrag abweicht.

Dem Belang wurde gefolgt. Hier lag ein vermessungstechnischer Übertragungsfehler vor. Die östliche Straßenbegrenzungslinie verlief teilweise innerhalb des Privatgrundstückes und wurde daher geringfügig angepasst. Das Prinzip, die öffentlichen Verkehrsflächen mit Ausnahme des Wendehammers ausschließlich entsprechend der Bestandssituation festzusetzen, wurde beibehalten. Die Straßenbegrenzungslinie verläuft gemäß Abstimmung mit dem Fachbereich Straßen und der Darstellung im städtebaulichen Vertrag, Anlage C, auf der östlichen Grenze des bestehenden Gehweges. Die Korrektur dieses Fehlers erfolgte durch ein Deckblatt. Mit dem Eigentümer der Flächen wurde diese Lösung abgestimmt. Die von ihm geplante Bebauung des Grundstücks in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan wurde dadurch nicht beeinträchtigt.

Seitens vier Anwohnerinnen und Anwohnern wurden, die aktuelle Planung betreffend, folgende Punkte angesprochen:

- Die Anpassung der GRZ/GFZ von 0,25/0,5 auf jetzt 0,3/0,6 im WA 1 wird kritisch gesehen. Im Sinne der Gleichbehandlung sollten einheitliche Festsetzungen erfolgen. Ein wirtschaftliches Erfordernis für die Erhöhung der Nutzungsmaße wird nicht gesehen.

Dem Belang konnte nicht gefolgt werden. Die Nutzungsmaße 0,3/0,6 überschreiten nicht das ortsübliche Maß. In den angrenzenden, im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd neu errichteten Wohngebieten für Einfamilien-Doppel- und Reihenhäuser wurden diese bzw. noch höhere Nutzungsmaße festgesetzt und realisiert (z.B. Brodersengarten 0,3/0,6; Habichtshorst-Ost 0,3/0,75 bis 0,3/1,0). Gegenüber den Festsetzungen für die kleinteiligen Bestandsgebiete (0,25/0,5) wurden für die neuen Baufelder bewusst höhere Dichten gewählt, um im Sinne des städtebaulichen Konzepts neue Bauformen wie Reihenhäuser zu ermöglichen und einen Beitrag zur Deckung des wachsenden Wohnraumbedarfs zu leisten. Gleichzeitig wurde aber auch ein in Richtung des Wuhlegrünzuges abfallendes Dichtemaß berücksichtigt, und damit dem Landschaftsbild in diesem Bereich Priorität gegenüber dem wirtschaftlichen Belang gegeben. Dies wurde auch im vorliegenden Bebauungsplan weiter beibehalten (WA 2 mit 0,3/0,3).

- Die Schließung der Mosbacher Brücke wird in Frage gestellt, da die Anbindung zur Chemnitzer Straße für viele Anwohner sehr wichtig ist. Alternativ könnte z.B. nur der abfließende Verkehr in Richtung Köpenick berücksichtigt werden.

Dem Belang wurde nicht gefolgt. Die Schließung der Mosbacher Brücke war bereits Inhalt des festgesetzten Bebauungsplanes XXI-2. Ziel ist, ein qualitativ hochwertiges, möglichst verkehrsarmes vorstädtisches Wohngebiet mit grünem Charakter zu

verwirklichen. Aufgrund der Lage unmittelbar am Wuhlegrünzug, einem Naherholungsgebiet von übergeordneter Bedeutung, soll Durchgangsverkehr in diesem Bereich grundsätzlich unterbunden werden. Die Verbindung Mosbacher Brücke wird auf eine öffentliche Geh- und Radfahrverbindung reduziert. Die Erschließung des Gebietes ist laut Aussage des Fachbereichs Straßen auf der Grundlage des städtebaulichen Vertrages ausreichend gesichert.

- In einer anderen Stellungnahme eines Anwohners wurde die Schließung der Brücke ausdrücklich befürwortet.

Die Aussage wurde zur Kenntnis genommen.

- Wie wird der Wuhlegrünzug von jeglicher KfZ-Erschließung freigehalten? Wie wird Schleichverkehr unterbunden?

Im Rahmen der Errichtung des neuen Wohngebietes wird entsprechend städtebaulichem Vertrag der Abschnitt des Wuhlegrünzuges im Bereich Grüne Aue/Möwenweg hergestellt. Dies erfolgt in enger Abstimmung mit dem Fachbereich Grünflächen. Die Maßnahmen umfassen die Schließung der Brücke durch klappbare Poller, so dass nur noch eine Geh- und Radfahrverbindung über die Brücke bestehen bleibt. Westlich der Brücke wird der Wuhlegrünzug landschaftsgerecht hergestellt und der neu herzustellende öffentliche Geh- und Radweg (Wuhlewanderweg) an die Brücke angebunden. Damit wird die Befahrung von Kfz-Verkehr über die Mosbacher Brücke sowie im Bereich des Wuhlegrünzuges ausgeschlossen.

- Sind die Rettungswege gewährleistet, wenn die Brücke geschlossen ist?

Berücksichtigung: Die Erschließungssituation einschließlich der Situation für Sonder- und Rettungsfahrzeuge wurde durch den Fachbereich Straßen umfassend geprüft und als ausreichend bestätigt.

- Durch die neue Bebauung wird eine erhöhte Lärmbelastung befürchtet. Der Lärmpegel ist bereits jetzt schon überschritten. Welche Maßnahmen werden ergriffen?

Dem Belang wurde nicht gefolgt:

Der Bebauungsplan XXI-2-2 selbst verursacht voraussichtlich keine unzumutbaren lärmbedingten Konflikte im Plangebiet selbst und mit den angrenzenden Wohngebieten. Die neue Erschließung dient ausschließlich dem Anliegerverkehr. Bezüglich des möglichen Durchgangsverkehrs zu westlich angrenzenden Bereichen werden gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen im Bebauungsplan XXI-2 keine Veränderungen vorgenommen. Durch die Schließung der Mosbacher Brücke wird eine deutliche Reduzierung des Schleichverkehrs erwartet.

Die für einen nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes konstatierte Überschreitung der Grenzwerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete resultiert ausschließlich aus der Vorbelastung durch den Verkehrslärm der B 1/5 und nicht aus der vorliegenden Planung. Der Konflikt kann auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens durch Nachweis der Luftschalldämmmaße gemäß DIN

4109 bewältigt werden. Darüber hinaus bieten die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausreichende Flexibilität zur Bewältigung des Lärmproblems, z.B. durch die Ausschöpfung der im Baugebiet zulässigen Fassadenlänge bis maximal 30 m als Möglichkeit einer Lärmabschirmung entlang der nördlichen Baugrenze. In Verbindung damit können durch flexible Grundrisslösungen Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Gleiches gilt für die Außenwohnbereiche der Grundstücke.

- Wo parken die Anwohner, wenn pro Haushalt 2 PKW angesetzt werden?

Eine Nachweispflicht für Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück (Stellplatzverordnung) gibt es im Land Berlin nicht. Ein Anspruch auf zwei PKW-Stellplätze pro Wohneinheit kann ebenfalls nicht abgeleitet werden. Das neue Baukonzept des Vorhabenträgers beinhaltet für jede der 113 Wohneinheiten einen PKW-Stellplatz sowie eine Tiefgarage mit 30 zusätzlichen Stellplätzen. Diese Versorgung wird als ausreichend angesehen.

- Was geschieht mit den Flächen südlich der Linie Alt-Biesdorf 52? Die Flächengestaltung sollte mit in die Planung einbezogen werden.

Berücksichtigung: Die Fläche ist Teil des öffentlichen Wuhlegrünzuges, der im Bebauungsplan XXI-2 bereits festgesetzt ist. Maßnahmen zur Gestaltung des Wuhlegrünzuges im Bereich des Plangebietes einschließlich Wuhlewanderweg werden im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

- Sind alle Bauflächen in der Hand eines Eigentümers?

Dies trifft zu. Der Begründungstext wurde diesbezüglich ergänzt.

Weitere Fragen von Anwohnerinnen und Anwohnern waren nicht bebauungsplanrelevant bzw. sind in der Begründung zum Bebauungsplan bereits ausführlich dargelegt worden und waren deshalb an dieser Stelle nicht mehr Gegenstand.

Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz, BLN, bat darum, den Spitzhorn aus der Pflanzliste zu entfernen, da er eine invasive Baumart ist und andere einheimischen Baumarten verdrängen kann.

Berücksichtigung: Die Art wurde aus dem dargelegten Grund aus der Pflanzliste gestrichen. Die Pflanzliste bietet eine ausreichende Vielfalt, um hier Alternativen zu finden.

Weiterhin wurden 15 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben:

Davon äußerten acht Behörden bzw. Träger keine Bedenken bzw. verwiesen auf ihre im Rahmen der Trägerbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. IB, wies darauf hin, dass innerhalb der im FNP dargestellten Wohnbaufläche W4 mit landschaftlicher Prägung die GRZ niedriger anzusetzen ist, als in der W4 ohne landschaftliche Prägung.

Kenntnisnahme: Für Wohnbaufläche W4 mit landschaftlicher Prägung ist laut FNP eine GRZ von 0,2 anzusetzen. Im Plangebiet wird dieser Wert mit einer GRZ von 0,3 punktuell leicht überschritten. Dies ist der besonderen städtebaulichen Qualität der geplanten, in sich geschlossenen Siedlung, geschuldet. Durch die festzusetzende abweichende Bauweise (Beschränkung der Fassadenlänge auf maximal 30 m), Höhenstaffelung zum Wuhlegrünzug hin und umfangreiche Grünfestsetzungen wird die landschaftliche Prägung dennoch erreicht.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. VII B (Verkehr), hatte keine grundsätzlichen Bedenken unter der Voraussetzung, dass der Möwenweg als Mischverkehrsfläche gestaltet und die Überfahrt zur B 1/5 mit einer entsprechend trapezförmigen Überfahrt angebunden und der Begegnungsfall LKW/Pkw plus Fußgänger gewährleistet wird.

Unabhängig davon wurde empfohlen, den Übergang des Möwenweges von der Grünen Aue zum Möwenweg Nord bezüglich der Schleppkurve des Müllfahrzeuges zu überprüfen. Die sichere Führung des Fußgänger- und Fahrradverkehrs in den schmalen Anliegerstraßen liegt in der Zuständigkeit des Bezirksamtes.

Berücksichtigung: Die Hinweise wurden dem FB Straßen erneut zur Prüfung übergeben. Durch das Fachamt wurden, wie schon im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung, keine Widersprüche zur vorliegenden Planung bzw. dem Inhalt des städtebaulichen Vertrages geäußert. Bezüglich der Schleppkurve des dreiaxigen Müllfahrzeuges wurde die Befahrbarkeit des Einmündungsbereiches Grüne Aue/Möwenweg Nord bestätigt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. VIII D (Wasserbehörde), empfahl, einen ergänzenden Hinweis zur Art der wasserundurchlässigen Herstellung der Stellplätze und Straßen in die Begründung aufzunehmen.

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Der Plan enthält bereits einen Hinweis auf die Einhaltung der Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf.

Des Weiteren ist das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone in das Erdreich oder die Kanalisation einzuleiten, d.h., die Errichtung von Sickerschächten u.ä. ist laut Wasserschutzgebietsverordnung verboten.

Der Hinweis hat keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Er ist durch den Vorhabenträger im Rahmen der Vorhabenplanung zu berücksichtigen. Die Errichtung neuer Sickerschächte im öffentlichen Straßenland ist nicht vorgesehen, sondern die Nutzung der im Bestand vorhandenen Abläufe. Das Regenwasser auf den Grundstücken wird im Sinne der Wasserschutzgebietsverordnung über die belebte Bodenzone versickert. Wohngebietsstraßen und Stellplätze werden unter Berücksichtigung von Einleitbeschränkungen entwässert.

Der Plan enthält einen Hinweis auf die Einhaltung der Verbotstatbestände in der Trinkwasserschutzzone III A.

Es wurde durch die Wasserbehörde erneut darauf hingewiesen, dass auf Grundlage der EG-Wasserrahmenrichtlinie mit Beschränkungen der Niederschlagseinleitungen in die Wuhle als Vorfluter zu rechnen ist.

Berücksichtigung: Der Sachverhalt wurde bereits in der Begründung und in der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit unter 2) abschließend behandelt und berücksichtigt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. IX C (Immissionsschutz), verwies nochmals auf ihre im Rahmen der Trägerbeteiligung dargelegten Hinweise zu Festsetzungen bezüglich der Verwendung von Brennstoffen.

Berücksichtigung außerhalb des Bebauungsplanes: Die 2010 neu geregelte Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) gibt für Betreiber von Feuerstätten für feste Brennstoffe dauerhaft wirksame Grenzwerte vor. Ab 2015, nach Inkrafttreten der 2. Stufe der BImSchV, wurden diese Grenzwerte noch einmal verschärft. Für eine diesbezügliche Festsetzung im Bebauungsplan gibt es somit kein städtebauliches Erfordernis.

Weiterhin wurde durch SenStadtUm, IX C, erneut auf die Lärmsituation Bezug genommen. Aus den Mittelungspegeln der strategischen Lärmkarte ist keine Ermittlung korrekter Schalldämmmaße zur Festlegung von Maßnahmen möglich. Diese muss gutachterlich erfolgen.

Berücksichtigung außerhalb des Bebauungsplanes: Eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 findet nur in einem kleinen Teilbereich - nordöstliche Ecke des Plangebietes- statt. Hier liegt der Außenlärmpegel im Lärmpegelbereich IV. Auf die Festsetzung von Luftschalldämmmaßen im Bebauungsplan wird jedoch verzichtet, da im Lärmpegelbereich IV ohnehin der erforderliche Nachweis des Luftschalldämmmaßes gemäß DIN 4109 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen ist. Eine Konfliktverlagerung auf diese Ebene kann dann erfolgen, wenn gewährleistet ist, dass der Konflikt auf dieser bewältigt wird und die Orientierungswerte der DIN 18005 berücksichtigt werden können. Dies ist hier der Fall. Gegebenenfalls sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zusätzliche Maßnahmen zu ergreifen. Beispielsweise bietet die Ausschöpfung der im Baugebiet zulässigen Fassadenlänge bis maximal 30 m die Möglichkeit einer Lärmabschirmung entlang der nördlichen Baugrenze. In Verbindung damit können durch flexible Grundrisslösungen Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Gleiches gilt für die Außenwohnbereiche der Grundstücke. Grundsätzlich besteht in den hier geplanten kleinteiligen und grüngeprägten Wohngebieten ausreichende Flexibilität, um diesen Konflikt auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bewältigen zu können.

Das Landesdenkmalamt wies erneut auf die bodendenkmalpflegerischen Belange hin. Das Gebiet wurde durch Prospektionen archäologisch sondiert. In Teilflächen sind noch Untersuchungen erforderlich. Alle Bodeneingriffe sind mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

Berücksichtigung: Der Sachverhalt ist bekannt. Die Untersuchungen werden durch den Vorhabenträger veranlasst. Ein Hinweis erfolgt in der Begründung.

Die Senatsverwaltung für Finanzen bat um die Darstellung der Auswirkungen auf die Bereiche Kindertagesbetreuung und Schulplätze.

Berücksichtigung bereits erfolgt: Grundsätzlich wurde die Deckung des Infrastrukturbedarfes für das Plangebiet bereits im Rahmen des Gesamtkonzeptes der Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd und der Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-2 nachgewiesen. Die Versorgung mit Kitaplätzen in Biesdorf-Süd ist entsprechend der aktuellen Einschätzung des Infrastrukturkonzeptes durch die Sicherung von vier weiteren Vorhaltestandorten ausreichend gewährleistet. Die Versorgung mit Grundschulplätzen wird mit dem Ersatzbau am Habichtshorst von derzeit 1,9 Zügen (274 Plätze) auf 3,0 Züge (432 Plätze) erweitert und ist somit ebenfalls gewährleistet. Im Geltungsbereich sind keine Infrastruktureinrichtungen erforderlich. Der Begründungstext wird ergänzt.

Die Berliner Wasserbetriebe verwiesen auf ihre im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung abgegebene Stellungnahme. Es wurde erneut darauf hingewiesen, dass Löschwasser nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden kann.

Kenntnisnahme: Der Hinweis ist nicht bebauungsplanrelevant. Durch den Bauträger wird derzeit mit den BWB ein Konzept zur Wasserver- und Entsorgung erarbeitet. Ein Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.

Es wurde durch die BWB erneut darauf hingewiesen, dass die Regenentwässerung über bestehende Straßeneinläufe und Sickerschächte nicht zulässig ist, mit Ausnahme der Versickerung von schwach belastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone.

Kenntnisnahme: Die Regenwasserentwässerung in den öffentlichen Bestandsstraßen des Plangebietes erfolgt im Rahmen der Bestandsanlagen weiterhin über vorhandene Straßeneinläufe und Sickerschächte (entsprechend Anlage C zum städtebaulichen Vertrag).

Auf den Wohnbauflächen anfallendes Regenwasser wird auf den jeweiligen Grundstücken versickert. Dies ist aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse (überwiegend Talsande) möglich. Eine gegebenenfalls zukünftig erforderliche Flächensicherung für die Regenentwässerung kann nur auf Grundlage des durch die BWB zu erstellenden erforderlichen Konzeptes im Rahmen einer Straßenneubaumaßnahme erfolgen.

## **8. Betroffenenbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB**

Der Bebauungsplan wurde im Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB geringfügig geändert. Die Anpassung der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße Grüne Aue sowie analog der Baugrenze in diesem Bereich erfolgte durch das zweite Deckblatt vom 10. Mai 2016.

Gleichzeitig wurden geringfügige vermessungstechnische Diskrepanzen im Bereich des nördlichen Möwenweges korrigiert.

Da die Änderung nicht auf eine inhaltliche Änderung, sondern einen vermessungstechnischen Übertragungsfehler bei der Planerstellung zurückging, hatte sie redaktionellen Charakter. Das Prinzip der Planung innerhalb der Bestandsstraßen wurde zu keinem Zeitpunkt in Frage gestellt.



Mit dem Deckblatt erfolgte gleichzeitig die Anpassung des öffentlichen Geh- und Radfahrrechts „b“ in Verlängerung der Mosbacher Brücke zur Ost-West-Querung des Baufeldes. Die Anpassung erfolgte entsprechend dem vorliegenden baulichen Konzept. Die Lage des öffentlichen Geh- und Radweges weicht aufgrund seines bogenförmigen Verlaufs geringfügig vom bisher geplanten geradlinigen Verlauf ab, fügt sich damit jedoch harmonischer in das städtebaulich-architektonische Gesamtbild ein. Die bisherige Breite des öffentlichen Geh- und Radfahrrechtes von 3 m bleibt erhalten.

Die Änderungen erfolgten in Abstimmung und Übereinstimmung mit dem betroffenen Eigentümer und dem Fachbereich Straßen.

Der Bezirksamtsbeschluss zur

- Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB,
- Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und
- Auswertung der Betroffenenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

wurde durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf unter der Vorlage-Nr. 1259/IV am 21.06.2016 beschlossen.

Mit Beschluss Nr. 1299/IV vom 16.08.2016 hat das Bezirksamt den Bebauungsplan XXI-2-2 vom 10. August 2015 mit Deckblättern vom 18. Januar 2016 und 10. Mai 2016 sowie seine Begründung bestätigt.

## **9. Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB**

Mit Schreiben vom 22.08.2016 wurde der zuständigen Senatsverwaltung der Bebauungsplan zur Rechts- und Inhaltskontrolle übergeben. Diese äußerte sich fristgemäß mit Schreiben vom 20.10.2016.

Im Ergebnis der Rechtskontrolle wurden folgende Bedenken geäußert:

Die im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung im März 2016 durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. VII B (Verkehr), konkret geäußerten Forderungen für eine gesicherte Erschließung im Bereich der Straße B1/5 und Möwenweg sind nicht im städtebaulichen Vertrag formuliert. Somit liegt eine Beeinträchtigung des dringenden Gesamtinteresses nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB vor.

In Bezug auf den Bebauungsplan und seine Begründung wurden darüber hinaus folgende redaktionelle Änderungen und Ergänzungen empfohlen:

- redaktionelle Änderungen der textlichen Festsetzungen Nr. 5 und 10,
- Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 14 als auch der Punkte A und B, da aufgrund der Zufahrt Möwenweg/B1/5 hier keine Straßenbegrenzungslinie aufzunehmen ist,

- Ergänzung der Begründung zum Punkt Regenentwässerung,
- Aktualisierung der Aussagen zum Landschaftsprogramm entsprechend der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016,
- Aktualisierung der Zitierung des Flächennutzungsplanes,
- Konkretisierung der Aussagen zum Lärmaktionsplan,
- Ergänzung der Darlegungen zur Erschließung und zum Geh- und Radfahrrecht,
- Korrektur der Aussagen zum Eingriff/Artenschutz.

Der städtebauliche Vertrag wurde entsprechend dem erfolgten Einwand in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. VII B, geändert. Der Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag enthält gleichzeitig den aktuell geänderten Bebauungsplan XXI-2-2 vom Oktober 2016. Die beidseitige Vertragsunterzeichnung erfolgte am 26.10.2016.

Der Plan und die Begründung wurden entsprechend den genannten Forderungen redaktionell überarbeitet.

Mit Schreiben vom 28.10.2016 erfolgte die erneute Anzeige des Bebauungsplanes XXI-2-2 einschließlich des geforderten Nachtrages zum städtebaulichen Vertrag bei der zuständigen Senatsverwaltung. Diese teilte im Schreiben vom 14.11.2016 mit, dass unter dem Vorbehalt der erneuten Beschlussfassung des Bezirksamtes über den Bebauungsplan sowie den Entwurf der Rechtsverordnung keine Beanstandungen erhoben werden.

## **10. Festsetzung**

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 0022/V vom 3.01.2017 wurde die Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-2-2 mit Deckblättern vom 18. Januar 2016 und 10. Mai 2016 als Rechtsverordnung beschlossen.

Der Beschluss durch die BVV erfolgte am 23.02.2017 unter der Drs.-Nr. 0069/VIII.

Die Bekanntmachung der Rechtsverordnung erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 8 vom 29. März 2017, Seite 252.

## V. RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches** (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. I S. 283)

## VI. ANHANG

### Textliche Festsetzungen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet können die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nur ausnahmsweise zugelassen werden. (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
2. In den Allgemeinen Wohngebieten sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
3. In den Allgemeinen Wohngebieten darf abweichend von der offenen Bauweise die Länge der Gebäude 30 m nicht überschreiten. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
4. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5. Die Fläche b ist mit einem breiten Geh- und Radfahrrecht mit Anschluss an die Straße Grüne Aue und die öffentliche Parkanlage zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
6. In den Allgemeinen Wohngebieten sind pro angefangene 400 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mind. ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 16/18 cm gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
7. In den Allgemeinen Wohngebieten sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger und großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25a BauGB)
8. Die Flächen für Anpflanzungen sind dicht mit standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Je 2 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Strauch zu pflanzen. Die zu pflanzenden Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen, so dass der Eindruck einer geschossenen Strauchkulisse erhalten bleibt. Als Einfriedung sind nur Drahtzäune mit einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 AGBauGB )

9. In den Baugebieten sind Außenwandflächen ohne Öffnungen und Garagenwände mit selbstklimmenden / rankenden / schlingenden Pflanzen zu begrünen. Alle 2 m ist eine Pflanze zu setzen. Carportstützen sind zu beranken. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10. In den Allgemeinen Wohngebieten sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als Einfriedungen nur Hecken der Arten Weißbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*) zulässig. In Verbindung mit Hecken sind Drahtzäune mit einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig. (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs.1 AGBauGB)

11. In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von nicht befahrbaren Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

12. Die nach den textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7 zu pflanzenden Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 i.V.m. § 12 Abs. 1 AGBauGB)

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

#### Hinweis:

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 6, 7 und 8 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

#### Nachrichtliche Übernahme:

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Kaulsdorf in der weiteren Schutzzone III A. Die Verbotstatbestände der einschlägigen Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

## Pflanzliste

### Pflanzliste Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Corylus colurna	Baumhasel
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia tomentosa	Silberlinde
Malus sylvestris	Apfel
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus cerasus	Weichsel-, Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Birne

### Pflanzliste Sträucher

Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze, Sauerdorn
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Cornus mas	Hartriegel, Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel, Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Gewöhnlicher Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere

Ribes rubrum  
Rosa canina  
Rosa corymbifera  
Rosa rubiginosa  
Rubus fruticosus  
Rubus idaeus  
Salix caprea  
Salix cinerea  
Salix pentandra  
Salix purpurea  
Salix rubens  
Salix triandra  
Salix viminalis  
Sambucus nigra  
Taxus baccata  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus

Rote Johannisbeere  
Hundsrose  
Hecken-Rose  
Wein-Rose  
Brombeere  
Himbeere  
Sal-Weide  
Grau-Weide  
Lorbeer-Weide  
Purpur-Weide  
Hohe Weide  
Mandel-Weide  
Korb-Weide  
Schwarzer Holunder  
Gemeine Eibe  
Wolliger Schneeball  
Gemeiner Schneeball

#### Pflanzliste Bodendecker

Betula nana  
Calluna vulgaris  
Cotoneaster integerrima  
Daphne cneorum  
Daphne striata  
Erica carnea  
Hedera helix  
Rosa arvensis  
Vaccinium myrtillus  
Vaccinium vitis-idaea  
Vinca minor

Zwergbirke  
Besenheide  
Gemeine Zwergmispel  
Rosmarin-Seidelbast  
Gestreifter Seidelbast  
Schneeheide  
Gewöhnlicher Efeu  
Feld-Rose, Kriech-Rose  
Heidelbeere  
Preiselbeere  
Immergrün

