

Vorlage zur Kenntnisnahme  
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 25.01.2018

1. Gegenstand der Vorlage: Entwurf des Bebauungsplans 10-63 vom 10. August 2015 einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom August 2017 und des Entwurfs der Rechtsverordnung zum Bebauungsplanverfahren 10-63 für das Gelände zwischen Robert-Koch-Straße, Ernst-Haeckel-Straße, Wernerstraße und Ridbacher Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 09.01.2018 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0236/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Dagmar Pohle  
Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung  
Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt  
- zur Beschlussfassung -  
Nr. 0236/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Entwurf des Bebauungsplans 10-63 vom 10. August 2015 einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom August 2017 und Entwurf der Rechtsverordnung zum Bebauungsplanverfahren 10-63 für das Gelände zwischen Robert-Koch-Straße, Ernst-Haeckel-Straße, Wernerstraße und Ridbacher Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt,
1. dem Entwurf des Bebauungsplans 10-63 vom 10. August 2015 (Anlage 1) einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom August 2017 (Anl. 2) und dem Entwurf der Rechtsverordnung (Anl. 3) zuzustimmen,
  2. die Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte zu beauftragen.
- C.2 Weiterleitung an die BVV zugleich Veröffentlichung:** Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und umgehend zu veröffentlichen.
- D. Begründung:** siehe Anlagen
- E. Rechtsgrundlage:** § 6 Abs. 2 AGBauGB  
§ 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, c und f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:** keine
- G. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:** keine
- H. Behindertenrelevante Auswirkungen:** keine
- I. Migrantenrelevante Auswirkungen:** keine

**J. Kinder- und jugendrelevante Auswirkungen:** keine

**K. Senior/innenrelevante Auswirkungen:** keine

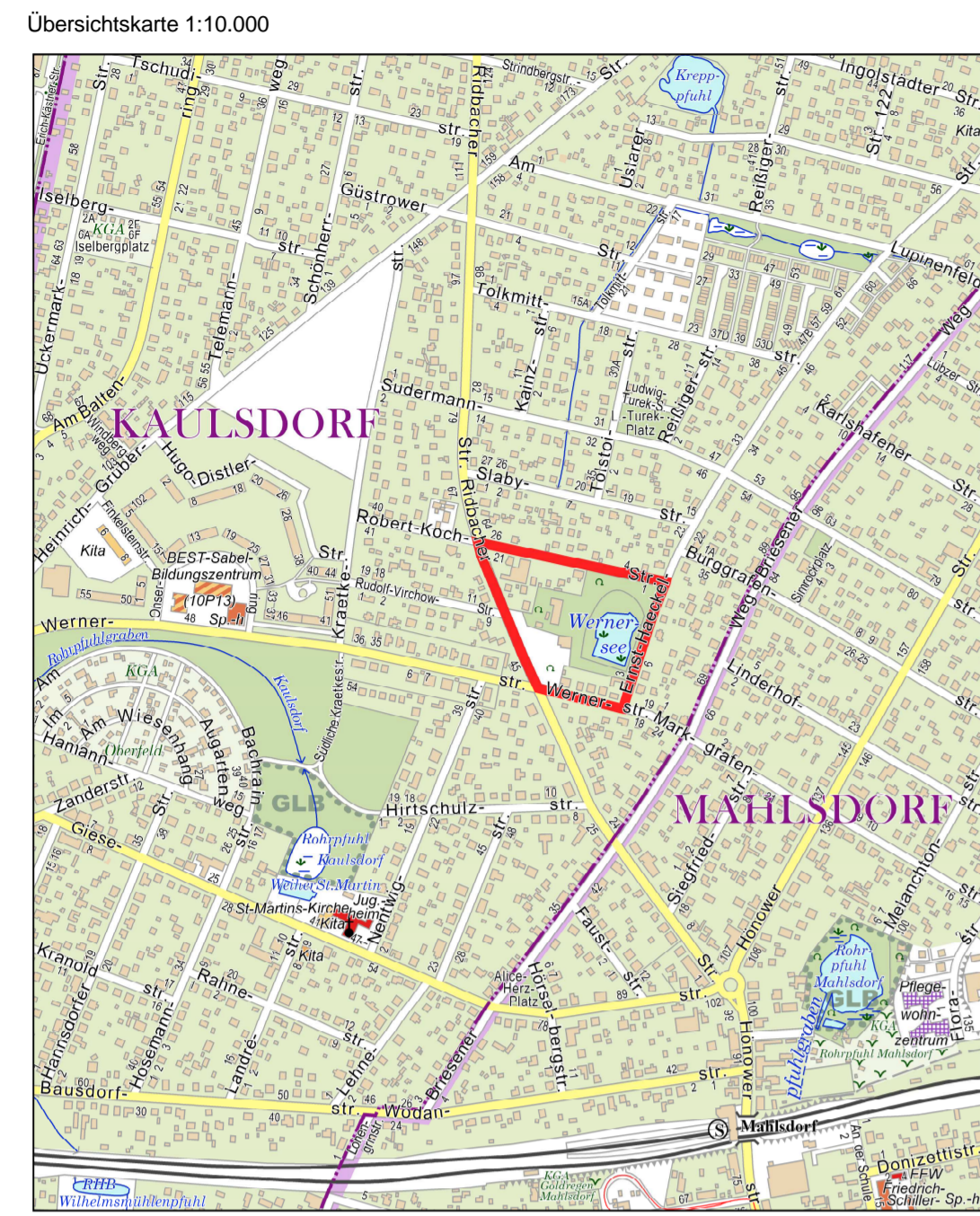
Dagmar Pohle  
Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit,  
Personal und Finanzen

Anlagen

# Bebauungsplan 10-63

für das Gelände zwischen Robert-Koch-Straße, Ernst-Haeckel-Straße, Wernerstraße und Ridbacher Straße  
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf

vorl. Abzeichnung Stand: September 2016



### Textliche Festsetzungen

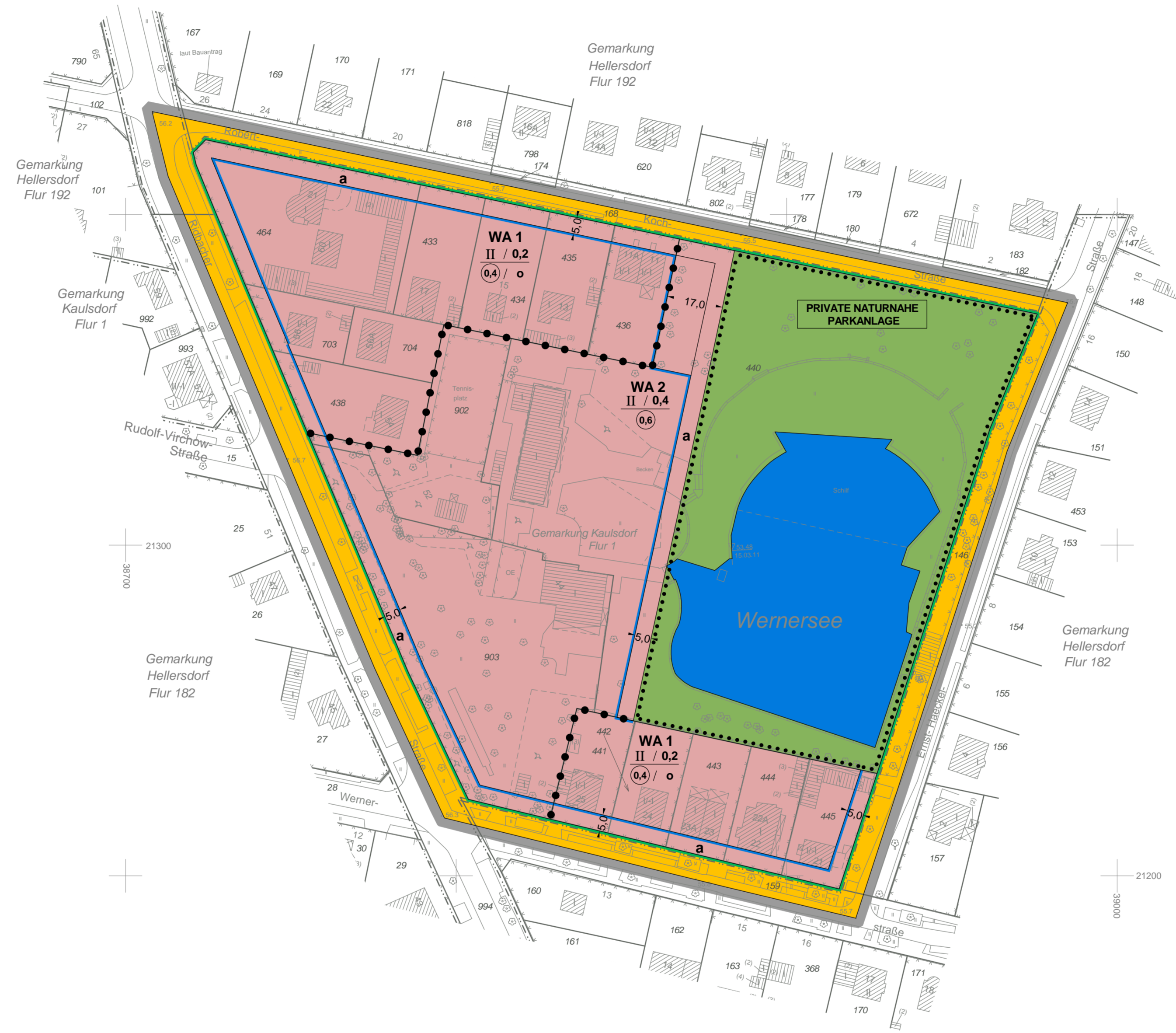
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 wird die allgemein zulässige Errichtung von Wohngebäuden auf Wohngebäude für pflegebedürftige Personen beschränkt.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Zum Schutz vor Lärm müssen entlang der Ridbacher Straße die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w</sub> res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 35 dB, Bettenräumen in Krankenanstalten und Sanatorien von mindestens 40 dB und in Büroräumen u. ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 30 dB und schalldämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der mit a bezeichneten Flächen unzulässig. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO
- Auf der Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung sind der vorhandene Altbaubestand, die Wiesen und die standortgerechten, einheimischen Gehölze zu erhalten und bei Abgang unter Verwendung von Arten der Pflanzliste in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck einer naturnahen Parkanlage erhalten bleibt.
- Ebenere Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkröniger Laubbaum unter Verwendung von Arten der Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume von mindestens gleicher Qualität einzurechnen.

### Hinweise:

- Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt/FB Stadtplanung, zur Einsichtnahme bereitgehalten.
- Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet des Wasserwerks Kaulsdorf in der weiteren Schutzzone IIIB; die Verbotstatbestände der einschlägigen Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Gebiet, indem auf Grund der Bodenverhältnisse Schichtenwasser auftreten kann. Die Versickerung von Regenwasser bedarf besonderer Berücksichtigung.

### Pflanzliste Bäume (mindestens 18/20 cm Stammumfang)

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Ainus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme



Zeichenerklärung			
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bestehen, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen			
Kleinstwohngelände	(§ 2 BauNVO)	WS	Grundflächenzahl
Reines Wohngebiet	(§ 3 BauNVO)	WR	Grundfläche
Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse
Besonderes Wohngebiet	(§ 5 BauNVO)	WE	als Höchstmaß
Dorfgebiet	(§ 6 BauNVO)	ME	als Mindest- und Höchstmaß
Mischgebiet	(§ 7 BauNVO)	MI	zwingend
Kerngebiet	(§ 8 BauNVO)	MK	offene Bauweise
Gewerbegebiet	(§ 9 BauNVO)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig
Industriegebiet	(§ 9 BauNVO)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig
Sondergebiet (Einkauf)	(§ 9 BauNVO)	SO	Nur Hausgruppen zulässig
Sondergebiet (Einkauf)	(§ 9 BauNVO)	WO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Sonstiges Sondergebiet	(§ 11 BauNVO)	SO	Geschlossene Bauweise
		UNIVERSITÄT	Bauweise
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	(§ 14 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	WR	Baugrenze
Geschossflächenzahl			Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abschreibungen
als Höchstmaß			Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
als Mindest- und Höchstmaß			als Höchstmaß
Geschossfläche			Traufhöhe
als Höchstmaß			Flußhöhe
als Mindest- und Höchstmaß			Charakter
Baumassenzahl			als Mindest- und Höchstmaß
Baumasse			zwingend
Flächen für den Gemeinbedarf			Flächen für Sport- und Spielanlagen
			JUGENDPREPARETHUM
			Verkehrsfäche
			Straßenbegrenzungslinie
			Bereich ohne Einfahrt
			Bereich ohne Ausfahrt
			Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
			Öffentliche und private Grünflächen
			Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
			Fläche für Wald
			Wasserfläche
			Umgrenzung von Flächen zur Ausweisung von Grünflächen
			Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
			Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor Schmutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
			Umgrenzung der von der Bepflanzung freizuhaltenden Flächen
			Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
			Umgrenzung der Flächen für
			Stellplätze
			Garagen
			Gemeinschaftsstellplätze
			Gemeinschaftsgaragen
			Wassersfläche
			Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
			Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
			Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich durch Luftverschmutzung gefährdet sind
			Bahntrasse
			Straßenbahn
			Eintragungen als Vorschlag
			Hochstraße
			Tiefstraße
			Brücke
			Industriebrunn (in Aussicht genommen)
			Kinderspielfeld

Planunterlagen			
Wohn- oder öffentliches Gebäude	mit Geschosshöhe und Dachform	Landesgrenze (Bundesland)	
Wirtschafts- oder Industriegebäude		Bauzugrenze	
Parkhaus		Orts- und Gemeindegrenze	
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	mit Geschosshöhe	Gemarkungsgrenze	
Brücke		Fluggrenze	
Gewässer		Flurstücksgrenze	
Geländehöhe, Straßenhöhe	in Meter über NN	Flurstücknummer, Flurstückstempel	
Laubbäume, Nadelbäume		Grundstücksummer	
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)		Mauer, Stützmauer	
Schornstein		Bordkante	
Zaun, Hecke		Baulinie, Baugrenze	
Hochspannungsmast		Straßenbegrenzungslinie	

Aufgestellt: Berlin, den 10. August 2015  
**Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin**  
Abt. Wirtschaft und Stadtentwicklung  
Stadtentwicklungsamt

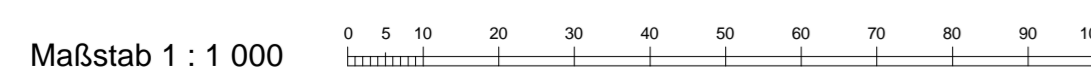
Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgelegt.  
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am ... beschlossen.

Berlin, den ...  
**Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin**  
Abt. Wirtschaft und Stadtentwicklung  
Stadtentwicklungsamt

Amtseiler  
Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den ...  
**Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin**

Bezirksbürgermeister ...  
Die Verordnung ist am ... im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. ... verkündet worden.



Planunterlagen: Karte von Berlin 1:1000  
Stand: Juli 2015  
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

**Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin**  
Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal  
und Verwaltung  
Stadtentwicklungsamt-Fachbereich Stadtplanung



## **Bebauungsplan 10-63**

**für das Gelände zwischen Robert-Koch-Straße, Ernst-Haeckel-Straße,  
Wernerstraße und Ridbacher Straße  
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf**

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

November 2017

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. PLANUNGSGEGENSTAND .....</b>	<b>3</b>
1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT.....	3
2. PLANGEBIET.....	4
2.1 Bestand.....	4
3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION .....	5
4. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG .....	8
<b>II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG .....</b>	<b>9</b>
1. ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER PLANINHALT .....	9
2. ENTWICKELBARKEIT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	10
3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....	10
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	10
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	14
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	15
3.4 weitere Arten der Nutzung.....	16
3.5 Sonstige Festsetzungen oder Grünfestsetzungen.....	18
4. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE.....	18
<b>III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>19</b>
1. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT .....	19
2. REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG.....	21
3. AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA .....	22
4. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN.....	22
<b>IV. VERFAHREN .....</b>	<b>22</b>
VERFAHRENSFÜHRUNG GEMÄß § 13A BAUGB .....	22
MITTEILUNG DER PLANUNGSABSICHT GEMÄß § 5 AGBAUGB .....	23
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS.....	23
DURCHFÜHRUNG DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB .....	23
DURCHFÜHRUNG DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.....	26
DURCHFÜHRUNG DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3(2) BAUGB .....	36
DURCHFÜHRUNG DER ERNEUTEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 4A (3) BAUGB.....	41
<b>V. RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>45</b>
<b>VI. ANHANG .....</b>	<b>46</b>
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....	46
PFLANZLISTE BÄUME.....	47

## I. Planungsgegenstand

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes Kaulsdorf, welches durch eine heterogene, überwiegend kleinteilige ein- und zweigeschossige Bebauungsstruktur geprägt ist. Die Fläche des ehemaligen Wernerbades stellt sich als städtebaulich prägende Grünfläche vor allem entlang der Straßen Robert-Koch-Straße und Wernerstraße dar.

Die Fläche des ehemaligen Wernerbades, eines ursprünglich natürlichen Kleingewässers, hat neben der strukturbestimmenden Wirkung im Siedlungsgebiet Kaulsdorf-Mahlsdorf eine große Bedeutung für den Naturhaushalt.

### 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Bereich des ehemaligen Wernerbades stellt ein für das Siedlungsgebiet Kaulsdorf-Mahlsdorf typisches Spezifikum der zahlreichen Toteishohlformen (Sölle) in Form von Pfuhlen und Kleingewässern dar. Die Funktion als städtebauliches Gestaltungselement dieses Bereiches soll langfristig planungsrechtlich gesichert werden.

Aufgrund gesetzlicher Regelungen erfolgte 2008 die Grundstücksübertragung des ehemaligen Wernerbades an die Berliner Bäder-Betriebe (BBB). Bereits seit 2002 wurde die ursprüngliche Nutzung am Standort aufgegeben. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Standortbedingungen innerhalb des durch Wohnnutzung geprägten Siedlungsgebietes Kaulsdorf wird eine erneute Nutzung als Freibad – unabhängig vom Aufwand für eine den Anforderungen entsprechende bauliche Herrichtung – aufgrund der zu erwartenden Störungspotenziale für die umgebende Wohnnutzung durch den Eigentümer als nicht durchsetzbar eingeschätzt.

Nach Aufgabe der Nutzung sind Entwicklungen im Rahmen der Innenentwicklung möglich, die unter Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Belange nur im Rahmen eines Bebauungsplanes städtebaulich zu bewältigen sind. Durch das Verfahren sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Zulässigkeit von Vorhaben im Planungsgebiet unter Berücksichtigung des Erhalts der prägenden städtebaulichen Wirkung des Wernersees, der Uferbereiche des ehemaligen Wernerbades und der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geschaffen werden. Über Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Standortes zu schaffen. Aufgrund des bestehenden Entwicklungsdruckes, der auch infolge der zu erwartenden Vermarktung der Flächen über die BIM (Berliner Immobilienmanagement) im Auftrag der Berliner Bäder- Betriebe besteht, ist die Formulierung städtebaulicher Ziele innerhalb eines Bebauungsplanes erforderlich.

Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gegenwärtig planungsrechtlich auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Um eine Freihaltung von Flächen im Geltungsbereich von Bebauung zu gewährleisten und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich gemäß § 1 (3) BauGB.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB geführt.

## **2. Plangebiet**

### *2.1 Bestand*

Der räumliche Geltungsbereich für das Bebauungsplanverfahren mit einer Größe von ca. 4 ha wird wie folgt begrenzt:

im Norden: Robert-Koch-Straße,  
im Osten: Ernst-Haeckel-Straße,  
im Süden: Wernerstraße,  
im Westen: Ridbacher Straße.

#### Realnutzung

Neben den zurzeit ungenutzten Grundstücksflächen des ehemaligen Wernerbades (einschließlich Eingangsgebäude) werden die übrigen Grundstücksflächen zum Wohnen genutzt. Eine Teilfläche des Planungsgebietes wurde bis 2015 als Tennisplatz genutzt.

#### Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des ehemaligen Wernerbades befinden sich im Eigentum der Berliner Bäder-Betriebe. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich einzelne Flurstücke, die dem Land Berlin zugeordnet sind, öffentliches Straßenland sowie wohntypisch genutzte Flächen, die sich in Privatbesitz befinden.

#### Altlasten

Es liegen keine fachlichen Stellungnahmen vor, die auf einen Verdacht einer Belastung des Bodens infolge von Altlasten im Plangebiet hinweisen.

#### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen. Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs besteht über die Ridbacher Straße. Die dort verkehrenden Buslinien gewährleisten die Anbindung sowohl an die U-Bahnlinie 5 zwischen Hönow und Alexanderplatz als auch an die S-Bahnstrecke Strausberg – Spandau.

Aus Baumaßnahmen resultierende Beeinträchtigungen des Omnibuslinienverkehrs sind rechtzeitig mit der BVG abzustimmen.

#### Technische Erschließung

Die Voraussetzungen für eine Sicherung der technischen Erschließung des Planungsgebietes sind durch bereits im öffentlichen Straßenraum vorhandene Anlagen gegeben.

Im Geltungsbereich befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Die Richtlinie zum Schutz von 1-110 kV Kabelanlagen der



Stromnetz GmbH, die Richtlinie zum Schutz von Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice GmbH und die Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben sind zu beachten.

Die vorhandenen Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

Das Gelände liegt in der Schutzzzone des Wasserwerkes Kaulsdorf. Es gelten die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf vom 11. Oktober 1999, § 7 „Schutz der Zone IIIB“.

Bezüglich der Versorgung des Gebietes mit Erdgas sind Anlagen mit einem Betriebsdruck >4 bar im Plangebiet vorhanden. Gemäß den Technischen Regeln sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen. Mit Abweichungen der dargestellten Lage der Leitungen muss gerechnet werden.

Bei Baumpflanzungen sind die vorgeschriebenen Mindestabstände zu Kabeln und Rohrleitungen zu beachten.

#### Geltendes Planungsrecht

Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gegenwärtig planungsrechtlich auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Die vorhandene maßgebliche Umgebung ist wohntypisch genutzt. Der Siedlungscharakter weist eine Bebauung im Einzel- und Doppelhauscharakter mit überwiegend ein- und zweigeschossigen Baukörpern aus. Westlich der Ridbacher Straße wird durch die vorhandene dreigeschossige Reihenhausbebauung entlang der Wernerstraße der Übergang zur baulichen Struktur der Großsiedlung deutlich.

### **3. Planerische Ausgangssituation**

#### *Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl.S.182)*

Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B im festgelegten Gestaltungsraum Siedlung. Es gilt gemäß LEP B-B für die Bauleitplanung das Prinzip des Vorranges der Innen- vor Außenentwicklung. Das Planungsziel des Bebauungsplanes berücksichtigt diesen Vorrang der Innenentwicklung sowie die Priorität der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen aus den Grundsätzen der Raumordnung § 5 Abs. 2 LEPro 2007 und 4.1 (G) LEP B-B.

#### *Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin)*

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362), stellt den überwiegenden Bereich des Planungsgebietes als Grünfläche dar. Aufgrund der ursprünglichen Nutzung als Freibad erfolgte im Zuge der Darstellungssystematik im Zusammenhang mit der Zuordnung einer übergeordneten Bedeutung der Freibadfunktion für Hellersdorf die Darstellung mit dem Lagesymbol Sport.

Entsprechend den Entwicklungsgrundsätzen des FNP Berlin für Bebauungspläne können aus den als Grünfläche dargestellten Flächen keine Baugebiete und andere

bauliche Nutzungen in Bebauungsplänen entwickelt werden. Davon ausgenommen sind untergeordnete Grenzkorrekturen und untergeordnete Flächen für den Gemeinbedarf, die angrenzenden Wohnbauflächen zugeordnet sind. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist über die planungsrechtliche Sicherung von vorhandenen Anlagen auf Flächen kleiner als 3 ha mit örtlicher Bedeutung zu entscheiden.

#### *Landschaftsprogramm (LaPro 94)*

Seit Juli 1994 liegt das Landschaftsprogramm (LaPro) für Berlin vor, welches grundsätzliche Aussagen für das Planungsgebiet hinsichtlich der Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze von Naturschutz- und Landschaftspflege enthält. Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl S. 1314) stellt in seinen Teilplänen „Landschaftsbild“ und „Biotop- und Artenschutz“ den Geltungsbereich als Obstbaumsiedlungsbereich dar und weist in der Zielstellung auf den Erhalt prägender Landschaftselemente und die Bedeutung innerhalb des Biotopverbundes hin.

Im Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“ wird der Bereich des Planungsgebietes als Siedlungsstruktur mit hohem Anteil an privaten Freiflächen dargestellt und als geringste Dringlichkeitsstufe zur Verbesserung der Freiraumversorgung eingeschätzt. Es ist das Ziel formuliert, die Nutzungsmöglichkeiten vorhandener Freiräume und die Aufenthaltsqualität im Straßenraum zu verbessern.

Der Teilplan „Landschaftsbild“ sieht für das Planungsgebiet neben dem Entwicklungsziel des Erhalts des Kleingewässers als siedlungsgeprägtes Strukturelement auch die Wiederherstellung der historischen Allee im Bereich der Ridbacher Straße vor.

Im Teilplan „Biotop- und Artenschutz“ ist das Planungsgebiet als siedlungsgeprägter Raum dargestellt. Es wird auf das Entwicklungsziel der Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur hingewiesen. Sowohl der Erhalt von Einzelbiotopen innerhalb des örtlichen Biotopverbundsystems als auch der Erhalt der Funktion artenschutzrelevanter Strukturelemente werden hier als Entwicklungsschwerpunkt genannt.

Die im Teilplan „Naturhaushalt/Umweltschutz“ benannten Maßnahmen für das Planungsgebiet zielen auf die Sicherung vorhandener Qualitäten ab. Bei allen Baumaßnahmen sind der Boden- und Grundwasserschutz zu beachten sowie Möglichkeiten für eine dezentrale Regenwasserversickerung zu schaffen.

#### *Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr*

Er entwickelt eine gesamtstädtische Perspektive für die Verkehrspolitik, berücksichtigt aber gleichermaßen teilräumliche Besonderheiten und die stadtgrenzenüberschreitenden Bezüge nach Brandenburg. Für das Planungsgebiet stellt er die Ridbacher Straße auch langfristig als Ergänzungsstraße im übergeordneten Straßennetz dar.

### *Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)*

Der StEP Klima vom 31. Mai 2011 widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin. Er rückt dabei die Anpassung an den Klimawandel in den Mittelpunkt, ergänzt aber auch die Anstrengungen im Klimaschutz.

Die Grün- und Freiräume klima- und sozialgerecht weiterzuentwickeln, ist Kernthema der zukunftsfähigen Stadtentwicklung, um so die Lebensqualität in der Stadt langfristig zu sichern. Eine konkrete Planaussage zum Plangebiet wird durch den StEP Klima nicht getroffen.

### *Lärmaktionsplan*

Der Lärmaktionsplan 2008 für Berlin ist eine sonstige, von der Gemeinde beschlossene Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Dieser Plan wird mit dem Lärmaktionsplan 2013-2018 fortgeschrieben, der am 6. Januar 2015 vom Senat von Berlin beschlossen wurde.

Ziel der Lärmaktionsplanung als vorbereitende Planung ist die Minderung des Umgebungslärms, d.h. der Lärmbelastungen im Außenraum. Geschützt werden soll der gesamte Aufenthaltsraum der Bevölkerung einschließlich des Wohnumfeldes. Die Strategie dieser Planung setzt auf Vorbeugung und Sanierung an der Quelle durch Verkehrsbeeinflussung gem. § 47d Abs. 2 BImSchG.

Für das Plangebiet sind die vorhabenbedingte Lärmzunahme an bestehender Bebauung (Zusatzverkehre im umliegenden Straßennetz) und der Schutz von Neubebauung vor Geräuscheinwirkungen zu berücksichtigen.

### *Bezirkliches Zentrenkonzept*

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat das überarbeitete Zentrenkonzept für den Bezirk auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 19.11.2013 (BA-Vorlage 586/IV) am 23.01.2014 (DS 1203/VII) als sektorale Bereichsentwicklungsplanung beschlossen.

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

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

beschränkt werden. Außerhalb der durch das bezirkliche Zentrenkonzept definierten Zentrenstandorte sollen Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sein.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-63 befindet sich außerhalb des Einzugsbereiches des Ortsteilzentrums S-Bahnhof Mahlsdorf.

Auf eine gesonderte textliche Festsetzung im Bebauungsplan zur Regelung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird jedoch verzichtet. Die Entwicklung der Flächen des ehemaligen Wernerbades wird über ein Konzeptverfahren mit dem Ziel der Umsetzung besonderer Wohnformen gesteuert. Im Rahmen dieser geplanten Nutzung sollen kleinere Einzelhandelsflächen bewusst nicht ausgeschlossen werden. Eine Ansiedlung großflächiger zentrenschädigender Einrichtungen ist aufgrund der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet nicht möglich und bedarf deshalb keines Ausschlusses.

#### **4. Entwicklung der Planungsüberlegung**

Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes sind die Entwicklung zusätzlicher Bauflächen im Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes und die Freihaltung von Flächen von Bebauung im Bereich des Wernersees als private Grünflächen.

Mit der beabsichtigten Festsetzung von Flächen mit der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet ist die Fortsetzung der vorhandenen siedlungsgebietstypischen Nutzungsstruktur beabsichtigt. Entsprechend § 4 BauNVO sind im Rahmen der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes neben der vorwiegenden Hauptnutzungsart Wohnen weitere, das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungen möglich. Unter dem Aspekt der Gewährleistung des störungsfreien Wohnens entsprechend der Eigenart des Baugebietes ist es erforderlich, durch die Festsetzung des Bebauungsplanes Tankstellen und Gartenbaubetriebe, die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zulässig sein können, auszuschließen.

Innerhalb des Planungsgebietes erfolgt für die Flächen des ehemaligen Wernerbades die Beschränkung der zulässigen Nutzungen auf Wohngebäude für pflegebedürftige Personen. Dies ist das Ergebnis eines unter Mitwirkung der Fachabteilungen durchgeführten Workshops im Bezirk. Die Festsetzung berücksichtigt die Anforderungen des demografischen Wandels und der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung innerhalb des Siedlungsgebietes des Bezirkes.

Die Erweiterung von bebaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet gegenüber der bestehenden Situation erfolgt im Zusammenhang mit der Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und der Bedeutung der Fläche innerhalb der gewässerorientierten Biotopvernetzung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf unter Berücksichtigung der gutachterlichen Stellungnahme zum Artenschutz.

Es besteht das Ziel, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die im Bestand vorhandene hohe Wohnqualität innerhalb des Siedlungsgebietes zu sichern und langfristig erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnnutzung, insbesondere durch Lärm und Verkehr infolge möglicher zukünftiger Nutzungen, auszuschließen.

Die zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens erfolgte Prüfung ergab kein Planungserfordernis für die Sicherung kommunaler Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes.

Unter Berücksichtigung des Bestandes und der Entwicklung der Einwohnerzahlen im Siedlungsgebiet Kaulsdorf besteht kein Bedarf zur planungsrechtlichen Sicherung eines Kita-Standortes innerhalb des Geltungsbereiches. Gleichwohl lässt die beabsichtigte Festsetzung von Flächen mit der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet die Errichtung einer Kita, z. B. durch private Träger, zu.

In Übereinstimmung mit der bezirklichen Spielplatzplanung wird der Bedarf an öffentlichen Spielplätzen im Einzugsbereich des Standortes Wernerbad über Flächen außerhalb des Geltungsbereiches gedeckt. Durch die beabsichtigte Festsetzung der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet wird im Planungsgebiet kein Bedarf an Gemeinbedarfsflächen und öffentlichen Grünflächen erzeugt, der über den gesamten Entwicklungsrahmen des Siedlungsgebietes hinaus zu berücksichtigen ist. Für den Bereich Kaulsdorf besteht insgesamt unter Berücksichtigung der im Ortsteil Kaulsdorf vorhandenen bzw. planungsrechtlich gesicherten Flächen kein Defizit an öffentlichen Grünflächen, so dass die planungsrechtliche Sicherung einer Grünfläche innerhalb des Geltungsbereiches nicht erforderlich ist.

Gegen eine langfristige Sicherung der im Bestand vorhandenen Nutzung einer Teilfläche als Tennisplatz im Blockinnenbereich bestehen planungsrechtliche Bedenken. Die geringe Grundstücksgröße und die aus der Nutzungstypik resultierende Lärmproblematik lassen negative Beeinträchtigungen auf die unmittelbar angrenzende Wohnnutzung erwarten. Durch das Abgeordnetenhaus Berlin wurde bereits am 13. Juni 2013 der Beschluss über die Aufgabe gemäß § 7 Abs. 2 Sportförderungsgesetz des Freibades „Wernerbad“ nebst Tennisplatz zwecks Veräußerung für Sonderwohnformen nebst Dienstleistungseinrichtungen gefasst. Es ist geplant, für die Fläche des Tennisplatzes im Zusammenhang mit der Fläche des ehemaligen Wernerbades die Festsetzung der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet zu treffen. Durch das Bezirksamt erfolgt die Schaffung der Voraussetzungen für die Verlagerung der Tennisplatznutzung an den Standort Frankenholzer Weg.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB als beschleunigtes Verfahren geführt. Auch bei Verfahrensführung nach § 13a BauGB sind die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt Gegenstand der Abwägung.

## **II. Planinhalt und Abwägung**

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

Die städtebaulichen Ziele, die mit dem Bebauungsplan 10-63 verfolgt werden, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Flächen des ehemaligen Wernerbades unter Berücksichtigung der im Umfeld vorhandenen städtebaulichen Strukturen, die vorwiegend durch eine wohntypisch genutzte Umgebung mit überwiegend ein- und zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern geprägt sind,
- Sicherung von Flächen mit der Beschränkung der zulässigen Nutzungen auf Wohngebäude für pflegebedürftige Personen,
- Sicherung von Bebauung freizuhaltender Grundstücksflächen im unmittelbaren Randbereich der Wasserfläche des ehemaligen Wernerbades als private Grünfläche,

- Berücksichtigung des Artenschutzes und der Funktion der Fläche als Bestandteil des Biotopverbundes.

Die Zielstellung des Bebauungsplanes ist planungsrechtlich durch folgende Festsetzungen, unter dem Aspekt der geordneten städtebaulichen Entwicklung auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 - 8 BauGB, umzusetzen:

- Straßenbegrenzungslinien zur Definition des öffentlichen Straßenraumes;
- Baugrenzen und Sicherung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind;
- Art und Maß der baulichen Nutzung der Bauflächen.

## **2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Der FNP stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grünfläche mit dem Lagesymbol Sport dar.

Unter Berücksichtigung der Lärmproblematik zur angrenzenden Wohnnutzung sowie des bestehenden Entwicklungsinteresses und der beabsichtigten Grundstücksverwertbarkeit des ehemaligen Areals des Wernerbades waren die Voraussetzungen einer Freibadfunktion am Standort nicht mehr gegeben. Es erfolgte bereits durch das Abgeordnetenhaus Berlin der Beschluss, das Wernerbad als Sportfläche aufzugeben (Datum 13. Juni 2013). Somit ist die Voraussetzung für die Darstellung als Grünfläche mit dem Lagesymbol Sport im FNP nicht mehr gegeben. Die für den FNP zuständige Senatsverwaltung äußerte gegen die bestehende Planungsabsicht der Festsetzung von Flächen eines Allgemeinen Wohngebietes auch mit besonderem Wohnbedarf für pflegebedürftige Personen sowie privater Grünfläche keine Bedenken. Die Ziele des Bebauungsplanes entsprechen der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Auf Grund der Verfahrensführung nach § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ist bei Abweichung der Planungsziele von den Darstellungen des FNP die Führung des Bebauungsplanes nicht an ein Änderungsverfahren des FNP gebunden. Durch eine Darstellung der Fläche als Wohnbaufläche W4 wäre eine Anpassung des FNP an die Ziele des Bebauungsplanes gegeben.

Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist beabsichtigt, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

## **3. Begründung der Festsetzungen**

### *3.1 Art der baulichen Nutzung*

Der Bebauungsplan setzt für alle Bauflächen des Planungsgebietes die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Durch die Festsetzung der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ist die Fortführung vorhandener siedlungsgebietstypischer städtebaulicher Strukturen möglich. Innerhalb des Planungsgebietes erfolgt eine Differenzierung der Flächen in Bezug auf die zulässige Nutzung in WA 1 und WA 2.

Während für die bereits im Bestand zu Wohnzwecken bebauten Grundstücke die Festsetzung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet WA 1 erfolgt, wird für die

bebaubaren Flächen des ehemaligen Wernerbades die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet WA 2 getroffen. Auf diesen Flächen wird gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 die im WA allgemein zulässige Errichtung von Wohngebäuden auf Wohngebäude für pflegebedürftige Personen beschränkt. Dies erfolgt unter Berücksichtigung sozialer Aspekte und der Altersstruktur der Bevölkerung des Bezirkes. Mit der Festsetzung dieser Nutzungsart und des Nutzungsmaßes sollen auf diesen Teilflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Errichtung einer Wohnanlage für demenzkranke Personen geschaffen werden. Der Bedarf der Einordnung einer Wohneinrichtung für diese besondere Wohnform innerhalb des Siedlungsgebietes resultiert aus dem vorhandenen Wunsch vieler Bürger/-innen nach einem Verbleiben im Kiez.

Solch eine Einrichtung erfüllt, da sie eine auf gewisse Dauer angelegte Häuslichkeit als Grundsatz beinhaltet, die Voraussetzungen einer Wohnnutzung gem. § 4 BauNVO. Eine solche Anlage gilt laut geltender Rechtsprechung als Wohnen, selbst wenn der Betreuungs- und Pflegezweck gegenüber dem Wohnaspekt überwiegt (VG Saarlouis Urteil vom 8.6.2005, 5 K 42/03). Der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes bleibt erhalten.

Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme (Kötter, Beratende Ingenieure Berlin GmbH vom 1.11.2013) zu den Belangen des Lärmschutzes wurde die Verträglichkeit einer solchen Wohnnutzung am Standort in Bezug auf mögliche Auswirkungen auf im Bestand vorhandene, angrenzende Wohnbebauung nachgewiesen.

Auf der Grundlage einer städtebaulichen Entwurfsstudie (Stand Juli/2012, Büro Feddersen Architekten) zum Standort ehemaliges Wernerbad wurden insbesondere

- Anlagengeräusche aus dem Betrieb der Wohneinrichtung und
- Verkehrsgeräusch

in der gutachterlichen Stellungnahme geprüft.

Im Ergebnis dieser Untersuchung wird unter Berücksichtigung einzelner Randbedingungen davon ausgegangen, dass durch eine derartige Wohneinrichtung der bestehende Schutzanspruch der innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes vorhandenen Wohnnutzung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Die Ergebnisse der gutachterlichen Stellungnahme belegen, dass grundsätzlich ein Betrieb einer solchen Wohnanlage am Standort unter Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm möglich ist.

Eine wesentliche Änderung der Verkehrslärmsituation ist gemäß Gutachten tagsüber durch den zukünftigen vorhabenbezogenen Zusatzverkehr nicht zu erwarten. In der Nacht wird durch den Betrieb einer Wohneinrichtung zwischen 22:00 und 6:00 kein beurteilungsrelevantes Fahrtenaufkommen erzeugt, welches die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche maßgeblich beeinflussen könnte.

Die Lage des Planungsgebietes an der übergeordneten Ridbacher Straße erfordert die Auseinandersetzung mit dem aus der geplanten Nutzungsart resultierenden Anspruch auf Wohnruhe, da bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind.

Die vorhandene Bebauung entlang dieser Straße weist bereits im Bestand vorwiegend Wohnnutzung auf. Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme wurde die Beurteilung der tatsächlichen Belastungssituation für die Grundstücksflächen entlang dieses Straßenraumes anhand der im FIS-Broker der

Senatsverwaltung eingestellten strategischen Lärmkarte für die bereits zum Wohnen genutzten Grundstücke und die gemäß Ziel des Bebauungsplanes zu entwickelnde Nutzung herangezogen.

Die Aussagen der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) finden mit Orientierungswerten bei der Ausweisung von Baugebieten Anwendung. Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet sollten möglichst Werte von tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) eingehalten werden. Diese Werte werden im Planungsgebiet entlang der Ridbacher Straße bereits im Bestand überschritten.

Die für städtebauliche Planungen zu berücksichtigenden Orientierungswerte der DIN 18005 werden entsprechend gutachterlicher Aussage in rund 35 m (Tag) bzw. 70 m (Nacht) Entfernung von der Ridbacher Straße eingehalten. Der höchste Beurteilungspegel tritt im Kreuzungsbereich Ridbacher Straße/Wernerstraße mit bis zu 63 dB(A) am Tage und 59 dB(A) in der Nacht auf. Dies ist hauptsächlich auf den Busverkehr in diesem Bereich zurückzuführen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kann kein Einfluss auf die Geräuschentwicklung auf der Ridbacher Straße genommen werden. Entsprechend gutachterlicher Empfehlung wäre z. B. nach Prüfung verkehrlicher Belange unabhängig vom Bebauungsplanverfahren die Möglichkeit einer Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h heranzuziehen und somit eine Pegelreduzierung von ca. 3 dB zu erreichen.

Die Festsetzung der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet setzt den im Bestand vorhandenen Gebietscharakter fort. Unter Berücksichtigung der in der Rechtsprechung dargelegten Tendenzen darf für die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung ein Dauerschallpegel von 70 dB(A) am Tag herangezogen werden (Kuschnerus: „Der sachgerechte Bebauungsplan“, 4. Auflage, Dezember 2010, Rdnr. 451, 452). Dieser Wert wird entsprechend den Darstellungen der strategischen Lärmkarte resultierend aus dem Verkehrslärm der Ridbacher Straße nicht für Bereiche innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erreicht.

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan lassen die Nutzung der gesamten Grundstückstiefe für eine Gebäudeeinordnung und somit ein Abrücken der Bebauung von der Geräuschquelle zu. Die vorhandene Grundstückssituation des WA1 und die geplante Nutzungsart auf der Fläche WA2 lassen jedoch ein Heranrücken der Bebauung an die Baugrenze im Sinne der wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung erwarten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Ridbacher Straße, wie etwa eine Schallschutzwand, sind aus städtebaulichen Gründen nicht heranzuziehen. Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen gewachsenen Siedlungsstruktur würden aktive Schallschutzmaßnahmen einen Einschnitt in die städtebauliche Wirkung des offenen Siedlungscharakters bedeuten. Auf Festsetzungen von aktiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan wird auf Grund der möglichen Vielzahl passiver Schallschutzmaßnahmen auf den Grundstücken verzichtet.

Im Rahmen der Vorhabenplanung sind beispielsweise Grundrisslösungen möglich, die Räume mit sensiblen Nutzungen den straßenabgewandten Gebäudeseiten zuordnen. Auch sind technische Lösungen wie Vorbauten, verglaste Laubengänge o.ä. Möglichkeiten der Reduzierung der Lärmeinwirkungen in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen. Den Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe seitens der



Neubebauung auf der Fläche WA 2 kommt dem entsprechend eine große Bedeutung zu.

So kann insbesondere auf der Fläche WA 2 durch die Gebäudestellung auf dem Grundstück und die Grundrissgestaltung mit der Anordnung von Schlafräumen und weniger schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Küche, Wäscherei) einer Überschreitung des Orientierungswertes für Allgemeines Wohngebiet im Bereich Ridbacher Str./Wernerstraße entgegen gewirkt werden.

Der Bauherrenschaft stehen somit prinzipiell mehrere Möglichkeiten zur Bewältigung der Lärmproblematik zur Auswahl. Resultierend aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln sollen darüber hinaus im Bebauungsplan die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 für die Bebauung entlang der Ridbacher Straße wie folgt festgesetzt werden:

„Zum Schutz vor Lärm müssen entlang der Ridbacher Straße die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß ( $R_w$  res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 35 dB, Bettenräumen in Krankenanstalten und Sanatorien von mindestens 40 dB und in Büroräumen u.ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 30 dB und schalldämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.“

Damit wird sichergestellt, dass bei einer Neubebauung entlang der Baugrenze zur Ridbacher Straße die Anforderungen für Außenbauteile des zugeordneten Lärmpegelbereichs III (DIN 4109, Tabelle 8) eingehalten werden. In den Lärmpegelbereichen III und darunter erfüllen Standardkonstruktionen, die aus Wärmeschutzgründen ohnehin vorgesehen werden müssen, die schalltechnischen Anforderungen (beispielsweise Fenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 für typische Wohnräume im Lärmpegelbereich III).

Dem privaten Belang der individuellen Gestaltungsfreiheit auf dem privaten Grundstück soll Rechnung getragen werden, indem auch vergleichbare Maßnahmen zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zur Anwendung kommen können. Weitere Festsetzungen zum passiven Lärmschutz sind städtebaulich nicht erforderlich. Die oben beschriebenen Möglichkeiten für Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe im Rahmen der Vorhabenplanung sollen nicht eingeschränkt werden.

Zur Wahrung der gewachsenen Nutzungsstruktur und der daraus resultierenden Gebietscharakteristik sollen auf den Flächen WA 1 und WA 2, insbesondere zur Aufrechterhaltung der Wohnruhe, Nutzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen werden (textliche Festsetzung Nr.1). Dazu gehören Gartenbaubetriebe, die neben einem erhöhten Erschließungsverkehr aufgrund ihres Flächenbedarfes und ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit die siedlungsgeprägte Ortstypik stören würden. Der Ausschluss von Tankstellen auf den Flächen WA 1 und WA 2 erfolgt zur Vermeidung von Konflikten, da insbesondere aus der Funktion von Tankstellen heraus ein hohes Verkehrsaufkommen resultiert.

Unter dem Begriff der „Tankstelle“ wird die Bedienung von Treibstoffsäulen und der kleine Kundendienst (Wagenwaschen und Wagenpflege mit der Behebung kleiner Mängel und „Pannen“) verstanden. Sie sind täglich 24 Stunden in Betrieb. Das erweiterte Angebot verschiedener Versorgungsbereiche, das sich ändernde Käuferverhalten und mögliche überörtliche Kundenströme sowie daraus resultierende Lärm- und Abgasimmissionen führen zur Störung der Wohnruhe. Dem Schutz der Wohnruhe wird hier ein städtebaulicher Vorrang gegeben.

Die Möglichkeit einer Umsetzung des aus dem Wohnen resultierenden Bedarfs dieser Nutzungsart Tankstellen ist durch ihre Zulässigkeit in anderen Bereichen des Siedlungsgebietes Kaulsdorf gegeben.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von

- GRZ (Grundflächenzahl),
- GFZ (Geschoßflächenzahl) und
- Geschossigkeit

geregelt.

Auf Grund der Differenzierung der zulässigen Wohnnutzung innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet festzusetzenden Flächen erfolgt ebenfalls eine Differenzierung im zulässigen Maß der baulichen Nutzung im Planungsgebiet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen insbesondere durch das Maß der baulichen Nutzung den formulierten Leitbildern der klimagerechten Stadtentwicklung.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Flächen WA 1 ist eine maximal zulässige GRZ von 0,2 geplant. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Struktur des Siedlungsgebietes. Diese Festsetzung gewährleistet eine gebietsverträgliche Entwicklung der Wohnfunktion unter Berücksichtigung der Beibehaltung ortstypischer Strukturen und eines adäquaten Nutzungsmaßes im Sinne der wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Grundstücke. Durch die geplante Festsetzung der GRZ soll der aufgelockerte und durchgrünte Gebietscharakter, der durch kleinteilige Bebauung geprägt wird, in diesem Bereich des Siedlungsgebietes planungsrechtlich gesichert und die dort vorhandene Wohnqualität erhalten werden.

Für die Fläche WA 2 wird die maximal zulässige GRZ auf 0,4 festgesetzt. Insgesamt beschränkt sich die Anhebung der Nutzungsdichte auf weniger als die Hälfte der Blockfläche und lässt im Zusammenhang mit der dort zulässigen besonderen Wohnform eine konzentrierte Bauform zu, die aus der funktionsbedingten Zuordnung der Räume resultiert. Demgegenüber wird durch die Festsetzung von Flächen als private Grünfläche ein wesentliches Kriterium des durchgrünten Gebietscharakters des Siedlungsgebietes planungsrechtlich gesichert.

### Geschossigkeit

Für alle Bauflächen des Planungsgebietes wird eine maximale Geschossigkeit von zwei festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass sich eine Neubebauung höhenmäßig in die vorhandene Bebauungsstruktur des Siedlungsgebietes einfügt.

### Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Fläche WA 1 ist in Ableitung der Darstellungen des FNP Berlin für die unmittelbar an das Planungsgebiet anschließenden Siedlungsbereiche eine Festsetzung der Geschossflächenzahl GFZ von maximal 0,4 zur planungsrechtlichen Sicherung des Rahmens für die zukünftige Entwicklung geplant. Dieses Maß der baulichen Nutzung entspricht den Darstellungen des FNP W4 für die an das Planungsgebiet angrenzenden Bereiche des Siedlungsgebietes mit einer Obergrenze GFZ von 0,4. Es wird davon ausgegangen, dass infolge einer Anpassung der Darstellung des FNP an die Ziele des Bebauungsplanes die Fläche des Planungsgebietes ebenfalls als Wohnbaufläche W4 dargestellt wird, damit eine Weiterführung der vorhandenen Siedlungsstrukturen gewährleistet ist.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 soll eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt werden. Damit wäre die Obergrenze bei zukünftiger Darstellung der Fläche im FNP als Wohnbaufläche W4 überschritten. Dies ist gemäß der Entwicklungsgrundsätze zulässig, da hier auf Grund der örtlichen Situation durch ein etwas höheres Nutzungsmaß Bezug genommen wird auf die mögliche Umsetzung des Wohnbedarfes für pflegebedürftige Personen in einer Wohneinrichtung für Demenzzranke unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung. Die höhere GFZ resultiert aus dem Planungsziel, welches in der Sicherung der Voraussetzungen für die Umsetzung und Funktionalität von Einrichtungen dieser besonderen Wohnform besteht. Durch die festzusetzenden Nutzungsmaße (GRZ 0,4 und GFZ 0,6) wird die Umsetzung eines Konzeptes ermöglicht, welches gerade durch den Wechsel ein- und zweigeschossiger Gebäudeteile die städtebauliche Einpassung in das vorhandene Siedlungsgebiet sicherstellt. Da die Überschreitung der Obergrenze von 0,4 sich auf eine untergeordnete Teilfläche des Planungsgebietes beschränkt und darüber hinaus gemäß Planungsziel ein erheblicher Teil der Flächen von Bebauung freizuhalten ist bzw. als private Grünfläche festgesetzt werden soll, wird die Grundkonzeption des FNP dadurch nicht in Frage gestellt.

### *3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche*

#### Bauweise

Für die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 erfolgt die Festsetzung der offenen Bauweise. Auf Grund der vorhandenen Grundstücksstruktur soll durch diese Festsetzung die vorhandene, kleinteilige Bebauungsstruktur auf den bereits überwiegend im Bestand bebauten Flächen erhalten werden. Gebäudelängen bis 50 m, wie sie die offene Bauweise zulässt, werden auf Grund der vorhandenen Grundstücksstruktur und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung nicht erwartet, sollen jedoch auch nicht ausgeschlossen werden, da sie den Gebietscharakter nicht in Frage stellen.

Für die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da diese besondere Wohnform funktionsbedingt oft an spezielle Gebäudeformen und bauliche Besonderheiten gebunden ist. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen der Bauordnung Berlin (BauOBl) in Bezug auf die Einhaltung der Abstandsflächen. Es ist nicht vorgesehen, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe von Abstandsflächen im Bebauungsplan festzusetzen. Es gelten darüber hinaus für die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen die Allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit entsprechend § 15 BauNVO im Sinne des Nachbarschutzes.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird im Bebauungsplan auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Die wesentlichen Rahmenbedingungen für die beabsichtigte geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Festsetzung von Baugrenzen zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen in ausreichendem Umfang gewährleistet.

Im Bebauungsplan werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen die vorhandenen, für das Siedlungsgebiet typischen von Bebauung freigehaltenen Vorgartenbereiche planungsrechtlich gesichert. Durch die textliche Festsetzung Nr. 5 wird geregelt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig sind.

Die Nichtüberbaubarkeit einer an die private Parkanlage grenzenden Fläche im nördlichen Bereich des WA 2 soll eine Konzentrierung der vorhabenbedingten Baumasse ermöglichen und schafft die Voraussetzung für eine Einordnung von Stellplätzen nach Prüfung der Erforderlichkeit nachbarnschutzrechtlicher Maßnahmen. Die Freihaltung der Flächen um den Wernersee von Bebauung berücksichtigt die ökologische Funktion des Gewässers 2. Ordnung und das daraus resultierende Erfordernis von Renaturierungsmaßnahmen. Durch die geplante Festsetzung einer Baugrenze im WA 2 entlang der privaten Parkanlage soll eine Beeinträchtigung dieser Fläche ausgeschlossen werden.

### *3.4 weitere Arten der Nutzung*

#### Private Grünfläche

Im unmittelbaren Randbereich des ehemals als Bad genutzten Wernersees wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage festgesetzt. Damit bleibt die städtebauliche Wirksamkeit dieses stadtbildprägenden landschaftlichen Elementes in den öffentlichen Straßenraum hinein auch nach erfolgter Entwicklung auf den Baugrundstücken entsprechend den Planungszielen erhalten.

Im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist auch entsprechend LaPro der für das Siedlungsgebiet typische, stadträumlich prägende Bereich des Wernersees mit seinen uferbegleitenden natürlichen Vegetationsbeständen planungsrechtlich zu sichern und als gebietstypisches Gestaltungsmerkmal zu erhalten. Die Festsetzung der privaten Grünfläche im Planungsgebiet dient dem Erhalt der Fläche als Lebensraum geschützter Arten. Damit steht der Bebauungsplan in Übereinstimmung mit dem LaPro.

Die Abgrenzung erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden naturräumlichen Besonderheit des ehemaligen Wernerbades, eines ursprünglich natürlichen Kleingewässers.

Die Festsetzung dieser Fläche als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Altbaumbestand entsprechend Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sichert den Erhalt des bereits durch Altbaumbestand geprägten Charakters der Fläche als naturnahe Parkanlage.

Auf der Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung sind der vorhandene Altbaumbestand, die Wiesen und standortgerechten, einheimischen Gehölze zu erhalten und bei Abgang unter Verwendung von Arten der Pflanzliste in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck einer naturnahen Parkanlage erhalten bleibt (textliche Festsetzung Nr. 6).

### Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden entsprechend ihrem Bestand durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert. Damit sind eine Erschließung der Bauflächen und eine Gewährleistung der Verkehrssicherheit unter Berücksichtigung des zukünftig zu erwartenden Verkehrsaufkommens gewährleistet. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 3 nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Der im Zusammenhang mit der ehemaligen Freibadnutzung eingezäunte Bereich der Ernst-Haeckel-Straße ist Teil des Straßenlandflurstückes und wird im Bebauungsplan als öffentliches Straßenland festgesetzt. Damit wird die Ernst-Haeckel-Straße, so wie nördlich und südlich im Bestand, mit einer einheitlichen Breite in ihrer Funktion als Anliegerstraße gesichert.

### Wasserfläche

Die innerhalb des Geltungsbereichs vorhandene Wasserfläche des ehemaligen Wernerbades wird im Bebauungsplan als Wasserfläche auf der Grundlage der vorhandenen bezirklichen Vermessungsunterlagen übernommen.

Durch die zuständige Senatsverwaltung wurde das ehemalige Wernerbad nach Feststellung der Gewässereigenschaft als stehendes Gewässer 2. Ordnung klassifiziert und als „Wernersee“ in das Gewässerverzeichnis eingetragen.

Die in diesem Zusammenhang erforderlichen Maßnahmen sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der Standort Wernersee ist als ein Standort vorgesehen, an dem Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Erteilung der wasserrechtlichen Bewilligung vom 19.05.2014 für die Grundwasserentnahme des Wasserwerks Kaulsdorf durch die Berliner Wasserbetriebe stattfinden werden. Im Rahmen der vorliegenden Genehmigungsplanung werden Auflagen zur Kompensation von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und zum Schutz von Natur und Landschaft erteilt. Die Maßnahme dient dem Ausgleich von Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der Wechselkröte und des Moorfrosches an den Kaulsdorfer Seen sowie der erheblichen Beeinträchtigungen am Habermannsee. Der Uferbereich des Wernerbades soll zukünftig durch die Herstellung eines naturnahen Ufers und Schaffung von ca. 400 m<sup>2</sup> Flachwasserbereich ökologisch aufgewertet werden, um eine Lebensstätten- und

Biotopfunktion zu sichern. Die Realisierung erfolgt durch Rodung und Freischnitt von Gehölzen, Abbruch der vorhandenen Betoneinfassung soweit erforderlich, natürliches Anböschen der Uferzone und Entsiegelung des befestigten Geländes um das ehemalige Schwimmbecken. Die hierfür erforderlichen Flächen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

### *3.5 Sonstige Festsetzungen oder Grünfestsetzungen*

Für die Flächen des WA 1 und WA 2 wird eine Gliederung von Stellplatzflächen durch textliche Festsetzung Nr. 7 formuliert. Diese Forderung, dass ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen durch Baumpflanzungen zu gliedern sind, sichert die Fortsetzung des städtebaulichen Charakters eines durchgrüneten Siedlungsgebietes.

Im Gegensatz zu anderen Bereichen des Siedlungsgebietes soll im Bebauungsplan auf eine Festsetzung von Baumpflanzungen für die Bauflächen zum Erhalt des entsprechend LaPro für diesen Bereich dargestellten Charakters als Obstbaumsiedlungsgebiet verzichtet werden, da das Planungsgebiet im Wesentlichen durch den Baumbestand im Park- und Waldbaumcharakter auf der Fläche des ehemaligen Wernerbades geprägt ist. Somit wird durch die Anwendung der Baumschutzverordnung bei einer konkreten Vorhabenplanung und der textlichen Festsetzung Nr. 7 im Zusammenhang mit der aufgeführten Pflanzliste langfristig die Sicherung des vorhandenen durchgrüneten Gebietscharakters in ausreichendem Maß gewährleistet.

Technischer Hinweis:

Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt/FB Stadtplanung, zur Einsichtnahme bereitgehalten.

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

Die Grundstücksübertragung des ehemaligen Wernerbades an die Berliner Bäder-Betriebe (BBB) erfolgte im Jahre 2008. Die Wiederaufnahme einer Badenutzung an diesem Standort wird durch die BBB auf Grund wirtschaftlicher Betrachtungen ausgeschlossen. Beabsichtigt ist die Vermarktung der Flächen über den Liegenschaftsfonds im Auftrag der Berliner Bäder-Betriebe (BBB).

Dieses Vermarktungsinteresse ist privatwirtschaftlich zu beurteilen. Die Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe der rechtlichen Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten. Hierbei sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. In Bezug auf die Art der zukünftigen Nutzung stimmt der private Belang der Grundstücksnutzung und Verwertbarkeit mit den Interessen des Bezirksamtes, eine Wohnanlage für diese besondere Wohnform innerhalb des Siedlungsgebietes zu errichten, überein. Somit kann dem Bedürfnis nach einem Verbleiben im Kiez nachgekommen werden.

Die festgesetzte Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet wird trotz der geäußerten Bedenken von Anwohnerinnen und Anwohnern im Rahmen des Verfahrens für das gesamte Plangebiet aufrecht erhalten. Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Grundstücksnutzung (Wohngebäude für pflegebedürftige Personen) sind generell die Bestimmungen der Bauordnung Berlin (BauOBl) zum Nachbarschutz sowie zu den Abstandsflächen anzuwenden. Damit werden unzumutbare Belästigungen und Störungen ausgeschlossen.

Der private Belang einer wirtschaftlichen Grundstücksverwertung durch den Eigentümer geht hier einher mit dem öffentlichen Belang der Freihaltung von Flächen in der unmittelbaren Umgebung des Wernersees und deren Festsetzung als private Grünfläche. Demgegenüber wird ein höheres Nutzungsmaß zur Umsetzung der besonderen Wohnform auf den Bauflächen ermöglicht.

Der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mehrfach geäußerten Anregung, die Fläche des ehemaligen Wernerbades als öffentliche Grünfläche festzusetzen, wird nicht entsprochen, da ein Bedarf zur planungsrechtlichen Sicherung öffentlicher Grünflächen im Plangebiet unter Berücksichtigung der geltenden Richtwerte nicht besteht. Es liegt jedoch im Ermessen des Eigentümers, eine Öffnung des Geländes für die Öffentlichkeit vorzunehmen.

### **III. Auswirkungen der Planung**

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

##### *Eingriffsbetrachtung*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, in dem Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB bereits zulässig sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen in der Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung innerhalb gewachsener Siedlungsstrukturen, die den Bereich des ehemaligen Wernerbades und seine städtebaulich prägende Wirkung berücksichtigt. Durch die beabsichtigten Festsetzungen wird zwar in Teilbereichen des Planungsgebietes das bereits zulässige Maß nach § 34 BauGB überschritten, jedoch erfolgt dennoch die Führung des Bebauungsplanes als Maßnahme der Innenentwicklung als beschleunigtes Verfahren. Aufgrund der Verfahrenszuordnung gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daraus resultiert, dass kein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich ist.

Das für die Teilfläche des Wernerbades geplante höhere Nutzungsmaß ist erforderlich zur Umsetzung des Planungsziels, der Sicherung der Voraussetzungen für eine Wohnanlage für pflegebedürftige Personen. Darüber hinaus wird durch das Bebauungsplanverfahren die Freihaltung von Flächen um den Wernersee als städtebaulich prägendes Element planungsrechtlich gesichert.

##### *Artenschutz*

Im Bereich des ehemaligen Wernerbades wurde aufgrund der aufgegebenen Badenutzung gemäß Einschätzung des zuständigen Fachamtes das Vorkommen geschützter Arten vermutet. Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB erfolgte eine gutachterliche Untersuchung zum

Artenvorkommen innerhalb des Bebauungsplanverfahrens im Zeitraum August 2011 bis Mai 2012. Das Untersuchungsgebiet weist einen beschränkten Artenbestand auf. Insgesamt ist die Fläche durch eine abwechslungsreiche Biotopstruktur gekennzeichnet. Eine zusätzliche Bebauung wird, auch durch zu erwartende Baumfällungen, Einfluss auf die gegenwärtig vorhandene Tierwelt haben. Von der dauerhaften Sicherung des Planungsgebietes als Lebensraum für alle vorgefundenen Arten kann bei Umsetzung der Planungsziele nicht ausgegangen werden. Jedoch können erhebliche Beeinträchtigungen für alle untersuchten Arten bei Umsetzung des Planungsziels ausgeschlossen werden. Die Voraussetzungen für den Erhalt der vorkommenden geschützten Arten mit ihren lokalen Populationen ist auch unter Berücksichtigung des angrenzenden Siedlungscharakters gegeben.

Das Gebiet bietet Nahrungsgrundlage für verschiedene europäische Vogelarten, die als besonders geschützt gelten. Es wurden 21 Brutvogelarten festgestellt sowie drei Arten, die als Nahrungsgäste oder Überflieger beobachtet wurden. Streng geschützte Arten wurden nicht vorgefunden. Der weitestgehende Erhalt von Bäumen mit Strauchunterwuchs und Baumhöhlen unterstützt die Funktion des Gebietes als Lebensraum. Die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan zu Neupflanzungen mit einheimischen Arten stärken die Möglichkeit des Erhalts des vorhandenen Waldrandcharakters und somit auch der Nahrungsgrundlage. Im Planungsgebiet wurde die Zwergfledermaus nahrungssuchend beobachtet, Wochenstuben wurden nicht gefunden. Möglicherweise sind Gebäude außerhalb des Planungsgebietes besiedelt. Dies ist bei einer Sanierung der Gebäude zu beachten. Als weitere vorkommende Arten wurden Fuchs, Igel, Eichhörnchen und Mäusearten beobachtet. Grundsätzlich gelten bei Vorkommen besonders geschützter Arten die Vorschriften des § 44 Abs.1 Satz 2 BNatSchG (Störungsverbot während bestimmter Zeiten). Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen ist durch die Bauzeitenregelung die Möglichkeit der Einhaltung dieser Vorschriften gegeben. Die aus den Zugriffsverboten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG resultierenden Konsequenzen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten und stellen keine grundlegenden, der Planung entgegenstehenden Rechtshindernisse dar. So ist bei Abriss oder Veränderungen von Gebäuden rechtzeitig vor Maßnahmebeginn eine Untersuchung auf das Vorkommen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten Gebäude nutzender Vögel oder Fledermäuse durchzuführen. Entsprechendes gilt, falls Höhlen aufweisende Bäume beseitigt werden müssen.

Ein wichtiger Lebensraum ist der Schilfgürtel am Wernersee, der für den Teichrohrsänger, die Wasservogelarten und Amphibien unverzichtbar ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen die Möglichkeit des Erhalts dieser Fläche als Lebensraum. Durch eine Renaturierung und einen Rückbau der Gewässerbefestigungen im Sinne einer natürlichen Ausprägung des Gewässers wird eine Verbesserung der Gewässergüte erreicht werden können. Darüber hinaus werden durch die Schaffung von Flachwasserbereichen die Bedingungen für den Erhalt der vorgefundenen Arten begünstigt.

Der Rückbau der Uferbefestigung als Maßnahme im Zusammenhang mit der Renaturierung des Wernersees als Gewässer 2. Ordnung wird nicht über Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt (siehe Punkt II.3.4, Wasserfläche). Diese Renaturierungsmaßnahmen wären auch unabhängig von den beabsichtigten Nutzungen des Allgemeinen Wohngebietes geboten. Auch bei der Planung dieser Maßnahmen sind die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen.



Durch die Freihaltung von Flächen von Bebauung um den Wernersee wird diese städtebaulich prägende Freifläche zum Schutz des Uferbereichs berücksichtigt und seine Funktion innerhalb des Biotopverbundes erhalten.

Mit der Pflanzliste als Bestandteil des Bebauungsplanes wird der Erhalt des Charakters einer naturnahen Parkanlage durch eine Nachpflanzung standortgerechter, einheimischer Gehölze in der Planung berücksichtigt. Somit sind die Voraussetzungen für den Erhalt möglichst vieler Arten im Planungsgebiet auch zukünftig gegeben.

## **2. Regenwasserbewirtschaftung**

Die Zielvorstellungen des Landschaftsprogramms für Berlin gehen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion hier von einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken selbst aus. Durch die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ 0,2 und maximal 0,4) im Bebauungsplan sind auch auf Grund der anstehenden Bodenverhältnisse die Voraussetzungen zur Umsetzung dieser Zielvorstellungen des Landschaftsprogramms für Berlin gegeben.

Innerhalb des Planungsgebietes ist mit Schichtenwasser zu rechnen. Der eigentliche Wernergraben verläuft nicht durch die Fläche des Planungsgebietes. Der Wernersee wird durch Grund- und Regenwasser gespeist. Dieser Sachverhalt steht dem Planungsziel der Festsetzung von Bauflächen im Bebauungsplan generell nicht entgegen. Durch das Fachamt wird eingeschätzt, dass jeder Eingriff in den Untergrund der schichtenwassergefährdeten Oberfläche des Geschiebelehms-/mergels Schichtenwasserströme modifizieren kann. Daraus resultierend sind die auftretenden Fragen der bautechnischen Ausgestaltung bei der Vorhabenplanung in diesen Bereichen zur Bewältigung möglicher Auswirkungen zu berücksichtigen.

Die Problematik des anstehenden Schichtenwassers ist kein Belang, der zu städtebaulichen Festsetzungen im Bebauungsplan führt. Es erfolgt bei dem Bebauungsplan die Aufnahme eines Hinweises zum Vorkommen von Schichtenwasser.

Der Rückbau der Betoneinfassung im Rahmen der Renaturierung des Wernersees als Gewässer 2. Ordnung lässt auch eine Verbesserung der Grundwasserverhältnisse für Anlieger/innen erwarten, da der See im weiteren Einzugsgebiet einen Relieftiefpunkt darstellt und mit der Einfassung eine Barriere des Zustroms oberflächennahen Wassers beseitigt wird.

Die Funktion des Bodens als Versickerungsfläche wird unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen zum Nutzungsmaß nur unwesentlich beeinträchtigt. Im Rahmen der Planung konkreter Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit wirtschaftlich zumutbarer Maßnahmen zur Bewältigung des Regenwassers, die eine Versickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone ermöglichen. Darüber hinaus erfolgt durch die Zielstellung des Bebauungsplanes neben der Festsetzung von Bauflächen die planungsrechtliche Sicherung von privaten Grünflächen.

Entsprechend Darstellungen im Umweltatlas werden die anstehenden Böden im Planungsgebiet mit einem mittleren Filtervermögen bewertet. Eine durchschnittliche Wasserversickerung von ca. 200 mm/a wird angegeben, so dass, wenn auch

eingeschränkt, eine ausreichende Durchlässigkeit des anstehenden Bodens - Geschiebelehm/-mergel - gegeben ist.

### **3. Auswirkungen auf das Klima**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen beeinträchtigen nur unwesentlich die Funktion des Gebietes innerhalb des Siedlungsgebietes für die klimarelevante Unterstützung der Kaltluftströmung. Durch die Beschränkung der Baukörperhöhen im Planungsgebiet auf maximal zwei Geschosse sind negative Auswirkungen auf die Frischluftzufuhr für die Innenstadtbereiche nicht zu erwarten. Der Erhalt der städtebaulich prägenden Grünfläche um den Wernersee wirkt sich positiv auf das Klima aus und entspricht dem Ziel des Landschaftsprogramms Berlin durch Erhalt des Kleingewässers als siedlungsgeprägtes Strukturelement.

### **4. Finanzielle Auswirkungen**

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, sind zum jetzigen Stand keine finanziellen Auswirkungen zu erwarten. Ein Erwerb von Grundstücken durch das Land Berlin zur Realisierung der geplanten Festsetzungen ist nicht erforderlich.

## **IV. Verfahren**

### **Verfahrensführung gemäß § 13a BauGB**

Das Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird auf der Grundlage des § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind, wie die weiteren unter § 1 Abs. 6 BauGB aufgezählten Belange, auch bei Verfahrensführung nach § 13a BauGB zu berücksichtigen.

Die Zielstellung des Bebauungsplanes dient der Sicherung der städtebaulichen Ordnung innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur. Mit den im Bebauungsplan geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleibt die zulässige Grundfläche innerhalb des Planungsgebietes mit ca. 7.200 m<sup>2</sup> weit unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.

Die Erforderlichkeit der Mitberechnung von angrenzenden Bebauungsplänen, die im engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit dem Planungsgebiet stehen, ist nicht gegeben. Außerdem wird durch die im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen, insbesondere der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet, nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB. Somit wird das Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geführt. Das beschleunigte Bebauungsplanverfahren ist für diesen Bebauungsplan anwendbar, da hier als Maßnahme der Innenentwicklung die Festsetzung von Wohnbauflächen, insbesondere auch besonderer Wohnformen, geplant ist, zur Stärkung der städtebaulichen Qualität dieses Bereiches innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes.

### ***Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB***

Mit Schreiben vom 06.01.2011 ist der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt die Planungsabsicht gem. § 5 AGBauGB mitgeteilt worden.

Es wurden keine Bedenken geäußert. Es wurde darauf hingewiesen, dass das Verfahren nach § 7 Abs. 1 AGBauGB durchgeführt wird, da verkehrliche Belange von gesamtstädtischer Bedeutung durch die Ridbacher Straße als Straße von besonderer Bedeutung und durch die langfristige Option einer Straßenbahnverlängerung vom S-Bahnhof Mahlsdorf zur Riesaer Straße entlang der Ridbacher Straße betroffen sind.

### ***Aufstellungsbeschluss***

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat am 9.08.2011 mit BA-Beschluss Nr. 1383/III die Einleitung zum Bebauungsplan 10-63 beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 16.09.2011 im Amtsblatt für Berlin Nr. 40 auf Seite 2160 bekannt gemacht.

Die BVV wurde mit Drucksache Nr. 2319/VI nach Beschlussempfehlung durch den Ausschuss für Ökologische Stadtentwicklung, Soziale Stadt am 13.09.2011 über die Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens informiert.

### ***Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB***

Obwohl von diesem Verfahrensschritt im Verfahren gemäß § 13a BauGB abgesehen werden kann, wurde im Sinne einer umfassenden Information der Anwohner/innen eine zusätzliche frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde für das Bebauungsplanverfahren 10-63 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren Auswirkungen informiert und den Bürger/innen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Bekanntgabe des Zeitraums der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 14. Januar 2013 bis einschließlich 15. Februar 2013 erfolgte in der Tageszeitung (Berliner Zeitung). Während des Zeitraumes der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte die Bereitstellung der Informationen im Internet.

Es wurden insgesamt 437 Zugriffe auf diese Informationen gezählt. Sechs schriftliche Stellungnahmen, resultierend aus diesen Zugriffen, sind eingegangen.

Im Einzelnen wurde im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit über folgende Ziele informiert:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Wahrung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen, die vorwiegend durch eine wohntypisch genutzte Umgebung geprägt sind,
- Sicherung von Bebauung freizuhaltender Grundstücksflächen im unmittelbaren Randbereich des Wernerbades,
- Berücksichtigung des Artenschutzes und der Funktion der Fläche als Bestandteil des Biotopverbundes Schleipfuhl, Krepppfuhl, Lupinenfeld und Rohrpfuhl Mahlsdorf.

Folgende Schwerpunkte resultierten aus den eingegangenen Stellungnahmen und waren im Rahmen der Abwägung zu prüfen:

1. Auswirkungen einer möglichen Wohnanlage für Demenzkranke auf die angrenzende Wohnnutzung,
2. Fortsetzung der vorhandenen Siedlungsstruktur bei geplantem Nutzungsmaß und vorgestellter Bebauungsstruktur,
3. Berücksichtigung der Umweltbelange bei Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a (1) BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB,
4. öffentliche Nutzung und Erweiterung der geplanten Grünfläche um den Wernersee.

Zu 1.

Das Planungsziel, welches die Zulässigkeit einer Einrichtung einer Wohnanlage für besondere Wohngruppen nämlich für demenzkranke Personen, ermöglicht, wird aufrecht erhalten, da diese Nutzung entsprechend der Eigenart des Baugebietes der Funktion des Wohnens im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO nicht entgegen steht. Eine Einrichtung für demenzkranke Personen erfüllt, da sie eine auf gewisse Dauer angelegte Häuslichkeit als Grundsatz beinhaltet, ebenfalls die Voraussetzungen von Wohnnutzung gem. § 4 BauNVO. Eine solche Anlage gilt laut geltender Rechtsprechung als Wohnen, selbst wenn der Betreuungs- und Pflegezweck gegenüber dem Wohnaspekt überwiegt, solange nur die für das Wohnen konstituierenden Merkmale -zumindest im Mindestmaß- noch erfüllt sind (VG Saarlouis Urteil vom 8.6.2005, 5 K 42/03). Es wird darauf verwiesen, dass in der Regel Pflegeeinrichtungen für die Umgebung keine stärkeren Belastungen mit sich bringen als eine sonstige reine Wohnnutzung (VG Braunschweig 2. Kammer, Urteil vom 16.03.2005 unter Bezugnahme auf Kommentar BauNVO Jäde/Dirnberger/Weiss).

Hinsichtlich der geäußerten Befürchtungen gegenüber der beabsichtigten Grundstücksnutzung wurde darauf hingewiesen, dass generell bei einer Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit entsprechend § 15 BauNVO im Sinne des Nachbarschutzes sowie die Bestimmungen der Bauordnung Berlin (BauOBl) in Bezug auf die Einhaltung der Abstandsflächen unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes anzuwenden sind. Damit können unzumutbare Belästigungen und Störungen ausgeschlossen werden. Im weiteren Verfahren wurde durch den Fachbereich Stadtplanung eine gutachterliche Stellungnahme beauftragt zum Aspekt der Lärmentwicklung im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung am Standort.

Zu 2.

Unter Berücksichtigung sozialer Aspekte und der Altersstruktur der Bevölkerung des Bezirkes ist seitens des Bezirksamtes geplant, die Voraussetzungen für eine Errichtung einer Wohnanlage für demenzkranke Personen planungsrechtlich zu sichern. Die im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lassen für diese Teilflächen innerhalb des Plangebietes eine Bebauung zu, die in Bezug auf die Bauweise von der vorhandenen Siedlungsstruktur abweicht. Es ist beabsichtigt, im Zusammenhang mit der geplanten Festsetzung der besonderen Wohnform für pflegebedürftige Personen, die funktionsbedingt eine konzentrierte Bauform erfordert, auf eine Festsetzung der Bauweise zu verzichten und somit auch größere Baukörperlängen zu ermöglichen.

Die festzusetzenden Nutzungsmaße (GRZ 0,4 und GFZ 0,6) ermöglichen die Umsetzung eines Konzeptes, welches gerade durch den Wechsel ein- und

zweigeschossiger Gebäudeteile die Einpassung in das vorhandene Siedlungsgebiet sicherstellt.

Die Anhebung der Nutzungsdichte beschränkt sich dabei auf weniger als die Hälfte der Blockfläche. Auswirkungen auf die Dichte und Höhe der möglichen Bebauung i.S. § 34 BauGB wäre unabhängig vom Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Im Übrigen weist das umgebende Gebiet in Einzelfällen vergleichbare Baudichten sowie bis zu dreigeschossige Bauten auf.

Durch eine Freihaltung von Flächen um den Wernersee von jeglicher Bebauung und somit der planungsrechtlichen Sicherung seiner prägenden städtebaulichen Wirkung in den öffentlichen Straßenraum als wesentliches Landschaftselement ist insgesamt der durchgrünte Gebietscharakter des Siedlungsgebietes weiterhin gewährleistet.

Im weiteren Verfahren erfolgt unter Beteiligung des zuständigen Fachamtes die Prüfung der Erforderlichkeit von Grünfestsetzungen mit gesonderter Pflanzliste.

Zu 3.

Auch bei Verfahrensführung nach § 13a BauGB sind die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt Gegenstand der Abwägung.

Nach Vorliegen des Gutachtens für den Geltungsbereich zum Artenschutz können erhebliche Beeinträchtigungen für alle untersuchten Arten bei Umsetzung des Planungsziels ausgeschlossen werden. Die Voraussetzungen für den Erhalt der vorkommenden einzelnen Arten sowie deren lokaler Populationen sind gegeben.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Fauna-, Flora- und Vogelschutzgebieten liegen nicht vor.

Die aus den Zugriffsverboten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG resultierenden Konsequenzen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten und stellen keine grundlegenden, der Planung entgegenstehenden Rechtshindernisse dar. Es erfolgt im weiteren Bebauungsplanverfahren die Ergänzung des Begründungstextes um einen Hinweis, dass bei Abriss oder Veränderungen von Gebäuden rechtzeitig vor Maßnahmebeginn eine Untersuchung auf das Vorkommen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten Gebäude nutzender Vögel durchzuführen ist.

Zu 4.

Ein Planungsbedarf zur planungsrechtlichen Sicherung der Fläche als öffentliche Grünfläche wurde zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens geprüft. Entsprechend den Aussagen der bezirklichen Fachämter besteht unter Berücksichtigung des Bestandes und der Entwicklung der Einwohnerzahlen im Siedlungsgebiet Kaulsdorf kein Bedarf zur planungsrechtlichen Sicherung von Gemeinbedarfsflächen und öffentlichen Grünflächen im Planungsgebiet.

Die geplante Festsetzung der Fläche um den Wernersee als private Grünfläche bietet die Möglichkeit der Wahrnehmung des Areals als städtebaulich prägendes Element entlang der öffentlichen Straßenräume (Robert-Koch-Straße und Ernst-Haeckel-Straße) für die Öffentlichkeit.

Das Grundstück befindet sich nicht im Eigentum des Landes Berlin. Insofern würde jede Festsetzung einer öffentlichen Inanspruchnahme die Kosten für den Grunderwerb und die Kosten für die Renaturierung des Gewässers dem Land Berlin zuordnen. Dies ist angesichts der auch längerfristig nicht erheblich besseren finanziellen Lage nicht vertretbar.

Unter Berücksichtigung des fehlenden Bedarfes zur planungsrechtlichen Sicherung des Planungsgebietes als öffentliche Grünfläche und der finanziellen Situation des

Landes Berlins bleibt es im Ermessen des Eigentümers, eine Öffnung des Geländes auch für die Öffentlichkeit vorzusehen.

## **Fazit**

Das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Äußerungen führte nicht zu wesentlichen Änderungen der Planungsziele des Bebauungsplanes 10–63 und wurde am 29.10.2013 vom Bezirksamt mit BA-Beschluss Nr. 543/IV beschlossen. Der Ausschuss für Wirtschaft, Jobcenter und Ökologische Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 03.12.2013 über die Vorlage beraten. Die BVV hat die Vorlage zur Kenntnis genommen.

## ***Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange***

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 14.04.2014 die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) für das Bebauungsplanverfahren 10-63 eingeholt.

21 TÖB wurden beteiligt, von denen sich 17 äußerten. Die Stellungnahmen auf Grund inhaltlicher Hinweise sind in den Abwägungsprozess eingegangen.

Folgende Schwerpunkte waren im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zu prüfen:

### *1. Verfahrensführung nach § 13a BauGB*

*Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I B, wies darauf hin, dass der Begründungstext Punkt II.2 in Bezug auf die beabsichtigte Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung durch die zuständige Senatsverwaltung zu korrigieren ist.*

Wenn die Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB vorliegen und die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, kann der Bebauungsplan aufgestellt werden, obwohl er von der Darstellung des FNP abweicht. Die Festsetzung ist erst nach Herbeiführung eines Senatsbeschlusses nach dem Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung möglich. Mit dem Bebauungsplan wird die geordnete städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich gesichert. Gemäß des § 3 (2) BauGB erfolgt eine Benachrichtigung der zuständigen Senatsverwaltung über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes als Voraussetzung für die Herbeiführung des erforderlichen Senatsbeschlusses. Entsprechend der Weiterentwicklung der Planungsziele der angrenzenden Wohnbauflächen wäre gemäß Stellungnahme der zuständigen Senatsverwaltung eine Darstellung als Wohnbaufläche W 4 im FNP möglich.

### *2. Bewältigung der Verkehrslärmproblematik an der Ridbacher Straße*

*Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IX C, regte zu den vom Verkehr verursachten Immissionen an:*

- *zur Vermeidung zusätzlicher Luftbelastungen insbesondere den Anstieg von Feinstaub durch Festbrennstoffe dahingehend zu prüfen, inwieweit Regelungen zur Verwendung von Brennstoffen möglich sind,*

- *zu prüfen, inwieweit im Plangebiet entstehende Emissionen lufthygienisch für das Stadtgebiet von Bedeutung sind,*
- *weitere Musterfestsetzungen (z.B. hinsichtlich der Ausrichtung von Aufenthaltsräumen) aufzunehmen und die städtebaulichen Gründe für eine Ablehnung aktiver Schallschutzmaßnahmen zu ergänzen,*
- *die Festsetzung zum passiven Schallschutz zu spezifizieren unter Berücksichtigung des Erreichens von Lärmpegelbereich IV in Teilbereichen des Plangebietes.*

Eine Berücksichtigung der erteilten Hinweise erfolgte im weiteren Bebauungsplanverfahren durch die Ergänzung des Begründungstextes.

Das Planungsgebiet befindet sich nicht innerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung, welches entsprechend Flächennutzungsplan vorwiegend für den Innenstadtbereich ausgewiesen ist. Das städtebauliche Erfordernis für Regelungen zur Schutzbedürftigkeit vor Luftschadstoffimmissionen liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. in den angrenzenden Bereichen nicht vor, denn die geplante Nutzungsart sieht eine Fortsetzung der bereits angrenzenden siedlungsgebietstypischen Wohnnutzung mit einer Beschränkung der zulässigen Baukörperhöhe auf zwei Geschosse vor. Dementsprechend sind keine Vorhaben zu erwarten, die Emissionen erzeugen, die sich lufthygienisch negativ auf das Stadtgebiet auswirken.

In den Begründungstext wurde aufgenommen, dass im Rahmen von Baumaßnahmen ohnehin der Nachweis der Nutzung eines Anteils erneuerbarer Energien zu erbringen ist und unter Berücksichtigung der Energieeinsparverordnung EnEV 2014 bei Gebäuden ein geringer Einsatz an Primärenergie bei der Energieversorgung innerhalb des Bebauungsgebietes sicherzustellen ist. Als Festsetzung wird dieser Belang nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da hieraus keine städtebaulichen Maßnahmen resultieren.

Die Prüfung der städtebaulichen Erforderlichkeit von zusätzlichen Festsetzungen zum aktiven und passiven Schallschutz in den Bebauungsplan war Gegenstand der Abwägung. Neben dem Aspekt der Umsetzung des erforderlichen Schallschutzes sind in der städtebaulichen Planung alle öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen.

Durch das bereits im Bestand vorhandene Verkehrsaufkommen werden entlang der Ridbacher Straße die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Die vergleichsweise hohe Lärmbelastung in der Nacht (bis zu 59 dB) im Kreuzungsbereich der Ridbacher Straße/Wernerstraße ist entsprechend den Ausführungen der gutachterlichen Stellungnahme auf die Busfahrten in diesem Bereich zurückzuführen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine wesentliche Änderung der Verkehrslärmsituation insgesamt nicht zu erwarten. Die Einflussnahme auf den vorhandenen Busverkehr ist mit dem Bebauungsplan nicht möglich, zumal der Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln im Sinne des Klimaschutzes und unter Berücksichtigung des demografischen Wandels eine hohe Bedeutung zukommt. Die anliegenden Beurteilungspegel erreichen zudem nicht einen Wert von 70 dB, der als Schwellenwert für eine mögliche Gesundheitsgefährdung herangezogen werden könnte.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine zügige Entwicklung von Wohnbauflächen, insbesondere auch von besonderen Wohnformen, am Standort

des ehemaligen Wernerbades planungsrechtlich zu sichern. Durch die geplanten Festsetzungen ist zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung die Möglichkeit der Fortsetzung des vorhandenen städtebaulichen Charakters einer beidseitigen Bebauung entlang der Ridbacher Straße unter Berücksichtigung des ortstypischen Vorgartenbereiches beabsichtigt. Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan lassen die Nutzung der gesamten Grundstückstiefe für eine Gebäudeeinordnung zu. Durch die formulierte Baugrenze soll jedoch eine straßenbegleitende Bebauung, die entlang dieser übergeordneten Straße bereits städtebaulich prägend ist, nicht ausgeschlossen werden.

Durch den Bebauungsplan sollen die im Rahmen der Vorhabenplanung möglichen Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe (z.B. Grundrissgestaltung, Vorbauten) zur Reduzierung der vorhandenen Lärmeinwirkungen entlang der Ridbacher Straße nicht durch zusätzliche Festsetzungen eingeschränkt werden. In Bezug auf die Prüfung erforderlicher passiver Lärmschutzmaßnahmen wird somit der Anregung der Aufnahme einer zusätzlichen textlichen Festsetzung zur Ausrichtung von Aufenthaltsräumen hier nicht gefolgt.

Entsprechend Aussage des vorliegenden Gutachtens werden die Werte des Lärmpegelbereichs IV nur teilweise entlang der Ribacher Straße im Straßenrandbereich erreicht. Durch die Festsetzung einer Baugrenze und den Ausschluss von Nebenanlagen entlang der Ridbacher Straße in einem Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie ist in diesem Bereich die Bebauung ohnehin ausgeschlossen. Durch die textliche Festsetzung Nr. 4 wird sichergestellt, dass bei einer Neubebauung entlang der Baugrenze zur Ridbacher Straße die Anforderungen für Außenbauteile des zugeordneten Lärmpegelbereiches III (DIN 4109, Tabelle 8) eingehalten werden. Damit sind unter Berücksichtigung der Vorbelastung in ausreichendem Umfang die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Vorhabenplanung zur Umsetzung gesunder Wohnbedingungen gesichert. Die textliche Festsetzung Nr. 4 gewährleistet die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen des Lärmpegelbereiches III unabhängig davon, ob die prognostizierten Geräuschimmissionspegel diesem entsprechen oder an den quellenabgewandten Seiten der Baukörper geringer ausfallen. Eine Änderung bzw. Spezifizierung der textlichen Festsetzung Nr. 4 in Bezug auf die Erhöhung der schalltechnischen Anforderungen an das Luftschalldämmmaß des Lärmpegelbereiches IV ist somit nicht erforderlich. Die Lärmproblematik ist ggf. im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der privaten Belange der Grundstücksnutzung im Bebauungsplan zu prüfen.

Aus den nachfolgend genannten städtebaulichen Gründen wird von einer Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan abgesehen:

- Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb gewachsener Siedlungsstrukturen.
- Die zukünftige bauliche Nutzung nimmt Bezug auf die bereits im Bestand vorhandene städtebauliche Entwicklung.
- Aktive Maßnahmen, wie eine Schallschutzwand oder ein Schallschutzwall, entlang der Ridbacher Straße würden auch unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauungsstruktur entlang dieses Straßenraumes einen Einschnitt in die städtebauliche Wirkung des offenen Siedlungscharakters zur Folge haben.



## Stellungnahme der „Bürgerbewegung Wernerbad“

*Parallel zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB ging zum Bebauungsplan 10-63 eine Stellungnahme der „Bürgerbewegung Wernerbad“ im Stadtentwicklungsamt ein.*

*Bezug nehmend auf die Inhalte zum Planungsschritt TÖB gem. § 4 (2) BauGB wurden darin im Wesentlichen Aspekte dargelegt, die bereits Gegenstand der Abwägung des Verfahrensschrittes der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB waren.*

### *1. Art der baulichen Nutzung/Lärm*

- *Geäußert wurde die befürchtete Beeinträchtigung der Wohnqualität der Anlieger/innen durch Lärmemission, die sowohl durch die demonten Personen als auch durch das erzeugte Verkehrsaufkommen im Zusammenhang mit dieser Nutzung erwartet werden. Es wurde gefordert, die in der Begründung dargelegte Einschätzung der Lärmbeeinträchtigungen infolge der Tennisplatznutzung gegenüber der angrenzenden Wohnnutzung zu revidieren, da diese nur zeitlich begrenzt auftritt.*

Das Planungsziel wird unter Berücksichtigung des öffentlichen sozialen Belangs aufrecht erhalten, der im vorhandenen Bedarf von Wohneinrichtungen für besondere Wohnformen innerhalb des Siedlungsgebietes nach wie vor besteht und die Versorgung der Einwohner/-innen innerhalb des gewohnten Kiezes ermöglicht. Unzumutbare Belästigungen sind im Zusammenhang mit einer Grundstücksnutzung durch eine solche Wohneinrichtung auch unter Verwendung der im Gutachten getroffenen Aussagen nicht zu erwarten. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein planungsrechtlicher Rahmen festgesetzt, der zur Umsetzung funktioneller Anforderungen eines Nutzungskonzeptes ausreichend Freiheit für die architektonische Gestaltung ermöglicht und Bauformen zulässt, die sich auch nachbarschützend auswirken können, z.B. durch die Anordnung von Innenhöfen.

- *Der Übernahme gutachterlicher Aussagen zur Beurteilung der Einflüsse des lokal ansteigenden Verkehrsaufkommens in die Begründung wurde gemäß Stellungnahme widersprochen in Bezug auf:*
  - *3-Schicht-Betrieb,*
  - *Parkplatzsuche,*
  - *Überfüllung bereits ausgelasteter Anliegerstraßen und*
  - *zunehmendes Aufkommen von Krankenfahrzeugen mit Sondersignalen.*

Entsprechend Aussage des Gutachtens, welches im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet wurde, führt der vorhabenbedingte Verkehr im Zusammenhang mit der geplanten Nutzungsart zu keiner wesentlichen Änderung der Verkehrsgeräuschsituation an den Zufahrtstraßen (Ridbacher Straße/Wernerstraße) im Vergleich zu den bereits im Bestand vorhandenen Emissionspegeln. Auch wenn sich das gegenwärtige Verkehrsaufkommen resultierend aus der zukünftigen Bebauung erhöhen wird, sind unzumutbare Beeinträchtigungen durch die geplante wohngebietstypische Nutzung und die gute Anbindung an öffentliche Straßen nicht zu erwarten. Die Festsetzungen des

Bebauungsplanes ermöglichen die Umsetzung der Empfehlung der IHK, die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens die Einordnung einer ausreichenden Parkplatzanzahl anregte, was geeignet ist, Suchverkehre insbesondere von Besuchern/-innen zu minimieren.

## *2. Bedarf*

*Grundsätzlich wurde in der Stellungnahme ein bestehender Bedarf einer Pflegeeinrichtung an diesem Standort in Frage gestellt, da unter Bezugnahme auf Presseveröffentlichungen eine Umsetzung des sozialen Zieles der Pflegeabsicherung einer alternden Bevölkerung und deren Finanzierbarkeit durch die Errichtung weiterer Pflegeheime nicht zu erreichen sei. Ambulanten Strukturen soll der Vorrang eingeräumt werden, da ansonsten bei zukünftig möglichen Heilungsmethoden mit Medikamenten für Demenzerkrankungen ein Überangebot befürchtet wird.*

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes 10-63 wird für einen Teilbereich des ehemaligen Wernerbad es die gem. § 4 BauNVO allgemein zulässige Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet auf Wohngebäude für pflegebedürftige Personen beschränkt. Damit ist sichergestellt, dass unter dem Aspekt der jeweiligen Pflegebedürftigkeit auf dieser Fläche unterschiedliche Formen zur Umsetzung der Wohnfunktion zulässig sind (z.B. Betreutes Wohnen, Wohneinrichtungen für Menschen mit Demenz oder auch für Menschen mit Behinderungen). Der Bedarf für diese besonderen Wohnformen resultiert insbesondere aus der Altersstruktur der Bevölkerung des Bezirkes und dem bestehenden Wunsch nach einem Verbleiben im Kiez. Die Festsetzung einer solchen Nutzungsart innerhalb des Siedlungsgebietes ermöglicht eine Inanspruchnahme von Pflegeangeboten innerhalb vertrauter Siedlungsstrukturen des Wohnkieses. Ein Überangebot an derartigen Wohneinrichtungen ist entsprechend der derzeitigen Situation auch unter Berücksichtigung zukünftiger Heilungsmethoden nicht zu erwarten.

## *3. Maß der baulichen Nutzung*

*In der Stellungnahme wurde die Festsetzung der Nutzungsmaße für die Fläche WA2 (GRZ 0,4, GFZ 0,6) als Widerspruch zum Siedlungscharakter in Kaulsdorf und als Verstoß gegen das üblich geltende Baurecht dargestellt. Die geplante Bebauung wirke erdrückend und sei in dieser Hinsicht gesetzeswidrig. Der (Wohn-) Wert der Nachbargrundstücke werde durch diese Bebauung beschädigt, indem Privatsphäre und Lichtverhältnisse inakzeptabel beeinträchtigt würden.*

Entsprechend geltendem Planungsrecht ist die Fläche des Wernerbad es bereits Bauland gemäß § 34 BauGB. Die Bebauungsdichte der vorhandenen näheren Umgebung bildet den Rahmen der Zulässigkeit für Vorhaben im unbeplanten Innenbereich. Im Rahmen von Bebauungsplänen kann jedoch unter Würdigung aller abwägungserheblicher Belange aus städtebaulichen Gründen von der im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB gegebenen Situation abgewichen werden, soweit hierfür ein städtebauliches Erfordernis besteht. Ein solches Erfordernis besteht vorliegend, vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung, in dem Bedarf, sozialräumlich eingebundene Flächen für bestimmte

Personengruppen (z.B. Pflegebedürftige, Demenzkranke) zu sichern. Rechtsgrundlage für diese Festsetzung ist § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO. Die im Zusammenhang mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen stellen keinen Verstoß gegen das geltende Baurecht dar. Die für die Fläche WA2 im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungsmaße berücksichtigen die Funktionalität von Vorhaben der geplanten Nutzungsart von Wohnanlagen für pflegebedürftige Personen. Insgesamt beschränkt sich die Anhebung der Nutzungsdichte auf weniger als die Hälfte der Blockfläche. Durch das Planungsziel der Freihaltung von Flächen um den Wernersee von Bebauung wird ein wesentliches städtebauliches Kriterium des durchgrünten Gebietscharakters des Siedlungsgebietes planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzungen zu den Nutzungsmaßen haben keine erdrückende Wirkung und überschreiten nicht den gesetzlichen Rahmen der in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete.

Eine Wertminderung von bereits zum Wohnen genutzten Grundstücken im Planungsgebiet ist zum gegenwärtigen Stand des Bebauungsplanes auszuschließen, da durch das Planungsziel ein Eingriff in die bisher zulässige und ausgeübte Wohnnutzung gem. § 42 BauGB ausgeschlossen wird. Unzumutbare Belästigungen und Störungen können auch hinsichtlich der unabhängig vom Bebauungsplan geltenden gesetzlichen Bestimmungen beispielsweise aufgrund der Bauordnung (Einhaltung der Abstandsflächen) sowie nach § 15 BauNVO (Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen) ausgeschlossen werden.

#### *4. Auswirkungen auf die Umwelt Artenschutz*

*Erneut wurden in der Stellungnahme die Ausführungen zu Auswirkungen der Planung auf die Umwelt im Begründungstext, die auf der Basis von fachlichen Gutachten und Aussagen der bezirklichen Fachabteilung getroffen wurden, angezweifelt. Auf Beobachtungen und Bilddokumentationen mit über 45 Vogelarten wurde hingewiesen. Es erfolgte der Hinweis, dass der streng geschützte Mittelspecht oder z.B. der Graureiher (abstandssensibel), geschützte Amphibien und diverse Säugetierarten vom Gutachten nicht erfasst werden.*

Das Gutachten wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch eine anerkannte sachverständige Gutachterin erstellt. Der Untersuchungszeitraum erstreckte sich von August 2011 bis Anfang Mai 2012. Bereits mit Auswertung der Stellungnahme im Rahmen des § 3 (1) BauGB erfolgte auf Grund vorgebrachter Hinweise gleichen Inhalts die Prüfung eines weiteren Untersuchungsbedarfes. Nach nochmaliger Prüfung gibt die Stellungnahme keinen Anlass für weitere oder nochmalige Untersuchungen im Planungsgebiet. Die im Rahmen der eingegangenen Stellungnahme aufgeführten zusätzlichen Arten wurden zur Kenntnis genommen. Jedoch ist der laut Fotodokumentation der Anwohner/innen nachgewiesene Mittelspecht nach Aussage des Fachamtes ein Buntspecht, der im Gutachten auch dargestellt ist. Die Erhaltung der Nahrungsgrundlage dieser und weiterer durch die Gutachterin nachgewiesener Höhlenbrüter wie Star, Blau- und Kohlmeise kann grundsätzlich durch Erhaltung bzw. Neupflanzung möglichst vieler Gehölze sowie die

Einrichtung von Nistkästen unterstützt werden. Da diese Arten als Kulturfolger mit den Veränderungen zu Recht kommen, ist ein Rückgang der Populationen nach Aussage des Fachamtes jedoch nicht zu befürchten. Dass weitere Arten nach Erstellung eines Gutachtens gefunden werden, liegt nach Einschätzung des Fachamtes im Bereich des Möglichen. Weiterer Untersuchungsbedarf wird durch die zuständige Fachabteilung als nicht erforderlich eingeschätzt. Auch wenn von einer dauerhaften Sicherung des Planungsgebietes als Lebensraum für alle vorgefundenen Arten bei Umsetzung des Planungszieles nicht ausgegangen werden kann, so sind jedoch auch unter Berücksichtigung des angrenzenden Siedlungsgebietes die Voraussetzungen für den Erhalt der jeweiligen Population durch die Planungsziele nicht gefährdet. Die Zugriffs- und Störverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG sind unabhängig vom Bebauungsplan zu beachten. Dies trifft für alle europäischen Vögel zu, die als besonders geschützte Arten diesen Verboten unterliegen. Durch eine Bauzeitenregelung kann die Beschädigung oder Zerstörung von besetzten Nestern und Eiern oder Tötungen von Individuen vermieden werden. In Bezug auf den Schutz des Lebensraumes von vorkommenden Amphibien wird durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere die Voraussetzung für den Erhalt des Schilfgürtels am Wernersee planungsrechtlich gesichert.

### *Baumschutz*

*Eine Stellungnahme geht davon aus, dass mindestens 50 große, wertvolle im Baumschutz befindliche Bäume für das Vorhaben und die Verbreiterung der Ernst-Haeckel-Straße gefällt werden müssen. Die Umgehung des Baumschutzgesetzes sei ein nicht akzeptabler Rechtsverstoß. Bebauung, Baumfällungen und Durchführung von Maßnahmen der Renaturierung der Uferzone des Wernersees führen zur Zerstörung eines wertvollen Biotopes, welches sich durch 11-jähriges Brachliegen der Flächen entwickelte (Artenreichtum an Fauna und Flora).*

Zur Umsetzung des hier beabsichtigten Planungszieles ist die Fällung von Bäumen, auch solchen, die unter die Baumschutzverordnung fallen, erforderlich. Grundsätzlich gelten bei der Umsetzung einzelner Bauvorhaben innerhalb des Planungsgebietes unabhängig von den zu treffenden Festsetzungen im Bebauungsplan bestehende rechtliche Regelungen, wie die Baumschutzverordnung. Die Durchsetzung der Bestimmungen der Baumschutzverordnung erfolgt auf der Ebene der Vorhabengenehmigung.

Der vorhandene Baumbestand nördlich des Wernersees zwischen Schilfgürtel und Robert-Koch-Straße stellt im Vergleich zu den als bebaubar ausgewiesenen Flächen des Plangebietes ein besonders schützenswertes Potenzial dar. Diese Bäume sind auf Grund ihres jungen Alters und ihrer Struktur geeignet, auch langfristig bei entsprechendem Schutz Bestand zu haben. Besonders wertvoll ist ihre prägende Kronenausbildung. Durch die Freihaltung von Flächen von Bebauung um den Wernersee wird auch die Funktion dieser Fläche als wichtiger Bestandteil des Biotopverbundes Schleipfuhl, Kreppfuhl, Lupinenfeld und Rohrfuhl Mahlsdorf erhalten.

Zur Versorgung der Berliner Bevölkerung mit Trinkwasser müssen die Berliner Wasserbetriebe über das Wasserwerk Kaulsdorf auch im Gebiet des Wernersees Grundwasser entnehmen. Die Grundwasserförderung erfolgt im 2.

Grundwasserleiterkomplex (GWLK) weit unterhalb der Sohle des Wernersees. Die hierfür durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt erteilte Bewilligung ist an die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen gebunden zur Kompensation des Naturhaushaltes und zum Schutz von Natur und Landschaft. Die Maßnahme zur „Renaturierung des ehemaligen Wernerbades“ dient dem Ausgleich von Verschlechterungen des Erhaltungszustandes der lokalen Population der Wechselkröten und des Moorfrosches an den Kaulsdorfer Seen sowie der erheblichen Beeinträchtigung des Abgrabungsgewässers Habermannsee durch Sinken des Wasserspiegels. Die Maßnahme dient dem Ziel der Sicherung der Lebensstätten- und Biotopfunktion und beinhaltet hauptsächlich die Entfernung der betonierten Uferbefestigung und die Herstellung von Flachwasserzonen.

Eine Wiedernutzung und Bebauung der übrigen Grundstücksflächen des Plangebietes, die nunmehr seit 11 Jahren brachliegen, ist bereits nach geltendem Planungsrecht möglich. Durch das Bebauungsplanverfahren erfolgt die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Es gibt keinen Hinweis der zuständigen Fachabteilung, dass es sich hierbei um ein gesetzlich geschütztes Biotop handelt.

#### 5. Regenwasserbewirtschaftung

*Die in der Begründung zum Bebauungsplan getroffenen Aussagen: „Der eigentliche Wernergraben verläuft nicht durch die Fläche des Planungsgebietes. Der Wernersee wird durch Grund- und Regenwasser gespeist“, werden in der Stellungnahme als falsch bezeichnet. Ein Widerspruch zu amtlichen Gewässerkarten und den Erfahrungen der Anlieger/innen wurde angeführt. Der Wasserzufluss zum Wernersee erfolge über den nördlich gelegenen Wernergraben, der bis zur Slabystraße oberirdisch und danach unterirdisch in Richtung Wernersee fließe.*

Die im Begründungstext getroffene Aussage basiert auf Aussagen des zuständigen Fachamtes. Bereits in Auswertung des Verfahrensschrittes der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte die Aufnahme eines Hinweises zum Vorkommen von Schichtenwasser in den Bebauungsplan. Der eigentliche Wernergraben hat im Bereich der Straße Am Lupinenfeld seine Quelle und fließt abwechselnd offen und verrohrt in südöstlicher Richtung z.B. am Kunsthaus Flora und südlich der Straußstraße dem Land Brandenburg zu, um nordöstlich von Waldesruh ins Neuenhagener Mühlenfließ (Erpe) zu münden. Das in der Stellungnahme der Bürger/innen dargestellte Zulaufschema zum Wernersee stellt nicht den Verlauf des Wernergrabens dar. Eine hydrologische Besonderheit macht es möglich, dass im Westen des Lupinenfeldes durch die Wasserscheide ein Rinnsal auch nach Süden abfließt und verrohrt, vermutlich mit Drainagewasser angereichert, den Wernersee erreicht.

Städtebauliche Festsetzungen im Bebauungsplan resultieren aus diesem Sachverhalt nicht.

## Private Belange des Vorhabenträgers

*Im Fachbereich Stadtplanung erfolgte während des Zeitraumes der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die Vorstellung eines Projektentwurfes für die Umsetzung eines Vorhabens am Standort des ehemaligen Wernerbades durch das Planungsbüro Feddersen und einen potenziellen Vorhabenträger. Die vorgestellte Planung sieht neben einer Wohneinrichtung für pflegebedürftige Personen die Unterbringung einer Kita vor. Das im Entwurf zur TÖB dargestellte Maß der baulichen Nutzung wird durch die vorgestellte Projektplanung überschritten. Vorgesehen ist neben dem Bereich der Ridbacher Straße eine Einordnung von Stellplätzen im Bereich Robert-Koch Straße (z.B. nur für Heimbewohner/innen oder Angestellte), um den Suchverkehr zu minimieren.*

Die Möglichkeit der Einordnung einer Kita steht nicht im Widerspruch zu der geplanten Festsetzung der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet (WA).

Das vorgestellte Konzept, Stand 17.06.2014, überschreitet unter Zugrundelegung der ca. 12.204 m<sup>2</sup> Baufläche das gem. Bebauungsplanentwurf zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4, GFZ 0,6).

Eine Erhöhung der Nutzungsmaße im Bebauungsplan unter Berücksichtigung des vorgebrachten privaten Belangs zur Umsetzung des Konzeptes wird im weiteren Verfahren nicht erfolgen, da dies dem städtebaulichen Erfordernis der Sicherung der städtebaulichen Ordnung nicht entsprechen würde. Unter dem Aspekt der Funktionalität wurde bereits im Entwurf zum Bebauungsplan im Zusammenhang mit der festzusetzenden Nutzungsart zur Umsetzung von Wohnkonzepten für pflegebedürftige Personen ein erhöhtes Nutzungsmaß bei der Planung berücksichtigt.

Ein überarbeitetes Entwurfskonzept des Planungsbüros Feddersen, Stand 20.10.2014, stimmt mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes überein.

Im Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte keine Änderung des Planungsziels.

Zur Erhöhung der Rechtssicherheit erfolgte die Neuformulierung der textlichen Festsetzung Nr. 2 wie folgt:

*Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 wird die allgemein zulässige Errichtung von Wohngebäuden auf Wohngebäude für pflegebedürftige Personen beschränkt.*

Auf der Grundlage der Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie nach Abwägung weiterer vorgetragener Belange wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet und der Begründungstext ergänzt. Neben den Ausführungen zu o.g. Schwerpunkten wurden Ergänzungen zur Bewältigung der Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet, zur Beachtung von Richtlinien im Zusammenhang mit vorhandenen Mittel- und Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH und Anlagen sowie einer Hochdruck- Erdgasleitung mit einem Betriebsdruck >4 bar vorgenommen.

Im Bereich Robert-Koch-Straße erfolgte unter Berücksichtigung des vorliegenden Konzeptentwurfes ein Zurücksetzen der geplanten Baugrenze. Damit wird die Konzentrierung der vorhabenbedingten Baumasse ermöglicht und die Voraussetzung für eine Einordnung von Stellplätzen nach Prüfung der Erforderlichkeit nachbarschutzrechtlicher Maßnahmen geschaffen.

Das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Äußerungen führte nicht zu wesentlichen Änderungen der Planungsziele des Bebauungsplanes 10-63 und wurde am 3.03.2015 vom Bezirksamt mit BA-Vorlage Nr. 891/IV beschlossen. Die BVV hat die Vorlage zur Kenntnis genommen.

## **Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB**

Der Bebauungsplanentwurf 10-63 vom 10. August 2015 lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31. August bis einschließlich 2. Oktober 2015 öffentlich aus. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte in der Berliner Zeitung vom 21.08.2015 sowie im Amtsblatt vom 21.08.2015, Nr. 34, S. 1814.

Aus verfahrensrechtlichen Gründen musste die Öffentlichkeitsbeteiligung wiederholt werden. Die Auslegung des Planes vom 10. August 2015 mit Änderungsvermerk vom 16. September 2015 fand in der Zeit vom 5. Oktober bis einschließlich 6. November 2015 statt. Die entsprechende Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt vom 25.09.2015, Nr. 39, S. 2100.

Mit Schreiben vom 25.08.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Während des Zeitraumes der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte die Bereitstellung der Informationen im Internet.

### **1. Öffentlichkeit**

Es informierten sich mehrere Bürger/-innen anhand der ausgestellten Unterlagen über die Planungsziele. Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung gingen schriftliche Äußerungen ein:

- 20 Einzelstellungen von Bürgerinnen und Bürgern,
- eine Sammelstellungnahme mit 218 Unterschriften,
- Stellungnahme BLN.

Aufgrund des Umfangs der Stellungnahmen sowie der überwiegend bereits in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung behandelten Themen werden an dieser Stelle nur Schwerpunkte wiedergegeben:

- Das Gelände sollte als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

Keine Berücksichtigung. Nach Prüfung des Bedarfs besteht in Übereinstimmung mit den bezirklichen Fachämtern kein Erfordernis zur planungsrechtlichen Sicherung öffentlicher Grünflächen im Sozialraum Kaulsdorf.

- Der Bedarf Wohnen für pflegebedürftige Personen wird angezweifelt.

Keine Berücksichtigung: Die Altersgruppe 50-65 Jahre liegt deutlich über dem Berliner Durchschnitt. In allen Stadtteilen des Bezirks hat laut Demografiebericht 2013 insbesondere der Anteil älterer Menschen ab 55 Jahre zugenommen (Anteil im Bezirk 33,6 %, Anteil in Kaulsdorf 35,3 %). Demgegenüber steht die Tatsache, dass laut Aussage der Fachabteilung im Sozialraum Kaulsdorf bisher keine stationären und ambulanten Pflegeeinrichtungen existieren. Pflege wird derzeit ausschließlich über mobile Pflegedienste organisiert.

- Die Aussagen in der Begründung zum Kitabedarf widersprechen denen des Kitaentwicklungsplanes.

Kein Widerspruch: Der bezirkliche Kitaplan weist Maßnahmen anhand der kurzfristig erwarteten Entwicklung für die nächsten drei Jahre aus. Dem dort ausgewiesenen Fehlbedarf stehen jedoch geplante Kitas an drei Standorten in Kaulsdorf (-Süd, da in diesem Sozialraum die wenigsten Plätze vorhanden sind) und fünf Standorten in



Mahlsdorf gegenüber. Der Bestand an Vorhalteflächen ist lt. Infrastrukturkonzept 2020/2030 ausreichend. Somit besteht im Plangebiet kein Erfordernis zur Sicherung eines Kitastandortes.

- Durch die zweigeschossige Bebauung und den Parkplatz werden eine Beeinträchtigung der Wohnqualität und ein Wertverlust der Immobilien befürchtet.

Keine Berücksichtigung: Entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung ist die Fläche des Wernerbades Bauland gemäß § 34 BauGB. Im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sind nur Vorhaben zulässig, die der Eigenart eines solchen Baugebietes entsprechen und wenn von ihnen keine unzumutbaren Belästigungen und Störungen ausgehen. Im Bebauungsplan soll neben der Festsetzung private Parkanlage eine überbaubare Teilfläche als ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, in dem Wohngebäude für pflegebedürftige Personen zulässig sind. Eine Einrichtung für demenzkranke Personen, wie hier beabsichtigt, entspricht dieser Art der Nutzung. Die Entstehung von Entschädigungsansprüchen und eine Wertminderung von bereits zum Wohnen genutzten Grundstücken im Planungsgebiet sind auszuschließen, da durch das Planungsziel ein Eingriff in die bisher zulässige und ausgeübte Wohnnutzung gem. § 42 BauGB ausgeschlossen wird. Ein Gewohnheitsrecht zur Erhaltung der derzeit brachliegenden Flächen ist dementsprechend nicht ableitbar.

- Der ökologische Wert des Naturraumes und die historische Bedeutung sollen berücksichtigt werden.

Berücksichtigung: Die Nutzung entspricht der Eigenart des Baugebietes und steht der Funktion des Wohnens im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO nicht entgegen. Gleichzeitig wird mit der Sicherung des Wernersees und seiner umgebenden Flächen der ökologische und historische Wert des Naturraumes erhalten, obwohl dieser keinem Denkmalstatus unterliegt. Der Erhalt der vorhandenen Kunstwerke wird im Rahmen des Konzeptverfahrens festgeschrieben. Die Renaturierung des Wernersees erfolgt unabhängig vom Bebauungsplanverfahren.

- Die Freibadnutzung sollte wieder aktiviert werden.

Keine Berücksichtigung: Bereits seit 2002 wurde die ursprüngliche Nutzung am Standort aufgegeben. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Standortbedingungen innerhalb des durch Wohnnutzung geprägten Siedlungsgebietes Kaulsdorf wird eine erneute Nutzung als Freibad aufgrund der zu erwartenden Störungspotenziale für die umgebende Wohnnutzung als nicht durchsetzbar eingeschätzt. Gleichzeitig wird die Wiederaufnahme des Freibadbetriebes durch die Berliner Bäder-Betriebe als unwirtschaftlich betrachtet.

- Das bauliche Nutzungsmaß ist zu hoch.

Keine Berücksichtigung: Die vorhandene nähere Umgebung weist bereits in Einzelfällen vergleichbare Baudichten sowie bis zu dreigeschossige Baukörper aus. Die für eine Teilfläche des Planungsgebietes vorgesehene maximale Grundflächenzahl von 0,4 und Geschossflächenzahl von maximal 0,6 resultieren aus der geplanten Nutzungsart, die eine Zulässigkeit von Wohnanlagen für pflegebedürftige Personen ermöglicht. Diese besondere Wohnform ist funktionsbedingt oft an eine konzentrierte Bauform gebunden. Zu berücksichtigen ist auch, dass aufgrund der Festsetzung der Flächen um den Wernersee als Private

Parkanlage diese Fläche als anzusetzende Grundstücksfläche bei der Berechnung der Nutzungsmaße GRZ und GFZ entfällt. Insgesamt beschränkt sich die Anhebung der Nutzungsdichte auf weniger als die Hälfte der Blockfläche.

- Es wird befürchtet, dass aufgrund des angewendeten beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB die naturschutzfachlichen Belange nicht berücksichtigt werden.

Der Artenschutz wird in vollem Umfang berücksichtigt: Im gesamten Planbereich sollen neben der überwiegenden Festsetzung von Flächen mit der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet auch Teilflächen als private Grünfläche um den Wernersee festgesetzt werden. Unter Berücksichtigung des Gutachtens zum Artenschutz für den Geltungsbereich können erhebliche Beeinträchtigungen für alle untersuchten Arten bei Umsetzung des Planungsziels ausgeschlossen werden.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Fauna-, Flora- und Vogelschutzgebieten liegen nicht vor.

Durch die Lage im sogenannten unbeplanten Innenbereich ist das Areal des ehemaligen Wernerbades nach § 34 BauGB bereits Bauland. Durch den Bundesgesetzgeber wird damit bereits von einer gewissen Entwicklung und Auswirkung auf die Umwelt im Falle einer Innenentwicklung ausgegangen. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind, wie die weiteren unter § 1 Abs. 6 BauGB aufgezählten Belange, auch bei Verfahrensführung nach § 13a BauGB zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan erzeugt jedoch keine erheblichen abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen. Gerade mit der Festsetzung der privaten Grünfläche werden die Bebauung des sensiblen Wernerbad-Areals sowie intensive öffentliche Nutzungen ausgeschlossen.

- Das Artenschutzgutachten wurde nicht der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Die im Gutachten aufgeführten Arten sind nicht vollständig.

Berücksichtigung/Richtigstellung: Obwohl der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird, muss das Artenschutzgutachten als „wesentliche umweltbezogene Stellungnahme“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 13a Abs. 2 Satz 1 Bestandteil der Auslegungsunterlagen sein. Hier lag ein Verfahrensfehler vor.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung wird die fachgutachterliche Stellungnahme zum Artenschutz zur Einsicht bereit gelegt.

Das Gutachten wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch eine anerkannte sachverständige Gutachterin erstellt. Der Untersuchungszeitraum erstreckte sich von August 2011 bis Anfang Mai 2012. Weitere Untersuchungen wurden auf Grund des Bestandes fachlich als nicht nötig eingeschätzt. Auch wenn von einer dauerhaften Sicherung des Planungsgebietes als Lebensraum für alle vorgefundenen Arten bei Umsetzung des Planungszieles nicht ausgegangen werden kann, so sind jedoch die Voraussetzungen für den Erhalt der jeweiligen Population durch die Planungsziele nicht gefährdet. Die erhobenen Daten gaben laut Aussage des Fachamtes keinen Anlass für weitere oder nochmalige Untersuchungen. Die im Rahmen der eingegangenen Stellungnahme aufgeführten zusätzlichen Arten wurden zur Kenntnis genommen. Dass weitere Arten nach Erstellung eines Gutachtens gefunden werden, liegt nach Einschätzung des Fachamtes im Bereich des Möglichen.

Grundsätzlich sind jedoch die Zugriffs- und Störverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG sind unabhängig vom Bebauungsplan zu beachten. Dies trifft für alle

europäischen Vögel zu, die als besonders geschützte Arten diesen Verboten unterliegen. Durch eine Bauzeitenregelung kann die Beschädigung oder Zerstörung von besetzten Nestern und Eiern oder Tötungen von Individuen vermieden werden.

- Die Planung ist nicht aus dem FNP entwickelbar.

Belang wurde berücksichtigt: Die Darstellungen des FNP entsprechen in ihrer Darstellungsschärfe den Grundzügen der mit dem FNP berücksichtigten übergeordneten Planung. Sie sind nicht grundstücksscharf. Insbesondere die Darstellung von Grünverbindungen erfolgt häufig in symbolischer Breite, wie im Bereich Ridbacher Straße/Wernerstraße. Der FNP stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grünfläche mit dem Lagesymbol Sport dar.

Auf Grund der nicht mehr gegebenen Voraussetzungen der Freibadfunktion erfolgte bereits durch das Abgeordnetenhaus Berlin der Beschluss, das Wernerbad als Sportfläche aufzugeben. Somit ist die Voraussetzung für die Darstellung als Grünfläche mit dem Lagesymbol Sport im FNP nicht mehr gegeben. Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. IB, wurde im Rahmen der Trägerbeteiligung die Absicht geäußert, den FNP im Wege der Berichtigung anzupassen und als Wohnbaufläche auszuweisen.

Unter Berücksichtigung des Aspektes der Funktionalität der geplanten Nutzung und der Sicherung der architektonischen Gestaltungsfreiheit soll mit dem Bebauungsplan die Festsetzung von Grünfläche i. S. einer Grünverbindung, wie im FNP dargestellt, nicht getroffen werden. Unabhängig von den Darstellungen des FNP lässt sich über die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes generell der Charakter einer Grünverbindung in Richtung Wernerstraße entwickeln. Festsetzungen zur Einteilung der Straßenverkehrsfläche sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

- Die Schichtenwasserproblematik ist unzureichend berücksichtigt. Wer haftet bei Schäden an bestehenden Bauwerken, die durch die Baumaßnahme entstehen?

Die Problematik des anstehenden Schichtenwassers ist kein Belang, der zu städtebaulichen Festsetzungen im Bebauungsplan führt. Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar. Im Rahmen der Vorhabenplanung sind bereits frühzeitig die auftretenden Fragen der bautechnischen Ausgestaltung in diesen Bereichen zur Bewältigung möglicher Auswirkungen zu berücksichtigen. Die Verantwortung liegt bei der Bauherrenschaft selbst.

Es erfolgt auf dem Plan die Aufnahme eines Hinweises zum Vorkommen von Schichtenwasser. Weitere Erläuterungen enthält der Begründungstext.

- Lärmbelästigung aufgrund des Vorhabens wird befürchtet. Im Gutachten (Büro Kötter, 2012) wird nicht auf die Lärmeinflüsse durch demente Personen eingegangen. Lieferverkehr zwischen 22 und 6 Uhr ist zu untersagen.

Der Belang wurde geprüft.

Das gegenwärtige Verkehrsaufkommen wird sich resultierend aus der zukünftigen Bebauung erhöhen. Unzumutbare Beeinträchtigungen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen werden durch die wohngebietstypische Nutzung und die gute Anbindung an öffentliche Straßen nicht erzeugt.

Im Gutachten (Büro Kötter 2013) finden die Kommunikationsgeräusche von Personen, die sich im Freien aufhalten, entgegen der o.g. Vermutung Berücksichtigung.

Der Bebauungsplan trifft im Sinne der planerischen Zurückhaltung keine Festsetzungen zum Lieferverkehr. Der Betrieb unterliegt den Anforderungen der TA

Lärm, deren Einhaltung der Betreiber im Baugenehmigungsverfahren, auf Basis der dann hinreichend konkreten Planungen, nachzuweisen hat.

## 2. Träger öffentlicher Belange

Es gingen 7 Stellungnahmen ein.

Seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung, des IT-Dienstleistungszentrums und der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung wurden keine Bedenken zur Planung geäußert. Die Berliner Wasserbetriebe bitten um Richtigstellung von Aussagen des Begründungstextes. Dem wird gefolgt.

Die Wasserbehörde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt forderte erneut die Erarbeitung eines Regenwasserkonzeptes für das Plangebiet.

Dem wurde erneut nicht gefolgt. Es wurde auf die Abwägung im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung (TÖB) verwiesen: Für die Grundstücke selbst wird von einer dezentralen Versickerung ausgegangen. Ein Straßenausbau im Bereich Ridbacher Straße ist nicht geplant. In den Abschnitten der Robert-Koch-Straße, Ernst-Haeckel-Straße und Wernerstraße ist die öffentliche Straßenregenentwässerung über vorhandene Regenwasserkanäle gesichert. Im Rahmen der Beteiligung der TÖB wurden keine zusätzlichen Flächenbedarfe zur Versickerung von Niederschlagswasser durch Fachplanungen nach Art und Maß eingebracht. Somit wird davon ausgegangen, dass im Bebauungsplan nicht das Erfordernis einer planungsrechtlichen Sicherung von Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich besteht.

Ein Konzept für den Umgang mit dem anfallenden Regenwasser auf dem Grundstück selbst ist von der zukünftigen Bauherrenschaft im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu erarbeiten. Die Wahl der Möglichkeiten ist dabei flexibel; es ist aber sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ausgeschlossen ist.

Die Senatsverwaltung für Finanzen bat um detaillierte Darstellung für auf Grund der Planung erforderlich werdende Entschädigung bzw. Grunderwerb aus dem Landeshaushalt.

Keine Auswirkungen: Es ist davon auszugehen, dass zukünftig keine Kosten für Entschädigungen bzw. Grunderwerb entstehen. Die an den Lappiner Platz verlagerte Tennisplatznutzung ist noch bis 2020 vertraglich gesichert und soll dann an den Frankenholzer Weg verlegt werden. Die Mittel hierfür sind noch nicht eingestellt und müssen bei den folgenden Planungen entsprechend berücksichtigt werden.

Die Wohnungsbauleitstelle wies auf die grundsätzliche Anwendbarkeit des Berliner Modells hin und bat um entsprechende Prüfung.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des Berliner Modells liegen nicht vor. Für die Bauflächen besteht Baurecht nach § 34 BauGB. Das Nutzungsmaß liegt etwas höher als ortsüblich; dafür wird jedoch die Nutzungsart im WA 2 eingeschränkt auf Wohngebäude für pflegebedürftige Personen. Darüber hinaus sind erhebliche Flächenanteile durch Festsetzung der privaten Grünfläche der Bebauung entzogen. Von einer Wertsteigerung ist nicht auszugehen.

Seitens des Natur- und Umweltamtes wurde darüber hinaus um eine Klarstellung im Begründungstext, S. 31, Baumschutz, gebeten.  
Der Hinweis wird berücksichtigt.

Im Nachgang zur öffentlichen Auslegung wurde festgestellt, dass die Festsetzung „Private Grünfläche“ keine ausreichende Zweckbestimmung darstellt. Entsprechend der bereits in der Begründung beschriebenen Intention, hier eine naturnahe Parkanlage zu entwickeln, wird die Zweckbestimmung geändert in „Private naturnahe Parkanlage“. Es erfolgt ein redaktioneller Änderungsvermerk auf dem Originalplan.

Da gleichzeitig aus verfahrenstechnischen Gründen die Auslegung der gutachterlichen Stellungnahme zum Artenschutz erforderlich ist, wird eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a(3) durchgeführt. Die Behörden werden erneut um Stellungnahme gebeten.

### ***Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB***

Im Ergebnis der Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. Begründung: Das Artenschutzgutachten als „wesentliche umweltbezogene Stellungnahme“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Satz 1 muss Bestandteil der Auslegungsunterlagen sein. Hier lag ein Verfahrensfehler vor.

Weiterhin erfolgte eine redaktionelle Planänderung. Da die Festsetzung „Private Grünfläche“ keine ausreichende Zweckbestimmung darstellte, wurde die Zweckbestimmung in „Private naturnahe Parkanlage“ geändert. Es erfolgte ein redaktioneller Änderungsvermerk auf dem Originalplan.

Der Bebauungsplanentwurf 10-63 vom 10. August 2015 einschließlich des Artenschutzgutachtens lag gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 26. September bis einschließlich 28. Oktober 2016 erneut öffentlich aus. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt vom 16.09.2016.

Auf eine Presseanzeige wurde verzichtet, da die erneute Auslegung vorrangig aus verfahrenstechnischen Gründen erfolgte. Das artenschutzrechtliche Gutachten, welches zwar in die Abwägung eingeflossen ist und im Begründungstext Erwähnung findet, wird nunmehr explizit mit ausgelegt. Änderungen des Planinhaltes resultieren daraus nicht. Darüber hinaus erfolgt eine redaktionelle Änderung des Planes. Die Zweckbestimmung „Private Grünfläche“ wird konkretisiert in „Private naturnahe Parkanlage“. Dies geht mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 sowie der im Begründungstext beschriebenen Intention für diese Fläche konform. Aufgrund der Geringfügigkeit wird eine Information der Öffentlichkeit durch die Tagespresse als verzichtbar angesehen.

## 1. Öffentlichkeit

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ging die Stellungnahme eines Bürgers per Webformular ein. Der Bürger spricht sich gegen die Festsetzung einer privaten Parkanlage aus und fordert stattdessen eine öffentlich zugängliche Grünanlage.

Dem Belang wurde nicht gefolgt. Ein Planungsbedarf zur planungsrechtlichen Sicherung der Fläche als öffentliche Grünfläche oder als öffentlicher Spielplatz zur langfristigen Versorgung wurde zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens geprüft. In Übereinstimmung mit den Aussagen der bezirklichen Fachämter besteht unter Berücksichtigung der geltenden Richtwerte, des Bestandes und der Entwicklung der Einwohnerzahlen im Siedlungsgebiet Kaulsdorf auch nach nochmaliger Prüfung kein Bedarf zur planungsrechtlichen Sicherung von Gemeinbedarfsflächen und öffentlichen Grünflächen im Planungsgebiet.

Das gegenwärtige Planungsziel besteht in der Festsetzung der Flächen im unmittelbaren Bereich um den Wernersee als private Grünfläche auf Grund der besonderen städtebaulichen Situation und unter Berücksichtigung des Artenschutzes. Gleichzeitig bleibt damit die Möglichkeit der Wahrnehmung des Areals als städtebaulich prägendes Element entlang der öffentlichen Straßenräume (Robert- Koch-Straße und Ernst-Haeckel-Straße) für die Öffentlichkeit erhalten.

## 2. Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 19.09.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu den geänderten Planinhalten gebeten. Während des Zeitraumes der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte die Bereitstellung der Informationen im Internet.

22 Behörden und Träger wurden beteiligt. Davon äußerten sich 16 Träger. Acht Träger bzw. Behörden stimmten der Planung ohne weitere Hinweise bzw. Anregungen zu.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. IX C (Immissionsschutz) und Ref. VIII D (Wasserbehörde) verwiesen wiederholt auf Belange, die bereits im Rahmen der Träger- und Behördenbeteiligung 2014 sowie im Rahmen der öffentlichen Auslegung 2015 behandelt wurden und nicht mehr Gegenstand der erneuten Beteiligung waren. Eine nochmalige Prüfung führte unabhängig davon zu keinem anderen Ergebnis.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. VII B (Verkehr) bat um eine Ergänzung des Abschnitts Verkehrliche Erschließung der Begründung.

Weiterhin wurde verkehrsplanerisch explizit darauf hingewiesen, dass die langfristig vorgesehene Verlängerung der Straßenbahnstrecke über den Bahnhof Mahlsdorf hinaus in nördliche Richtung zur Riesaer Straße in der bevorzugten Variante über die Ridbacher Straße geführt werden soll.

Die Hinweise waren nicht Gegenstand der erneuten Beteiligung. Sie wurden jedoch in den Begründungstext übernommen. Auswirkungen auf die Planung bestehen nicht.

Die Berliner Verkehrsbetriebe BVG verwiesen nochmals auf rechtzeitige Abstimmungen im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen. Gleichzeitig wurde auf die

langfristige Planung der Straßenbahntrasse in der Ridbacher Straße verwiesen. Ein Umsetzungszeitraum ist noch nicht bekannt.

Die Hinweise waren nicht Gegenstand der erneuten Beteiligung. Sie wurden zur Kenntnis genommen, haben aber keine Auswirkungen auf die Planung. Die für die technische Infrastruktur zuständigen Versorgungsbetriebe

-Berliner Wasserbetriebe,

-Vattenfall Europe Business Services GmbH,

-NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg

verwiesen ebenfalls auf ihre Stellungnahmen von 2014 und die damit verbundenen Hinweise und Richtlinien. Die Hinweise waren nicht Gegenstand der erneuten Beteiligung. Die Begründung wurde dennoch auf entsprechenden Ergänzungsbedarf überprüft.

Die Berliner Feuerwehr gab folgende Hinweise:

Bereits bestehende Flächen für die Feuerwehr auf dem zu beurteilenden Grundstück müssen erhalten bleiben. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt.

Die Hinweise waren nicht Gegenstand der erneuten Beteiligung. Sie wurden zur Kenntnis genommen.

Die Löschwasserversorgung als Grundsatz gilt für das Planungsgebiet als gesichert. Das bereits vorhandene Netz der Wasserversorgungsanlagen steht im Rahmen der Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Die Möglichkeit der Einordnung ggf. erforderlicher zusätzlicher Anlagen zur Löschwasserentnahme ist sowohl innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzenden Bereiche als auch auf privaten Grundstücksflächen möglich. Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anordnung der Löschwasserentnahmestellen gesichert. Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche (z.B. Darstellung von Löschwasserentnahmestellen) ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplanes.

Im Zusammenhang mit der Errichtung baulicher Anlagen ist der Brandschutz Gegenstand der BauOBlN. Dort wird auf das Erfordernis der Beachtung der Durchführung wirksamer Löscharbeiten hingewiesen.

Durch den Bebauungsplan werden in Fortsetzung der vorhandenen städtebaulichen Struktur Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Es erfolgte eine Ergänzung der Begründung unter Pkt.1.2. Technische Erschließung um den Hinweis der erforderlichen Berücksichtigung der Löschwassersicherung im Zusammenhang mit der Planung zukünftiger Bauvorhaben im Planungsgebiet.

Im Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß §§ 3 (2) und 4a (3) BauGB vorgebrachten Äußerungen waren keine weiteren Planänderungen erforderlich.

Der Bezirksamtsbeschluss zur Auswertung beider Öffentlichkeitsbeteiligungen erfolgte am 02.05.2017 mit BA-Beschluss Nr. 0079/V.

Im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung der BVV wurde der Vorlage zugestimmt. Folgende Anmerkung wurde gegeben: Die öffentliche Zugänglichkeit des Wernersees solle trotz der Festsetzung als private Grünfläche ermöglicht werden. Dieser Hinweis wird gegenüber den Kaufinteressenten verdeutlicht.

Die im Ausschuss geäußerte Bitte um Prüfung einer Leiteinrichtung für Kleintiere entlang der an den Wernersee grenzenden Straßen hat nach Rücksprache mit dem Fachbereich Naturschutz ergeben, dass diese in diesem Bereich für nicht angemessen gehalten wird. Sie könnte dazu führen, dass freie Bewegungen von Kleintieren, die derzeit über die Straße möglich sind, gestört werden und zusätzliche Hindernisse für die Tiere entstehen. Wanderkorridore von Kleintieren in diesem Bereich sind zudem nicht bekannt. Auch sind in dieser Gegend die Fahrzeugbewegungen nicht allzu intensiv.

Die BVV nahm die Vorlage in ihrer Sitzung am 21.06.2017 zur Kenntnis (DS 0294/VIII).



## **V. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283)

## VI. Anhang

### **Textliche Festsetzungen**

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.  
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird die allgemein zulässige Errichtung von Wohngebäuden auf Wohngebäude für pflegebedürftige Personen beschränkt.  
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)
3. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.  
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
4. Zum Schutz vor Lärm müssen entlang der Ridbacher Straße die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß ( $R_w$  res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 35 dB, Bettenräumen in Krankenanstalten und Sanatorien von mindestens 40 dB und in Büroräumen u. ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 30 dB und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.  
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der mit a bezeichneten Flächen unzulässig.  
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
6. Auf der Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung sind der vorhandene Altbaubestand, die Wiesen und die standortgerechten, einheimischen Gehölze zu erhalten und bei Abgang unter Verwendung von Arten der Pflanzliste in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck einer naturnahen Parkanlage erhalten bleibt.  
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Buchst. a und b)
7. Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum unter Verwendung von Arten der Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume von mindestens gleicher Qualität einzurechnen.  
[Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 a) BauGB]

#### Hinweis:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Gebiet, in dem aufgrund der Bodenverhältnisse Schichtenwasser auftreten kann. Die Versickerung von Regenwasser bedarf besonderer Berücksichtigung.

**Pflanzliste Bäume**

(mindestens 18/20 cm Stammumfang)

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

**Verordnung  
über die Festsetzung des Bebauungsplans 10-63  
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf**

Vom.....2017

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), in Verbindung mit § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan 10-63 vom 10. August 2015 für das Gelände zwischen Robert-Koch-Straße, Ernst-Haeckel-Straße, Wernerstraße und Ridbacher Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann beim Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Vermessung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung und Fachbereich Bauaufsicht, Wohnungsaufsicht und Denkmalschutz, 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 beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und Abs. 2a Nr. 3 und 4 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
2. eine nach § 214 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs 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.

Berlin, den 2017

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Dagmar P o h l e  
Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung  
Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen