

Der Senat von Berlin  
BauWohnV- II F22 6146 / XXI - VE 1  
Telefon: bei Durchwahl 9012-4511  
intern (912)

An das  
Abgeordnetenhaus von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e  
- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin  
über Verordnung über die Festsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans XXI - VE 1  
im Bezirk Marzahn, Ortsteil Biesdorf

Wir bitten, gemäß Artikel 64 Abs.3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, daß die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr die nachstehende Verordnung erlassen hat:

### V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans XXI - VE 1  
im Bezirk Marzahn, Ortsteil Biesdorf

Vom 28. April 1998

Auf Grund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 1. November 1996 (BGBl. I S. 1626), in Verbindung mit § 243 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), in Verbindung mit § 11 b des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 9. November 1995 (GVBl.S. 764), wird verordnet:

### § 1

Der Vorhaben- und Erschließungsplan XXI - VE 1 vom 7. September 1995 für die Grundstücke zwischen der Schackelsterstraße, Am Waldberg, Dohlegrund und der Beruner Straße im Bezirk Marzahn, Ortsteil Biesdorf, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Vorhaben- und Erschließungsplans ist zur kostenfreien Einsicht beim Landesarchiv Berlin niedergelegt. Beglaubigte Abzeichnungen des Vorhaben- und Erschließungsplans können beim Bezirksamt Marzahn von Berlin während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
  2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)
- wird hingewiesen.

§ 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muß

1. eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 9 Abs. 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch bezeichnet oder die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind, innerhalb eines Jahres,
2. Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren

seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber der für die städtebaulichen Maßnahmen zuständigen Senatsverwaltung geltend machen; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach § 9 Abs. 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in Verbindung mit § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie des Abwägungsgebots nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

**A. Begründung:**

**1. Planungsgegenstand**

- 1.1 Veranlassung des Vorhaben- und Erschließungsplans und Erforderlichkeit
- 1.2 Plangebiet
- 1.3 Planerische Ausgangssituation
- 1.4 Gesetzliche Voraussetzungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan

**2. Planinhalt**

- 2.1 Planungsvorbereitung und Intention des Vorhaben- und Erschließungsplans
- 2.2 Wesentlicher Planinhalt
- 2.3 Ergänzende städtebauliche und landschaftspflegerische Regelungen aus dem Durchführungsvertrag in Verbindung mit weiteren Plänen
- 2.4 Eingriff in Natur und Landschaft
  - 2.4.1 Vermeidung, Minderung und Ausgleich des geplanten Eingriffes innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans in bezug auf die planungsrechtlich bedeutsamen Belange

**3. Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplans**

- 3.1 Städtebauliche Auswirkungen
- 3.2 Auswirkungen auf die Verkehrssituation
- 3.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft
- 3.4 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

**4. Verfahren und Abwägungsergebnisse**

**1. Planungsgegenstand**

**1.1 Veranlassung des Vorhaben- und Erschließungsplans und Erforderlichkeit**

Der Antragsteller stellte am 22.04.1993 einen Vorbescheidsantrag beim Bezirksamt Marzahn von Berlin, welcher die Realisierung eines Wohnungsbaukomplexes mit Reihenhäusern und einem Wohn- und Geschäftshaus auf dem im unbeplanten Innenbereich des Ortsteils Biesdorf liegenden Grundstück zum Ziel hatte.

Für das Vorhabengrundstück bestanden bisher keine verbindlichen Bebauungsplanregelungen im Sinne von § 30 Baugesetzbuch (BauGB). Infolgedessen und aufgrund der Lage des Grundstückes innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils war für die Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens § 34 BauGB maßgeblich.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Mit dem Vorbescheid Nr. 791/93 vom 08.07.1993 wurde das geplante Vorhaben gemäß § 34 Abs. 1 BauGB abgelehnt, weil es nach seinem Umfang, der Geschossigkeit und der Bauweise den sich aus der näheren Umgebung herleitenden städtebaulichen Rahmen überschritt.

Die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung und Aktivierung von Wohnbaupotentialen durch die zügige Realisierung des Wohnungsbauvorhabens mit kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen für die Bewohner entsprechen den Zielsetzungen des Landes Berlin.

Aus diesem Grunde sowie im Interesse einer finanziellen Entlastung des Bezirkes und einer zeitlichen Straffung des Planverfahrens wurde der Antragsteller im Vorbescheid darauf hingewiesen, daß für die Realisierung des Vorhabens die Durchführung eines förmlichen Planverfahrens in Form des Vorhaben- und Erschließungsplans erforderlich sei. Die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür lagen gem. § 7 BauGB-MaßnahmenG (Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch) vor.

Dieser Vorbescheid war die Initialzündung für die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans.

## 1.2 Plangebiet

Der im Bezirk Marzahn, Ortsteil Biesdorf, liegende Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 2,5 ha, die von der Schackelsterstraße im Norden, Am Waldberg im Osten, dem Dohlegrund im Süden und der Beruner Straße im Westen umschlossen wird.

Die Größe des zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks beträgt ca. 1,6 ha. Dieses Grundstück wurde nach dem Abbau von Bahngleisen der ehemaligen Bahntrassenführung der Verwaltung des ehemaligen Reichsbahnvermögens (VdeR) als ungenutzte Brachfläche innerhalb der Ortslage Biesdorf belassen.

Der Vorhabenträger hat die Grundstücksfläche des Vertragsgebietes in Erbbaurecht übernommen. Der Erbbaurechtsvertrag zwischen dem Investor und dem Grundstückseigentümer wurde am 15. September 1993 abgeschlossen, so daß die Verfügbarkeit des Investors über das Grundstück auf Dauer garantiert ist.

Das die Grundstücksfläche umschließende Straßenland befindet sich im Eigentum des Landes Berlin.

Der Planbereich liegt in einem Gebiet, das im Westen, Norden und Osten überwiegend durch ein- und vereinzelt durch zweigeschossige Wohnbebauung in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern in offener Bauweise mit einer Gartennutzung in rückwärtigen Grundstücksbereichen geprägt ist.

Das südlich des Plangebietes an der Straße Dohlegrund angrenzende Gelände ist zur Zeit ungenutzt. Nach der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) soll dieses Gelände als öffentliche Grünfläche "Walslebener Platz" angelegt werden.

Der Anschluß des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die parallel zur Schackelsterstraße verlaufende U-Bahnlinie mit dem U-Bahnhof Biesdorf-Süd und über die Anbindung der Schackelsterstraße und Dohlegrund an die Köpenicker Straße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Buslinien.

Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans wurden Untersuchungen des Bodens auf dem Vorhabengrundstück durchgeführt, um zu prüfen, inwieweit der geplante Bereich für sensible Nutzungen, insbesondere für Hausgärten, Grünflächen, Spielplätze und Wohnhäuser geeignet ist. Des weiteren sollten Aussagen bezüglich der Verwendbarkeit von Oberbodenmaterial beim Wiederaufbau und von besonders beachtenswerten Schadstoffkontaminationen getroffen werden.

Die entnommenen Proben wurden untersucht auf

- die Bodenparameter: pH-Wert, Leitfähigkeit, Humusgehalt,
- die organischen Stoffe: MKW (Mineralöl-Kohlenwasserstoffe, Benzin und Diesel).

Die großflächige Untersuchung ergab, daß die Grundstücksfläche von den Schadstoffkontaminationen als unbelastet einzustufen ist. Die Bodenwerte entsprechen im wesentlichen den geogen üblichen Hintergrundkonzentrationen des Berliner Raumes.

Die Untersuchung der Bodenproben gem. ATV 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" ergab die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des anstehenden Baugrundes. Neben der reinen Durchlässigkeit des Bodens wird der Grundwasserflurabstand relevant.

Das Grundwasser lag zum Zeitpunkt der Bohrungen (07.-10.09.1994) zwischen 34,35 m über NN und 34,91 m über NN, also ca. 1,7 bis 2,5 m unter dem Gelände. Nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie liegt das Grundstück im Absenkungsbereich der Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf.

Der höchste Grundwasserstand seit Beginn der Messungen trat in den Jahren 1911 und 1948 bei ca. 36,60 m über NN auf. Das bedeutet, daß das Grundwasser in Naßzeiten die Geländeoberkante erreichen kann.

Eine Versickerung von Regenwasser ist unter dem Gesichtspunkt der Lage des Grundstücks in der Wasserschutzgebietszone III nur bedingt möglich. Im Hinblick auf die schlechten Voraussetzungen, sämtliches Niederschlagswasser im Baugebiet zur Versickerung zu bringen, wird mit der Planung folgende Lösung vorgesehen:

Sämtliches Niederschlagswasser, das innerhalb der für die Wohnbebauung aufgeteilten Grundstücke auf Dachflächen, Terrassen und Gärten anfällt, gelangt innerhalb dieser Grundstücke in der Gartenfläche zur Versickerung. Dafür ist vorgesehen, das Niveau der Grundstücke geringfügig anzuheben, das Regenwasser in Mulden zu sammeln und zur Versickerung zu bringen.

Die Stellplätze und Zufahrten werden nicht mit wasserdurchlässigen Belägen, sondern mit Beton- und Pflasterdecken ausgeführt.

Das Niederschlagswasser auf privaten Verkehrsflächen und befestigten Zugängen und Stellplätzen vor den Häusern wird in einem Regenwasserkanal gesammelt und dosiert abgeleitet.

### 1.3 Planerische Ausgangssituation

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin (FNP 94) vom 1. Juli 1994 (ABl. S. 1972) - ist das Plangebiet als Wohnbaufläche W 3 dargestellt.

Die Darstellung der Wohnbaufläche W 3 beinhaltet eine Geschosflächenzahl (GFZ) bis 0,8 mit den Strukturmerkmalen

- überwiegend verdichtete Einfamilienhausähnliche Wohnformen, Stadtvillen, Reihenhäuser, Hausgruppen,
- zwei bis drei Geschosse.

Die Zielsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans wurden aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Für das Plangebiet besteht bisher kein verbindlicher Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB.

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Biesdorf weist das Plangebiet ebenfalls als Wohnbaufläche 3 aus. Der südlich anschließende Walslebener Platz ist als öffentliche Grünfläche und die umgebenden vorhandenen Wohnbereiche als Wohnbaufläche 3 mit Bestandsverdichtung ausgewiesen.

Die Schackelsterstraße und die Straße Dohlegrund sind mit straßenbegleitendem Grünzug - Baumallee - dargestellt.

Entlang der Beruner Straße ist eine öffentliche Grünverbindung vom Walslebener Platz über die U-Bahnstationsunterführung zum Baggersee ausgewiesen.

Die Ausweisungen der Bereichsentwicklungsplanung stehen im wesentlichen im Einklang mit dem Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Im Landschaftsprogramm (LaPro) ist das Plangebiet und seine Umgebung als Obstbaumsiedlungsbereich in der Wasserschutzzone III ausgewiesen.

Die Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und insbesondere des Naturhaushaltes finden im Grün- und Freiflächenplan (Anlage 4 zum Durchführungsvertrag) ihre Berücksichtigung.

#### **1.4 Gesetzliche Voraussetzungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan**

Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans für das Plangebiet nach § 7 BauGB-MaßnahmenG sind gegeben:

Die Realisierung des nach dem geltenden Planungsrecht (§ 34 BauGB) nicht genehmigungsfähigen Bauvorhabens ist ohne Durchführung eines förmlichen Planverfahrens nicht zulässig.

Der Vorhabenträger hat einen aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt und sich durch vertragliche Vereinbarungen mit dem Land Berlin verpflichtet (Durchführungsvertrag), die auf dem Grundstück geplanten baulichen Anlagen sowie die Grünanlagen innerhalb einer bestimmten Frist fertigzustellen. Ferner hat er sich verpflichtet, alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen auf seine Kosten durchzuführen.

Der Vorhabenträger ist auch wirtschaftlich in der Lage, die Errichtung von baulichen Anlagen und die Erschließung auf eigene Kosten zu realisieren. Ein Nachweis der Finanzierungsbestätigung einer der deutschen Bankenaufsicht unterliegenden Bank wurde bei Unterzeichnung des Durchführungsvertrages vorgelegt.

Da der Vorhabenträger die Grundstücksfläche des Vertragsgebietes in Erbbaurecht übernommen hat, bestehen keine eigentumsrechtlichen Hindernisse für die Realisierung des Projektes.

Das Vorhaben ist auch, wie im weiteren Verlauf der Begründung dargestellt, mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und mit den Grundsätzen des § 1 BauGB vereinbar.

## **2. Planinhalt**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan XXI-VE 1 soll die rechtliche Grundlage für die Errichtung baulicher Anlagen auf dem Vorhaben Grundstück und seine Erschließung schaffen.

### **2.1 Planungsvorbereitung und Intention des Vorhaben- und Erschließungsplans**

Nach dem städtebaulichen Konzept des gem. § 7 BauGB-MaßnahmenG aufgestellten Vorhaben- und Erschließungsplans XXI-VE 1 soll auf dem Baugrundstück ein Wohnungsbaukomplex in Form von Doppel- und Reihenhäusern (66 Eigenheime) einschließlich eines Wohn- und Geschäftshauses (24 WE, 2 Läden) mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen im Erdgeschoß (ca. 225 m<sup>2</sup> Ladengesamtfläche) realisiert werden.

Die Konzeption sieht eine Anordnung des Wohn- und Geschäftshauses um einen öffentlich zugänglichen Vorplatz an der Beruner Straße/ Ecke Schackelsterstraße gegenüber dem U-Bahnhof Biesdorf-Süd vor. Während das dreigeschossige, architektonisch markante Wohn- und Geschäftshaus städtebaulich durch einen starken öffentlichen Charakter in der Erdgeschoßzone hervorgehoben ist, soll die zweigeschossige Wohnbebauung in stadtrandtypischer Erscheinungsform einen Übergang zur eingeschossigen Nachbarbebauung in der Umgebung herstellen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gärtnerisch angelegt. Die Unterbringung von Stellplätzen ist in den oberirdischen Garagen bzw. vor den Wohngebäuden auf dem Vorhabengrundstück vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Straßenkarree. Die Schackelsterstraße übernimmt dabei die Verkehrsverteilerfunktion. Von dort aus führt auch die notwendige private Erschließungsstraße in das Plangebiet hinein.

Die Konzeption der Gesamtanlage wurde nach mehreren Abstimmungsrunden mit Fachabteilungen des Bezirksamtes Marzahn, der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie und dem Vorhabenträger u.a. bezüglich der Stellung von Baukörpern und der Führung von Erschließungsstraßen konkretisiert und überarbeitet.

Parallel zur Ausarbeitung des städtebaulichen Konzeptes und zur Ausarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplans wurden verschiedene Fachgutachten für das Gebiet erarbeitet: Bestandsbewertung von abiotischen und biotischen Komponenten im Naturhaushalt, Bewertung von Baugrundverhältnissen und Hydrologie, Altlastenuntersuchung, Bestandsbewertung des Landschaftsbildes, eine landschafts-ökologische Expertise und eine Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung im Hinblick auf den Natur- und Landschaftsschutz und ein Nachweis zur geplanten Ver- und Entsorgungssituation.

Im Rahmen des Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan XXI-VE 1 hat sich der Investor gegenüber dem Land Berlin verpflichtet, die für das Baugebiet vorgesehenen Bau-, Grün- und Erschließungsmaßnahmen entsprechend den nachfolgend genannten Planunterlagen zu realisieren:

1. Vorhaben- und Erschließungsplan
2. Projektplan
3. Grün- und Freiflächenplan
4. Erweiterter Erschließungsplan

## 2.2 Wesentlicher Planinhalt

Der Vorhaben- und Erschließungsplan XXI-VE 1 setzt im einzelnen folgendes fest:

1. ein allgemeines Wohngebiet für das gesamte Grundstück mit Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen (Baukörperausweisung) unter Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse von II bzw. von III+D (D entspricht einem als Vollgeschoß anrechenbaren Dachgeschoß).

Angeichts der im allgemeinen Wohngebiet unterschiedlich festzusetzenden Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurden die als WA1 und WA2 gekennzeichneten Bereiche durch eine Knotenlinie abgegrenzt.

Die Baukörperfestsetzungen ermöglichen auf dem Baugrundstück ein Nutzungsmaß von ca. GRZ = 0,4 und GFZ = 0,65 (im WA1) bzw. GRZ = 0,28 und GFZ = 0,76 (im WA2). Diese Werte liegen im Rahmen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete geltenden Obergrenzen von GRZ = 0,4 und GFZ = 1,2.

2. vier mit Gehrechten zu belastende Flächen für das Grundstück;
3. eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Verkehrsfläche (private Erschließungsstraße) für das Grundstück sowie

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien für die Schackelsterstraße, Am Waldberg, Dohlegrund und die Beruner Straße.

Mit den textlichen Festsetzungen werden u.a. folgende Regelungen getroffen:

1. Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 der Baunutzungsverordnung 1990 nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Im allgemeinen Wohngebiet ist in erster Linie die Wohnnutzung erwünscht. Schon allein aufgrund der geringen Größe des Grundstückes und der durch die Baugrenzen festgesetzten Baukörper lassen sich die im § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO aufgeführten Einrichtungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen in diesem Wohnquartier städtebaulich nicht einordnen. Durch diese textliche Festsetzung bleibt die Eigenart der Wohnnutzung im Bereich der Fläche WA1 gewahrt.

2. Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung 1990 nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sollen aus dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO nur solche Nutzungen ermöglicht werden, die im durch Baugrenzen festgesetzten Baukörper neben der Wohnnutzung integrierbar sind. Es sind in erster Linie die im § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen - der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht

störende Handwerksbetriebe - zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen können gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 1-3 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden, da diese Einrichtungen zusätzlichen Verkehr ins Wohngebiet ziehen würden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, da sie mit der Struktur und Funktion des geplanten Wohngebietes nicht in Einklang zu bringen sind.

3. Im allgemeinen Wohngebiet - WA1 und WA2 - ist die Errichtung von Anlagen für Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung 1990 unzulässig.

Die Errichtung von Anlagen für Kleintierhaltung kann zur Beeinträchtigung sensibler Wohnnutzungen im allgemeinen Wohngebiet führen. Zur Vermeidung der Beeinträchtigung sensibler Wohnnutzungen und zur Sicherung ausreichender unversiegelter Freiflächen soll die Errichtung von Anlagen für Kleintierhaltung im Plangebiet ausgeschlossen sein.

4. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.

Diese textliche Festsetzung berücksichtigt die Belange der Natur und Landschaft, hebt die Aufenthaltsqualität im Innenbereich des Wohnquartiers und sichert ein ineinander übergehendes Landschaftsbild zwischen der Wohnbebauung und den siedlungsinternen, umliegenden Gartenflächen. Diese grünordnerische Festsetzung gilt als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 8a BNatSchG für die durch Neubebauung entstehenden Verluste an Freiflächen im Planbereich.

5. Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Verwendung von Stadtgas bzw. Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeloxid ( $SO_x$ ), Stickstoffoxid ( $NO_x$ ) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt ( $kg/TJ$ ) des eingesetzten Brennstoffs geringer oder höchstens gleichwertig zu den Emissionen von Heizöl EL sind.

Die Berliner Stadtluft ist auch in den Außenbezirken - wie hier - bei niedrigen Quellhöhen der Schornsteine von Hausfeuerungsanlagen hoch belastet. Der Schadstoffauswurf aus dessen Feuerstätten muß daher stark gesenkt werden.

6. Entlang der Schackelsterstraße/Ecke Beruner Straße müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ( $R'_{w, res}$  nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mind. 35 dB (Büroräume 30 dB) aufweisen oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen.

Die Gutachter gehen anhand ihrer durchgeführten Berechnungen von der um das Plangebiet bereits vorhandenen Lärmsituation aus; danach betragen die Lärmemissionspegel von der U-Bahn-Linie nach Hönow sowie von der Fernbahn auf dem Außenring mind. 60 bis 65 dB. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Abstände der nächstgelegenen Gebäudeseiten von den Schienenwegen betragen die maßgeblichen Außenlärmpegel vor den Gebäudeseiten entlang der Schackelsterstraße/Ecke Beruner Straße bis 60,5 dB. Nach DIN 4109, Tabelle 8, liegen diese Gebäude im oberen Grenzbereich. Die Minderung des Luftschalldämm-Maßes für die Außenbauteile und Fenster der Neubebauung entlang der Beruner Straße und der Schackelsterstraße bis auf mind. 35 dB begründet sich aus dieser Tabelle.

7. Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur Satteldächer zulässig.

Diese Regelung schreibt für die Neubebauung die aus der näheren Umgebung ablesbare ortstypische Dachform vor.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

- a) Fläche 1 (private Verkehrsfläche) ist mit folgenden Rechten zu belasten:

- mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- mit einem Fahrrecht zugunsten der Anwohner, des Besucherverkehrs sowie der Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge
- mit einem Leitungsrecht zugunsten der Berliner Kraft- und Licht Aktiengesellschaft (BEWAG), der Berliner Gaswerke (GASAG), der Telekom Berlin und der Regionalen-Kabel-Servicegesellschaft (RKS)

- b) Fläche 2 ist mit folgenden Rechten zu belasten:

- mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

- c) Fläche 3 ist mit folgenden Rechten zu belasten:

- mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

- d) Fläche 4 ist mit folgenden Rechten zu belasten:

- mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

- e) Fläche 5 ist mit folgenden Rechten zu belasten:

- mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Durch die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen soll eine ausreichende Durchwegung und Zugänglichkeit des Wohnblocks sichergestellt werden. Die Leitungsrechte sind zur technischen Ver- und Entsorgung des gesamten Planungsgebietes erforderlich.

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

Diese Regelung sichert die notwendige Flexibilität für die Einteilung der Straßenverkehrsflächen.

### **2.3 Ergänzende städtebauliche und landschaftspflegerische Regelungen aus dem Durchführungsvertrag in Verbindung mit weiteren Plänen**

Über die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans hinausgehende Regelungen bezüglich der Gebäudegestaltung und Stellplatzanordnung, der Grün- und Freiflächen, der Ausbildung von Planstraßen und der Erschließungsanlagen enthalten der Durchführungsvertrag bzw. seine Anlagen (Projektplan, Grün- und Freiflächenplan, erweiterter Erschließungsplan).

Im einzelnen handelt es sich um folgende Regelungen, die in unten genannten Planunterlagen getroffen werden:

#### **a) Projektplan**

Der Projektplan beinhaltet ein umfassendes Konzept der Gebäude-, Freiflächen- und Kinderspielplatzgestaltung, der Stellplatzanordnung und des Muldensystems zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück.

Die Zuordnung der Stellplätze für die Privatparkierung erfolgt nach der Maßgabe der BauO Bln.

Die Lage von Stellplätzen und Garagen auf dem Vorhabengrundstück ist nach den Vorschriften der BauO Bln durch die Darstellung im Projektplan bestimmt.

Aufgrund der rd. 200 Einwohner im Plangebiet wären gem. Spielplatzordnung Berlin ca. 200 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche im öffentlichen Bereich zu erstellen. Wegen der besonderen Situation des Erbbaurechtsgrundstückes (ohne öffentliche Flächen) werden entlang der öffentlich zugänglichen Durchwegungsfläche vom Dohlegrund bis zum Wohn- und Geschäftshaus entsprechende gestalterische Maßnahmen - Errichtung von Spielgeräten für die Kinder - in Ergänzung zum Spielplatz getroffen (diese Verpflichtung des Vorhabenträgers ist Bestandteil der textlichen Ergänzungen - Anlage 4, Grün- und Freiflächenplan - zum Durchführungsvertrag).

#### **b) Grün- und Freiflächenplan**

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird erstmalig und in erheblichem Umfang eine bauliche Nutzung festgesetzt. Da durch die Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, wurde in der textlichen Ergänzung zum Grün- und Freiflächenplan (Anlage 4 zum Durchführungsvertrag) gem. § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes eine Reihe von grünordnerischen Regelungen unter Heranziehung einer Pflanzenliste getroffen (s.a. 2.4).

Die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Pflanzung von 26 Bäumen 1. Ordnung gem. Pflanzenliste an einer vom Naturschutz- und Grünflächenamt näher zu bezeichnenden Fläche (möglichst in räumlicher Zuordnung zum Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans in Beachtung der zu § 8a Abs.1 Satz 1 BNatSchG relevanten Abwägung) wurde in der textlichen Ergänzung (Anlage 4) zum Durchführungsvertrag festgelegt.

In bezug auf die Lage des Vorhabengrundstücks in der Wasserschutzzone III werden die Stellplätze und Zufahrten nicht mit wasser-durchlässigen Belägen, sondern mit Beton- und Pflasterdecken ausgeführt. Hiermit wird den Belangen des Naturhaushalts Rechnung getragen.

### c) Erweiterter Erschließungsplan

Der Vorhabenträger hat die für die Erschließung erforderlichen Maßnahmen mit der zuständigen Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, dem Tiefbauamt und den Unternehmensträgern abgestimmt und entsprechende Vereinbarungen getroffen.

Die Herstellung von für die Neubebauung erforderlichen Erschließungsanlagen wird auf der Grundlage des erweiterten Erschließungsplans ausgeführt.

Die Erschließung umfaßt insbesondere:

#### 1. Auf dem Vorhabengrundstück:

- a) Die erstmalige Herstellung der privaten Straßen und Wege einschließlich
  - Fahrbahn,
  - Geh- und Fußwege,
  - Straßenbeleuchtung,
  - Straßenentwässerung.
- b) Die Herstellung von Versorgungsleitungen
  - Frischwasser,
  - Strom,
  - Gas,
  - Telekom.
- c) Die Herstellung eines Schmutzwasserkanals mit Anschlüssen an die öffentlichen Kanäle. Im Bereich des geplanten Privatstraßenanschlusses an die Straße Am Waldberg wird die Schmutzwasserkanalisation der Wohnbebauung angeschlossen sein. Diese erfaßt insgesamt 66 Hauseinheiten. Das Mehrfamilienhaus Schackelster-/Ecke Beruner Straße enthält einen separaten Anschluß an die öffentliche Kanalisation.
- d) Die Herstellung eines Regenwasserkanals mit Anschluß an den öffentlichen Regenwasserkanal im Dohlegrund.

Das auf private Verkehrsflächen und befestigte Zugänge und Stellplätze vor den Häusern anfallende Niederschlagswasser wird in einem Regenwasserkanal gesammelt.

Im Hinblick auf die mögliche, zumindest zeitweise Belastung des zum Wasserwerk Wuhlheide führenden Ableitungskanals und die zu erwartende Beschränkung der Einleitungsmenge aus dem Wohngebiet in diesem Vorfluter wird die Einleitungsmenge in den zum Wasserwerk Wuhlheide weiterführenden Kanal auf rd. 3 l/s je ha beschränkt, d.h. bei 1,6 ha Gesamtfläche rd. 5 l/s.

Der Mehranfall wird in einem Staukanalsystem innerhalb der Erschließungsstraßen gesammelt und zurückgehalten.

Die Abgabe in die öffentliche Regenwasserkanalisation erfolgt mittels geeigneter Maßnahmen in dosierter Form.

## 2. Im öffentlichen Straßenland:

- a) Die Herstellung der öffentlichen Straße Am Waldberg einschließlich Straßenentwässerung.
- b) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung der Straße Am Waldberg.
- c) Die Straßenbaumpflanzung mit Unterpflanzung in der Schackelsterstraße, der Beruner Straße, Dohlegrund, Am Waldberg sowie entlang der privaten Grundstücksgrenzen des Vertragsgebietes.
- d) Die Herstellung der Gehwegüberfahrten als Grundstückszufahrten zu den privaten Grundstücken des Vorhabenträgers in der Schackelsterstraße.
- e) Die Herstellung des Gehweges auf der Ostseite der Beruner Straße zwischen Schackelsterstraße und der Straße Dohlegrund einschließlich Beleuchtung.
- f) Die Herstellung des Gehweges auf der Nordseite der Straße Dohlegrund von der Straße Am Waldberg bis Beruner Straße einschließlich Beleuchtung.

### 2.4 Eingriff in Natur und Landschaft

Da durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, wurden in der bauleitplanerischen Abwägung die Belange des Naturschutzes und des Naturhaushaltes nach § 1 Abs. 5 Sätze 2 und 3 Nr. 7 Baugesetzbuch und die in § 8a Abs. 1 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz genannten Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen (Vermeidungsgebot, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzpflicht) im städtebaulich gebotenen Umfang berücksichtigt.

Für die Beurteilung, ob auf Grund des Vorhaben- und Erschließungsplans ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, ist das bereits bestehende Baurecht (§ 34 Abs. 1 BauGB) maßgebend. Ein gem. § 8a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG relevanter Eingriff liegt nur dann vor, soweit mit den beabsichtigten Festsetzungen ein "Mehr" baulicher Maße ermöglicht wird. Dies trifft insbesondere zu auf die Komponenten Versiegelung und Baukörpermaße.

Im Rahmen eines Gutachtens zur Eingriffs- und Ausgleichsbewertung im Planbereich wurde zunächst der Bestand an Natur und Landschaft innerhalb der folgenden Schutzgüterkategorien

- A. Boden/Wasser/Klima (abiotische Komponenten)
- B. Biotope (biotische Komponenten)
- C. Landschaftsbild

ermittelt und eine Bewertung der einzelnen Kriterien nach dem vereinfachten Verfahren "Auhagen und Partner 4/94" vorgenommen.

#### 2.4.1 Vermeidung, Minderung und Ausgleich des geplanten Eingriffes innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans in bezug auf die planungsrechtlich bedeutsamen Belange

##### a) Boden

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in den Boden dar, da die Baumaßnahmen flächendeckende, bei den Baugruben der Gebäude auch tiefgreifende Veränderungen des Bodenaufbaus bewirken. Dadurch entsteht die mit der Bebauung verbundene Überformung und Versiegelung von Boden durch Gebäude.

##### Minderungsmaßnahmen

Eine weitere über die Baukörperausweisung hinausgehende Versiegelung der Böden wird auf das notwendige Maß gemindert. Der Versiegelungsgrad für Terrassen und Zugänge sowie für Stellplätze wurde mit jeweils 20 % ermittelt.

##### b) Klima

Das Plangebiet liegt nicht direkt im Bereich bedeutsamer Luftleitbahnen und ist wegen seiner geringen Flächengröße kein wichtiges Kaltluftentstehungsgebiet, so daß die geplante lockere Bebauung nicht zu erheblichen negativen Veränderungen führt.

##### Minderungsmaßnahmen

Starke Durchgrünung des Baugebietes und offene Baustrukturen zur besseren Durchlüftung; Minimierung des Versiegelungsgrades, um den Aufheizeffekt zu mindern. Fassadenbegrünungen mindern ebenfalls den Aufheizeffekt an den Gebäuden.

### c) Biotope

Durch die geplante bauliche Nutzung werden die vorhandenen Biotop-  
typen vernichtet, Vermeidungsmaßnahmen sind nicht möglich.

#### Minderungsmaßnahmen

Zur Minderung des Eingriffs werden bei der Anlage der Freiräume  
und Gärten im Planungsgebiet folgende ökologische Qualitäten  
gewährleistet:

- strukturreiche Gärten mit minimaler Versiegelung
- je 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Baum  
II. Ordnung gem. Pflanzliste II. zu pflanzen
- Bepflanzung der Straßen mit Bäumen (je 10 m 1 Baum) auf dem  
Grünstreifen (insgesamt 49 Straßenbäume)
- Verwendung vorwiegend einheimischer Arten
- Fassadenbegrünung (siehe Anlage 4 zum Durchführungsvertrag)

### d) Landschaftsbild

Das Plangebiet wird im wesentlichen durch die umgebende lockere  
Bebauung mit hohem Grünanteil bestimmt, sowie durch den Grünzug von  
Biesdorf Süd zum Baggersee.

#### Minderungsmaßnahmen

Das Neubaugebiet gliedert sich harmonisch in die vorhandene Bebau-  
ung ein. Ein hoher Grünanteil wird gesichert. Die sich am Block-  
rand orientierende Bebauung wird stark durchgrünt. Eine diagonal  
verlaufende Grünverbindung schafft die fußläufige Verbindung vom  
U-Bahnhof zum Walslebener Platz nach Süden. Die straßenbegleitenden  
und raumbildenden Straßenbaumbepflanzungen stellen ein weitere-  
res wichtiges städtebauliches und grünordnerisches Element dar.

## 3. Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplans

### 3.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die städtebauliche Neuordnung und die Neubebauung des bislang  
unbeplanten Areals haben in erster Linie eine Minderung des in  
Berlin herrschenden dringenden Wohnbedarfs sowie des Versorgungs-  
defizits an Gütern des täglichen Bedarfs zur Folge. Durch die Neu-  
bebauung mit den architektonisch vielfältig gestalteten Baukör-  
pern, mit von Grünflächen begleiteten Raumfolgen und Sichtachsen  
wird das gesamte Areal aufgewertet und die städtebaulich harmoni-  
sche Verbindung mit der in der näheren Umgebung vorhandenen orts-  
prägenden Einzel- bzw. Doppelhausbebauung erreicht. Durch die im  
Planbereich vorherrschend geplante Wohnnutzung mit integrierten  
Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen wird die Nachbar-  
bebauung in der Wohnqualität nicht beeinträchtigt.

### **3.2 Auswirkungen auf die Verkehrssituation**

Aufgrund des Einzugsbereichs der Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen des geplanten Wohn- und Geschäftshauses und der Neuansiedlung im Planbereich von etwa 200 Einwohnern ist mit einer wesentlichen Zunahme des Verkehrsaufkommens in den Umgebungsstraßen zu rechnen.

Die Abwicklung des Quell- und Zielverkehrs wird vorwiegend über die Schackelsterstraße, die eine Verkehrsverteilerfunktion übernimmt, erfolgen. Von dort aus führt die private Verkehrsstraße in das Grundstück hinein, die sich an die als verkehrsberuhigter Bereich ausgebauten Straße Am Waldberg anschließt.

Durch die Anordnung von Stellplätzen und Garagen innerhalb des eigenen Grundstücks wird das öffentliche Straßenland weitestgehend vom ruhenden Verkehr entlastet.

Die Entflechtung des örtlichen Quell- und Zielverkehrs wird über die Schackelsterstraße und Dohlegrund mit ihren Anbindungen im Osten an die Köpenicker Straße, die ebenfalls in die Hauptverkehrsstraße Blumberger Damm mündet, erfolgen. Somit sind für das Wohnquartier und die angrenzende Wohnbebauung keine unzumutbaren Beeinträchtigungen und Verkehrslärmbelastigungen zu erwarten.

### **3.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Die Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft sind ausführlich im Kapitel 2.4 behandelt.

Im Ergebnis der Bilanzierung des Bestandwertes aller abiotischer, biotischer und Landschaftsbild-Komponenten und der geplanten Maßnahmen des zu beurteilenden Neubaugebietes ist festgestellt worden, daß ein Ausgleichsdefizit von 6 Wertpunkten besteht. Nach Einschätzung des Gutachters kann der Eingriff durch die geplante bauliche Maßnahme nahezu vollständig auf der Fläche des Plangebietes ausgeglichen werden. Die Abwägung der gutachterlichen Bewertung ist im Punkt 4. - Verfahren und Abwägungsergebnisse - näher erläutert.

### **3.4 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt**

Die Verpflichtung des Investors gegenüber der Kommune regelt der Durchführungsvertrag gem. § 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB-MaßnahmenG.

Dieser bestimmt, daß der Vorhabenträger die Maßnahmen (Vorhaben und Erschließung) im eigenen Namen und für eigene Rechnung durchführt.

Des Weiteren werden notwendig werdende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte entschädigungslos als Dienstbarkeiten und Baulasten zugunsten der Begünstigten eingeräumt.

Somit ergeben sich keine Kosten für das Land Berlin.

#### 4. Verfahrensablauf und Abwägungsergebnisse

Das Bezirksamt Marzahn von Berlin faßte am 22.03.1994 den Beschluß über die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans XXI-VE 1. Der Beschluß wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 41 auf Seite 2697 bekanntgemacht.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden vom Bezirksamt Marzahn erstmals mit Schreiben vom 27. Juni 1994 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Die ihrerseits vorgebrachten Belange sind in die weitere Planungsbearbeitung eingeflossen.

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans XXI-VE 1 hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 22. September 1995, Nr. 48 auf Seite 3595, gemäß § 7 Abs.3 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG in der Zeit vom 9. Oktober 1995 bis einschließlich 23. Oktober 1995 öffentlich ausgelegt.

Fünf Bürger informierten sich über die Ziele und Zwecke der Planung und äußerten keine Bedenken und Anregungen.

Innerhalb der Auslegungsfrist erfolgte eine eingeschränkte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 7 Abs.3 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 4 BauGB und § 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG.

An abwägungsrelevanten Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurde zusammengefaßt folgendes vorgebracht:

- a) Das Erschließungsgebiet entwässert sich über den verrohrten Abflußgraben des Biesdorfer Baggersees in die Wuhle.

Aufgrund des geringen Flurabstandes der vorhandenen Straßen ist die Straßen- und Stellplatzentwässerung mit Vorreinigung an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Da die Dachflächenentwässerung über die Mulden vorgesehen ist, wird der Abstand der Muldensohlen zum höchstgemessenen Wasserstand (HGW) mit 0,3 m für unzureichend gehalten. Deshalb ist das Gelände im Muldenbereich so aufzuschütten, daß der Abstand zwischen dem HGW und den Muldensohlen mind. 0,5 m (37,1 m über NN) beträgt.

- b) Die Anlagen 3 und 5 (Projektplan und erweiterter Erschließungsplan) zum Durchführungsvertrag enthalten im Bereich der Straße Am Waldberg fehlerhafte Darstellungen des östlichen Gehweges sowie der Ausformung von Straßeneinmündungen. In diesem Zusammenhang wird auf die in § 7 des Durchführungsvertrages festgelegte Genehmigungspflicht für die Ausführungsplanung hingewiesen.

c) Die in der Begründung Pkt. 3.4 zum Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegte Einschätzung des Gutachters, daß der Eingriff ausgeglichen werden kann, wird angezweifelt, da ca. 50 % der Gesamtfläche neu versiegelt wird. Das Ausgleichsdefizit von sich aus der Tabelle ergebenden Wertpunkten ist in Abstimmung mit dem Naturschutz- und Grünflächenamt auszuräumen. Die vom Naturschutz- und Grünflächenamt konkret benannten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugrundstücks sind in die textliche Anlage zum Grün- und Freiflächenplan und die Begründung aufzunehmen. Es wird angeregt, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen - beidseitig der das Baugrundstück umliegenden Straßen - eine ergänzende Straßenbaumpflanzung vorzunehmen. Die Anlagen 3 und 4 (Projektplan und Grün- und Freiflächenplan) sind dementsprechend zu überarbeiten.

d) Die in der textlichen Anlage zum Grün- und Freiflächenplan aufgenommenen Grünordnerischen Festsetzungen Nr. 1 Abs. 2 und Nr. 2 sind - wie vorgeschlagen - zu ergänzen bzw. umzuformulieren:

zu Nr. 1 Abs. 2: "Auf mind. 50 % der nicht überbaubaren Fläche ist je 1,5 m<sup>2</sup> ein Strauch zu pflanzen, wovon höchstens 50 % nicht heimische Arten gem. Pflanzenliste III - Gehölze - sein dürfen."

zu Nr. 2: "Die Außenwandflächen (Giebelflächen) sind zu 70 % mit rankenden, selbstklimmenden oder schlingenden Pflanzen in der Art zu begrünen, daß je 2 m Fassadenlänge eine Pflanze gesetzt wird."

e) Im Projektplan sowie im Grün- und Freiflächenplan (Anlagen 3 und 4 zum Durchführungsvertrag) ist die geplante Spielplatzfläche von 200 m<sup>2</sup> (mit Spielgeräten, Sandkasten, usw.) als Kinderspielplatz auszuweisen. Der Nachweis über die Anlegung einer Spielplatzfläche für die Kinder ist in die textliche Anlage zum Grün- und Freiflächenplan aufzunehmen.

Den unter a) genannten Forderungen wurde nach dem abschließenden Abstimmungsergebnis zwischen der zuständigen Senatsverwaltung und dem Tiefbauamt Marzahn in der vom Investor erarbeiteten Ausführungsplanung - Entwässerungsplan - im wesentlichen entsprochen.

Die unter b) genannten Anregungen werden in den mit dem Tiefbauamt abgestimmten Ausführungsplanungen ihren Niederschlag finden. Der erweiterte Erschließungsplan (Anlage 5) wurde durch textliche Anmerkung des Tiefbauamtes entsprechend ergänzt. Die Anlage 3 (Projektplan) zum Durchführungsvertrag bedarf keiner Korrektur der zeichnerischen Darstellungen, weil diese Planunterlagen nicht maßgebend für die Erschließungsmaßnahmen sind. Die Ausführungspläne werden gem. § 7 des Durchführungsvertrages dem Tiefbauamt im Rahmen der Baugenehmigung vorgelegt.

Die unter c) vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden nach dem Abstimmungsergebnis mit dem Naturschutz- und Grünflächenamt ausgeräumt. In der textlichen Ergänzung zum Grün- und Freiflächenplan (Anlage 4 zum Durchführungsvertrag) verpflichtet sich der Investor, zu den entlang der öffentlichen Verkehrsflächen geplanten Baumpflanzungen zusätzlich weitere 26 Bäume I. Ordnung als angrenzende Straßenbaumpflanzung zu realisieren. Sollten diese Straßenbaumpflanzungsmaßnahmen aufgrund von unterirdischem Leitungsbestand nicht möglich sein, wird durch das Naturschutz- und Grünflächenamt eine Ersatzfläche, möglichst in räumlicher Zuordnung zum Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, benannt.

Die o.g. Verpflichtung des Investors wurde in die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen. Die Ausführungspläne für die straßenbegleitende Baumpflanzung wurden zur Abstimmung bei den Berliner Wasserbetrieben vorgelegt.

Die unter d) und e) vorgebrachten Anregungen haben ihren Niederschlag in dem Projektplan (Anlage 3) und dem Grün- und Freiflächenplan (Anlage 4) zum Durchführungsvertrag, in der textlichen Anlage zum Grün- und Freiflächenplan und in der Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan gefunden.

Die abschließende Abwägung der von Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten, abwägungsrelevanten Bedenken und Anregungen führte zu keinen Auswirkungen auf die geplanten Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans; die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt.

Aus dem abschließenden Abwägungsergebnis geht hervor, daß alle wesentlichen Aspekte, die für die Abwägung von Bedeutung sind, in die Wichtung und Wertung einbezogen und danach in die einzelnen Planunterlagen sowie Ausführungsplanungen, in die textliche Anlage zum Grün- und Freiflächenplan und in die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan umgesetzt wurden.

Der Durchführungsvertrag wurde am 18. März 1996 zwischen dem Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr - Abteilung II - und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Der Vorhabenträger hat die zukünftigen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans anerkannt.

Die Verpflichtungen des Vorhabenträgers zur Kostenübernahme, Einhaltung der Fertigstellungsfristen sowie Herstellung von inner- und außerhalb des Vertragsgebietes vorgesehenen Bau-, Grün- und Erschließungsmaßnahmen entsprechend den im Rahmen der Baugenehmigung vorgelegten Entwurfs- und Ausführungsplanungen sind im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan umfassend geregelt.

Der Vorhabenträger hat bei Vertragsunterzeichnung eine Finanzierungsbestätigung einer der deutschen Bankenaufsicht unterliegenden Bank, aus der die Bonität des Vorhabenträgers zur Erfüllung der in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen zur Erstellung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen hervorgeht, vorgelegt.

Die im Durchführungsvertrag geforderte unbefristete selbstschuldnerische Bankbürgschaft in Höhe von 550.000 DM zur Sicherung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich Grünanlagen hat der Vorhabenträger dem Bezirk im April 1996 vorgelegt.

Mit Schreiben vom 23. Januar 1996 hat das Bezirksamt Marzahn von Berlin, Abt. Stadtgestaltung und Umweltschutz - Stadtplanungsamt - um Bestätigung der Planreife gemäß § 7 Abs. 4 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG i.V. mit § 33 Abs.1 BauGB für die Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern im 1. und 2. Bauabschnitt gebeten.

Mit Schreiben SenBauWohnV II F 22-6146/XXI-VE 1 vom 21. März 1996 wurde für das o.g. Vorhaben eine Planreifebestätigung erteilt.

Die genehmigten Doppel- und Reihenhäuser sind inzwischen fertiggestellt.

Mit Schreiben des Stadtplanungsamtes Marzahn vom 26. September 1997 wurde um Bestätigung der Planreife für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses im 3. Bauabschnitt gebeten; gleichzeitig wurde aufgrund des fortgeschrittenen Verfahrensablaufs die Festsetzung des Vorhabens- und Erschließungsplans beantragt.

Mit Schreiben SenBauWohnV II F 2-6146/XXI-VE 1 vom 13. Oktober 1997 wurde die Planreifebestätigung nach § 33 Abs. 1 BauGB erteilt.

Gemäß der Überleitungsvorschrift des § 243 Abs. 1 i.V. mit § 233 Abs.1 BauGB in der seit 1. Januar 1988 geltenden Fassung ist das vorliegende Verfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abzuschließen.

## **B. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) 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).

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 1. November 1996 (BGBl. I S. 1626).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 9. November 1995 (GVBl. S. 764).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. August 1993 (BGBl. I S. 1458).

**C. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit der Länder Berlin / Brandenburg:**

Keine.

**D. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:**

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Der Durchführungsvertrag bestimmt, daß der Vorhabenträger die Maßnahmen (Vorhaben und Erschließung) im eigenen Namen und für eigene Rechnung durchführt.

Des weiteren werden notwendig werdende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte entschädigungslos als Dienstbarkeiten und Baulasten zugunsten der Begünstigten eingeräumt. Somit ergeben sich keine Kosten für das Land Berlin.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

**E. Auswirkungen auf die Umwelt:**

Die Auswirkungen auf die Umwelt, Natur und Landschaft sind ausführlich in der Begründung im Pkt. 2.4 behandelt.

Berlin, den 25. Mai 1998

Der Regierende Bürgermeister  
in Vertretung

K ä h n e

Chef der Senatskanzlei

K l e m a n n

Senator für Bauen, Wohnen und Verkehr