

**Festsetzungsbegründung
gemäß § 9 (8) BauGB**

**zum Bebauungsplanentwurf XXI-32b „Habichtshorst-Ost“
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf**

**für das Gelände
zwischen der Apollofalterallee, der Straße Alt-Biesdorf, der Straße
Wuhletal, der Wuhle, dem Pollnower Weg und dem Stadtteilpark
Habichtshorst sowie die Grundstücke Wuhletal 26-30, Abschnitte der
Apollofalterallee und der Straße Alt-Biesdorf und ihrer nördlichen
Verbreiterung sowie den Stadtteilpark Habichtshorst**

INHALT	SEITE	
A	PLANUNGSGEGENSTAND	5
A.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
A.2	Planungsanlass, Planungserfordernis und Planungsziele	6
A.3	Planungsvoraussetzungen	8
A.3.1	Siedlungsanalyse	8
A.3.2	Landschaftsanalyse	15
A.4	Planungsvorgaben	22
A.4.1	Flächennutzungsplan (FNP 94) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595)	22
A.4.2	Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Marzahn 2	24
A.4.3	Landschaftsprogramm	25
A.4.4	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 BauGB	26
B	PLANINHALT	30
B.1	ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	30
B.2	INTENTION DES PLANES	33
B.3	Abwägungsvorgang und Begründung einzelner Festsetzungen	34
B.3.1	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	34
B.3.2	Öffentliche Auslegung	35
B.3.3	Abwägung zur öffentlichen Auslegung	40
B.3.4	Rechts- und Inhaltskontrolle durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung	41
B.3.5	Ergänzungen des Plans und der Begründung nach der Rechts- und Inhaltskontrolle durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung	42
B.4	WESENTLICHER PLANINHALT	45
B.4.1	MISCHGEBIETE	45
B.4.2	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	45
B.4.3	GEMEINBEDARFSFLÄCHEN	46
B.4.4	VERKEHRSFLÄCHEN	47
B.4.5	VER- UND ENTSORGUNG	48
B.4.6	DENKMALSCHUTZ	48
B.4.7	ALTLASTEN	48

INHALT	SEITE
B.4.8 GRÜNFLÄCHEN	49
B.4.9 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	50
B.5 BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN	53
B.5.1 Art der baulichen Nutzung	54
B.5.2 Maß der baulichen Nutzung	55
B.5.3 Bauweise, überbaubare Flächen	56
B.5.4 Verkehrs- und Erschließungsfläche	57
B.5.5 Festsetzungen zum Immissionsschutz	60
B.5.6 Festsetzungen zum Schutz vor Emissionen	61
B.5.7 Festsetzungen zu Altlasten(verdachts)flächen	62
B.5.8 Flächen für den Gemeinbedarf	65
B.5.9 Öffentliche Grünflächen	67
B.5.10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	69
B.5.11 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	70
B.5.12 Besondere Gestaltungsanforderungen	70
B.6 FLÄCHENBILANZ	74
C AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	75
C.1 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 1a BauGB in Verbindung mit § 8a BNatSchG	75
C.2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE LEBENS- UND ARBEITS- VERHÄLTNISSE	78
C.3 HAUSHALTSRECHTLICHE AUSWIRKUNGEN	78
D VERFAHREN	79
E RECHTSGRUNDLAGEN	83

INHALT	SEITE
PLÄNE:	
Plan 1: LAGE/STADTRÄUMLICHE VERFLECHTUNG	9
Plan 2: STÄDTEBAULICHE SITUATIONSANALYSE (April 1996)	13
Plan 3: LANDSCHAFTSPLANERISCHE SITUATIONSANALYSE (April 1996)	19
ABBILDUNGEN:	
ABB. 1: TEILBEREICHE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES	12
ABB. 2: AUSSCHNITT FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	24
ABB. 3: AUSSCHNITT BEP MARZAHN 2	25
ABB. 4: ABGRENZUNG DES ENTWICKLUNGSBEREICHES	27
ABB. 5: NUTZUNGS- UND GESTALTUNGSKONZEPT BIESDORF-SÜD / AUSSCHNITT	29
ABB. 6: ENTWICKLUNGSPLAN (AUSSCHNITT)	32
ABB. 7: BAUFELDER	36
ABB. 8: STRASSENAMEN	37
ABB. 9: STÄDTEBAULICHE ENTWÜRFE ZU DEN BAUFELDERN 47, 51 UND 55	38
ABB. 10: STRASSENQUERSCHNITTE	59
ANHANG I	
PFLANZLISTE	84
ANHANG II	
FLURSTÜCKE	85

A PLANUNGSGEGENSTAND

A.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-32b „Habichtshorst-Ost“ umfasst eine Fläche von ca. 28,9 ha Größe und wird begrenzt durch:

- die nordöstliche Grenze der Flurstücke 76, 73, 72, 69 und 68 der Flur 165,
- die südöstliche Grenze der Flurstücke 68, 67 und 42 der Flur 165,
- die nordöstliche Grenze der Flurstücke 44, 45, 48, 49, 52, 53 und 56 der Flur 165 und 1695/53, 1692/53 und 1691/53 der Flur 3 der Gemarkung Biesdorf,
- die gedachte Verlängerung der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 1690/53 und 1691/53 der Flur 3 der Gemarkung Biesdorf in südöstlicher Richtung,
- die nordöstliche Grenze der Flurstücke 1688/53, 1687/53, 1684/53, 1683/53, 1680/53 und 1679/53 der Flur 3 der Gemarkung Biesdorf,
- die südöstliche Grenze des Flurstückes 1679/53 der Flur 3 der Gemarkung Biesdorf,
- die nordöstliche Grenze der Flurstücke 2193 und 56/1 der Flur 3 der Gemarkung Biesdorf,
- die gedachte Verlängerung der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 56/1 und 52/3 der Flur 3 der Gemarkung Biesdorf in Richtung Südosten,
- die Oberkante der nördlichen Böschung der Wuhle,
- die Grenze zwischen den Flurstücken 3212/1 und 1/2 der Flur 3,
- die gedachte Verlängerung der nordöstlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 1876/90 der Flur 3 der Gemarkung Biesdorf in südöstlicher Richtung,
- eine 4 m tiefe kreissegmentförmige Ausbuchtung in nordöstlicher Richtung über eine Länge von 14 m,
- die nordöstliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 1876/90 der Flur 3 der Gemarkung Biesdorf,
- das östliche Ende der Straße Habichtshorst,
- die westliche Grenze des neuen Stadtteilparks,
- die nordwestliche Straßenbegrenzungslinie der Apollofalterallee (Verbindungsstraße),
- die nordöstliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Alt-Biesdorf,
- die orthogonal zur Straße Alt-Biesdorf verlaufende Linie, die um 90° Grad nach Süden vom Endpunkt der nordöstlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße Alt-Biesdorf abwinkelt.

Die genaue Zuordnung von Flurstücken zum Geltungsbereich ist der Flurstücksliste im Anhang zu entnehmen.

A.2 PLANUNGSANLASS, PLANUNGSERFORDERNIS UND PLANUNGSZIELE

Als Teilbereich von „Biesdorf-Süd“ war der Standort Habichtshorst-Ost Untersuchungsgebiet einer von der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr beauftragten und mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz abgestimmten Studie, in der 60 potentielle Wohnungsbaustandorte auf ihre kurz- und mittelfristige Aktivierbarkeit hin geprüft wurden.

Dieses Gutachten bildete die Grundlage für den Beschluss des Senats von Berlin vom 14.04.1992, den Bereich "Biesdorf-Süd" zum Untersuchungsgebiet für einen Entwicklungsbereich gemäß § 165 ff BauGB zu erklären.

Auf der Grundlage der Voruntersuchung "Untersuchungsbereich Biesdorf-Süd" hat der Senat im Dezember 1993 mit dem Beschluss 4168/93 den städtebaulichen Entwicklungsbereich "Biesdorf-Süd" förmlich festgelegt. Um kurzfristig Flächen für den dringenden Wohnbedarf in Berlin bereitzustellen, soll hier ein neuer Stadtteil entwickelt werden.

Das Plangebiet ist überwiegend Bestandteil der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd und durch brachliegende und extensiv genutzte Flächen geprägt. Der östliche Teilbereich des Plangebietes liegt außerhalb der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und entwickelt sich aus einer ehemaliger Kleingartenanlage zwischenzeitlich zu einem überwiegend durch Dauerwohnen geprägten Gebiet mit einer unzureichenden Erschließung (Sandweg „Wuhletal“).

Die angestrebte umfassende Neustrukturierung der Flächen innerhalb der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sowie die planungsrechtliche Sicherung einer kleinteiligen Wohnbebauung mit gesicherter Erschließung im östlichen Teilbereich des Plangebietes macht die Steuerung der städtebaulichen Neuordnung durch einen Bebauungsplan erforderlich.

Das Bezirksamt Marzahn von Berlin hat am 23. Mai 1995 (Vorlage Nr. II/881/95) die Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-32 "Habichtshorst" beschlossen.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde im September und Oktober 1997 die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Am 25.03.1998 wurden vom Bezirksamt Marzahn die vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft untereinander und gegeneinander abgewogen und das Abwägungsergebnis beschlossen.

Am 01. Dezember 1998 beschloss das Bezirksamt Marzahn von Berlin den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan XXI-32 "Habichtshorst" zu

ändern, den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes zu teilen und als vier selbständige Bebauungsplanverfahren mit den Bezeichnungen XXI-32a, XXI-32b, XXI-32c und XXI-32d fortzuführen (Vorlage Nr. III/954/98 und III/952/98).

Das Bebauungsplanverfahren wird gem. § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137) weitergeführt.

A.3 PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

A.3.1 Siedlungsanalyse

LAGE / STADTRÄUMLICHE VERFLECHTUNG

Das Plangebiet liegt im Osten des Bezirks Marzahn-Hellersdorf und umfasst ein ca. 28,9 ha großes Gebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-32b "Habichtshorst-Ost" umfasst das Gelände zwischen der Apollofalterallee (Verbindungsstraße), der Straße Alt-Biesdorf, der Straße Wuhletal, der Wuhle, dem Pollnower Weg und dem zukünftigen Stadtteilpark Habichtshorst sowie die Grundstücke Wuhletal 26 bis 30, Abschnitte der Apollofalterallee (Verbindungsstraße) und der Straße Alt-Biesdorf und ihrer nördlichen Verbreiterung sowie den künftigen Stadtteilpark Habichtshorst.

An das Plangebiet grenzen folgende Stadtbereiche an:

- Nördlich der Straße Alt-Biesdorf liegt die "Biesdorfer Höhe", ein auf einem ehemaligen Trümmerberg entstandener Naherholungsraum.
- Nordwestlich des Plangebietes grenzen die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. XXI-32a bzw. Nr. XXI-32d an. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-32a sind ein Baumarkt, ein Gartencenter sowie eine Tankstelle bereits realisiert, weitere Fachmärkte sind geplant. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-32d sind entlang der Apollofalterallee Wohnungsbauten vorgesehen.
- Südwestlich des Plangebietes grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. XXI-32c an. In diesem Bereich ist Wohnungsbau, eine dreizügige Grundschule sowie Sportflächen geplant.
- Im Süden verläuft der Wuhlegrünzug; ein überregionaler Grünzug mit Rad- und Fußwegeverbindung, der als Erholungsraum mit naturnahem Charakter entwickelt und gesichert werden soll.
- Östlich schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. XXI-2 "Grüne Aue" an. Hier sind im Mischgebiet an der Straße Alt-Biesdorf (B 1/5) Geschossbauten geplant. Für die weiteren Bereiche sind im allgemeinen Wohngebiet überwiegend Einfamilienhäuser vorgesehen.

PLAN 1: LAGE/STADTRÄUMLICHE VERFLECHTUNG

RÜCKSEITE

STÄDTEBAULICHE SITUATIONSANALYSE VOR PLANUNGSBEGINN

Stand April 1996

SIEDLUNGSBILD

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-32b „Habichtshorst-Ost“ umfasst das östliche Teilgebiet des Geltungsbereiches des Vorentwurfes zum Bebauungsplan XXI-32 „Habichtshorst“.

Für den Vorentwurf zum Bebauungsplan XXI-32 „Habichtshorst“ wurde im April 1996 eine städtebauliche Bestandsaufnahme durchgeführt. Die städtebauliche Situation stellte sich am Standort Habichtshorst zum damaligen Zeitpunkt folgendermaßen dar:

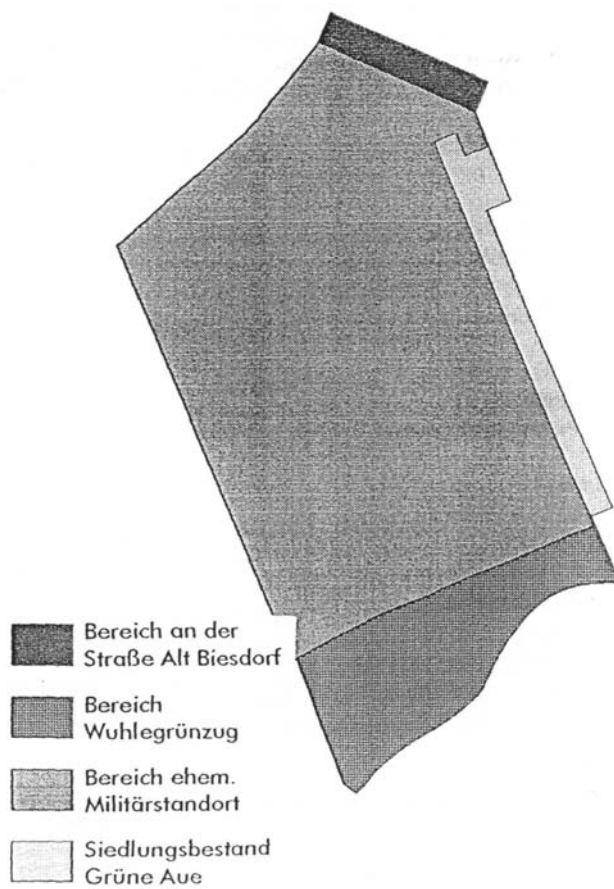
Das Siedlungsbild von Habichtshorst ist ungeordnet, ein Siedlungszusammenhang bzw. eine städtebauliche Grundstruktur nicht erkennbar. Habichtshorst wird im wesentlichen durch aufgegebene Militärfächen, kleine Büro- und Dienstleistungsbetriebe, ruderalisierte Grün- und Freiflächen, Gewerbebrachen sowie übergeordnete Verkehrsstraßen charakterisiert (vgl. Plan 1: Städtebauliche Situationsanalyse).

Das Teilgebiet „Habichtshorst-Ost“ ließ sich zum damaligen Zeitpunkt (April 1996) in vier Teilbereiche unterteilen. Diese sind (vgl. Abb. 1) im einzelnen:

- **SÜDLICH DER STRAÙE ALT-BIESDORF**
Entlang der Straße Alt-Biesdorf (B 1/5) stellt der Wechsel von heterogener Bebauung und Brachflächen eine städtebaulich ungeordnete Situation dar. Auf dem Grundstück 42 ist eine Firma mit Sanitäreanlagen ansässig. Dieses Grundstück befindet sich im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche.
- **MILITÄR-STANDORT**
Bei dem ehemaligen Militärstandort handelt es sich zum größten Teil um eine Militärbrache mit Militär-Gebäuden und vorwiegend im Randbereich liegenden Ruderalflächen.
Die Bebauungsstruktur weist z. T. eingeschossige ungenutzte Wartungs- und Lagerhallen, z. T. bis zu fünfgeschossige, teilweise leerstehende bzw. noch im Rohbau befindliche Gebäude auf. Der zentrale Bereich wird von kleinteiligen Büro- und Gewerbebetrieben genutzt, deren Freiflächen vollständig versiegelt sind.
Zwei viergeschossige nicht mehr genutzte Militär-Gebäude im nördlichen Bereich werden als Wohnraum für Aussiedler genutzt.
- **WUHLENIEDERUNG**
Die Wuhleniederung ist zur Zeit durch ruderalisierte Grün- und Freiflächen und Ablagerungen geprägt. Sie hat ein hohes Potential als Freizeit- und Erholungsraum. Der Bereich ist Bestandteil des überregionalen Wuhlegrünzuges.

- **SIEDLUNGSBESTAND GRÜNE AUE**
Der östliche Bereich gehört zum Siedlungsbestand Grüne Aue, wird überwiegend gärtnerisch genutzt und ist vorrangig mit Lauben bebaut, die über einen Sandweg erschlossen werden.

ABB. 1: TEILBEREICHE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES



PLAN 2: STÄDTEBAULICHE SITUATIONSANALYSE (APRIL 1996)

RÜCKSEITE

VERKEHR

Die Straße Alt-Biesdorf (Bundesstraße B 1/5) ist als vierspurige Straße mit einem grünen Mittelstreifen ausgebaut und verbindet die Innenstadt mit dem östlichen Stadtrand. Sie ist die Hauptaussfallstraße in Richtung Osten.

Westlich des Plangebietes liegt die Köpenicker Straße, die als Nord-Süd-Verbindung des Ortsteils Biesdorf mit Marzahn und Hellersdorf dient. Sie ist im Bereich des U-Bahnhofes vierspurig und verengt sich im Süden auf zwei Spuren. Sie bindet die Wohn- und Gewerbegebiete des Stadtbezirks Köpenick an die Straße Alt-Biesdorf an.

Die Anbindung des Plangebietes an das gesamtstädtische ÖPNV-Netz ist über die U-Bahnlinie 5 (U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz) sowie fünf Buslinien gegeben, die eine Haltestelle am Elsterwerdaer Platz haben. In der Hauptverkehrszeit fahren die Busse alle 10-20 Minuten; am Wochenende im 20 Minutentakt.

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Eigentumsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches stellen sich wie folgt dar:

- Land Berlin (Verfügungsbefugnis treuhänderischer Entwicklungsträger):
 - Gesamtbereich des ehemaligen Kasernengeländes
 - Grundstück an der Straße Alt-Biesdorf (Grundstücksnummer 21)
 - Straße Alt-Biesdorf
- Privatbesitz:
 - Grundstücke im Siedlungsbestand Grüne Aue
- Private Unternehmen aufgrund von Grundstücksverkäufen während des Planverfahrens (z. B. WBG, Bouwfonds, Viterra)

A.3.2 Landschaftsanalyse

Die landschaftsplanerische Bestandsaufnahme für das Plangebiet fand 1995 statt.

GEOLOGIE UND BODEN

Das Plangebiet liegt naturräumlich im Bereich des Urstromtals der Spree. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssten daher

überwiegend Talsande vorkommen. Die Flächen, die direkt an die Wuhle angrenzen, bestehen aus kalkigem Flachmoortorf auf Faulschlamm.

Nach der Bodenuntersuchung im Entwicklungsbereich Biesdorf-Süd vom 23.11.1995 weist das Plangebiet mehr oder weniger starke Auffüllungen auf, die von Mittel- und Feinsanden überlagert werden. Südlich der Straße Alt-Biesdorf kommen z.T. Auffüllungen von bis zu 5 m vor.

Aufgrund von Aufschüttungen, Bodenverunreinigungen und Versiegelungen ist davon auszugehen, dass natürliche bzw. naturnahe Böden, d.h. Böden ohne anthropogene Beeinträchtigungen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-32b nicht vorkommen. Sie sind vielmehr durch die intensive anthropogene Nutzung beeinträchtigt bzw. belastet.

WASSER UND GRUNDWASSER

Gemäß dem Gutachten zur Regenwasserentsorgung vom 21.09.1994 ist davon auszugehen, dass im Geltungsbereich des B-Plangebietes "Habichtshorst-Ost" der Flurabstand (HGW) weniger als 1,5 m beträgt. Laut einer detaillierteren Bodenuntersuchung im Entwicklungsbereich Biesdorf-Süd vom 27.11.1995 nimmt der Grundwasserflurabstand von Nord nach Süd (Richtung Wuhle) ab. Der geringste gemessene Grundwasserflurabstand beträgt im südlichen Bereich des Bebauungsplanes XXI-32b etwa 0,5 m.

Verschmutzungsempfindlichkeit

Aufgrund der geringen Flurabstände und der geologischen Situation ist davon auszugehen, dass das Grundwasser nur unzureichend oder gar nicht vor eindringenden Schadstoffen geschützt ist. Die Gefahr einer Verschmutzung des Grundwassers ist danach für das Plangebiet als hoch zu bezeichnen.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Im Süden grenzt die Wuhle unmittelbar an das Plangebiet an.

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebiets-Zone III des Wasserwerks Kaulsdorf.

KLIMA

Klimafunktionen

Nach dem Umweltatlas von Berlin / Karte Klimafunktionen kann das nordwestliche Plangebiet dem Übergangsbereich und das südöstliche Plangebiet dem Entlastungsbereich zugeordnet werden.

Vergleich mit Freilandverhältnissen

Im Vergleich zu Freilandverhältnissen weist das nordwestliche Plangebiet geringe und das südöstliche Plangebiet sehr geringe klimatische Veränderungen auf.

Der Süden des Plangebietes liegt im Wuhletal, dem eine wichtige Be- und Entlüftungsfunktion (Kaltluftschneise) zugeordnet wird, da es sich von den Freiräumen im Norden von Berlin, über Marzahn-Hellersdorf, bis weit in den Süden nach Köpenick erstreckt.

Gesamträumliche Betrachtung

Eine differenziertere, gesamträumliche Betrachtung des Plangebietes aus stadtklimatologischer Sicht zeigt sowohl das Vorhandensein von klimatisch wirksamen Freiflächen unterschiedlicher Größen (Flächen rund um den Biesdorfer Baggersee, die Flächen entlang der Wuhle, die Biesdorfer Höhe und der Stadtpark), als auch spezifischer klimatischer Barrieren, wie den U-Bahndamm (U-Bahnlinie 5).

Die derzeitigen klimatischen Bedingungen sind insgesamt im Plangebiet als relativ günstig einzuschätzen. Besonders wichtig ist aber die Frage möglicher klimatischer Wechselwirkungen (Luftaustausch, Belüftung, Entlüftung) zwischen belasteten und entlasteten Räumen bzw. die städtebauliche Entwicklung auf den angrenzenden Flächen. Aus klimatologischer Sicht bedeutsam sind auch die südlich der Wuhle liegenden, ausgedehnten Siedlungsbereiche mit einem ausgeprägten Grün- und Vegetationsbestand.

Hinsichtlich möglicher großräumiger klimatischer Wechselwirkungen in der Stadt (Luftaustausch, Belüftung, Entlüftung) zwischen belasteten und entlasteten Räumen kann davon ausgegangen werden, dass eine großflächige Verdichtung im östlichen Randbereich von Berlin und im Bereich dieser Kaltluftschneise grundsätzlich problematisch für die zentralen Bereiche der Stadt sind.

BIOTOP UND ARTENSCHUTZ

Nach der Karte von Groß-Berlin gehört das Plangebiet zum grundwassernahen Eichen-Hainbuchenwald auf Moorerde bzw. auf humosem, feuchtem Sand.

Die heutigen Biotopstrukturen weichen aber - aufgrund der intensiven Flächennutzung - wesentlich von der potentiell natürlichen Vegetation ab.

Folgende Biotoptypen kommen im Plangebiet im Bestand/Realsituation vor:

- Gebäude/Mauern,
- versiegelte Flächen, wassergebundene Decke,
- Gebüsche aus Ziergehölzen, Baum-Hecken, Baum-Reihen,
- Streuobstbaumwiese,
- ruderale Staudenflur, ältere Ackerbrache,
- Brachfläche mit organischen und anorganischen Ablagerungen,
- artenarmer Parkrasen / Grünland,
- intensiv gepflegte und gärtnerisch angelegte Grünflächen,
- ruderalisierte Grün- und Freiflächen,
- artenreicher Stauden- und Ufersaum einschl. Röhricht,

- Deponien.

LANDSCHAFTSBILD

Das Landschaftsbild im Plangebiet B-Plan XXI-32b und seinem Umfeld wird naturräumlich geprägt durch die Lage im Übergang von der Barnim-Hochfläche zum Urstromtal der Spree und durch die der Spree zufließenden eiszeitlich entstandene Schmelzwasserrinne der Wuhle. Entlang der Straße Alt-Biesdorf ist eine deutliche Geländekante wahrnehmbar.

Der Wuhleverlauf mit seinem Niederungsbereich besitzt eine hohe Bedeutung für die Gliederung der Stadt. Allerdings ist das Wuhletal derzeit weitgehend überformt und nur unzureichend als Landschaftsraum entwickelt worden. Bei dem Wuhletalabschnitt, der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-32b "Habichtshorst-Ost" liegt, handelt es sich aber um einen typischen Landschaftsraum mit einigen untypischen Nutzungen.

Da das Plangebiet nördlich der Wuhletalniederung überwiegend als Lagerplatz für anorganische und organische Stoffe und als Gewerbeflächen genutzt wird und im ganzen einen stark ungeordneten und stadträumig weitgehend nicht integrierten Stadtbereich darstellt, ist das Landschaftsbild zum überwiegenden Teil als gestört zu betrachten. Verstärkt wird dieser negative Eindruck durch einzelne weiträumig sichtbare besondere Barrieren oder Störungen wie die U-Bahntrasse und die Hochspannungsleitung, die nicht im Plangebiet liegen.

Besondere Landschaftsbildelemente oder -kompositionen und Blickachsen kommen nicht vor. Positiv zu bewertende Blickbeziehungen bestehen zur Biesdorfer Höhe und zum Wuhletal. Für den Bereich der Brachflächen fällt eine gewisse Weiträumigkeit positiv auf.

Landschaftsbildprägender Baumbestand kommt - abgesehen von einzelnen Baumreihen aus Pappeln - im Plangebiet nicht vor.

**PLAN 3: LANDSCHAFTSPLANERISCHE SITUATIONSANALYSE (APRIL
1996)**

RÜCKSEITE

ERHOLUNG / FREIRAUMNUTZUNG

Der damalige Bezirk Marzahn zeichnete sich zu Planungsbeginn (1996) durch ein erhebliches Defizit an öffentlichen Grün- und Freiflächen, insbesondere im Bereich der Großsiedlungen, aus. Einem Bestand von ca. 55 ha wohnungs- und siedlungsnahen sowie übergeordneten Grünflächen stand ein Bedarf von 210 ha gegenüber.

Im Plangebiet bestehen - abgesehen von der Wuhleniederung - keine Erholungsmöglichkeiten, da es für Erholungssuchende nicht erschlossen ist und wesentliche Beeinträchtigungen aufgrund der derzeitigen Nutzungen beinhaltet.

Bei der Wuhleniederung handelt es sich um eine öffentlich zugängliche Freifläche, die zu Erholungszwecken genutzt wird, obwohl das Gebiet nicht als Grünanlage gestaltet und kein ausgebautes Wegenetz o.ä. vorhanden ist.

An das Plangebiet grenzt die Erholungsfläche Biesdorfer Höhe an.

A.4 PLANUNGSVORGABEN

A.4.1 Flächennutzungsplan (FNP 94) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595)

Für die einzelnen Bereiche des Plangebietes stellt der FNP (FNP 94) in der Neubekanntmachung vom 08.01.2004, zuletzt geändert am 14. April 2005 folgende Nutzungen dar:

- gemischte Baufläche, Typ M 2; für den Teilbereich südlich der Straße Alt-Biesdorf wurde aufgrund des Vorkommens schadstoffbelasteter Böden mit einer Nutzungsbeschränkung zum Schutz der Umwelt ausgewiesen;
- Wohnbaufläche, Typ W 2 (GFZ bis 1,5); für den Bereich der geplanten Wohngebiete Habichtshorst; zwei Bereiche nördlich und südlich des zentralen Grünzuges südlich der Straße Alt-Biesdorf bzw. nördlich der Straße "Habichtshorst" sind aufgrund des Vorkommens von schadstoffbelasteten Böden mit einer Nutzungsbeschränkung zum Schutz der Umwelt ausgewiesen;
- Wohnbaufläche, Typ W 4 (GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung im südöstlichen Übergangsbereich zur Grünen Aue;
- Grünfläche - Parkanlage mit integrierten Sportflächen - für den Bereich des geplanten zentralen Grünzuges und entlang der Wuhle;
- übergeordnete Hauptverkehrsstraße für die Trasse der Bundesstraße Straße Alt-Biesdorf;
- Wasserschutzgebiet südlich der Straße Alt-Biesdorf.¹

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes XXI-32b „Habichtshorst-Ost“ sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP 94) in der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 zuletzt geändert am 14. April 2005, entwickelt.

Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Das festgesetzte Nutzungsmaß beträgt GFZ 0,5 bis GFZ 1,2 und staffelt sich i.d.R. von Norden nach Süden ab, wie durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes vorgegeben. In den südlichen Randbereichen wird durch die festgesetzte Bauweise mit Längenbeschränkung eine Öffnung zum Wuhlegrünzug und damit eine landschaftliche Prägung erreicht. Im Bereich Bestandsgebiet Wuhletal sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, was der Darstellung W4 (landschaftliche Prägung) im FNP 94 entspricht.

¹ Stand: FNP 94 in der Neubekanntmachung vom Oktober 1998, zuletzt geändert am 14. April 2005; abweichend hiervon verläuft seit September 1999 die Wasserschutzgebietszone III südöstlich der U-Bahntrasse

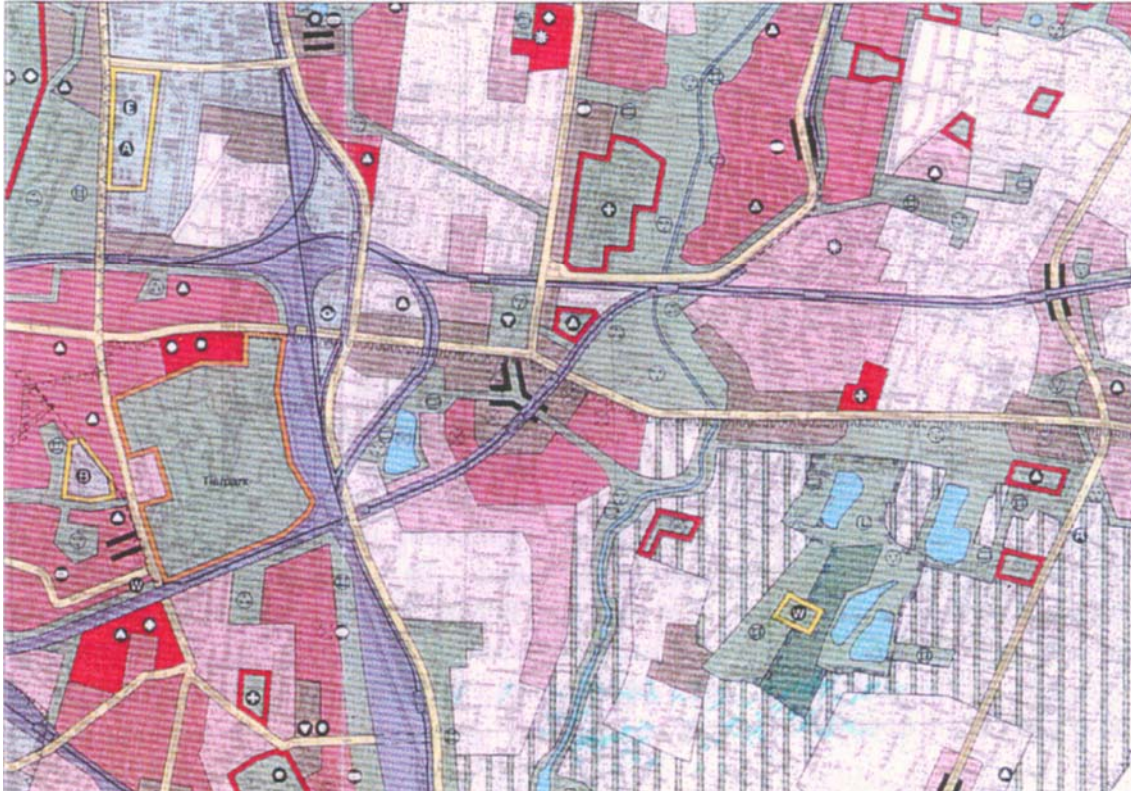
Die festgesetzten Gemeinbedarfsstandorte (Kindertagesstätten) dienen der Versorgung der entstehenden Wohngebiete und stellen lokale Einrichtungen und Anlagen dar. Sie lassen sich gemäß Grundsatz Nr. 1 aus anderen Darstellungen entwickeln.

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „ÖFFENTLICHE PARKANLAGE“ und „NATURNAHE ÖFFENTLICHE PARKANLAGE“ entsprechen den im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen entlang der Wuhle und vom Wuhlegrünzug ins Zentrum Biesdorf-Süd. Die darüber hinaus festgesetzten öffentlichen Grünflächen und Kinderspielplätze sind Grünflächen mit lokaler Bedeutung und sind gemäß Grundsatz Nr. 1 aus anderen Flächen entwickelt.

Das an der Straße Alt-Biesdorf festgesetzte Mischgebiet ist ebenfalls gemäß Grundsatz Nr. 1 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es ist kleiner als drei Hektar und sichert in seinem östlichen Teil bestehende Mischnutzungen und entwickelt diese entlang der Straße Alt-Biesdorf fort. Die städtebauliche Funktion und Wertigkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten (und im B-Plan festgesetzten) Wohnbauflächen wird durch die geringe Größe der Mischgebiete und ihren Wohnanteil nicht beeinträchtigt. Immissionsschutzrechtliche Probleme ergeben sich aufgrund der generellen Zulässigkeit von Wohnen in Mischgebieten ebenfalls nicht.

Die im Geltungsbereich geplanten Straßen haben örtlichen Charakter und sind deshalb aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Die im Flächennutzungsplan als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellte Straße Alt-Biesdorf ist als Straßenverkehrsfläche mit ausreichendem Querschnitt festgesetzt.

ABB. 2: AUSSCHNITT FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



A.4.2 Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Marzahn 2

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) formuliert folgende Zielaussagen für das Gebiet „Habichtshorst“:

- Entwicklung des Wohnungsbauschwerpunktes in Biesdorf auf dem ehemaligen NVA-Gelände mit II- bis IV-geschossiger Bebauung;
- Bau einer Verbindungsstraße zwischen der Köpenicker Straße und der Straße Alt-Biesdorf;
- Bau einer neuen Grundschule und Sportanlage im Süden des NVA-Geländes sowie Bau von sieben Kitas (8.400 m²), zwei Jugendfreizeitstätten (eine in öffentlicher, eine in privater Trägerschaft) mit je 100 Plätzen (4.000 m²), ein Altenpflegeheim (4.200 m²) mit integrierter Seniorenfreizeitstätte sowie ca. 3.400 m² für sonstige soziale Einrichtungen wie Sozialstation, Feuerwache etc.;
- Parkanlage "Grüne Aue"/Anlage einer wohnungsnahen / siedlungsnahen Parkanlage (ca. 12,5 ha) als Teil des Großgrünraumes Wuhletal mit landschaftsräumlicher Prägung und multifunktionalen Spiel- und Liegewiesen für die Freiraumerholung;

- Anlage von 2 Kinderspielplätzen mit je 1.200 m² mit unterschiedlichen Angeboten sowie einem pädagogisch betreuten Spielplatz von ca. 3.500 m² in Randlage der Parkanlage "Grüne Aue".

ABB. 3: AUSSCHNITT BEP MARZAHN 2



A.4.3 Landschaftsprogramm

Im Landschaftsprogramm wird das Plangebiet als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen und der Bereich der Wuhleniederung als Fließtal mit prägenden oder gliedernden Grün- und Freiflächen ausgewiesen.

In bezug auf das Plangebiet, das sich im Vorranggebiet Klimaschutz und innerhalb der Wasserschutzzone III befindetet, lassen sich aus den Bereichen Naturhaushalt / Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Erholung und Freiraumnutzung sowie Landschaftsbild die folgenden wichtigsten Entwicklungsziele und Maßnahmen entnehmen:

- dezentrale Regenwasserversickerung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes,
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterung und Nachverdichtung,
 - Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Beseitigung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes,

- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung,
- Anlage zusammenhängender Grünflächen / Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten,
- Anbindung / Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen.

Für den Bereich der Wuhleniederung:

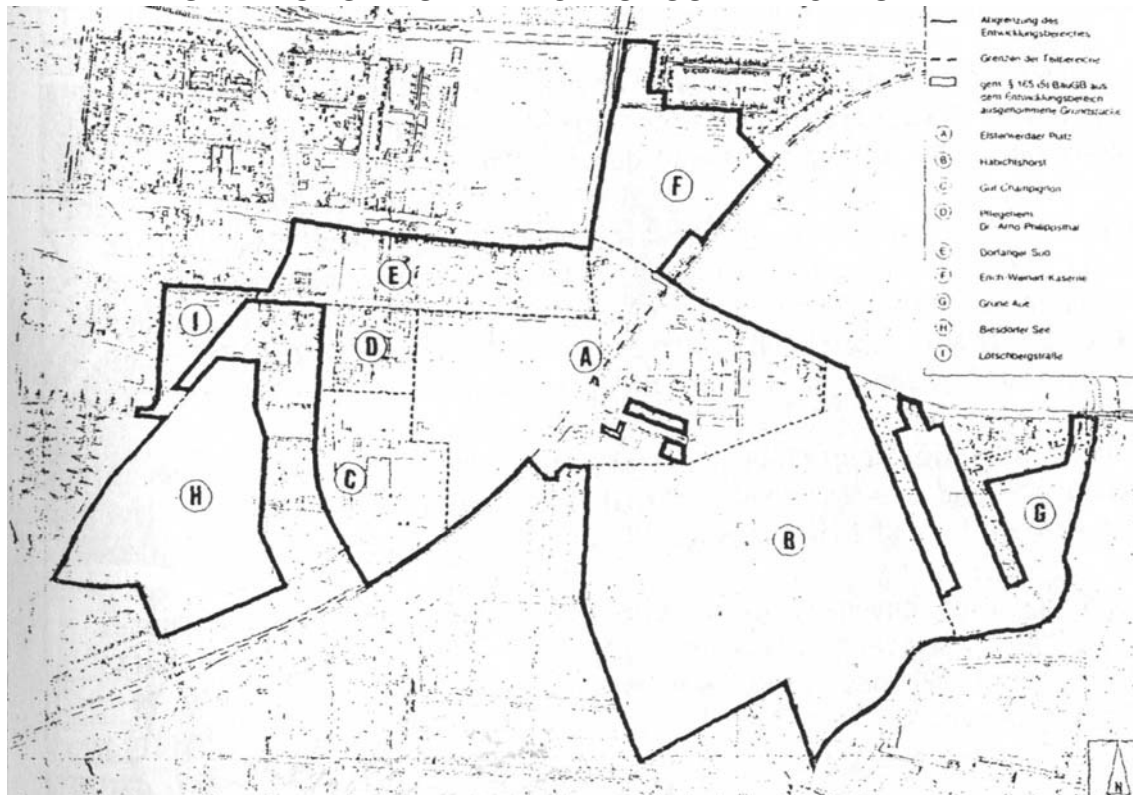
- Erhalt und Entwicklung naturnaher Gewässerufer,
- Erhalt und Entwicklung der Grün- und Freiflächen aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit,
- Pflege und Entwicklung von vorhandenen und geplanten Landschaftsschutzgebieten, geschützten Landschaftsbestandteilen,
- vorrangige Entwicklung von Arten feuchter und nasser Standorte,
- Wiederherstellung des naturräumlichen Zusammenhanges durch Beseitigung von Barrieren und störenden Nutzungen,
- Erhalt und Anlage von gewässerbegleitenden Grün- und Freiflächen, Wegen, Entwicklung von Blickbeziehungen auf die Gewässer, Aufstellung von Biotoppflegekonzepten,
- Erhalt und Entwicklung von städtischen und siedlungsgeprägten Strukturelementen (Stadtbrache),
- Erhalt und Entwicklung typischer Elemente des Landschaftsbildes und Beseitigung von Landschaftsbildschäden,
- Entwicklung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten; Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen; Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

A.4.4 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 BauGB

Der Senat von Berlin hat im Dezember 1993 nach der Durchführung von Voruntersuchungen in den Jahren 1992/93 für den Bereich Biesdorf-Süd eine Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 BauGB förmlich festgelegt.

Mit dem Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme soll in dem Gebiet, das aufgrund seiner hervorragenden stadträumlichen Lage und seinen großräumigen Flächenpotentialen einem erheblichen Entwicklungs- und Spekulationsdruck ausgesetzt ist, eine zügige und geordnete Realisierung der gesetzten Entwicklungsziele gesichert werden.

ABB. 4: ABGRENZUNG DES ENTWICKLUNGSBEREICHES



Die Aussagen der Voruntersuchung beziehen sich auf den Standort Habichtshorst und werden nicht weiter für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-32b „Habichtshorst-Ost“ differenziert. Für den Standort Habichtshorst formuliert die Voruntersuchung folgende Entwicklungsziele.

- Herausbildung von nutzungs- und dichteabgestuften durchgrüntem Kern-, Misch- und Wohnbereichen, insbesondere unter Ausnutzung der vorhandenen Umstrukturierungsbereiche (ehem. Militär-Flächen "Habichtshorst") unter besonderer Berücksichtigung der Übergangszonen zu bestehenden Wohnsiedlungsbereichen.
- Errichtung der notwendigen Gemeinbedarfs- und Wohnfolgeeinrichtungen auf Standorten im Nahbereich zu übergeordneten Grünverbindungen.
- Entwicklung und Intensivierung von Gewerbebereichen mit überwiegend nicht störenden Gewerbebetrieben als Pufferzonen zwischen Hauptverkehrsstrassen und angrenzender Wohnnutzung.
- Entwicklung einer klar ablesbaren und zukünftigen Erfordernissen entsprechenden Straßenhierarchie mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen unterschiedlicher Intensität.

- Aufbau eines zusammenhängenden und übergreifenden Fuß- und Radwegesystems unter Berücksichtigung der Vernetzung von Grünflächen, der Anbindung der ÖPNV-Haltepunkte und der angrenzenden Wohnbereiche.
- Integration übergeordneter Grünverbindungen in den neustrukturierten Stadtteil durch Führung ausreichend dimensionierter Grünzüge bis in den Kernbereich am Elsterwerdaer Platz als zentrales öffentliches Vernetzungselement zwischen Wuhletal - Biesdorfer Höhe - Schlosspark - Biesdorfer See - Tierpark Friedrichsfelde.
- Gliederung der Siedlungsflächen durch großzügig gestaltete Grünzüge als wohnungs- und siedlungsnahe öffentliche Grünflächen für eine intensive Freizeit- und Erholungsnutzung.
- Entwicklung eines extensiv genutzten, grünen Übergangs- und Vernetzungsbereiches zwischen bebauter Stadtlage und freier Landschaft (Wuhletal) sowie Verbesserung der vorhandenen Grünsituation und Vegetationsstruktur.

ABB. 5: NUTZUNGS- UND GESTALTUNGSKONZEPT BIESDORF-SÜD / AUSSCHNITT



B PLANINHALT

B.1 ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

Der Senat von Berlin hat am 14. April 1992 für den ca. 400 ha großen Untersuchungsbereich U3 Biesdorf-Süd Voruntersuchungen beschlossen. Dadurch sollten die Beurteilungsgrundlagen für eine förmliche Festlegung als städtebaulicher Entwicklungsbereich bzw. als Anpassungsgebiet gewonnen werden.

Die von Juli 1992 bis September 1993 durchgeführten Voruntersuchungen führten zu dem Ergebnis, dass die Erfordernisse und Voraussetzungen für die förmliche Festsetzung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches vorliegen:

- Der Entwicklungsbereich bietet für den östlichen Stadtraum Berlins die Möglichkeit, einen neuen Stadtteil mit hervorragender Lagegunst zu entwickeln und damit die polyzentrale Entwicklung Berlins zu stärken.
- Das der Entwicklungsmaßnahme zugrundeliegende Strukturkonzept zielt auf die umfassende Neuordnung der unter- und fehlgenutzten bzw. brachliegenden Flächen im Bereich zwischen dem Dorfanger Alt-Biesdorf und dem U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz sowie dem früheren Gelände der Nationalen Volksarmee ab.
- Durch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme sollen ca. 5.000 Wohnungen geschaffen und Gewerbeflächen für ein Potential von 10.000 bis 12.000 Arbeitsplätzen bereitgestellt werden. Darüber hinaus sollen die notwendigen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen hergestellt werden.
- Zur Deckung des im Land Berlin vorliegenden erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten erfordert das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Maßnahme.
- Mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sollen brachliegende Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden.
- Vor der förmlichen Festlegung wurden die öffentlichen und privaten Belange gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen.

Aufbauend auf den Voruntersuchungen zum städtebaulichen Entwicklungsbereich sowie einem Testentwurf, wurde im Juni 1994 ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb "Integriertes Mittelzentrum Biesdorf-Süd" ausgelobt.

Aus dem Wettbewerbsverfahren ging der Architekt Bernd Albers als erster Preisträger hervor (Oktober 1994). Der Wettbewerbsbeitrag wurde im weiteren Verfahren überarbeitet und im März 1995 als Rahmenplan für das Wettbewerbsgebiet vorgestellt.

Die inhaltlichen Anforderungen an eine umweltgerechte Weiterentwicklung des Rahmenplanes wurden im weiteren Verfahren als Leitbild Wohnungsbau "Habichtshorst" unter Beteiligung von Fachgutachtern für Ökologie, Verkehr und Wirtschaftlichkeit formuliert (Dezember 1995). Die Ziele des Leitbildes sind:

- Umweltverträgliche Stadtkonzeption
 - Ausstattung des Wohngebietes Habichtshorst mit einer solaren Nahwärmeversorgung;
 - Maßnahmen zum baulichen Wärmeschutz;
 - Einsatz effizienter Heiztechnologien.

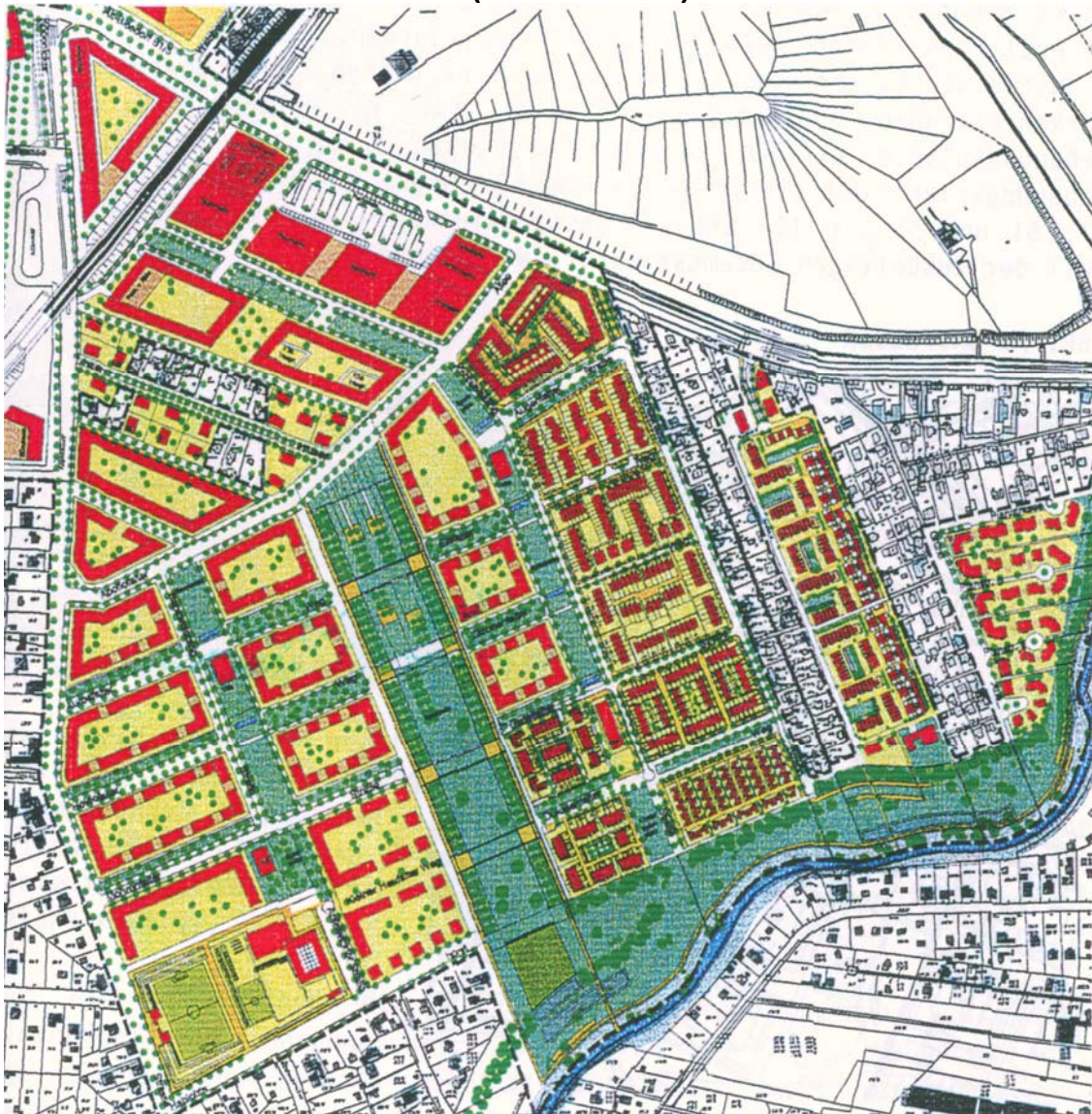
- Landschaftsplanung
 - Optimierung der Vorstadtstruktur nach stadtoökologischen Gesichtspunkten;
 - Schaffung einer ausreichend dimensionierten und qualifizierten Grün- und Freiflächenversorgung;
 - Anbindung der bestehenden Strukturen an den übergeordneten Landschaftsraum;
 - Vernetzung der Baufelder durch Grün- und Freiflächen;
 - Schaffung einer bioklimatischen Vernetzung.

- Verkehrserschließung
 - Städtebaulich-wirtschaftlich optimiertes Verkehrskonzept;
 - Integration von Bereichen mit autofreiem Wohnen;
 - ÖPNV-Erschließung mit kurzen Wegen; ausreichende Verfügbarkeit der Verkehrsmittel;
 - Ausrichtung der Kfz-Erschließung auf die Köpenicker Straße als Hapterschließung;
 - hohe Qualität in Gestaltung und Führung der Hauptwegebeziehungen im Fuß- und Radwegeverkehr.

Die städtebauliche Konzeption des Rahmenplanes erwies sich aufgrund der Ost-West-Ausrichtung der Gebäudeblöcke für ein wirtschaftliches Solarkonzept als nicht geeignet. Lediglich 25 % der überbauten Flächen waren solar nutzbar. Zur Optimierung der Solarorientierung wurde eine Drehung der Baublöcke um 90 Grad in die Süd-Ost-Ausrichtung vorgeschlagen, die unter den hiesigen klimatischen Bedingungen als sehr günstig eingestuft wird. Die bei einer Drehung der Blöcke möglichen Quergrünzüge ergänzen die Solarkonzeption in stadtklimatischer Hinsicht.

Die Ergebnisse der Fachgutachter sind in ein räumliches Konzept eingeflossen, aus dem in Zusammenarbeit mit dem Büro Albers ein neuer städtebaulicher Grundstrukturplan entwickelt wurde. Dieser wird laufend fortgeschrieben und stellt auf Grundlage des Rahmenplans die aktuellen Entwicklungen in Biesdorf-Süd dar (vgl. Abb. 6).

ABB. 6: ENTWICKLUNGSPLAN (AUSSCHNITT)



Stand: 04/99

Im Zuge der politischen Willensbekundung des Senats durch die Förderung von Eigentumsmaßnahmen (Eigentumsstrategie Berlin 2000), den Wegzug der Bevölkerung nach Brandenburg einzudämmen sowie die Eigentumsquote zu erhöhen, änderten sich die wohnungspolitischen Ziele zur Entwicklung des Standortes Habichtshorst. Die Schaffung von Eigentum in Form von Doppel-,

Reihen- und Stadthäusern wurde höher gewichtet als die bis dahin gültige Konzeption, mehrgeschossigen Mietwohnungsbau zu errichten.

Zur Umsetzung der neuen Ziele wurden Bieterverfahren durchgeführt. Dabei dienten die Blockzuschnitte sowie das städtebauliche Raster des Vorentwurfes zum Bebauungsplan XXI-32 „Habichtshorst“ als Grundlage.

B.2 INTENTION DES PLANES

Durch den Bebauungsplan XXI-32b „Habichtshorst-Ost“ sollen die folgenden Leitlinien umgesetzt werden:

- Umsetzung des 1. Preises zur Realisierung des "integrierten Mittelzentrums Biesdorf-Süd Berlin Marzahn" für den Teilbereich "Habichtshorst-Ost" unter Berücksichtigung der durch das "Leitbild Wohnungsbau Habichtshorst" modifizierten städtebaulichen Grundstruktur;
- Umsetzung der vom Senat Berlin initiierten "Eigentumsstrategie Berlin 2000" unter Einbeziehung der durchgeführten Bieterverfahren I bis III;
- Ausbildung eines zentralen Grünzuges als Stadtteilpark mit Verbindungsfunktion zwischen dem Zentrumsbereich (U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz) und dem überregionalen Wuhlegrünzug;
- Entwicklung eines vernetzten Systems von Grünzügen, in denen sich öffentliche Nutzungen (Kita, Spielanlagen) befinden;
- Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers;
- Schaffung einer ausreichend dimensionierten und qualifizierten Grün- und Freiflächenversorgung für das neue Wohngebiet Habichtshorst;
- Anbindung der bestehenden und der neuen Baustrukturen an den übergeordneten Landschaftsraum der Wuhleniederungen;
- Vernetzung der Grün- und Freiflächen;
- Optimierung der Vorstadtstruktur nach stadtoökologischen Gesichtspunkten durch günstige Zuordnung von Grünflächen und Baufeldern:
 - Entwicklung eines Netzes an Grün- und Freiflächen zur Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers.
 - Vernetzung der Grün- und Freiflächen bzw. Gliederung des Baugebietes unter stadtoökologischen Gesichtspunkten zur Sicherung von stadtklimatologischen Zusammenhängen.

B.3 ABWÄGUNGSVORGANG UND BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN

B.3.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

In der Zeit vom 08.09.1997 bis einschließlich 06.10.1997 hat im Stadtplanungsamt Marzahn der Vorentwurf zum Bebauungsplan XXI-32 „Habichtshorst“ zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.08.1997 um Stellungnahme gebeten.

Die von den Bürgern und Trägern öffentlicher Belange geäußerten Anregungen und Bedenken sind geprüft worden. Die Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens sind am 25.03.1998 (Vorlage Nr. III/742/98) vom Bezirksamt beschlossen und am 24.09.1998 (Vorlage Nr. DS1123/III) von der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnis genommen worden. Die Bedenken wurden nach Abwägung aller erkannten Belange im Bebauungsplan XXI-32 und der dazugehörigen Begründung behandelt.

Im folgenden werden die Anregungen und Abwägungsergebnisse aufgeführt, die sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-32b „Habichtshorst-Ost“ beziehen.

Der Forderung der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. IVE die Ergebnisse der Bieterverfahren zu berücksichtigen, wird nachgekommen.

Die Anregungen der Senatsverwaltung Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. IIE sowie der Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport zu den Infrastruktureinrichtungen bzw. zum –bedarf werden im wesentlichen berücksichtigt.

Der Forderung der Versorgungsträger zur Sicherung von Leitungsrechten wird nur dann gefolgt, wenn die Leitungstrassen städtebaulich begründet sind.

Die Hinweise der Fachbehörden zum Lärmschutz werden im Rahmen der Entwurfserarbeitung berücksichtigt.

Entsprechend dem Hinweis der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr werden in der Begründung die Entwicklungsziele, die Entwicklungsmaßnahme, der Rahmenplan und die Plankonzepte dargestellt.

Die Anregungen des Natur- und Grünflächenamtes zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung/Methodik werden im wesentlichen nicht berücksichtigt, da diese mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt wurde.

Den Hinweisen des Vermessungsamtes zur Anpassung der Plangrundlage wird gefolgt. Es gab 23 Stellungnahmen von Seiten der Bürger. Diese gaben hauptsächlich Bedenken und Hinweise, die sich auf die Grünflächen bezogen, aber auch auf die Schulstandorte, die Verkehrsbelastung, den Lärmschutz, den Siedlungscharakter und die Versickerung des Regenwassers und teilweise berücksichtigt wurden.

B.3.2 Öffentliche Auslegung

Im Zuge der politischen Willensbekundung des Senats durch die Förderung von Eigentumsmaßnahmen (Eigentumsstrategie Berlin 2000) wurde die Schaffung von Eigentum in Form von Doppel-, Reihen- und Stadthäusern höher gewichtet als die bis dahin gültige Konzeption, mehrgeschossigen Mietwohnungsbau zu errichten.

Zur Umsetzung der neuen Ziele wurden Bieterverfahren durchgeführt. Dabei dienten die Blockzuschnitte sowie das städtebauliche Raster des Vorentwurfes zum Bebauungsplan XXI-32 „Habichtshorst“ als Grundlage. Die städtebaulichen Kennwerte (Geschossigkeit, GFZ) wurden hingegen den neuen Anforderungen angepasst und gegenüber dem Vorentwurf teilweise reduziert.

Um die Eigentumsquote innerhalb Berlins zu erhöhen sowie zur Umsetzung der Eigentumsstrategie 2000 sind vor allem kostengünstige Bauformen notwendig. Dies hat u.a. zur Folge, dass auf kostenintensive Elemente der Solartechnik verzichtet wird.

Darüber hinaus wurde auch das für einzelne Baufelder vorgesehene Konzept "Autofreies Wohnen" nicht weiter verfolgt, da die Realisierung als nicht realistisch eingestuft wird.

Des Weiteren sind die aktuellen Entwicklungen bezüglich der Straßenplanung (Netzplanung und Straßenquerschnitte) sowie zu den Standorten der sozialen Infrastruktur in den Bebauungsplan eingearbeitet worden.

Durchgeführte Verfahren zur Entwicklung des Standortes Habichtshorst-Ost und zur Umsetzung der Eigentumsstrategie Berlin 2000

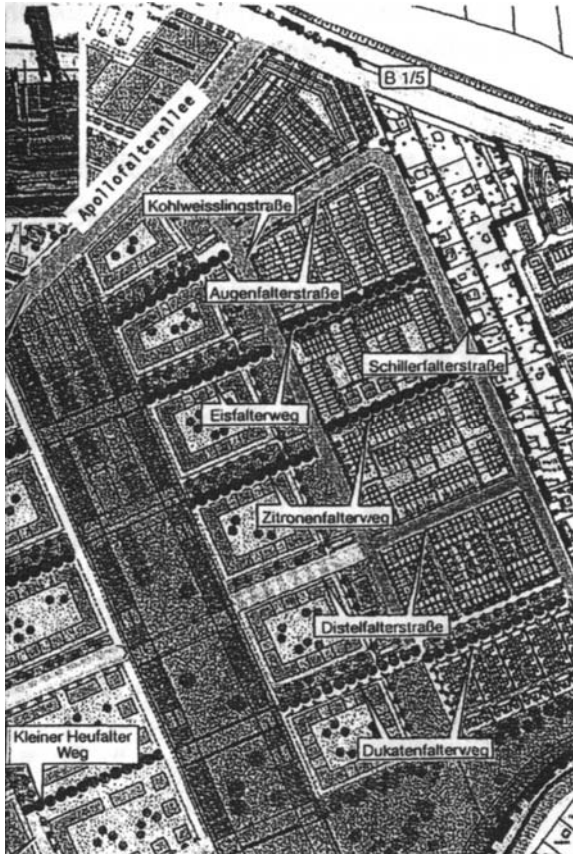
Seit Beginn der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd hat sich das Siedlungsbild am Standort Habichtshorst in Teilbereichen stark gewandelt. Während im westlichen Bereich das Bild weiterhin im wesentlichen durch aufgegebene Militärfächen, kleine Büro- und Dienstleistungsbetriebe, Grün- und Gewerbebrachen sowie übergeordnete Verkehrsstraßen charakterisiert wird, ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-32b „Habichtshorst-Ost“ durch die bereits nach Bebauungsplan realisierte (§ 33 Abs. 2 BauGB) Bebauung der Baufelder 47, 51 und 55 mit II- bis III-geschossigen Reihenhäusern bereits ein Teil der zukünftigen Gesamtstruktur zu erkennen.

ABB. 7: BAUFELDER



Im Zuge der Entwicklung des Standortes „Habichtshorst-Ost“ wurden erste Straßen zur Erschließung des Geländes gebaut und bereits gewidmet. Die Straßennamen sind der Abbildung 8 zu entnehmen.

ABB. 8: STRASSENAMEN



Die Erschließung der bereits bebauten Baufelder (BF 47, 51 und 55) im östlichen Bereich des Plangebietes erfolgt über die Apollofalterallee (Einemündung: Köpenicker Straße) und die Kohlweisslingstraße (Planstraßen C), die Schillerfalterstraße (Planstraße D), die Distelfalterstraße (Planstraße P) sowie die Augenfalterstraße (Planstraße Q).

Für die Entwicklung der einzelnen Baufelder wurden u.a. drei Bieterverfahren durchgeführt, die sich an den Maßgaben des Vorentwurfes zum Bebauungsplan XXI-32 „Habichtshorst“ orientierten. Des weiteren wurden zwei Wettbewerbe initiiert: Einer im Rahmen der Senatsinitiative „Das städtische Haus“ für das Baufeld 45 sowie für die Baufelder 44 und 46 ein Architektinnen-Wettbewerb. Für die Gestaltung des Stadtteilparks Habichtshorst gab es ebenfalls einen Realisierungswettbewerb.

Innerhalb des Bieterverfahrens I wurden die Baufelder 47, 51 und 55 an die Investoren WBG Marzahn, Bouwfonds Bauentwicklung GmbH sowie VEBA vergeben. Im Rahmen der Berliner „Eigentumsstrategie 2000“ entstanden II- bis III-geschossige Reihenhäuser für die WBG Marzahn nach Entwürfen von Léon Wohlhage (Baufeld 47; z.Zt. noch nicht vollständig realisiert), für die Bouwfonds

nach Entwürfen von INBO-Architekten (Baufeld 51) sowie Häuser der VEBA nach Entwürfen von Braun, Vogt und Partner (Baufeld 55).

ABB. 9: STÄDTEBAULICHE ENTWÜRFE ZU DEN BAUFELDERN 47, 51 UND 55



Stand 10/98

Das Bieterverfahren II wurde zwischen April und Juni 1998 durchgeführt und umfasst die Baufelder 61 und 65. Die Investoren Bouwfonds Bauentwicklung GmbH und Hohenschönhauser WBG errichten 68 bzw. 41 WE in Form von II bis III-geschossigen Reihen-, Einzel- und Doppelhäusern nach Entwürfen der Architekten Nalbach und Nalbach (Baufeld 61) bzw. Stempel & Große (Baufeld 65).

Im November 1998 wurde das Bieterverfahren III für die Baufelder 60 und 64 abgeschlossen. Als Investoren setzen die WIR Wohnungsbaugesellschaft Berlin mbH und die DII Deutsche Immobilien Investierungs-AG in Zusammenarbeit mit STRABAG Hoch- und Ingenieurbau AG Entwürfe der Architekten Feddersen, v. Herder und Partner (Baufeld 60) bzw. von Urs Müller (Baufeld 64) um. Auf dem Baufeld 60 sollen 40 II bis III-geschossige Wohneinheiten in Reihenhäusern bzw. III-geschossigen Eckhäusern errichtet werden. Für das Baufeld 64 sind 32 Reihenhäuser in Form von II-geschossigen Zeilen mit einem dritten Staffelgeschoss vorgesehen.

Für die Baufelder 44 und 46 wurde im November 1998 ein Architektinnen-Wettbewerb ausgelobt, der im Mai 1999 mit der Vergabe von drei Preisen beendet wurde. Wettbewerbsaufgabe war die Entwicklung emanzipatorischer Wohnformen mit gestalterisch anspruchsvollen, gut vermarktbareren Bebauungskonzepten für die moderne Familie.

Das Baufeld 45 war Bestandteil der Senatsinitiative „Das städtische Haus“. Hierzu wurde ein Wettbewerb durchgeführt bei dem zweimal ein 2.Preis vergeben wurde.

Für die Gestaltung des Stadtteilparks Habichtshorst und des Wuhlegrünzuges wurde im Frühjahr 1998 ein Wettbewerb ausgeschrieben aus dem das Landschaftsarchitekturbüro Henningsen und Partner als Sieger hervorging. Für den Stadtteilpark sieht der Siegerentwurf streng geordnete Baumreihen vor, die den Stadtteilpark klar fassen und ihn gegenüber der Wohnraumbauung abgrenzen. Im nördlichen Bereich ist ein 2000 m² großer Spielplatz vorgesehen.

Dem gegenüber wird der Wuhlegrünzug mit einer lockeren Bepflanzung versehen, die eine klare Trennung gegenüber dem städtischen Raum herbeiführt. Der geplante Geh- und Radweg verläuft entlang der Wuhle und nimmt ihren geschwungenen Verlauf auf.

Für die Erarbeitung des Entwurfs wurde eine aktuelle Vermessungsgrundlage erstellt und mit dem Vermessungs- und Katasteramt abgestimmt. Ebenso erfolgte in Abstimmung mit dem Natur- und

Grünflächenamt eine Überarbeitung des landschaftspflegerischen Fachbeitrags für den Teilbereich Habichtshorst-Ost einschließlich einer Anpassung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Bezüglich der Hinweise einzelner Träger öffentlicher Belange zum Infrastrukturbedarf erfolgte durch den Entwicklungsträger die Erarbeitung eines Arbeitspapier zur Ermittlung der sozialen Infrastrukturbedarfe innerhalb der Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd; (abgestimmt mit SenBauWohnV; Baugrund und dem Bezirksamt Marzahn, Stand 19.03.1999; aktualisiert 09/99), dass als Grundlage für die Festsetzung einzelner Standorte im Plangebiet diene.

Die Anregungen zur Sicherung von einzelnen Leitungsrechten wurde nur dann im Entwurf berücksichtigt, wenn diese städtebaulich begründet sind.

B.3.3 Abwägung zur öffentlichen Auslegung

Die Abwägung erfolgte zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs XXI-32b „Habichtshorst-Ost“. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hatten die Bürger Gelegenheit zum vorliegenden Entwurf Anregungen vorzubringen. Von dieser Möglichkeit machten 7 Bürger Gebrauch, die jedoch keine Bedenken äußerten, lediglich Fragen zum künftigen Schulstandort sowie zum Zentrumsbereich Elsterwerdaer Platz bezüglich der Versorgung stellten.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte im Rahmen des Vorentwurfs zum Bebauungsplan XXI-32 „Habichtshorst“. Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung wurden jedoch nochmals 9 Träger öffentlicher Belange, die besonders von den Änderungen zwischen dem Vorentwurf und dem Entwurf betroffen sind, um eine schriftliche Stellungnahme gebeten. Die übrigen Träger öffentlicher Belange konnten ebenfalls im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplanentwurf nochmals Stellung nehmen. Insgesamt gingen 6 Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange ein, die der vorliegenden Planung zustimmten bzw. Hinweise vorbrachten. Darüber hinaus wurde die Stellungnahme des NGA des Bezirksamtes Marzahn zum landschaftspflegerischen Fachbeitrag vom November 1999 berücksichtigt.

Folgende, ausschließlich redaktionelle Änderungen, wurden vorgenommen:

-Neuformulierung der textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 5 (Begrenzung der Fassadenlänge). In der Planzeichnung kann entsprechend auf eine Festsetzung als abweichende Bauweise verzichtet werden. Die Bauweise ist ausreichend über die textliche Festsetzung definiert.

-Wegfall der textlichen Festsetzung Nr. 14 (Versickerung des Niederschlagswassers). Dieser Sachverhalt ist bereits in § 36a Berliner Wassergesetz geregelt und somit nicht Bestandteil planungsrechtlicher Festsetzungen.

Die Änderungen wurden in Form je eines Deckblattes in den Bebauungsplan eingearbeitet sowie der Begründungstext entsprechend überarbeitet.

B.3.4 Rechts- und Inhaltskontrolle durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Bei der Rechts- und Inhaltskontrolle des angezeigten Bebauungsplans XXI-32b stellte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung fest, dass der B-Plan XXI-32b aus folgenden Gründen nicht festsetzbar ist:

1. Fehlendes städtebauliches Erfordernis für die textliche Festsetzung Nr.7 („Brennstoffausschluss“)
2. Falsche Bewältigung der Altlastenproblematik
3. Fehlende Rechtsgrundlage für „Gestaltungsregelungen“
4. Abwägung zu § 1 a BauGB: Die Abwägung ist in sich nicht schlüssig, nicht ausreichend und bezieht sich nicht eindeutig auf den betroffenen Geltungsbereich
5. Die in der Begründung aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen sind teilweise als solche nicht heranzuziehen (u.a. Regelung zu Dachflächenbegrünungen)
6. Unzulässige Doppelfestsetzungen: Die textliche Festsetzung Nr. 9 (Geh- und Fahrrecht) steht im Widerspruch zur textlichen Festsetzung Nr. 25 (Stellplätze)
7. Die Lage der Fläche k (Sicherung einer Wendemöglichkeit) ist fehlerhaft, da sie innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche des WA 27 liegt
8. Die Regelung der eigentumsbindenden textlichen Festsetzung Nr. 8 (Schutz vor Luftschadstoffen, Anordnung von Aufenthaltsräumen) ist nicht hinreichend städtebaulich begründet

Folgende Hinweise bzw. redaktionelle Änderungshinweise wurden gegeben:

1. Die Begründung muss eine abschließende Abwägung enthalten
2. Es ist eine Verortung eines Gehrechts innerhalb der Fläche c mit der Bestimmung der Breite bzw. des Anfangs- und Endpunkts vorzunehmen
3. Die festgesetzte Baulinie im MI 8 ist zu begründen
4. Die Erforderlichkeit der Überplanung der Bereiche WA 20a und WA 20b ist darzulegen
5. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ist in der Begründung zu präzisieren
6. Die Bewältigung der Lärmproblematik bzgl. der Festsetzung von Sport- und Spielflächen in öffentlichen Grünflächen ist in der Begründung darzulegen
7. Es ist eine Präzisierung der Aussagen zur Deckung des Bedarfs an Sport- und Spielflächen vorzunehmen

8. Die textliche Festsetzung Nr. 20 (Festsetzung der Mindestgröße der öffentlichen Spielfläche im zentralen Grünzug) kann entfallen
9. Es ist eine Präzisierung der Bedarfszahlen für die Gemeinbedarfsflächen vorzunehmen
10. Die textliche Festsetzung Nr. 6 ist um den Passus „und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ zu reduzieren
11. Im Kapitel „Verkehrsflächen“ ist die Begründung für die Straßenverkehrsfläche am westlichen Geltungsbereichsrand zu ergänzen
12. Die Begründung der textlichen Festsetzung Nr. 11 ist um den Passus „Erschließung des Flurstücks 68“ zu ergänzen
13. Die Zeichenerklärung ist mit der Planzeichnung in Übereinstimmung zu bringen
14. Die Übersichtskarte stellt keine Orientierungshilfe dar
15. Die B-Plan-Nummern der im Verfahren befindlichen Nachbarpläne sind einzutragen

Die oben genannten Nummern entsprechen dem alten Stand des Bebauungsplans; aufgrund der o.a. Änderungen der Textlichen Festsetzungen wurden diese neu durchnummeriert.

B.3.5 Ergänzungen des Plans und der Begründung nach der Rechts- und Inhaltskontrolle durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Die Beanstandungen, die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Rahmen der Rechts- und Inhaltskontrolle geäußert wurden, führten zu verschiedenen Ergänzungen des Bebauungsplans und der Begründung.

Planzeichnung:

- Da bei der Errichtung eines Kleinspielfeldes (ca. 40 m x 20 m) in der geplanten "ÖFFENTLICHEN PARKANLAGE MIT ÖFFENTLICHER SPORTANLAGE" gemäß Schreiben des Natur- und Umweltamtes vom 15.09.2003 eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für die angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete (WA 11 und WA 17a) nicht ausgeschlossen werden kann, erfolgt eine Streichung des Passus „MIT ÖFFENTLICHER SPORTANLAGE“
- Anpassung der Baugrenze im WA 27 unter Sicherung einer Wendemöglichkeit
- Streichung der Altlasten(Verdachts)flächen II, III, IV, V und VIII
- Anpassung der Zeichenerklärung und der Übersichtskarte sowie Ergänzung der B-Plan-Nummern

Textliche Festsetzungen:

- Streichung der textlichen Festsetzungen Nrn. 3 und 8 (Schutz vor Emissionen)
- Streichung der textlichen Festsetzungen Nr. 7 (Brennstoffausschluss)

- Präzisierung der textlichen Festsetzung Nr. 9 (Breite des Geh- und Fahrrechts)
- Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 20 (Spielfläche in Parkanlage)
- Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 6, da im Bestandsplan in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung keine Einteilung enthalten ist

Begründungstext:

- Ergänzungen zum Thema Altlasten unter Berücksichtigung des Schreibens des Natur- und Umweltamtes vom 15.09.2003
- Die Aussagen im landschaftspflegerischen Fachbeitrag (u.a. planungsrechtliche Einschätzung; Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung) beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI-32b und wurden entsprechend in die Abwägung zum Bebauungsplan XXI-32b einbezogen. Die Nummerierung der genannten Baugebiete im Kapitel C.1 B) Geltendes Baurecht / Realsituation werden entsprechend den Aussagen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags angepasst.
- Im Kapitel C.1 wird die unter Punkt „B-Plan XXI-32b „Habichtshorst-Ost“ aufgeführte Minderungsmaßnahme „Begrünung von Dächern...“ gestrichen. Die Streichung hat keine wesentliche Auswirkung auf die Eingriffsbilanzierung. Die textliche Festsetzung Nr.17 (neu TF 14) bleibt erhalten. Die vorgesehene Dachbegrünung trägt zur Vermeidung großflächiger monotoner Dachstrukturen bei Flachdächern bei und zielt auf die Fernwirkung (Siedlungs- und Landschaftsbild) des Wohnstandortes Habichtshorst-Ost (z.B. von der Biesdorfer Höhe) ab. Die textliche Festsetzung Nr. 14 (neu TF 11) ist sowohl im landschaftspflegerischen Fachbeitrag als auch im Bebauungsplan als Minderungsmaßnahme aufgeführt. Darüber hinaus trägt die Festsetzung dazu bei, den Charakter eines durchgrüneten Wohngebietes zu erhalten.
- Ergänzungen zur Erforderlichkeit der Baulinie im MI 8, zur Überplanung der WA 20a und WA 20b, zum Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen, zur Deckung des Bedarfs an Sport- und Spielflächen, zu den Bedarfszahlen für die Gemeinbedarfsflächen, zur Festsetzung der Straßenverkehrsfläche am westlichen Geltungsbereichsrand, zur Erschließung des Flurstücks 68.

Folgenden Beanstandungen bzw. Hinweisen von SenStadt wurde aus den unten aufgeführten Gründen nicht gefolgt:

- Die Gestaltungsfestsetzungen bleiben auf Grundlage der geplanten Änderung des AGBauGB bzw. der Verfassung von Berlin Bestandteil des Bebauungsplans.
- Der gesamte Begründungstext stellt den Abwägungsvorgang zum Bebauungsplanverfahren XXI-32b dar. Die abschließende Abwägung ist insbesondere in den Kapiteln „Abwägungsvorgang und Begründung einzelner Festsetzungen“ einschließlich dem Punkt „Abwägung zur öffentlichen Auslegung“ dargelegt.

Die oben genannten Nummern entsprechen dem alten Stand des Bebauungsplans; aufgrund der o.a. Änderungen der Textlichen Festsetzungen wurden diese neu durchnumeriert.

Die Änderungen wurden in Form je eines Deckblattes in den Bebauungsplan eingearbeitet sowie der Begründungstext entsprechend überarbeitet.

Die Änderungen und Ergänzungen erfordern eine Betroffenenbeteiligung. Der Entwicklungsträger Baugrund als betroffener Eigentümer sowie die betroffenen Fachämter wurden im Rahmen einer Anhörung am 16.01.2006 informiert und hatten Gelegenheit Stellung zu nehmen. Den Änderungen wurde zugestimmt.

B.4 WESENTLICHER PLANINHALT

B.4.1 MISCHGEBIETE

Im Einmündungsbereich Apollofalterallee/Straße Alt-Biesdorf werden Mischgebiete (MI) ausgewiesen.

Die Dichtewerte sowie Geschossigkeiten leiten sich aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept ab, das eine Abstufung von Norden nach Süden vorsieht und den Übergang von einer dichten geschlossenen städtischen Bebauung an der Straße Alt-Biesdorf (B 1/5) in eine im WA lockere Bebauung (offene Bauweise bzw. Gebäude mit höchstens 30 m Länge) zum Wuhlegrünzug hin vorsieht.

TAB. 1: STÄDTEBAULICHE KENNWERTE DER MISCHGEBIETE

GEBIETSBEZEICHNUNG	GRZ	GFZ	BAUWEISE	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
MI 7	0,5	1,2	/	IV
MI 8	0,5	1,2	G	Mind.III - IV
MI 9	0,4	1,2	Gebäude mit höchstens 18 m Länge	Mind. II - IV

B.4.2 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

Zur Umsetzung der Entscheidung des Senats, den Standort Habichtshorst vorrangig als Wohnstandort zu entwickeln und im Rahmen der „Eigentumsstrategie Berlin 2000“, die die „Stadtflucht“ der Berliner Bevölkerung ins Umland stoppen soll, erfolgt die Festsetzung Allgemeine Wohngebiete (WA).

Die unterschiedlichen Dichtewerte sowie Geschossigkeiten ergeben sich aus dem städtebaulichen Konzept, das eine Ost-West sowie Nord-Süd Abstufung vorsieht. Um einen fließenden Übergang aus dem Siedlungsbestand mit Einzel- und Doppelhäusern im östlichen Teil (GFZ 0,5) des Geltungsbereiches über den mittleren Teil (GFZ 0,75) mit Reihenhäusern zum Bereich entlang des Stadtparks (GFZ 1,0) mit Stadthäusern zu erzielen, steigen die Dichtewerte von Osten nach Westen und sinken von Norden nach Süden von der Straße Alt-Biesdorf (B 1/5) bzw. der Apollofalterallee (Verbindungsstraße) (GFZ 1,2) zum Landschaftsraum Wuhletal (GFZ 0,75). Die Dichtewerte im nördlichen Bereich ermöglichen eine dichte geschlossene städtische Bebauung, die Dichtewerte entlang des Wuhlegrünzuges hingegen eine lockere offene Bebauung, die einen weichen Übergang zum Landschaftsraum gewährleistet.

Die Geschossigkeit nimmt vom Stadtteilpark Habichtshorst im Westen zur Schillerfalterstraße (Planstraße D) im Osten sowie von der Straße Alt Biesdorf

(B 1/5) im Norden zum Wuhlegrünzug im Süden ab. Westlich der Schillerfalterstraße und zum Wuhlegrünzug hin wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 17a und WA 17b sowie WA 24 bis WA 27 eine III-geschossige Bebauung festgesetzt, so dass ein Übergang von der geplanten IV-geschossigen Bebauung zum maximal II-geschossigen Siedlungsbestand sowie zum Wuhlegrünzug geschaffen wird.

TAB. 2: STÄDTEBAULICHE KENNWERTE DER ALLGEMEINEN WOHNGBIETE

GEBIETSBEZEICHNUNG	GRZ	GFZ	BAUWEISE	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
WA 11	0,4	1,2	/	IV
WA 16	0,3	1,0	Gebäude mit höchstens 30 m Länge	IV
WA 17a	0,3	1,0	o	III
WA 17b	0,3	0,8	o	III
WA 18	0,3	0,75	o	III
WA 20a	0,25	0,5	EH; DH	II
WA 20b	0,25	0,5	EH; DH	II
WA 24	0,3	0,75	Gebäude mit höchstens 30 m Länge	III
WA 25	0,3	0,75	o	III
WA 26	0,3	0,75	o	III
WA 27	0,3	0,75	Gebäude mit höchstens 30 m Länge	III

B.4.3 GEMEINBEDARFSFLÄCHEN

Durch die Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete und der daraus zukünftig resultierenden Wohnbevölkerung von ca. 1900 Einwohnern ergibt sich ein Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen. Da kein Bestand an sozialer Infrastruktur im Einzugsbereich vorhanden ist, lässt sich dieser nicht decken.

Der Bedarf an sozialer Infrastruktur wurde Bebauungsplan übergreifend für die gesamte Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd ermittelt. Auf den Teilbereich XXI-32b „Habichtshorst-Ost“ entfallen davon zwei Kindertagesstätten. Da vor allem junge Familien durch die „Eigentumsstrategie Berlin 2000“ an den Standort gebunden werden, ist die Schaffung von zwei Kindertagesstätten im Plangebiet notwendig.

Auch bei einer Realisierung in Teilabschnitten soll die Funktionsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit des stadträumlichen Zusammenhangs gewährleistet sein. Deshalb ist eine möglichst gleichmäßige Verteilung von Gemeinbedarfseinrichtungen (Kitas, Spielplätzen), öffentlichen Plätzen und Grünflächen vorgesehen.

B.4.4 VERKEHRSFLÄCHEN

Grundlage der verkehrlichen Erschließung sowie der Dimensionierung der Straßen des Standortes Habichtshorst-Ost war das Rahmenerschließungskonzept der Schweizer Ingenieure GmbH von 1996, welches im Rahmen der B-Planerarbeitung mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange an die veränderten Rahmenbedingungen (Reihenhausbebauung) angepasst wurde.

Die innere Erschließung orientiert sich an einem orthogonalen Stadtgrundriss mit unterschiedlicher Funktion und Hierarchie der Erschließungsstraßen. Die Haupterschließung der östlich des zentralen Grünzuges gelegenen Wohngebiete erfolgt über parallel zum Stadtteilpark Habichtshorst verlaufende Sammelstraßen. Für das Plangebiet übernimmt die Kohlweißlingstraße (Planstraße C) diese Funktion. Die weitere Erschließung der Baufelder erfolgt über die Schillerfalterstraße (Planstraße D), die Distelfalterstraße (Planstraße P) und die Augenfalterstraße (Planstraße Q).

Zur Erschließung der neuen Baugebiete werden Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Sie sind in ihrem Querschnitt so angelegt, dass sowohl dem ruhenden als auch dem fahrenden Verkehr der erforderliche Platz eingeräumt wird und zu beiden Seiten ein Fußweg zur Verfügung steht (vgl. Abb. 9, S.59). Die im Plangebiet vorhandenen Straßen Alt-Biesdorf (B 1/5), Apollofalterallee (Verbindungsstraße), Kohlweißlingstraße (Planstraße C), Schillerfalterstraße (Planstraße D), Distelfalterstraße (Planstraße P) und Augenfalterstraße (Planstraße Q) werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

In östlicher Verlängerung der Planstraße P ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, um die bestehende Verbindung zwischen den Standorten Habichtshorst und Grüne Aue zu sichern.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen wird im Bebauungsplan nicht vorgenommen (Textliche Festsetzung Nr. 5).

Im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes wird eine Teilfläche des Wendehammers „Pollnower Weg“ als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, da die öffentliche Auslegung des angrenzenden Bebauungsplanverfahrens XXI-6 bereits erfolgt war und keine Anpassung des Geltungsbereichs mehr erfolgen konnte.

B.4.5 VER- UND ENTSORGUNG

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das Abwasserpumpwerk Biesdorf. Der Geltungsbereich wird über eine SK DN 1200 Leitung zum Abwasserpumpwerk hin entwässert. Die SK DN 1200 Leitung führt über die Straßenzüge Dramburger Straße, Habichtshorst, Köpenicker Straße, Kreuzschnabelstraße und Grabensprung zum Abwasserpumpwerk. An diese Leitungstrasse wird über eine SK DN 600 der Bereich "Grüne Aue" angeschlossen. Diese Trasse quert in Höhe der Straßenzüge "Habichtshorst", "Möwenweg" den zentralen Grünzug.

Die Versickerung des Niederschlagswassers soll auf den privaten Grundstücken erfolgen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt eine H 800/600 Gashochdruckleitung, die aus Vogelsdorf kommend westlich der Straße Wuhletal, südlich der Lindenstraße hin zum Elsterwerdaer Platz verläuft. Über die Gasreglerstation am Elsterwerdaer Platz versorgt diese Leitung das Gebiet Biesdorf-Süd. Diese Hochdruckleitung liegt nur abschnittsweise im öffentlichen Straßenland und wird zukünftig unter die neuen Straßen verlegt.

Für eine zur Gasversorgung des Gebietes notwendige Gasdruckregelanlage wird eine Fläche für Versorgungsanlagen am südlichen Ende der Planstraße D festgesetzt.

B.4.6 DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden seit 1998 mehrere Bodendenkmäler nachgewiesen. 80 % der Bodendenkmäler wurden in den letzten Jahren entnommen, so dass für diese Flächen kein Denkmalschutz mehr besteht.

Im Jahre 2005 wurde im Baufeld 60 eine Prospektion durchgeführt, die archäologischer Funde zu Tage gebracht hat. Das Landesdenkmalamt weist darauf hin, dass der Baubeginn 6 Monate vorher beim Landesdenkmalamt anzuzeigen ist. Alle anderen Flächen sind bereits zur Bebauung freigegeben.

B.4.7 ALTLASTEN

Auf der Grundlage des Altlastengutachtens sowie des Schreibens des Natur- und Umweltamtes vom 15.09.2003 ist kein Altlastenverdachtsstandort gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen.

Weist das B-Plangebiet dennoch Bodenbelastungen auf, ist im Rahmen der Grundstücksveräußerung durch den Entwicklungsträger bzw. den Liegenschaftsfonds sicherzustellen, dass die Bodenbelastung gemäß

BBodSchG behandelt wird. Die Maßnahmen können auch an Dritte übertragen werden. Sie beinhalten insbesondere mit dem Natur- und Umweltamt abgestimmte Bodenuntersuchungen bei vagem Verdacht sowie eventuell erforderliche Sanierungsmaßnahmen.

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

B.4.8 GRÜNFLÄCHEN

Der im Süden des Plangebietes liegende Wuhlegrünzug wird als "NATURNAHE ÖFFENTLICHE PARKANLAGE" festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind Maßnahmen entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung durchzuführen. Er ist ein Teil der stadtbedeutenden Grün- und Freiflächenverbindung im Verlauf der Wuhle, die wiederum eine der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden stadt- und landschaftsräumlichen Zäsuren von Berlin ist. Der Wuhlegrünzug komplettiert die Verbindung vom Ahrensfelder Berg, über den Wuhlepark (Landsberger Tor), Erholungspark Marzahn (Kienberg), den Rohrbruchpark, Wuhlegarten und den Landschaftspark Biesdorfer Höhe und wird in Richtung Süden fortgesetzt bis zur Wuhlheide.

Der geplante Stadtteilpark Habichtshorst ("ÖFFENTLICHE PARKANLAGE MIT ÖFFENTLICHEM SPIELPLATZ") stellt die Verbindung zwischen dem Wuhlegrünzug und dem neuen Zentrum von Biesdorf-Süd am Elsterwerdaer Platz her und wird über verschiedene Grün- und Freiflächen bis zum Biesdorfer Baggersee weitergeführt. Er ist aufgrund seiner Lage und Flächenausdehnung das städtebauliche Rückgrat des früheren Plangebietes "Habichtshorst" (B-Plan XXI-32 / Vorentwurf).

Östlich des geplanten Stadtteilparks Habichtshorst liegt zwischen den Bauquartieren ein schmaler Grünzug als wohnungsnaher Grünfläche mit Sport- und Spieleinrichtungen. Die einzelnen Grünflächen wurden daher als "ÖFFENTLICHE PARKANLAGE MIT ÖFFENTLICHEM SPIELPLATZ" und "ÖFFENTLICHE PARKANLAGE" festgesetzt.

Der Wuhlegrünzug und der Stadtteilpark sind die beiden wichtigsten öffentlichen Grünflächen im Entwicklungsbereich Biesdorf-Süd. Mit der planungsrechtlichen Sicherung der öffentlichen Grünflächen in diesen Bereichen werden große Teile der Bedarfe an wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen der gesamten Freiflächenbedarfe der Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd anteilig abgedeckt. Sie haben aufgrund ihrer besonderen Lage und Größe Verknüpfungs- (übergeordnete Grünverbindung), Erholungs- (wohnungs- und siedlungsnaher Grünfläche) und ökologische Funktionen.

B.4.9 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den Mischgebieten sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
2. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 der Baunutzungsverordnung - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
3. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 16, WA 24 und WA 27 wird als Bauweise festgesetzt: Gebäude von höchstens 30 m Länge (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
4. Für das Mischgebiet MI 9 wird als Bauweise festgesetzt: Gebäude von höchstens 18 m Länge (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
5. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
6. Die Flächen c und h sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten von Radfahrern zu belasten. Die Fläche c ist zusätzlich mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Flächen h sind zusätzlich mit einem Fahrrecht zugunsten des Grünamtes zu belasten. Die Breite für das Gehrecht sowie das Fahrrecht innerhalb der Fläche c beträgt 3 m. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
7. Innerhalb der Flächen f ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit von insgesamt mindestens 3 m Breite auf Fußwegen und ein Fahrrecht zugunsten von Radfahrern zu verorten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
8. Die Fläche m ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
9. Die Fläche j ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

10. Die Fläche k ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
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.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 4 NatSchGBIn.)
12. Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Je 4 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)
13. In den Baugebieten sind Außenwandflächen ohne Öffnungen und Garagenwände bzw. Carportstützen mit selbstklimmenden / rankenden / schlingenden Pflanzen zu begrünen. Mindestens alle 2 m ist eine Pflanze zu setzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)
14. Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 15° und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)
15. In den Baugebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 nutzbaren Flächen mit Bäumen und Sträuchern, die zu mindestens 50% der Pflanzliste entsprechen, zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)
16. In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten ist pro 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die nach der textlichen Festsetzung Nr. 12 zu pflanzenden Bäume nicht einzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)
17. Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung NATURNAHE ÖFFENTLICHE PARKANLAGE dient als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Sie ist als Wiesenfläche auszubilden, innerhalb derer Gehölzflächen mit Bäumen und Sträuchern

anzulegen sind, so dass der Eindruck einer Wiesen- und Auenlandschaft entsteht.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 Buchst.a BauGB)

18. Die nach den textlichen Festsetzungen Nrn. 12, 16 und 17 zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)

19. In den Mischgebieten und den Allgemeinen Wohngebieten WA 11, WA 16, WA 17a, WA 17b, WA 18, WA 24 bis WA 27 sind als Einfriedungen nur Hecken der Arten Weißbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*) zulässig. In Verbindung mit Hecken sind auch Drahtzäune mit einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig. Auf nicht an Straßenverkehrsflächen oder private Straßen oder öffentliche Grünflächen angrenzende Flächen sind ausnahmsweise andere Einfriedungen zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 7 AG BauGB)

20. Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen für Stellplätze, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Flächen c und f zulässig.

Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 sind nur ausnahmsweise und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie nach Material und Farbe baufeldweise an die Hauptbaukörper angepasst sind.

(§ 9 Abs.1 Nr. 22 BauGB)

21. Im Gebiet ABCDEFGHA (Erhaltungsgebiet) kann zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt die Änderung baulicher Anlagen aus besonderen in § 172 Abs. 3 BauGB bezeichneten Gründen versagt werden.

(§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 BauGB)

Hinweis:

Bei der Anwendung der Textlichen Festsetzungen Nr. 16 und 17 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigelegten Pflanzliste empfohlen.

B.5 BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN

Der ca. 28,9 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-32b "Habichtshorst-Ost" ist Teil des Entwicklungsbereiches Biesdorf-Süd. Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Des Weiteren soll er dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden insbesondere folgende Aspekte betrachtet sowie unter Berücksichtigung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

- Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere von Familien und jungen Menschen,
- Belange von Sport, Freizeit und Erholung,
- Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege,
- Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Belange von Gewerbe, Handel und Dienstleistung,
- Belange des Verkehrs,
- Belange der Ver- und Entsorgung.

In der Zeit vom 08.09.1997 bis einschließlich 06.10.1997 hat im Stadtplanungsamt Marzahn der Vorentwurf zum Bebauungsplan XXI-32 „Habichtshorst“ zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.08.1997 um Stellungnahme gebeten.

Im folgenden werden die wesentlichen Punkte der eingegangenen Anregungen und Bedenken sowie deren Berücksichtigung im Entwurf zusammengefasst benannt:

Der Bebauungsplan-Vorentwurf (XXI-32 „Habichtshorst“) wurde durch Beschluss des Bezirksamtes Marzahn in vier (Teil-) Bebauungspläne (XXI-32a, XXI-32b, XXI-32c und XXI-32d) aufgeteilt.

Gegenüber dem Vorentwurf (XXI-32 „Habichtshorst“) unterscheidet sich der Entwurf für den Bebauungsplan XXI-32b „Habichtshorst-Ost“ im wesentlichen dadurch, dass die bis dahin gültige Konzeption, mehrgeschossigen Mietwohnungsbau zu errichten, zu Gunsten der Schaffung von Eigentum in Form von Doppel-, Reihen- und Stadthäusern geändert wurde. Die Nutzungsmaße, Geschossigkeit und Bauweise werden in Teilbereichen des Bebauungsplanes aufbauend auf den Ergebnissen des Bieterverfahrens

verändert, wobei die Nutzungsmaße und Geschossigkeiten aus dem Vorentwurf nicht überschritten werden.

Die Erschließung der allgemeinen Wohngebiete, Mischgebiete sowie Gemeinbedarfsflächen ist gesichert. Die Feinerschließung innerhalb der Wohngebiete erfolgt über private Wohnwege.

Nach der geänderten Bauordnung für Berlin entfällt die Stellplatzpflicht außer unter den in § 48 Abs. 1 genannten Voraussetzungen (bei öffentlich zugänglichen Gebäuden).

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen wird eine Verbindung des Fuß- und Radwegenetzes hergestellt. Eine darüber hinausgehende Regelung ist im Bebauungsplan nicht erforderlich. Zur Nord-Süd- und West-Ost-Durchquerung des Gebietes zu Fuß und mit dem Rad werden Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit und Fahrrechte zugunsten von Radfahrern festgesetzt.

Auf Grundlage des Arbeitspapiers zur Ermittlung der sozialen Infrastrukturbedarfe innerhalb der Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd; Stand 19.03.1999; aktualisiert 09/99 wurden die sozialen Infrastrukturbedarfe neu ermittelt und zwischen SenBauWohnV; Baugrund sowie dem Bezirksamt Marzahn abgestimmt.

Von einer textlichen Festsetzung zum Lärmschutz wird abgesehen, da durch die Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung und der Fertigstellung der Berliner Lärmkarte der Lärmschutz im Rahmen der Baugenehmigung geprüft wird.

Da das Plangebiet nicht innerhalb eines Vorranggebietes für Luftreinigung liegt, wird von einer textlichen Festsetzung zum Emissionsschutz abgesehen.

Die notwendigen Leitungen (Wasser, Gas, Strom etc.) werden innerhalb öffentlicher (Grün-, Verkehrs-) Flächen verlegt. Für Leitungen, die aus städtebaulichen Gründen innerhalb von Baugebieten verlegt werden müssen, wird ein Leitungsrecht festgesetzt.

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

B.5.1 Art der baulichen Nutzung

In den Mischgebieten werden die mit der angestrebten städtebaulichen Struktur nicht zu vereinbarenden Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Textliche Festsetzung Nr. 1).

Innerhalb der Mischgebiete können insbesondere die der Versorgung des neuen Wohngebiets dienenden Einzelhandelsgeschäfte, Praxen und Büros sowie sonstige, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe angesiedelt werden, jedoch sind auch im WA nicht störende Nutzungen zur Versorgung des Gebietes zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten werden die mit der angestrebten städtebaulichen Struktur nicht zu vereinbarenden Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen (Textliche Festsetzung Nr. 2). Die Versorgung des Plangebietes mit Tankstellen ist über einen Standort an der Straße Alt-Biesdorf im nordwestlich angrenzenden Bebauungsplangebiet XXI-32a ausreichend gesichert. Ein weiterer Standort innerhalb des Plangebietes ist deshalb nicht erforderlich und zieht eine mit der überwiegenden Wohnnutzung nicht verträgliche Verkehrsbelastung nach sich.

Ebenfalls nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein großflächiger Fachmarkt für Gartenbedarf. Der Fachmarkt liegt innerhalb des Gewerbebandes entlang der Straße Alt-Biesdorf und sichert die Versorgung für die Wohngebiete im Plangebiet. Ein weiterer Standort innerhalb des Plangebietes ist somit nicht erforderlich und entspräche in seiner Dimensionierung nicht der kleinteiligen Wohnbebauung mit II- bis III-geschossigen Reihen- und Doppelhäusern bzw. Stadtvillen.

B.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die in den Mischgebieten und in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzten GRZ- und GFZ-Werte überschreiten nicht die in § 17 Abs. 1 festgelegten Obergrenzen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 20a und 20b (vorhandene Kleinsiedlung am östlichen Rand des Geltungsbereiches) ist eine II-geschossige, im WA 11 und WA 16 eine IV-geschossige Bebauung zulässig. In allen anderen Allgemeinen Wohngebieten ist eine III-geschossige Bebauung zulässig. Die Staffelung der Geschossigkeit von Osten nach Westen ermöglicht einen fließenden Übergang vom I- bis II-geschossigen Bestand zu einer möglichen IV-geschossigen Stadthausbebauung entlang des Stadtteilparks Habichtshorst.

In den Mischgebieten wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal IV festgesetzt. Zur Ausbildung einer Raumkante südlich der B 1/5 wird für das MI 8 eine Mindestgeschossigkeit von III Vollgeschossen und im MI 9 von II Vollgeschossen festgesetzt.

B.5.3 Bauweise, überbaubare Flächen

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen durch Baufensterausweisungen festgelegt.

Die Baugrenzen beschreiben in der Regel 5,0 m tiefe Vorgartenzonen, so dass das Wohngebiet einen vorstädtischen Charakter erhält.

Im Mischgebiet MI 8 wird am Kreuzungspunkt Apollofalterallee / Straße Alt-Biesdorf eine Baulinie festgesetzt. Zusammen mit der Bebauung des Fachmarktes auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Apollofalterallee soll dieser Bereich entsprechend seiner Eingangsfunktion mit einer III- bis IV-geschossigen Bebauung baulich-räumlich gestaltet werden.

In Verbindung mit der Festsetzung der GRZ- und GFZ-Werte sowie einer offenen Bauweise bzw. einer Bauweise mit Längenbeschränkung wird durch die Festsetzung von Baufenstern die Bebauung mit Reihen-, Einzel- und Doppel-, Stadthäusern sowie Geschossbauten ermöglicht, ohne dem Entwurfsprozess zu einzelnen Baufeldern vorzugreifen.

Im überwiegenden Teil der Allgemeinen Wohngebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt. In 30 Meter tiefen Zonen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 16, WA 24 und WA 27 entlang des Stadtteilparks Habichtshorst (Grünfläche mit der Zweckbestimmung "ÖFFENTLICHE PARKANLAGE MIT ÖFFENTLICHEM SPIELPLATZ") und des Wuhlegrünzuges (Grünfläche mit der Zweckbestimmung „NATURNAHE ÖFFENTLICHE PARKANLAGE“) wird als Bauweise festgesetzt: Gebäude mit höchstens 30 m Länge (Textliche Festsetzung Nr. 3). Dadurch soll eine Vielzahl und enge Abfolge von Öffnungen der Baufelder zum Grünzug erreicht sowie die Flankierung der Grünzüge mit Stadtvillen ermöglicht werden, ohne Riegelwirkung zu erzeugen.

Im MI 9 wird als Bauweise festgesetzt: Gebäude mit höchstens 18 m Länge, damit der aufgelockerte Charakter des südlich angrenzenden Bestandsgebietes erhalten bleibt (Textliche Festsetzung Nr. 4).

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 11 wurde auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Dem Bauherrn wird damit freigestellt, die offene oder die geschlossene Bauweise zu wählen. Durch Festsetzung der GRZ und GFZ ist das Maß der baulichen Nutzung trotz möglicher unterschiedlicher Bauweisen gleich.

Für das Mischgebiet MI 7 entlang der Apollofalterallee (Verbindungsstraße) wird auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet, um flexibel für städtebauliche Konzepte zu sein, die sich mit der besonderen Lage gegenüber den

Fachmärkten und in unmittelbarer Nähe zum Verkehrsknoten Apollofalterallee/Straße Alt-Biesdorf auseinander setzen.

Im Zuge von Wettbewerbsverfahren sollen Lösungen entwickelt werden, wie mit dieser städtebaulich anspruchsvollen Situation umzugehen ist. Unter dem Aspekt des Immissionsschutzes ist darauf hinzuweisen, dass sich die Schallausbreitung je nach Art der Bauweise unterschiedlich darstellt. Entsprechend der gültigen DIN-Vorschrift ist im Bauantragsverfahren darauf zu reagieren.

B.5.4 Verkehrs- und Erschließungsfläche

Das Wohngebiet ist über die Apollofalterallee an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Durch die Apollofalterallee wird der bestehende Kreuzungspunkt Straße Alt-Biesdorf/ Köpenicker Straße entlastet.

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 zu erwarten, so dass die öffentliche Erschließung sparsam ausgebildet wurde. Ergänzend hierzu sieht der Bebauungsplan ein System unterschiedlicher Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vor.

Grundlage der Dimensionierung der Straßen ist das Rahmenerschließungskonzept Biesdorf-Süd von 1996, welches im Rahmen der Bebauungsplanerarbeitung zusammen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange an die geänderten Rahmenbedingungen angepasst wurde.

Mit der Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts zugunsten der Anlieger wird die Erschließung der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 68, 69 und 72 gesichert (Textliche Festsetzung Nr. 8).

In nördlicher Verlängerung der Schillerfalterstraße (Planstraße D) ist zwischen den Mischgebieten MI 8 und MI 9 ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Fahrrecht zugunsten von Radfahrern festgesetzt worden (Textliche Festsetzung Nr. 6). Die Breite für das Gehrecht sowie das Fahrrecht beträgt 3 m. Durch die Verlängerung des Fußweges der Schillerfalterstraße (Planstraße D) an die Straße Alt-Biesdorf wird eine fußläufige Verbindung hergestellt.

Ergänzend zur Nord-Süd-Durchwegung entlang der Kohlweißlingstraße (Planstraße C) und Schillerfalterstraße (Planstraße D) im Bereich des zentralen Grünzuges sowie zur Ost-West-Durchwegung im Bereich der Distelfalterstraße (Planstraße P), wird innerhalb der mit dem Buchstaben f bezeichneten Flächen ein Gehrecht für die Allgemeinheit sowie ein Fahrrecht zugunsten von Radfahrern gesichert. Damit wird eine Verknüpfung des gebietsinternen Fuß-

und Radwegenetzes hergestellt und die Wohngebiete optimal an den Stadtteilpark Habichtshorst angebunden (Textliche Festsetzung Nr. 7).

In östlicher Verlängerung der Distelfalterstraße wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, um eine Vernetzung zum Bestand in der Grünen Aue zu erreichen.

Parallel zur Kohlweißlingstraße (Planstraße C) wird entlang der öffentlichen Parkanlagen und der Kindertagesstätten eine zusätzliche 3,0 m breite Nord-Süd-Durchwegung geschaffen. Hierzu wird innerhalb der mit dem Buchstaben h bezeichneten Flächen ein Gehrecht für die Allgemeinheit sowie ein Fahrrecht zugunsten des Grünamtes gesichert (Textliche Festsetzung Nr. 6).

Die Fläche j sichert die nördliche Erschließung der an der Kohlweißlingstraße/Augenfalterstraße gelegenen Kindertagesstätte (Textliche Festsetzung Nr. 9).

Die Fläche k sichert am südlichen Ende der Kohlweißling- und Schillerstraße eine Wendemöglichkeit für die Allgemeinheit (Textliche Festsetzung Nr. 10). Aufgrund einer Straßenbreite von 15,0 bzw. 16,0 m ist zur Sicherung einer Wendemöglichkeit die Aufweitung der Straßen in einer Tiefe von 7,0 m in einer Breite von 5,5 m erforderlich.

Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans verläuft 9 m nördlich des Fahrbahnrandes der Straße Alt-Biesdorf, wodurch auch in diesem Bereich dem Baumbestand Rechnung getragen wird. Auf diese Weise wird der Bestandsbaumstreifen gesichert und nördlich davon zusätzlich Flächen für Rad- und Fußwege entlang der Straße Alt-Biesdorf (B 1/5) geschaffen.

Stellplätze sind innerhalb der Flächen für Stellplätze, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Flächen c und f zulässig. Diese Flächen dienen der Unterbringung notwendiger Stellplätze und sichern durch ihre Abstände zu den Baugrenzen eine 5 m tiefe Vorgartenzone.

Um die negativen Auswirkungen von Versiegelungen auf den Boden so weit wie möglich zu vermeiden, dürfen nichtbefahrbare Wege nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Zum Schutz des Grundwassers (Wasserschutzgebiet Zone III) gilt die Festsetzung nur für nichtbefahrbare Wege; Zufahrten und befahrbare Wege müssen hingegen versiegelt werden (Textliche Festsetzung Nr. 11). Die Festsetzung ist eine Minderungsmaßnahme gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB

ABB. 10: STRASSENQUERSCHNITTE

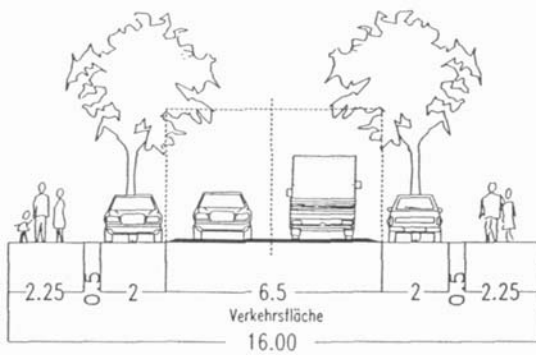


Abb.: Planstraße C
(Kohlweißlingstraße)

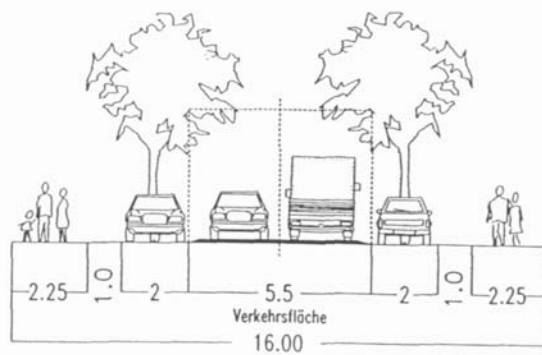


Abb.: Planstraße P
(Distelfalterstraße)



Abb.: Planstraße D und Q
(Schillerfalterstraße und Augenfalterstraße)

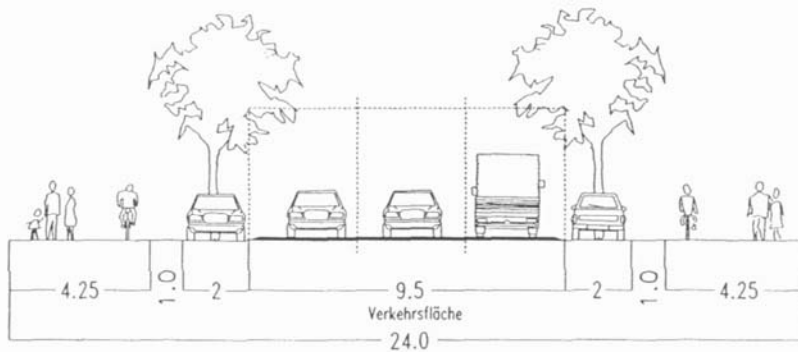


Abb.: Verbindungsstraße
(Apollofalterallee)

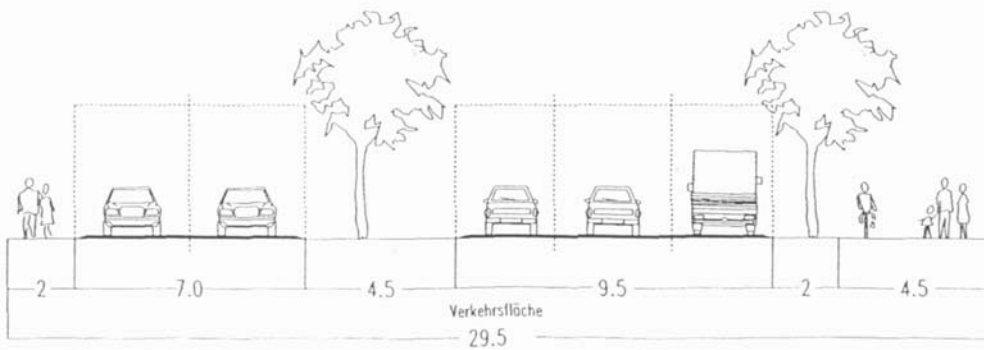


Abb.:
Bundesstraße
B1 / B5
(Alt-Biesdorf)

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Gas- und Wasserleitungen werden im öffentlichen Straßenland sowie innerhalb der öffentlichen Grünflächen angelegt. Darüber hinaus wird in nördlicher Verlängerung der Planstraße D (Schillerfalterstraße) innerhalb der Fläche c ein Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger eingeräumt (Textliche Festsetzung Nr. 6). Dies ermöglicht eine direkte Anbindung an die Versorgungsleitungen entlang der Straße Alt-Biesdorf (B 1/5). Die festgesetzten Leitungsrechte sind zugunsten der Unternehmensträger aus Sicht der Eigentümer sowie der Versorgungsbetriebe unverzichtbar für die versorgungstechnisch optimale Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen.

Für die Gasversorgung des Geltungsbereiches ist es notwendig, am südlichen Ende der Planstraße D eine Gasdruckregelstation einzurichten. Die hierfür benötigte Fläche wird durch die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen - Zweckbestimmung „GASDRUCKREGLER“ gesichert.

B.5.5 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI-32b „Habichtshorst-Ost“ umfasst im nördlichen Bereich die Straße Alt-Biesdorf, bei der es sich um eine großräumige Straßenverbindung (Verbindungsfunktionsstufe I; Bundesfernstraße) handelt. In diesem Abschnitt der B 1/5 wird eine Verkehrsmenge von ca. 41.500 Kfz je 24 Stunden (DTV = durchschnittlicher täglicher Verkehr) erreicht. Dies hat zur Folge, dass der Mittelungspegel für Kfz- und Straßenverkehrslärm in diesem Abschnitt tagsüber (6 - 22 Uhr) bei ca. 70,3 dB(A) und nachts (22 - 6 Uhr) bei ca. 63,8 dB(A) liegt.

Für die Apollofalterallee (Verbindungsstraße) werden ca. 10.500 DTV prognostiziert, was am Tage zu einem Mittelungspegel von ca. 63,4 dB(A) führt (nachts ca. 54,1 dB(A)).

In diesen beiden Bereichen werden die Orientierungswerte gem. Beiblatt zu DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete sowohl am Tage als auch nachts überschritten. Im Bebauungsplangebiet sind von diesen Überschreitungen besonders das MI 7, MI 8, MI 9 sowie das WA 11 betroffen.

TAB. 3: ORIENTIERUNGSWERTE GEMÄSS BEIBLATT ZU DIN 18005

Nutzung	Tags	Nachts
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	45 dB(A)
Mischgebiet	60 dB(A)	50 dB(A)

Die Mittelungspegel für die Kohlweißlingstraße (Planstraße C), Schillerfalterstraße (Planstraße D), Distelfalterstraße (Planstraße P) und Augenfalterstraße (Planstraße Q) liegen sowohl zu Tag- als auch zu Nachtzeiten unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete.

TAB. 4: EMISSIONSPEGEL AN DEN HAUPTBELASTETEN STRASSEN UND FEINERSCHLIESSUNGSSTRASSEN

Straßenname	Emissionspegel	
	L_{r,T} dB(A)	L_{r,N} dB(A)
Alt-Biesdorf (B 1/5)	70,3	63,8
Apollofalterstraße (Verbindungsstraße)	63,4	54,1
Kohlweißlingstraße (Planstraße C)	47,2	40,7
Schillerfalterstraße (Planstraße D)	42,6	36,1
Distelfalterstraße (Planstraße P)	36,0	29,4
Augenfalterstraße (Planstraße Q)	43,4	36,9

Um die Auswirkungen der Belastungen auf die arbeitende und wohnende Bevölkerung im MI 7, MI 8, MI 9 und WA 11 auf ein verträgliches Maß zu reduzieren, wurden im Vorentwurf zum Bebauungsplan XXI-32 Festsetzungen zum Lärmschutz durch die Verwendung von Lärmschutzsignaturen in Verbindung mit einer textlichen Festsetzung getroffen.

Von einer textlichen Festsetzung zum Lärmschutz kann abgesehen werden, da durch die Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung und der Fertigstellung der Berliner Lärmkarte der Lärmschutz im Rahmen der Baugenehmigung geprüft wird.

B.5.6 Festsetzungen zum Schutz vor Emissionen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-32b liegt nicht innerhalb des im FNP 94 in den Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 dargestellten Vorranggebietes Luftreinhaltung. Von einer Festsetzung zur Beschränkung der zulässigen Brennstoffe von Feuerungsanlagen wird entsprechend abgesehen.

Aus Veröffentlichungen von SenStadt zu Luftschadstoffen durch Straßenverkehr in Berlin geht hervor, dass die Konzentrationen der besonders bedenklichen Luftschadstoffe Stickstoffdioxid, Ruß und Benzol in dem den B-Plan nach Norden begrenzenden Bereich der Straße Alt-Biesdorf die Konzentrationswerte für Luftverunreinigungen nach der 23. BImSchV deutlich unterschreiten. Eine ebenfalls von SenStadt vorgenommene Prognose der

Entwicklung dieser Konzentrationen in der Zukunft ergibt, dass die jetzigen Werte in den nächsten Jahren auf Grund der technischen Entwicklung sinken werden. Damit ist auch in Zukunft für den hier zu betrachteten Straßenabschnitt der B 1 nicht mit einer Überschreitung der Konzentrationswerte der 23. BImSchV zu rechnen.

Zum Schutz der empfindlichen Wohnnutzung vor Emissionen innerhalb der neuen Wohngebiete wird in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht zulässig sind (Textliche Festsetzungen Nr. 2).

B.5.7 Festsetzungen zu Altlasten(verdachts)flächen

Im Sommer 1995 wurde auf dem ehemaligen Militärstandort Habichtshorst im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd eine Boden- und Grundwasseruntersuchung durchgeführt. Von den ermittelten Verdachtsflächen liegen fünf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-32b „Habichtshorst-Ost“. Eine Gefährdung für den Menschen kann dem Gutachten zufolge jedoch ausgeschlossen werden, solange keine Spielbereiche eingerichtet werden.

Diese sind im einzelnen:

- Verdachtsfläche II:

Im nördlichen Bereich des Kasernengeländes (Einmündungsbereich Lindenstraße/Verbindungsstraße) soll sich ein Tanklager zur Versorgung des Fahrzeugparks mit Kraftstoffen befunden haben. Über die genaue Größe der Fläche liegen keine exakten Zahlen vor, jedoch wird von ca. 3400 m² ausgegangen von denen derzeit ca. 50 % unversiegelt sind.

Die Untersuchungen ergaben, dass es keine Hinweise auf eine Belastung des Bodens durch Schadstoffe gibt. Dabei lagen die Analyseergebnisse der Laboruntersuchungen auf Schwermetalle, LHKW (leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe)/VC (Vinylchlorid), BTEX (Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylole) und MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) deutlich unter den Eingreifwerten der Berliner Liste, Kat. Ia und unter den Einbauwerten.

▪ Verdachtsfläche III:

In diesem Bereich befand sich ehemals eine Lackiererei und ein Kfz-Waschplatz. Darüber hinaus wurde die Fläche als Zwischenlager für Kühlschränke verwendet. Während der Bereich der Lackiererei und des Kfz-Waschplatzes vollständig mit Beton versiegelt ist, ist die Fläche zur Kühlschranklagerung und -aufbereitung nur teilweise versiegelt.

Die Untersuchungen ergaben, dass es keine Hinweise auf eine Belastung des Bodens durch Schadstoffe gibt. Dabei lagen die Analyseergebnisse der Laboruntersuchungen auf Schwermetalle, LHKW (leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe)/VC (Vinylchlorid), BTEX (Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylole) und MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) deutlich unter den Eingreifwerten der Berliner Liste, Kat. Ia und unter den Einbauwerten.

▪ Verdachtsfläche IV:

Altablagerung im östlichen Teil des Geltungsbereiches, innerhalb des geplanten Baufeldes zwischen den Planstraßen C, D und P sowie der nicht überbaubaren Fläche im Norden.

In diesem Bereich wurde eine Geländevertiefung aufgefüllt. Die maximale Tiefe der Auffüllung beträgt 2,5 m. Eindeutige Müll- oder Abfallreste wurden nicht festgestellt. Aus den Analyseergebnissen gehen geringfügige Überschreitungen der Eingreifwerte der Berliner Liste hervor. Der ermittelte Wert für Arsen (12 mg/kg TR) liegt um 20 % über dem Eingreifwert (10 mg/kg TR); die Bleibelastung liegt mit 110 mg/kg TR um 10 % über dem Eingreifwert der Berliner Liste. Des Weiteren wird in diesem Bereich bei einem Bohrpunkt der Eingreifwert für MKW (300 mg/kg TR) erreicht und der Einbauwert für PAK (5 mg/kg TR) mit 8,6 mg/kg TR überschritten.

▪ Verdachtsfläche V:

Im zentralen Bereich des Stadtteilparks Habichtshorst befinden sich Kfz-Werkstätten, deren Untergrund vollständig versiegelt sind.

Die Untersuchungen ergaben, dass es keine Hinweise auf eine Belastung des Bodens durch Schadstoffe gibt. Dabei lagen die Analyseergebnisse der Laboruntersuchungen auf Schwermetalle, LHKW (leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe)/VC (Vinylchlorid), BTEX (Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylole) und MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) deutlich unter den Eingreifwerten der Berliner Liste, Kat. Ia und unter den Einbauwerten.

▪ Verdachtsfläche VIII:

Im Bereich des Miettoilettenservices wurde eine mit 440 mg/kg TR eine geringfügige Überschreitung des Eingreifwertes für MKW (300 mg/kg TR) festgestellt, wobei jedoch von einem lokalen MKW-Eintrag in den Boden ausgegangen wird.

Im März 1996 wurde vom Senat von Berlin eine überarbeitete Verordnung für die Beurteilung stofflicher Belastungen von Böden und Grundwasser erlassen (Berliner Liste 1996). Dadurch hat sich der Beurteilungsmaßstab verändert, so dass das Gutachten zur Altlastensituation nunmehr differenziertere Bewertungen zulässt.

Die Berliner Liste 1996 enthält explizite Risikowerte für Kinderspielplätze. Laut vorliegendem Gutachten werden diese Richtwerte nur für den Parameter PAK und der dieser Stoffgruppe zugehörigen Einzelsubstanz Benzo(a)pyren geringfügig überschritten. Die Überschreitung wurde bei Sondierungen innerhalb der Verdachtsflächen IV und VI nachgewiesen.

Im September 2003 erfolgte durch das Natur- und Umweltamt eine ergänzende Stellungnahme zu den Altlastenflächen:

1. Die Altlastenflächen Alt-Biesdorf 44 und 46 (Verdachtsfläche VIII) gelten nach erfolgten Bodensanierungsmaßnahmen als altlastenbefreit und sind nicht mehr im B-Plan zu kennzeichnen.
2. Nach Auswertung der dem Fachbereich Umweltschutz vorliegenden Bodenuntersuchungsergebnisse ist zu konstatieren, dass für die im EUROCON – Plan dargestellten Verdachtsflächen II (Ehemaliges Tanklager), III (diverse Gewerbebrachen) und V (Kfz-Werkstätten) der Altlastenverdacht aufgehoben werden kann und die Plankennzeichnung zu streichen ist.
3. Die Verdachtsfläche IV (Altablagerung) kann gestrichen werden, da das Baufeld 51 bereits seit 1998 bebaut ist. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurden durch das Natur- und Umweltamt keine Auflagen benannt. Die verbleibende Fläche bleibt öffentlich, so dass eine Kennzeichnungspflicht für diesen Bereich nicht vorliegt, jedoch sind zum Zeitpunkt der Herstellung Untersuchungen durchzuführen.
4. Bei einer Standortkonkretisierung des Spielplatzes im westlichen Planareal ist der Fachbereich Umweltschutz zu informieren, damit Detailuntersuchungen der oberflächennahen Bodenschichten veranlasst werden können.

Gemäß Vertrag zwischen dem Entwicklungsträger und dem Land Berlin zur Erschließung im Entwicklungsgebiet Biesdorf-Süd ist der Entwicklungsträger u.a. für die Beseitigung festgestellter Bodenverunreinigungen zuständig. Er ist verpflichtet, die Vorschriften zum Umwelt- und Bodenschutz einzuhalten.

In Abstimmung mit dem Natur- und Umweltamt wird folgende Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen: Weist das B-Plangebiet Bodenbelastungen auf, ist im Rahmen der Grundstücksveräußerung durch den Entwicklungsträger bzw. den Liegenschaftsfonds sicherzustellen, dass die Bodenbelastung gemäß BBodSchG behandelt wird. Die Maßnahmen können auch an Dritte übertragen werden. Sie beinhalten insbesondere mit dem Natur- und Umweltamt

abgestimmte Bodenuntersuchungen bei vagem Verdacht sowie eventuell erforderliche Sanierungsmaßnahmen.

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

B.5.8 Flächen für den Gemeinbedarf

In den östlich des Stadtteilparks Habichtshorst liegenden Grünzügen werden zwei ca. 2000 m² große Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" festgesetzt, die ausreichend für zwei Kindertagesstätten à 100 Plätzen sind. Die räumliche Nähe zu den Wohngebieten gewährleistet kurze und sichere Wege für die Kinder.

Kindertagesstätten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXI-32b "Habichtshorst-Ost" sollen ca. 950 Wohneinheiten realisiert werden. Ausgehend von einer Haushaltsgröße von 2,0 Einwohnern je Wohneinheit wird Wohnraum für ca. 1900 Einwohner geschaffen. Damit entsteht ein Bedarf von ca. 135 Kita-Plätzen, was 1,35 Kindertagesstätten entspricht. Da entsprechende Einrichtungen im Gebiet nicht vorhanden und im Einzugsbereich Biesdorf-Süd, nach Aussage des Jugendamtes Marzahn, keine Kapazitäten vorhanden sind, kann der Bedarf nicht abgedeckt werden.

Hierzu werden in den östlich des Stadtteilparks Habichtshorst liegenden Grünzügen zwei ca. 2000 m² große Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" festgesetzt, die ausreichend für zwei Kindertagesstätten à 100 Plätzen sind. Die räumliche Nähe zu den Wohngebieten gewährleistet kurze und sichere Wege für die Kinder. Die über den Bedarf im Bebauungsplangebiet XXI-32b „Habichtshorst-Ost“ hinausgehenden Kapazitäten sollen auch den Bedarf aus Habichtshorst-West (B-Plan XXI-32c) und Grüne Aue (B-Plan XXI-2) abdecken.

Schulen

Die Überprüfung durch das Schulamt von Marzahn hat ergeben, dass im Umfeld der Entwicklungsmaßnahme die vorhandenen Grundschulen für die Deckung des entstehenden Bedarfs nicht zur Verfügung stehen. Der entstehende Bedarf für das Plangebiet mit ca. 108 Plätzen (entspricht 0,7 Züge) wird mit der Errichtung einer Grundschule nördlich der Straße Habichtshorst gedeckt (Bebauungsplan XXI-32c). Der Standort hat eine Größe von ca. 16.000 m² und entspricht damit den Flächenanforderungen einer dreizügigen Grundschule.

Der Oberschulbedarf Sekundarstufe I sowie II beträgt 23 Plätze (0,8 Züge) bzw. 10 Plätze (0,4 Züge) und wird im Bebauungsplan XXI-31 abgedeckt.

Sportflächen

Der Bedarf an Sportflächen ergibt sich aus der Aktualisierung der Berechnungen zur Ermittlung der Sozialen Infrastrukturbedarfe innerhalb der Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd vom September 1999. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsteht unter Berücksichtigung der derzeit gültigen Richtwerte folgender Bedarf an Sportflächen:

	WE (gesamt) Stand Sep. 1999	Haushalts- größe Stand Okt. 1998	Einwohner	gedeckte Sportflächen in m ²	ungedeckte Sportflächen in m ²
B-Plan XXI-32b	950	2,0	1.900	644	4.735

Der Bedarf an ungedeckten Sportflächen (ca. 4.735 qm) wird durch die vorgesehene Errichtung eines Großspielfeldes (ca. 6.600 m²) innerhalb des Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplanes XXI-32c „Habichtshorst-West“ gedeckt.

Der Bedarf an gedeckten Sportflächen (ca. 640 qm) wird durch die Sicherung einer Sporthalle innerhalb des Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplanes XXI-32c „Habichtshorst-West“ abgedeckt.

Freizeitstätten

Die Berechnungen zur Ermittlung der Sozialen Infrastrukturbedarfe innerhalb der Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd ergeben unter Berücksichtigung der derzeit gültigen Werte einen Bedarf von 2 Jugendfreizeitstätten. Im Bebauungsplangebiet ergibt sich anteilig ein Bedarf von 65 Plätzen. In räumlicher Nähe zum Standort Habichtshorst-Ost ist eine Jugendfreizeitstätte an der Mohrenfalterstraße vorgesehen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-32c „Habichtshorst-West“ liegt und diesen Bedarf mit abdeckt.

Die sozialen Infrastrukturbedarfe resultierend aus dem Bebauungsplan XXI-32b „Habichtshorst-Ost“ mit Seniorenfreizeitstätten (32 Plätze) und seniorengerechter Wohnraum werden, entsprechend wie für die gesamte Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd, im B-Plan XXI-31 abgedeckt.

B.5.9 Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet werden folgende öffentliche Grünflächen festgesetzt:

1. Wuhlegrünzug ("NATURNAHE ÖFFENTLICHE PARKANLAGE") ca. 42.500 qm, davon 15.000 qm Regenwasserrückhaltebecken
2. Stadtteilpark Habichtshorst ("ÖFFENTLICHE PARKANLAGE MIT ÖFFENTLICHEM SPIELPLATZ") ca. 48.500 qm
3. schmaler Grünzug ("ÖFFENTLICHE PARKANLAGE MIT ÖFFENTLICHEM SPIELPLATZ") ca. 8.500 qm
4. schmaler Grünzug ("ÖFFENTLICHE PARKANLAGE") ca. 2.000 qm

Unter Berücksichtigung der Lage, Größe und Einzugsbereiche wird mit den o.g. festgesetzten Grünflächen der Bedarf an wohnungsnahen- und siedlungsnahen Grün- und Freiflächen im Plangebiet des Bebauungsplanes XXI-32b "Habichtshorst-Ost" gedeckt. Die darüber hinaus festgesetzten Flächen dienen der Deckung des Bedarfs an wohnungsnahen- und siedlungsnahen Grün- und Freiflächen aus den anderen Bebauungsplänen innerhalb der Entwicklungsmaßnahme.

Gemäß der Bilanzierung der Grün- und Freiflächen für den gesamten Entwicklungsbereich Biesdorf-Süd vom 24.06.1996 wird somit der Bedarf an wohnungsnahen bzw. siedlungsnahen Grün- und Freiflächen und an Spielplatzflächen gedeckt.

Die in der Bereichsentwicklungsplanung vorgesehenen Potentialflächen zur Verbesserung der freiraumbezogenen Erholung sind in die Freiraumkonzeption für den Entwicklungsbereich einbezogen worden. Der Nachweis von Grün- und Freiflächen zum Abbau des vorhandenen bezirklichen sowie überbezirklichen Defizits erfolgt nicht im Entwicklungsbereich.

Die Grünflächen wirken positiv auf das Landschaftsbild und nehmen auch wichtige Funktionen hinsichtlich des Naturhaushaltes wahr. Sie stellen potentielle Flächen zur Versickerung des Niederschlagswassers dar, sichern bioklimatische Austauschprozesse, bieten z.T. Tieren und Pflanzen einen wertvollen Lebensraum und gleichen damit die Eingriffe in Natur und Landschaft aus. Durch die Versickerung des Wassers wird die Lebensraumfunktion für Bodenlebewesen und Pflanzen gefördert.

Im Plangebiet des B-Planes XXI-32b entsteht - auf der Basis der gültigen Richtwerte - folgender Bedarf an wohnungsnahen und siedlungsnahen Grün- und Freiflächen sowie Kinderspielplätzen:

	WE (gesamt) Stand Sep. 1999	Haushalts- größe Stand Okt. 1998	Einwohner	wohnungsnahe Grün- und Freiflächen (6 qm)	siedlungsnahe Grün- und Freiflächen (7 qm)	Kinder- spiel- plätze, brutto (1,5 qm)
B-Plan XXI- 32b	950	2,0	1.900	11.400	13.300	2.850

Quelle: Arbeitspapier zur Ermittlung der sozialen Infrastrukturbedarfe innerhalb der Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd; abgestimmt mit SenBauWohnV; Baugrund und dem Bezirksamt Marzahn, Stand 19.03.1999; aktualisiert 09/99

Durch die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "NATURNAHE ÖFFENTLICHE PARKANLAGE" wird ein Teil des bezirksübergreifenden Grünzuges an der Wuhle hergestellt und eine Erholungsfläche geschaffen. Der Wuhlegrünzug ist eine übergeordnete Grün- und Freifläche und sichert Bedarfe der siedlungsnahen Grün- und Freiflächen resultierend aus der gesamten Entwicklungsmaßnahme. Gleichzeitig ist diese Fläche anteilig Maßnahmefläche für Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB aus anderen Bebauungsplanverfahren innerhalb der Entwicklungsmaßnahme. Aufgrund ihrer Lage in der Wuhleniederung soll sie landschaftlich bzw. naturgeprägt ausgebildet werden (Textliche Festsetzung Nr. 17).

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "ÖFFENTLICHE PARKANLAGE MIT ÖFFENTLICHEM SPIELPLATZ" ist - aufgrund ihrer zentralen Lage bzw. der Flächenausdehnung - das Rückgrat der Freiraumkonzeption des Wohnungsbaustandortes Habichtshorst. Sie sichert über die Lindenstraße die räumliche Verflechtung zwischen der Wuhleniederung und dem Biesdorfer Zentrum entsprechend dem Flächennutzungsplan (FNP 94) in der Neubekanntmachung vom 23.Oktober 1998 sowie dem Rahmenplan von B. Albers.

Für die Schaffung wohnungsnaher- und siedlungsnaher Grünflächen werden im Plangebiet Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "ÖFFENTLICHE PARKANLAGE MIT ÖFFENTLICHEM SPIELPLATZ", "ÖFFENTLICHE PARKANLAGE" und "NATURNAHE ÖFFENTLICHE PARKANLAGE" festgesetzt.

Die Grünflächen sind Bestandteil eines Grünflächennetzes, das den gesamten Entwicklungsbereich durchzieht und die Neubaugebiete mit den vorhandenen Baugebieten und mit den nördlich und südlich gelegenen Erholungsgebieten verknüpft.

Um den aus dem Wohnungsbau resultierenden Bedarf an Spielplätzen (maßgeblich sind die Richtwerte unter Berücksichtigung der Einzugsbereiche) ausreichend zu berücksichtigen, werden im Plangebiet 8.500 qm Grünflächen

als "ÖFFENTLICHE PARKANLAGE MIT ÖFFENTLICHEM SPIELPLATZ" festgesetzt.

Innerhalb dieser 3 Flächen sollen Kleinkinderspielplätze von jeweils ca. 200 bis 300 qm entstehen, die zusammen mit der Errichtung von Minisportangeboten bzw. Spielflächen (zusammen ca. 2.000 qm) innerhalb des Stadtteilparks Habichtshorst den Bedarf von ca. 2.850 qm decken.

Aufgrund der Anordnung der Kleinkinderspielplätze innerhalb der Parkanlagen sowie deren bestimmungsgemäßen Nutzung zu normalen Tageszeiten ist gemäß Schreiben des Natur- und Umweltamtes vom 15.09.2003 von keiner immissionsschutzrechtlich relevanten Belastung der angrenzenden Wohnbebauung auszugehen.

Die Lage der Spielflächen bietet somit den Vorteil, Störungen im Wohngebiet zu vermeiden und im Stadtteilpark Habichtshorst die landschaftlichen Qualitäten des Parks in den Erlebnisraum einzubeziehen.

B.5.10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Bepflanzung der Baugrundstücke ist durch mehrere textliche Festsetzungen bestimmt, die sowohl die städtebaulich und ökologisch notwendigen Quantitäten bestimmen und Qualitätsstandards sichern.

Dazu gehört die Mindestbepflanzung der Stellplätze, die Begrünung von Fassaden und Dächern, die gärtnerische Anlage von privaten Grünflächen, die Mindestbepflanzung der privaten Grundstücksflächen und die Einfriedung der Grundstücke mit Hecken.

Zur Gestaltung eines typischen Ortsbildes ist eine intensive Durchgrünung von besonderer Bedeutung. Alle im B-Plan vorgesehenen Festsetzungen zur Begrünung tragen zur Ausbildung eines vorstädtischen Ortscharakters und zur Einbindung der Gebäude in die Landschaft und damit zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes bei (Textliche Festsetzung Nrn. 12, 13, 14, 15, 16).

Die Mindestbepflanzung der Stellplätze, die Begrünung von Fassaden und Dächern, die gärtnerische Anlage von privaten Grünflächen, die Mindestbepflanzung der privaten Grundstücksflächen und die Einfriedung der Grundstücke mit Hecken beeinflussen das Klima durch ihre regulierende Wirkung positiv und dienen aus der Sicht der Luftreinhaltung als Filter für gas- und staubförmige Immissionen (Textliche Festsetzung Nrn. 12, 13, 14, 15, 16, 19). Die Festsetzungen sind Minderungsmaßnahmen gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB.

Die Mindestbepflanzung der Stellplätze (Textliche Festsetzung Nr. 12) dient zusätzlich zur Gliederung der privaten Straßenräume.

Um die positiven Auswirkungen auf Natur und Landschaft der zu pflanzenden Bäume langfristig zu sichern, wird die Pflege und das Nachpflanzen der zu pflanzenden Bäume festgesetzt (Textliche Festsetzung Nr. 18).

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

B.5.11 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "NATURNAHE ÖFFENTLICHE PARKANLAGE" dient als Erholungsfläche und wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft festgesetzt. Aufgrund ihrer Lage in der Wuhleniederung und durch die Gestaltung mit Wiesen- und Gehölzflächen wird ein wertvoller Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen. Die Verwendung von Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste wird festgesetzt, um einen charakteristischen Pflanzenbestand im Gebiet zu entwickeln und der Tierwelt einen Lebensraum bieten zu können (Textliche Festsetzung Nr. 17).

Die Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft wird zur Deckung des Bedarfs an Ausgleichsmaßnahmen aus anderen Bebauungsplanverfahren innerhalb der Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd planungsrechtlich gesichert.

Um negative Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu vermeiden, sollen anfallende Niederschläge auf den Grundstücken in dezentralen Versickerungseinrichtungen gereinigt und dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden. Dabei soll das anfallende Regenwasser in Zisternen und Mulden-Rigolen-Systeme zurückgehalten werden, bevor es auf den Grundstücken versickert.

B.5.12 Besondere Gestaltungsanforderungen

Die Mischgebiete sowie die allgemeinen Wohngebiete WA 11, WA 16, WA 17a, WA 17b, WA 18, WA 24 bis WA 27 sind entlang Straßenverkehrsflächen und privater Straßen sowie öffentlicher Grünflächen mit Hecken einzufrieden. Die Beschränkung der Einfriedungen auf Hecken aus drei Gehölzarten soll die Zusammengehörigkeit des architektonisch vielfältigen Gesamtgebietes im Sinne einer gestalterischen Klammer optisch dokumentieren (Textliche Festsetzung Nr. 19). Auf nicht an Straßenverkehrsflächen oder private Straßen oder

öffentliche Grünflächen angrenzende Flächen sind ausnahmsweise andere Einfriedungen zulässig.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von anderen Einfriedungen im Innenbereich der Baufelder besagt, dass, wenn ein Investor in der Projektplanung für das gesamte Baufeld (außer Vorgartenbereich Straßenverkehrsflächen und privaten Straßen und öffentlichen Grünflächen) eine andere, aber zwingend einheitliche Einfriedungsart für alle Grundstücke vorsieht und diese Art der Gestaltung nach Prüfung durch das Stadtplanungsamt für städtebaulich architektonisch vertretbar erachtet wird, es dann im Ermessen des Stadtplanungsamtes liegt, dieser Ausnahme zuzustimmen.

Die Beschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebenanlagen auf bestimmte Bereiche soll die Vorgartenzonen als begrünte und bepflanzte Bereiche sichern und von solchen Anlagen freihalten (Textliche Festsetzung Nr. 20).

Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur ausnahmsweise und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind so zu planen und zu errichten, dass sie je Baufeld nach einem einheitlichen Gestaltungsprinzip errichtet werden und sich nach Material und Farbe in die städtebauliche architektonische Typologie des Baufeldes einfügen (Textliche Festsetzung Nr. 20).

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO besagt, dass, wenn ein Investor in der Projektplanung für das gesamte Baufeld die einheitliche Errichtung von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO für alle Grundstücke vorsieht und diese Art der Gestaltung nach Prüfung durch das Stadtplanungsamt für städtebaulich architektonisch vertretbar erachtet wird, es dann im Ermessen des Stadtplanungsamtes liegt, dieser Ausnahme zuzustimmen.

Voraussetzung für die Prüfung der in den Textlichen Festsetzungen Nr.19 und Nr.20 geregelten Ausnahmen ist

- die baufeldeinheitliche Gestaltung für alle Grundstücke;
- eine homogene, an der Architektur der Gebäude und der städtebaulichen Qualität des Gesamtentwurfes orientierte einheitliche Gestaltung sowie Material- und Farbwahl der Einfriedung und Nebenanlagen;
- die zeitgleiche Errichtung dieser Einfriedung und Nebenanlagen im Rahmen der Erstbegrünung des Baufeldes durch den Investor, um eine hohe Gestaltqualität zu sichern.

Gemäß § 172 Abs. 1 BauGB werden Teilbereiche des Plangebietes als Erhaltungsgebiet festgesetzt (Textliche Festsetzung Nr. 21). Dies ist erforderlich, um die besondere städtebauliche Eigenart der Bebauung und die

architektonische Qualität der Wettbewerbsentwürfe in den einzelnen Baufeldern langfristig zu erhalten und zu sichern.

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme werden in Biesdorf-Süd am Standort Habichtshorst-Ost II- bis IV-geschossige Reihen-, Doppel- und Stadthäuser errichtet. Basierend auf dem Gestaltungskonzept vom März 1998 wurden die Bieterverfahren I-III sowie städtebaulich-architektonische Wettbewerbe (Architektinnen-Wettbewerb: Emanzipatorische Wohnformen) durchgeführt.

Die Entwürfe sind in ihrem Ergebnis Ausdruck einer gewollten städtebaulichen architektonischen Formensprache. Die durchgeführten Wettbewerbe und Bieterverfahren gewährleisten ein Höchstmaß an städtebaulicher und künstlerischer Qualität, die es langfristig zu sichern und zu schützen gilt.

Das Ortsbild zwischen dem Stadtteilpark Habichtshorst, dem Wuhlegrünzug, dem Siedlungsbestand Grüne Aue sowie der Apollofalterallee wird geprägt durch die Addition unterschiedlicher in sich homogener städtebaulicher Entwürfe für die einzelnen Baufelder. Es entsteht ein neues städtebauliches Bild, das sich vom heterogenen Siedlungsbestand seiner Umgebung abheben soll.

Unter der einheitlichen Thematik „Eigentumsförderung individueller Wohnformen“ entstehen am Standort „Habichtshorst-Ost“ städtebauliche Strukturen, die das Thema variieren bzw. unterschiedlich interpretieren. Hierbei wird mit den Elementen öffentlicher und privater Raum, Gebäudestrukturen sowie Fassadengestaltung künstlerisch umgegangen, die Antworten auf die gestellte Aufgabe bieten. Mit der Umsetzung dient der Standort Habichtshorst-Ost als Beispiel - im Sinne einer Bauausstellung am Ende der 90er Jahre - für innovativen Wohnungsbau im Segment individueller Wohnformen. Jedes Baufeld trägt dabei zur Gestaltung des Stadtbildes bei. Das Ortsbild dokumentiert die Idee einer Berliner Vorstadt, wie sie sich am Ende der 90er Jahre darstellt.

Auf der einen Seite betonen die städtebaulichen Entwürfe die Einheitlichkeit der Bebauung innerhalb der Baufelder auf der anderen Seite die Individualität der einzelnen Baufelder unter Berücksichtigung des Raster des Rahmenplans.

In den einzelnen Baufeldern entstehen dabei städtebauliche Figuren mit unterschiedlichen Ausprägungen in Freiraumgestaltung, Gebäudetypologie, Gestalt sowie Farbgebung. Die Aneinanderreihung unterschiedlicher städtebaulicher Strukturen und Kompositionen bietet an einem einzelnen Standort Einblicke in die Architektursprache im Segment der individuellen Wohnformen am Ende der 90er Jahre. Hierin liegt ein künstlerischer Wert begründet, den es zu schützen und zu erhalten gilt.

Die Gebäude eines Baufeldes bilden dabei zusammen mit den Garten- und Gemeinschaftsanlagen einheitliche Ensemble. Ziel ist es, das Erscheinungsbild innerhalb der einzelnen Baufelder zu erhalten. Um dies zu erreichen, ist es notwendig das einzelne Gebäude als einzelnes Glied des Ensembles in seiner grundsätzlichen Eigenart so zu erhalten, dass das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird.

Mit der Festsetzung als Erhaltungsgebiet wird aufgezeigt, wie individuelle Wohnformen in Form von II- bis IV-geschossigen Reihen-, Doppel- und Stadthäusern in Architektursprache und Städtebau am Ende der 90er Jahre umgesetzt wurden.

Innerhalb dieses Gebietes bedürfen gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Der Versagungsgrund einer Genehmigung ergibt sich aus § 172 Abs. 3 BauGB. Zur Beurteilung der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes (Erhaltung des Ortsbildes) werden folgende Kriterien herangezogen: Wahrung der baufeldweisen Einheitlichkeit in Material, Farbe und Form. Dies trifft auf die Errichtung von Nebenanlagen (z.B. Kellerersatzräume, Müllsammelplätze, Fahrradabstellanlagen, Einfriedungen), auf An- und Umbauten an Gebäuden (z.B. Wintergärten, Loggien, Dachausbau, -aufstockung) sowie Änderungen an Fassaden (Gliederung, Fenster) zu.

Die Kriterien basieren auf den Gestaltungsrichtlinien für das Plangebiet „Habichtshorst-Ost“ vom März 1998, die Gegenstand der vertraglichen Vereinbarungen beim Verkauf der einzelnen Baufelder zwischen dem Entwicklungsträger und den Investoren sind. Die Beurteilung anhand dieser Kriterien dient der Erhaltung des Ortsbildes bei einem Weiterverkauf einzelner Grundstücke und Gebäude durch den Investor an Dritte.

B.6 FLÄCHENBILANZ

NR.	FLÄCHE / NUTZUNG	ha (ca.)	in %
A	GELTUNGSBEREICH	28,9	
1	Bundesstraße 1/5 (Bestand)	0,7	
2	Wuhlegrünzug	4,3	
B	BRUTTOBAUGEBIET	23,9	100
1	öffentliche Verkehrsfläche	2,9	12
2	öffentliche Grünflächen (incl. Spielplätzen)	5,9	25
C	NETTOBAUGEBIET	15,1	63
1	Allgemeines Wohngebiet	12,7	53
2	Mischgebiet	1,9	8
3	Flächen für den Gemeinbedarf	0,4	2
4	Fläche für Versorgungsanlagen	0,1	-

C AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

C.1 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 1A BauGB IN VERBINDUNG MIT § 8A BNatSchG

Gemäß § 1a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 in Zusammenhang mit dem § 8a-c BNatSchG besteht die Anforderung, dass die Behandlung der Problematik von Eingriffen in Natur und Landschaft bei der Aufstellung von Bebauungsplänen abschließend im Bebauungsplanverfahren geklärt werden muss.

Zur Bearbeitung der Eingriffsproblematik wurde das Büro Seebauer, Wefers und Partner, Freie Landschaftsarchitekten BDLA, beauftragt. Das Ergebnis ist eine naturschutzfachliche Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft für das Plangebiet des B-Plan XXI-32b "Habichtshorst-Ost".

Grundlage der Bewertung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind folgende Punkte:

A) Methode zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft vom Juli 1996

Die Landschaftsarchitekten Seebauer, Wefers und Partner wurden beauftragt, für den Entwicklungsbereich Biesdorf-Süd eine Methode zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft zu erarbeiten. Diese Methode wurde bei dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum B-Plan XXI-32 "Habichtshorst" angewendet. Die Methode zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft basiert auf der Bewertungsmethode von Auhagen.

B) Geltendes Baurecht / Realsituation

Gemäß § 1a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 ist Grundlage der Bewertung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft das bereits geltende Baurecht und nicht die reale Bestandssituation.

Das der vorliegenden Bewertung zu Grunde gelegte geltende Baurecht wurde dem Plan vom 02.07.1997 (vom Bezirksamt Marzahn von Berlin - Abteilung Stadtgestaltung und Umweltschutz - Stadtplanungsamt) entnommen.

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Für das Plangebiet ist zu entscheiden, ob eine Beurteilung nach § 34 BauGB („Innenbereich“) oder nach § 35 BauGB („Außenbereich“) vorliegt.

Die Flächen entlang der Straße Alt-Biesdorf sind durch Gewerbebetriebe sowie Wohnnutzung geprägt (Gemengelage) und nach § 34 BauGB „als im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu bewerten. Die Erschließung erfolgt über die Straße Alt-Biesdorf. Dies gilt für die Mischgebiete MI 7 bis MI 9 sowie das

Allgemeine Wohngebiet WA 11. Für die Gemengelage gilt eine GRZ 0,2 bzw. in Teilbereichen 0,4. Der östliche Bereich gehört zum Siedlungsbestand Grüne Aue, wird überwiegend gärtnerisch genutzt und ist vorrangig mit Lauben bebaut, die über einen Sandweg erschlossen werden. Für die Wohnnutzung im Übergang zur Grünen Aue beträgt das Nutzungsmaß GRZ 0,2.

Die vorhandenen Flächenpotentiale (ehemalige Militärfelder) im Hinterland sind gem. § 35 Baugesetzbuch dem Außenbereich zuzuordnen.

Im nach § 35 BauGB zu beurteilenden Außenbereich sind alle Baumaßnahmen eingriffsrelevant. Die Eingriffe sind in diesem Fall im Verhältnis zur realen Situation zu bewerten.

C) Beachtung der "Erschaffung von Erholungsflächen" bei der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Bewertung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft beachtet die Anwendungsempfehlungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz vom 04.02.1994 in bezug auf die Berücksichtigung der Erholungsmöglichkeiten. Danach "kommen generell alle Maßnahmen in Betracht, die der Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dienen; die Ziele umfassen das Gesamtspektrum landschaftsplanerischer Vorsorge: Naturhaushalt, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung und Freiraumnutzung."

Eingriffsbewertung

B-Plan XXI-32 Habichtshorst

Nach dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vom Büro Seebauer, Wefers und Partner (Oktober 1998) ist im Zusammenhang mit den geplanten Vorhaben für den Geltungsbereich des B-Plans XXI-32 "Habichtshorst" sowohl bei Berücksichtigung des Bestandes/Realsituation als auch des Bestandes/Planungsrecht davon auszugehen, dass trotz Umsetzung aller für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI-32 formulierten Minderungsmaßnahmen Eingriffe in den Naturhaushalt und in den Biotop- und Artenschutz erfolgen.

Insgesamt ist mit mäßigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und mit deutlichen Beeinträchtigungen des Biotop- und Artenschutzes zu rechnen.

Diesen negativen Veränderungen stehen deutliche Verbesserungen für das Landschaftsbild - insbesondere unter Betrachtung des Blickwinkels Bestand/Realsituation - gegenüber. Diese Verbesserungen reichen alleine aus, um die Eingriffe in Naturhaushalt und Biotop- und Artenschutz zu kompensieren.

Darüber hinaus kann die umfängliche Schaffung von öffentlich nutzbaren Erholungsflächen als Kompensationsmaßnahme zusätzlich berücksichtigt werden.

Unter der Berücksichtigung dieser Sachverhalte ist schutzgutübergreifend von einer Kompensation sämtlicher Eingriffe in Natur und Landschaft auszugehen.

Da für den Entwicklungsbereich Biesdorf-Süd das grundsätzliche Ziel besteht, Eingriffe in Natur und Landschaft in bezug auf den gesamten Entwicklungsbereich vollständig zu kompensieren, sollen die in der Summe positiven Veränderungen in bezug auf den Geltungsbereich des B-Plans XXI-32 Habichtshorst bei der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft in anderen Bebauungsplänen beachtet werden.

B-Plan XXI-32b "Habichtshorst-Ost"

Für den Geltungsbereich des B-Plans XXI-32b "Habichtshorst-Ost" wurde erneut eine Wertpunktermittlung unter Anwendung der Bewertungsmethode in bezug auf die Bestandssituation gemäß Planungsrecht und unter Beachtung der Schaffung von Erholungsflächen bei der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft durchgeführt.

Durch die Umsetzung folgender im Bebauungsplan festgesetzter Minderungsmaßnahmen:

- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbefestigungen,
- Mindestbepflanzung der Baugrundstücke und Stellplätze,
- Begrünung von Fassaden,
- Verwendung von standortgerechten und gebietstypischen Arten in der naturnahen Parkanlage

und durch den hohen Flächenanteil (35% des Plangebietes) an hochwertigen, öffentlichen Parkanlagen wurden nur sehr geringe Eingriffe in den Biotop- und Artenschutz ermittelt. Dieser sehr geringen negativen Veränderung stehen leichte Verbesserungen in bezug auf den Naturhaushalt gegenüber. Diese Verbesserungen reichen alleine aus, um die Eingriffe in den Biotop- und Artenschutz zu kompensieren. Es sind keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die separate Bilanzierung ergab zudem, dass durch die Planungen das Landschaftsbild und die Nutzbarkeit für die Erholung - durch die umfängliche Schaffung von öffentlich nutzbaren Erholungsflächen - deutlich verbessert wird. Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag bilanzierten Verbesserungen werden aber auch bei einer schutzgutübergreifenden Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft über den gesamten Entwicklungsbereich und über den Geltungsbereich des ursprünglichen B-Plans XXI-32 "Habichtshorst" (seit 12/98 die selbständigen Bebauungsplanverfahren XXI-32a, XXI-32b, XXI-32c und XXI-32d) benötigt, wenn das grundsätzliche Ziel erreicht werden soll, Eingriffe in Natur und Landschaft in bezug auf den gesamten Entwicklungsbereich vollständig zu kompensieren.

C.2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE LEBENS- UND ARBEITS- VERHÄLTNISSE

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes werden bodenordnungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen für:

- Wohnbauflächen zur Errichtung von Eigentumswohnungen und Eigenheimen,
- die Schaffung von Wohnfolgeeinrichtungen,
- die Verbesserung des Angebotes an siedlungs- und wohnungsnahen Grünflächen sowie öffentlichen Sport- und Spielflächen.

C.3 HAUSHALTSRECHTLICHE AUSWIRKUNGEN

Als Folge der Entwicklungsmaßnahme erzielt Berlin auch über den Zeitpunkt der Aufhebung des Entwicklungsrechts hinaus Einnahmen aus Ausgleichszahlungen von privaten Grundstückseigentümern/innen. Ferner erhält der Bezirk Mittel aus der Erlösbeteiligung aus Veräußerungserlösen landeseigener Grundstücke bei Verkäufen durch den Liegenschaftsfonds Berlin gem. § 26 a Nr. 9.2 AV LHO (Nachbestückungsgrundstücke des Finanzvermögens). Die noch erforderlichen Maßnahmen werden auf der Grundlage dieser Finanzierungsvoraussetzungen und bei Vorliegen entsprechenden Bedarfs im Rahmen der Prioritätensetzungen des Bezirks in die Haushalts- und Investitionsplanung eingestellt. Zur Umsetzung der Planungen ist generell kein Grunderwerb erforderlich.

Erschließung

Der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist abgeschlossen.

Öffentliche Grünflächen

Sollte die Umsetzung der Grünzüge entlang der Kohlweisslingstraße nicht mehr vor der Entlassung der Flächen aus der Entwicklungsmaßnahme erfolgen, sind diese Maßnahmen durch die Einnahmen, die der Liegenschaftsfonds durch den Verkauf der jeweiligen Baufelder erzielt, zu finanzieren. Hierzu werden im Rahmen der Abwicklung der Entwicklungsmaßnahme entsprechende Vereinbarungen mit dem Liegenschaftsfonds getroffen.

Soziale Infrastruktur

Eine Kindertagesstätte wurde bereits errichtet. Die Errichtung der zweiten Kindertagesstätte wird auf der Grundlage der o.g. Finanzierungsvoraussetzungen und bei Vorliegen entsprechenden Bedarfs im Rahmen der Prioritätensetzungen des Bezirks in die Haushalts- und Investitionsplanung eingestellt.

D VERFAHREN

Mitteilung der Planungsabsicht

Den Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Umweltschutz (Abt. II), für Verkehr und Betriebe (Abt. III) sowie für Bau- und Wohnungswesen (Abt. II) ist mit Schreiben vom 26.01.1995 die Planungsabsicht gemäß § 3a AGBauGB mitgeteilt worden.

Öffentliche Bekanntmachung des BA-Beschlusses

Der Beschluss des Bezirksamtes Marzahn von Berlin vom 23.05.1995 (Vorlage Nr. II/881/95) über die Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-32 "Habichtshorst" wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 im Amtsblatt für Berlin Nr. 32 vom 23.06.1995 auf Seite 2037 bekannt gegeben.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung/ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Entscheidung über die Art und Weise, räumlichen Geltungsbereich und Frist der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan XXI-32 hat das Bezirksamt gemäß § 4 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 09. November 1995 (GVBl. S. 764), mit Beschluss vom 19.09.1995 getroffen.

In der Zeit vom 08.09.1997 bis einschließlich 06.10.1997 hat im Stadtplanungsamt Marzahn der Vorentwurf zum Bebauungsplan XXI-32 „Habichtshorst“ zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.08.1997 um Stellungnahme gebeten.

Abwägung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Bürger (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die von den Bürgern und Trägern öffentlicher Belange geäußerten Anregungen und Bedenken sind geprüft worden. Die Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens sind am 25.03.1998 (Vorlage Nr. III/742/98) vom Bezirksamt beschlossen und am 24.09.1998 (Vorlage Nr. DS1123/III) von der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnis genommen worden. Die Bedenken bezüglich des Geltungsbereiches XXI-32b wurden nach Abwägung aller erkannten Belange im Bebauungsplan XXI-32b und der dazugehörigen Begründung behandelt. Das Abwägungsergebnis bezüglich der übrigen Bedenken und Anregungen wurde entsprechend in die Verfahren der jeweils anderen Teilbebauungspläne eingestellt.

Änderung des Geltungsbereichs und Teilung des Bebauungsplanverfahrens

Am 01.12.1998 beschloss das Bezirksamt Marzahn von Berlin den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan XXI-32 "Habichtshorst" zu ändern, den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes geringfügig zu verändern und zu teilen und als vier selbständige

Bebauungsplanverfahren mit den Bezeichnungen XXI-32a, XXI-32b, XXI-32c und XXI-32d fortzuführen (Vorlagen Nr. III/952/98 und III/954/98).

Das Bebauungsplanverfahren wird gem. § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137) weitergeführt.

Die Änderung des Geltungsbereiches sowie die Teilung des Geltungsbereiches in vier selbständige Bebauungsplanverfahren erfolgte auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141 1998 I S. 137).

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 BauGB

Das Bezirksamt Marzahn von Berlin hat am 25.07.2000 (Vorlage Nr. III/1381/2000) die öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan XXI-32b „Habichtshorst-Ost“ beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes XXI-32b „Habichtshorst-Ost“ fand in dem Zeitraum vom 14.08.2000 bis 22.09.2000 statt und wurde am 04.08.2000 im Amtsblatt für Berlin, S.2981 sowie in drei Berliner Tageszeitungen fristgerecht bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange sowie die Eigentümer der im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke wurden mit dem Schreiben vom 19. 09. 2000 von der öffentlichen Auslegung informiert.

Abwägung der Anregungen

Das Abwägungsergebnis zur öffentlichen Auslegung wurde am 26.06.2001 durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf beschlossen (Vorlage-Nr. 236/1) und am 30. 08. 2001 von der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnis genommen (DS-Nr. 440/IV).

Änderung des Bebauungsplanes

Zur Herstellung der Rechtseindeutigkeit musste der Bebauungsplan nach der öffentlichen Auslegung für seine Blätter 1 und 2 mit je einem Deckblatt versehen werden. Dabei handelt es sich um ausschließlich redaktionelle Änderungen. Diese geringfügigen Änderungen wurden am 28.01.2003 vom Bezirksamt unter der Vorlage-Nr. 482-II und am 27.03.2003 von der Bezirksverordnetenversammlung unter der DS-Nr. 730-V beschlossen.

Beschlüsse nach § 125 BauGB

Die Zustimmung zur Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 125 Abs. 2 BauGB für die Verbindungsstraße und die Planstraßen C, D, P und Q wurde durch das Bezirksamt Marzahn am 25. 03. 1998 (Vorlage Nr. III/743/98 und Vorlage Nr. III/747/98) und durch die Bezirksverordnetenversammlung am 14. 05. 1998 (DS 1121/III und DS 1122/III) beschlossen.

Die Zustimmung zur Herstellung von Erschließungsanlagen – Stadtteilpark Wuhlegrünzug, 1. Bauabschnitt – gemäß § 125 BauGB wurde durch das Bezirksamt am 07. 12. 1999 (Vorlage Nr. III/1236/99) und durch die Bezirksverordnetenversammlung am 27. 01. 2000 (DS 58/M/IV) beschlossen.

Beschlüsse nach § 33 Abs. 1 und 2 BauGB

Die Zustimmung zur Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben in den Baugebieten WA 18 und 19, Baufeld 47, 51 und 55 nach § 33 Abs. 2 BauGB wurde durch das Bezirksamt am 19.05.1998 (Vorlage-Nrn. III/795-797/98) und durch die Bezirksverordnetenversammlung am 05.06.1998 (DS 1188-1190/III) beschlossen.

Die Zustimmung zur Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben in den Baugebieten WA 27 und 28, Baufeld 61, nach § 33 Abs. 2 BauGB wurde durch das Bezirksamt am 17.08.1999 (Vorlage Nr. III/1172/99) und durch die Bezirksverordnetenversammlung am 9. 9. 1999 (DS 1649/III) beschlossen.

Die Zustimmung zur Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben im Baufeld 60, Kindertagesstätte, nach § 33 Abs. 2 BauGB wurde durch das Bezirksamt am 31.08.1999 (Vorlage Nr. III/1189/99) und durch die Bezirksverordnetenversammlung am 30. 09. 1999 beschlossen.

Die Zustimmung zur Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben in den Baugebieten WA 24 und 25, Baufeld 64, nach § 33 Abs. 1 BauGB wurde durch das Bezirksamt am 01.02.2000 (Vorlage Nr. III/1259/2000) und durch die Bezirksverordnetenversammlung am 24. 02. 2000 (DS 120/M/IV) beschlossen.

Die Zustimmung zur Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben in den Baugebieten WA 24 und 25, Baufeld 60, nach § 33 Abs. 1 BauGB wurde durch das Bezirksamt am 25.04.2000 (Vorlage Nr. III/1332/2000) und die Bezirksverordnetenversammlung am 25.05.2000 (DS 250/M/IV) beschlossen.

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

Nach dem BVV-Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde der Bebauungsplan mit den erforderlichen Unterlagen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit Schreiben vom 15.04.2003 angezeigt.

Überleitungsrecht

Für das Verfahren wurde das Überleitungsrecht gemäß § 233 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 244 BauGB sowie gemäß § 243 BauGB angewendet.

Rechts- und Inhaltskontrolle

Die Senatsverwaltung hat eine Rechts- und Inhaltskontrolle (letztere bezogen auf § 7 Abs. 1 Nr.2 AGBauGB) vorgenommenen und sich mit Schreiben vom 12.06.2003 fristgerecht geäußert. Die Rechts- und Inhaltskontrolle hat ergeben, dass der Plan in der vorgelegten Fassung noch nicht festgesetzt werden kann.

Änderung des Bebauungsplanes

Zur Herstellung der Rechtseindeutigkeit wurde der Bebauungsplan nach der Rechts- und Inhaltskontrolle für seine Blätter 1 und 2 mit je einem weiteren Deckblatt versehen. Hierzu wurde eine Betroffenenbeteiligung durchgeführt. Die Änderungen wurden am vom Bezirksamt unter der Vorlage-Nr. und am von der Bezirksverordnetenversammlung unter der DS-Nr. beschlossen.

Erneute Anzeige und Festsetzung des Bebauungsplans

Nach dem BVV-Beschluss wird der Bebauungsplan erneut der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angezeigt. Nach Durchführung des erneuten Anzeigeverfahrens wird der Bebauungsplan durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf als Rechtsverordnung festgesetzt.

E RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch

Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches

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

Aufgestellt: Berlin, den
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin,
Abteilung Ökologische Stadtentwicklung

.....
Bezirksstadtrat **Fachbereichsleiter Stadtplanung** **Fachbereichsleiter Vermessung**

ANHANG I

Pflanzliste

Bei der Anwendung der Textlichen Festsetzungen Nr. 16 und 17 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Rot-Erle, Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke, Sand-Birke
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche, Weißbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel, Roter Hornstrauch
<i>Corylus avellana</i>	Hasel, Haselnuß
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen, Gem. Spindelbaum
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Fraxinus exelsior</i>	Gewöhnliche Esche, Gem. Esche
<i>Lonicera periclymenum</i>	Deutsches Geißblatt
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Pinus sylvestris</i>	Gem. Kiefer, Wald-Kiefer
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel, Espe, Aspe
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rhamnus catharticus</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cineria</i>	Grau-Weide
<i>Salix x rubens</i>	Hohe Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

ANHANG II

Flurstücke

Die mit T gekennzeichneten Flächen liegen nur teilweise im Geltungsbereich, die anderen vollständig.

Flur 165:	Flur 3:	Flur 166
171	86/1	139 T
154 T	86/2	140 T
15 T	2191	
17 T	2192	
21 T	2194	
20	1695/53	
22	1692/53	
23	1691/53	
24	1688/53	
7 T	1687/53	
147 T	1684/53	
28	1683/53	
31	1680/53	
29	1679/53	
25	56/7 T	
168	1181/90 T	
152	57 T	
174	58/2 T	
178	58/1	
172	88/3 T	
175	88/2	
173	63 T	
176	62/3	
177	2009/87	
180	64/3	
181	65/5	
182	84/11	
179	84/10 T	
169	64/6	
170	2007/60	
33	2026/84 T	
34	84/4 T	
75	2236	
76	2231	
36	2232	

Flur 165	Flur 3	
37	2233	
38	2230	
74	1628/54 T	
35	2235	
73	2153 T	
71	2237	
72		
70		
40		
39		
69		
68		
42		
67		
41		
44		
45		
48		
49		
52		
53		
56		
183		
14 T		
26 T		