

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 28.06.2018

1. Gegenstand der Vorlage: Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanverfahrens 10-80 für das Gelände zwischen Großmannstraße, der südlichen Grenze der Grundstücke Rosa-Valetti-Straße 2 - 2B und Hultschiner Damm 253, Hultschiner Damm, der nördlichen Grenze des Grundstücks Hultschiner Damm 233 sowie deren westliche Verlängerung und die nördliche Verlängerung der östlichen Grenze des Grundstücks Goldregenstraße 27 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 29.05.18 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0198/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Dagmar Pohle  
Bezirksbürgermeisterin und  
Leiterin der Abt. Stadtentwicklung,  
Gesundheit, Personal und Finanzen

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt  
- zur Beschlussfassung -  
Nr. 0198/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanverfahrens 10-80 für das Gelände zwischen Großmannstraße, der südlichen Grenze der Grundstücke Rosa-Valetti-Straße 2 - 2B und Hultschiner Damm 253, Hultschiner Damm, der nördlichen Grenze des Grundstücks Hultschiner Damm 233 sowie deren westliche Verlängerung und die nördliche Verlängerung der östlichen Grenze des Grundstücks Goldregenstraße 27 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:
1. der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (Anlage 1) zuzustimmen.
  2. Die Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt. Die direkte Anbindung des neuen Wohngebietes an den Hultschiner Damm und die sich daraus ergebenden verkehrlichen Auswirkungen sind, wie die Erschließung über das bestehende Straßennetz, erneut gutachtlich zu untersuchen.
- 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 Anlage 1
- E. Rechtsgrundlage:** §§ 1 Abs. 7, 4 Abs. 1 BauGB  
§ 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, 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 Abt.  
Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen

Anlagen

## D. Begründung:

### 1. Wesentliche Planungsziele

Der Bebauungsplan 10-80 verfolgt das Ziel, eine ehemals landwirtschaftlich genutzte und derzeit brach liegende Fläche am Elsensee in ein landschaftlich geprägtes Wohngebiet mit einem differenzierten Wohnungsangebot einschließlich Erschließung zu entwickeln und planungsrechtlich zu sichern.

Der stadtwweit dringend benötigte Wohnungsneubau war neben den Anfragen der Eigentümer Anlass nicht nur den Bebauungsplan einzuleiten, sondern auch den Flächennutzungsplan Berlin (FNP), der hier vormals eine Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil und im Westen Grünfläche vorsah, zu ändern. Der FNP in der gültigen Fassung sieht eine Wohnbaufläche W3 (Geschossflächenzahl bis 0,8) mit landschaftlicher Prägung für den Planbereich vor. Diese hebt sich von den umgebenden Wohnbauflächen W4 (GFZ bis 0,4) durch ein höheres Dichtemaß ab.



Ausschnitt aus dem FNP (aktuelle Arbeitskarte)

Ausgehend von der vorhandenen stadträumlichen Gliederung des Siedlungsgebietes soll der Bebauungsplan eine harmonisch in den gewachsenen Siedlungsraum eingefügte Bebauung gewährleisten und ortstypische Grünstrukturen weiterentwickeln. Der Bebauungsplanentwurf sieht überwiegend allgemeine Wohngebiete einschließlich öffentlicher und privater Erschließungsflächen vor. Im zentralen Bereich des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz und

im Übergang zum Elensee eine naturnahe öffentliche Grünfläche eingeordnet. Von der Umgebungsbebauung abgeleitet und ausgehend vom Elensee wurde eine maximal eingeschossige Bebauung bis hin zum Hultschiner Damm eine Bebauung mit maximal drei Geschossen vorgesehen, welche auch möglichst effektive schalltechnische Barrieren zu den Emissionen der Straße ausbilden soll. Diese städtebauliche Höhenstaffelung wird durch angepasste Nutzungsmaße, die die verfolgte städtebauliche Strukturierung des neuen Wohngebietes umsetzen, ergänzt.

Im Einzelnen wird auf die Planzeichnung Anlage 2 verwiesen.

## **2. Schwerpunkte der Beteiligung der Behörden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.06.2017 über die Möglichkeit informiert, nach § 4 Abs. 1 BauGB eine Stellungnahme abzugeben und vorhandene Informationen für den Umweltbericht zur Verfügung zu stellen. Die bereits bekannten umweltbezogenen Informationen waren Bestandteil der Begründung, weil innerhalb des Verfahrens für die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird.

Zusätzlich erfolgte die Information der betroffenen bezirklichen Fachämter, von denen keine Anmerkungen oder Hinweise eingingen.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und deren Stellungnahmen mit dem Abwägungsvorschlag sind dem Punkt 3 zu entnehmen. Die Äußerungen führen im Wesentlichen zur Überprüfung hinsichtlich der/des

- Verkehrlichen Erschließung;
- Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung;
- Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung;
- Eingriffsbetrachtung und Schutzgüter.

### **Verkehrliche Erschließung**

Bereits sehr frühzeitig wurden Verkehrsuntersuchungen zu verschiedenen Varianten, wie der inneren Erschließung des neuen Wohngebietes, die Anbindung an die umgebenden Erschließungsstraßen und an das übergeordnete Straßennetz beauftragt.

Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Erschließung des Plangebietes mit Anschluss über die bestehenden Straßenverkehrsflächen möglich ist. Für den Bebauungsplanentwurf ergab die Leistungsfähigkeitsbetrachtung, dass im bestehenden Ausbauzustand und mit dem durch den Bebauungsplan indizierten Verkehr ein stabiler Verkehrsablauf für die direkt betroffenen Knotenpunkte (Kethelitzweg/Elsenstraße, Rosa-Valetti-Straße/Hultschiner Damm und Goldregenstraße/Hultschiner Damm) erreicht wird.

Der untersuchte zusätzliche Anschluss an den Hultschiner Damm, wie im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durch die Anwohnerinnen und Anwohner gefordert, lässt sich bei Einhaltung bestimmter Umbaumaßnahmen an dem zukünftigen Knotenpunkt realisieren. In diesem Fall sind entsprechende Fahr- und Abbiegestreifen auf dem Hultschiner Damm und die Errichtung einer

Lichtsignalanlage zur sicheren Querung der Straßenbahntrasse vorzusehen. Die nötigen Maßnahmen am Hultschiner Damm führen zu einer erhöhten Lärmbelastung für das Bestandswohnen östlich des Hultschiner Damms. Zudem wäre eine Öffnung des geplanten Wohngebietes zum lärmbelasteten Hultschiner Damm nötig. Aus schalltechnischer Sicht und unter Abwägung der geringeren Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Bestandswohngebiete im Umfeld des Plangebietes wurde die Variante ohne direkte Anbindung an den Hultschiner Damm bevorzugt. Auf dieser Erschließungsvariante beruht das mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf verfolgte städtebauliche Konzept.

In der Betrachtung des Prognosejahres/-horizonts 2025 mit dem deutlich höheren allgemeinen Verkehrsaufkommen in Verbindung mit dem zweigleisigen Ausbau und der perspektivischen Takterhöhung der Tram-Linie, kann ein stabiler Verkehrsablauf jedoch nur gewährleistet werden, wenn bauliche und signaltechnische Infrastrukturmaßnahmen ergriffen werden. Verursacher dafür ist nicht der durch den Bebauungsplan indizierte Verkehr, sondern das allgemeine, erhöhte Verkehrsaufkommen.

Die zum Verkehrsgutachten und der verkehrstechnischen Erschließung vorgetragenen sehr umfangreichen Hinweise auch bezüglich der geplanten Signalisierung in bestimmten Teilbereichen, der Betrachtung des Planungshorizontes 2030 und dgl., machen deutlich, dass in Abhängigkeit von den zukünftigen Entwicklungen im weiteren Umfeld des Plangebietes das bestehende Verkehrsgefüge insgesamt zu überdenken und neue Lösungsansätze zu erarbeiten sind. Dieses Erfordernis besteht jedoch wegen der allgemeinen Verkehrserhöhung und ist unabhängig vom Bebauungsplan nötig. Daraus ableitbare Auswirkungen und Erkenntnisse für das Plangebiet sind in das weitere Bebauungsplanverfahren einzustellen.

### **Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung**

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung sieht neben dem noch zu erbringenden Nachweis der Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Schul- und Kitaplätzen, den Abschluss einer Grundzustimmung und eines städtebaulichen Vertrages für die Übernahme bestimmter Leistungen und Kosten durch den Projektträger vor. Mittels städtebaulichem Vertrag besteht die Möglichkeit über den Festsetzungskatalog des BauGB hinaus, Vereinbarungen mit einem Vorhabenträger zur Realisierung der Planung bzw. des Vorhabens abzuschließen. Zudem können öffentliche Belange, die nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes sind, zulässigerweise in einem städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Die Grundzustimmung beinhaltet die Übernahme der Kosten der Planung durch den Projektträger und soll üblicherweise bereits vor Einleitung des Bebauungsplanes abgeschlossen sein. Für den Planbereich liegt keine Grundzustimmung vor. Gründe dafür sind das Fehlen eines Projektträgers, die Eigentümer- und die Grundstücksstruktur.

Die Grundstücke entsprechen in Lage und Zuschnitt der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung. Eine Entwicklung ist an die nötige, flurstücksübergreifende Erschließung des Plangebietes gebunden. Die Flurstücke befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Es bedarf einer Bodenneuordnung und eines Zusammenschlusses der Eigentümerinnen und Eigentümer, um die

Entwicklung zu gewährleisten und die vertraglichen Vereinbarungen wirkungsvoll abschließen zu können. Dies setzt voraus, dass alle Eigentümerinnen und Eigentümer an der Entwicklung interessiert sind, wovon zurzeit für rund 96 % der Fläche ausgegangen werden kann.

Um dennoch die dringend benötigte Wohnbaupotenzialfläche zu entwickeln und damit dem gesamtstädtischen Interesse gerecht zu werden, trägt der Bezirk durch die frühzeitigen Beteiligungen und die Beauftragung nötiger Gutachten dazu bei, den Planungsprozess voran zu bringen.

Mit dem Vorliegen der Voraussetzungen ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB vorgesehen.

### **Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung**

Einer flächendeckenden Erhöhung der Nutzungsmaße wurde im Rahmen der Abwägung aller Belange, insbesondere auf Grund der damit verbundenen Erhöhung der Eingriffe in Natur und Landschaft, nicht gefolgt. Seit Beginn des Verfahrens besteht der Ansatz, die stadträumliche Gliederung des Siedlungsgebietes aufzunehmen und das neue, landschaftlich geprägte Wohngebiet harmonisch in den gewachsenen Siedlungsraum einzufügen. Gleichzeitig soll entlang des Hultschiner Damms, durch die Aufnahme der vorzufindenden Gebäudehöhen, eine etwas verdichtete Bebauung für ein differenziertes Wohnungsangebot im Siedlungsgebiet sorgen. Es wird damit vom klassischen Eigenheim im Westen bis hin zu sich einfügendem Geschosswohnungsbau am Hultschiner Damm, dem Belang des stadtweit dringend benötigten Wohnungsneubaus, Rechnung getragen.

Um dieses differenzierte Angebot zu sichern, sollen gemäß den Vorgaben des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung und der damit verfolgten Ziele, für die nicht für den individuellen Wohnungsbau vorgesehenen Wohngebiete, eine anteilige Mietpreis- und Belegungsbindung in Form einer textlichen Festsetzung aufgenommen werden. Auch wenn einer flächendeckenden Erhöhung der Nutzungsmaße nicht gefolgt wird, so soll dennoch das gesamtstädtische Interesse an einer möglichst hohen Ausnutzung der Wohnbaupotenzialfläche berücksichtigt werden und eine Erhöhung der zulässigen Vollgeschosszahl von II auf III und die Erhöhung der GFZ gemäß FNP auf 0,8 in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, 3, 4 erfolgen.

### **Eingriffsbetrachtung und Schutzgüter**

Die Versiegelung gemäß dem Bebauungsplanentwurf stellt für die bisher unversiegelte Brachfläche einen Eingriff dar. Im Umweltbericht sind die Schutzgüter und Eingriffe darzulegen. Auf einen vollständigen Ausgleich der Eingriffe soll bei Entwicklung zur Baufläche im Sinne der Bereitstellung dringend benötigten Wohnraums verzichtet werden, jedoch sind die Eingriffe zu minimieren bzw. durch geeignete Maßnahmen im Bebauungsplan auszugleichen und zu kompensieren.

Der durch den Bebauungsplan verursachte Eingriff erfolgt auf Grundlage des FNP, der hier eine Wohnbaufläche W3 mit landschaftlicher Prägung vorsieht. Zudem liegt es im gesamtstädtischen Interesse dringend benötigten Wohnungsneubau zu entwickeln.

Der Bebauungsplan geht gemäß Wasserschutzgebietsverordnung grundsätzlich von einer dezentralen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone im Plangebiet aus. Ein Altlastenverdacht liegt für das Plangebiet nicht vor, so dass dieser Belang der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht entgegenstehen kann.

Dieser Belang ist sowohl bei den Nutzungsmaßen auf den Baugrundstücken als auch in die Dimensionierung der geplanten Straßen eingeflossen, die grundsätzlich eine Niederschlagswasserversickerung zulassen. Der Bebauungsplanentwurf unterschreitet die nach § 17 BauNVO für reine und allgemeine Wohngebiete vorgesehene Obergrenze der GRZ von 0,4, leistet damit und der Sicherung öffentlicher Grünflächen bereits einen Beitrag zur Minimierung des Eingriffs.

Die auf Grund der geplanten Nutzungsmaße frei zu haltenden Flächen, sind für die Versickerung nutzbar. Darüber hinaus stehen weitere technische Lösungen zur Verfügung, die bei ordnungsgemäßer Fachplanung geeignet sind, auf der Stufe der Planverwirklichung die Niederschlagsentwässerung auch zeitverzögert zu gewährleisten. Einleitbeschränkungen und Hinweise der Planung von Versickerungsanlagen können ohnehin nur auf der Stufe der Planverwirklichung berücksichtigt werden. Aus den Ausführungen folgt, dass ein Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan nicht erforderlich ist.

Im Bereich der Großmannstraße verläuft der verrohrte Rohrpfehlgraben. Die Erschließung der südlich der Großmannstraße geplanten Grundstücke wird überprüft, um zumindest die Öffnung des Rohrpfehlgrabens nicht zu verhindern bzw. bei Erforderlichkeit auch Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen für den durch den Bebauungsplan verursachten Eingriff mit der Öffnung vorzusehen.

Zusätzlich soll in der Ausgleichsbetrachtung für die Wohngebiete mit erhöhten Nutzungsmaßen (GRZ größer 0,2 und GFZ größer 0,4) eine anteilige Dachbegrünung ebenfalls als ausgleichende bzw. kompensatorische Maßnahme, die verschiedenen Schutzgütern zugutekommt, erneut geprüft werden.

#### Fazit:

Die Planungsinhalte werden auf der Grundlage der erfolgten Abwägung grundsätzlich beibehalten. Neben den benannten wesentlichen Prüfungen werden Hinweise redaktioneller Art oder Klarstellungen in der weiteren Bearbeitung berücksichtigt.



### 3. Abwägung zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB

Lfd.Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
1	Berliner Feuerwehr	1.1 Löschwasserbrunnen, Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen als unabhängige Löschwasserversorgung sind augenscheinlich nicht vorhanden. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. Für die Grundstücke ist eine Löschwasserversorgung für den Grundschutz zu gewährleisten. Für das hier überplante Gebiet ergibt sich ein Löschwasserbedarf von maximal 96 m <sup>3</sup> /h bzw. 1.600 l/min über eine Dauer von zwei Stunden.	<p><b><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u></b></p> <p>Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere die Querschnitte der Straßen, ist innerhalb des Plangebietes der Bau einer ausreichenden Löschwasserversorgung gegeben. Bei der Planung der Erschließungsanlagen sowie der Hochbaumaßnahmen sind diese Vorgaben zu beachten.</p>
		1.2 Die Bestimmung des Löschwasserbedarfs des geplanten Wohngebietes erfolgt im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den Prüfsachverständigen für Brandschutz. Es wird auf diverse Merkblätter und allgemeine Anforderungen für die Löschwasserversorgung auch während der Bauphase verwiesen.	<p><b><u>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</u></b></p> <p>Diese Hinweise sind bei der konkreten Planung und Ausführung zu beachten.</p>
2	BSR	2.1 Bauliche oder Grundstücksinteressen der BSR sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt. Auch aus reinigungstechnischer Hinsicht bestehen keine Einwände gegen die geplanten Baumaßnahmen.	<p><b><u>Kenntnisnahme.</u></b></p>

Lfd.Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		2.2 Darüber hinaus werden allgemeine Hinweise für die konkrete Bauplanung zu den Bereichen Müllabfuhr, wie Behälterstandplätze und Transportwege sowie für die Reinigung zur Gestaltung von Fahrbahnen und Gehwegen gegeben.	<p><b><u>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</u></b></p> <p>Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist, entsprechend der textlichen Festsetzung, nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die festgesetzten Querschnitte der Straßenverkehrsflächen lassen eine Umsetzung der geforderten Gestaltungen jedoch zu. Die Hinweise sind bei der Ausführungsplanung zu beachten.</p>
3	BVG	<p>3.1 Das Bebauungsplangebiet wird hauptsächlich durch die Straßenbahnlinien 62 und 63 an das Netz des ÖPNV angeschlossen.</p> <p>3.2 Da aus dem Baugebiet keine direkte Durchwegung zum Hultschiner Damm geplant wird, ist davon auszugehen, dass die Haltestellen Rahnsdorfer Straße und Ledebourstraße stärker frequentiert werden. Wir empfehlen hier zu prüfen, ob die Notwendigkeit besteht, die Kapazitäten für das sichere Abstellen von Fahrrädern an den Haltestellen auszubauen.</p> <p>3.3 Die Straßenbahnanlagen im Hultschiner Damm sind planfestgestellt und erfahren langfristig keine Änderung. Es ist keine Errichtung von Bahnstrom- und Signalanlagen sowie Anlagen der Licht- und Krafttechnik der Straßenbahn beabsichtigt.</p>	<p><b><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u></b></p> <p>Die entsprechenden allgemeinen Aussagen sind in der Begründung unter Beschreibung des Plangebietes „2.5 Verkehrserschließung“ enthalten.</p> <p><b><u>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</u></b></p> <p><b><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u></b></p> <p>Die planfestgestellte Straßenbahntrasse ist im Bebauungsplan durch entsprechenden Planeintrag im Hultschiner Damm nachrichtlich übernommen.</p>

Lfd.Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>3.4 Die Straßenbahntrasse auf dem Hultschiner Damm sollte nicht nur als Achse sondern mit Lichtraum B = 2,4m dargestellt werden. Notfalls muss die neue Straßenverkehrsmischfläche von 5m entsprechend gekürzt werden.</p>	<p><b><u>Diesem Belang wird nicht gefolgt.</u></b></p> <p>Bei der Darstellung im Bebauungsplan handelt es sich um die nachrichtliche Übernahme der planfestgestellten Straßenbahntrasse. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist gemäß der textlichen Festsetzung 9 nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Weitere Unterlagen, die eine Überprüfung des Lichtraumes ermöglicht hätten, konnten nicht zur Verfügung gestellt werden. Die Einhaltung des Lichtraumes muss im Bestand bereits gegeben sein. Die Aufweitung der öffentlichen Verkehrsfläche um weitere 5m in Richtung Westen unter Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen dient lediglich der parallelen Erschließung der Baugebiete, um auf zusätzliche Querungen der Gleise für Grundstückszufahrten verzichten zu können.</p>
		<p>3.5 Unklar ist die Anbindung der geplanten Mischverkehrsfläche an die bestehenden Grundstücke nördlich und südlich des Plangebietes.</p>	<p><b><u>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</u></b></p> <p>Parallel zum Hultschiner Damm wurde im Plangebiet zusätzlich eine 5m breite Straßenverkehrsfläche im Westen vorgesehen, welche perspektivisch eine Sammelfunktion für sämtliche Baugrundstücke entlang des Hultschiner Damms übernehmen soll. Diese Maßnahme wurde von der zuständigen Senatsverwaltung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-80 gefordert. Mittels weiterer Bebauungspläne oder über eine detaillierte Straßenausbauplanung sind</p>

Lfd.Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
			<p>die nördlich und südlich angrenzenden Flächen für die vorgesehene Sammelfunktion bereitzustellen.</p> <p>Ziel dieser Aufweitung der Verkehrsfläche ist die deutliche Reduzierung bestehender Grundstückszufahrten mit Querungen über die Gleisanlage der Straßenbahn, welche auf Grund der fehlenden Signalisierungen hohe Gefahrenpotenziale bergen und in der Vergangenheit zu vielen Behinderungen und zu Unfällen mit der Straßenbahn führten. Durch die Verringerung der Querungen mit der Straßenbahnanlage werden die Gefahrenpunkte reduziert und der öffentliche Personennahverkehr in seiner Pünktlichkeit und Zuverlässigkeit langfristig gestärkt.</p>
		<p>3.6 Für einen sicheren und ungestörten Straßenbahnbetrieb muss das WA 1 an der Straßenseite noch die Markierung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ bekommen.</p>	<p><b><u>Diesem Belang wird nicht gefolgt.</u></b></p> <p>Wie bereits in den vorigen Punkten erläutert, soll die Aufweitung der Straßenverkehrsfläche die Möglichkeit eröffnen, perspektivisch eine Sammelfunktion für die anliegenden Baugrundstücke entlang des Hultschiner Damms zu übernehmen. Dies stellt einen Beitrag zur deutlichen Reduzierung von Querungen der Gleisanlagen zur Erschließung der Grundstücke dar und dient der Vermeidung von Unfällen und infolge von Behinderungen des Straßenbahnverkehrs.</p> <p>Die Forderung, Ein- und Ausfahrten zum Hultschiner Damm für das Plangebiet</p>

Lfd.Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
			<p>auszuschließen steht der geplanten Funktion der Aufweitung, nämlich die gesammelten Querverkehre aufzunehmen, auch nach nochmaliger Prüfung entgegen.</p> <p>Ein zusätzlicher Ausschluss von Ein- und Ausfahrten zum Hultschiner Damm im Bebauungsplan würde dagegen das Konzept der parallel geführten Sammelfunktion konterkarieren. Der Ausschluss von Ein- und Ausfahrten wäre nur erforderlich, wenn auf die parallel geführte Sammelstraße verzichtet werden würde und die Querung über die Straßenbahnschienen verhindert werden muss. Bei Aufrechterhaltung der Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche obliegt es dagegen dem Straßenbaulastträger etwaige Querungen innerhalb der in eigener Verantwortung stehenden Flächen zu unterbinden, da die Einteilung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 nicht Gegenstand der Festsetzungen ist.</p>
		<p>3.7 Im Bereich der geplanten Baumaßnahmen befinden sich die in dem beige-fügten Lageplan eingezeichneten Kabelanlagen, Erdungs- und Fahrleitungsanlagen der Bahnstromversorgung der Straßenbahn. Es werden Hinweise für Baumaßnahmen zur Beachtung von Abständen zu diesen Anlagen, zur Verfahrensweise u.ä. auch bei Bedarf hinsichtlich des Omnibuslinienverkehrs gegeben.</p>	<p><b><u>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</u></b></p> <p>Dies ist bei der Ausführung konkreter Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Ein entsprechender allgemeiner Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>

Lfd.Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
4	BWB	<p>4.1 Das Gelände liegt in der Schutzzone III A des Wasserwerkes Kaulsdorf. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf müssen eingehalten werden. Das Merkblatt zum Verhalten in Wasserschutzgebieten ist zu beachten. Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Abteilung IID 1 ist einzubeziehen.</p>	<p><b><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u></b>  In der Begründung sind die Hinweise und Ausführungen zum Wasserschutzgebiet bereits enthalten.   Die Senatsverwaltung UVK, IID, wurde beteiligt (siehe Punkt 21).</p>
		<p>4.2 Gemäß den beigefügten Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplanes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leitungsfähigkeit zur Verfügung.</p>	<p><b><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u></b>  Die vorhandenen Hauptleitungen liegen innerhalb des öffentlichen Straßenlandes. Der Bebauungsplan setzt öffentliche Straßen in ausreichendem Maße zur Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen fest. Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen wird mit dem Bebauungsplan nicht vorgenommen.</p>
		<p>4.3 Für die Ver- und Entsorgung der geplanten Bebauung sind entwässerungs- und wasserversorgungstechnische Konzeptionen unter Einbeziehung des vorhandenen Anlagenbestandes erforderlich. Die Grundlagen dafür sind geplante Straßenhöhen und Trinkwasserbedarfswerte. Die Veranlassung der Maßnahmen am Kanal- und Trinkwassernetz erfolgt nur auf Grundlage von bestätigten Straßenbauplänen und einer abge-</p>	<p><b><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u></b>  Der vorhandene Leitungsbestand liegt innerhalb der Bestandsstraßen. Der Bebauungsplan schafft mit den geplanten Straßen und deren Querschnitten die Voraussetzungen für die Erschließung und den Einbau der Anlagen. Die konkreten Höhen und Raumaufteilung liegen wie die Bedarfswerte auf Grund fehlender Straßenbau- und Projektplanung noch nicht vor und sind auch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p>

Lfd.Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>stimmten Raumverteilung. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt nur entsprechen dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes zur Verfügung gestellt werden.</p>	<p>Ein Hinweis dazu wird in die Begründung aufgenommen.</p>
		<p>4.4 Die Erschließungsmaßnahmen der BWB finden ausschließlich im öffentlichen Straßenland statt. Sollten diese Flächen keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden, sind für die Anlagen der BWB Leitungsrechte erforderlich. Gleiches gilt für Trinkwasserversorgungsanlagen in Privatstraßen.</p>	<p><b><u>Diesem Belang wird gefolgt.</u></b> Die Entwurfsplanungen sind mit den BWB abzustimmen. Die BWB haben Einfluss auf die Lage und ggf. nötige Leitungsrechte unabhängig vom Bebauungsplan. Zum gegebenen Zeitpunkt ist aus den verschiedenen zur Verfügung stehenden Möglichkeiten der Sicherung (privatrechtliche Regelung, städtebaulicher Vertrag) auszuwählen.</p>
		<p>4.5 Die Mittel für den Neubau der Straßenentwässerungsanlagen sind vom Straßenbaulastträger bereitzustellen. Zwischen Straßenbaulastträger und den BWB sind vor Beginn der jeweiligen gemeinsamen Baumaßnahmen Vereinbarungen abzuschließen. Es werden weitere Hinweise für die Begrünung, zu Baumpflanzungen und Abstimmungen dazu und auf technische Vorschriften zum Schutz der Anlagen der BWB gegeben.</p>	<p><b><u>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</u></b> Dies ist bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.</p>

Lfd.Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>4.6 Für die vorhandenen öffentlichen Schmutzwasseranlagen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Parlerstraße, die zukünftig als Parkanlage mit Spielplatz ausgewiesen ist, ist ein Betrieb der Anlagen der BWB jederzeit zu gewährleisten (Befestigung für Belastung mit bis zu 26t, Spurbreite 3,5m usw.). Diese Anlagen sind leitungsrechtlich zu sichern.</p>	<p><b><u>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</u></b></p> <p>Dies ist bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Zu den Leitungsrechten wird auf Punkt 4.4 verwiesen.</p>
		<p>4.7 Da direkte Regenwassereinleitungen eine wesentliche Belastungsgröße für das sensible Gewässersystem darstellen, ist ein umsichtiger Umgang mit dem Regenwasser besonders wichtig. Aus diesem Grund gilt in Berlin das sogenannte Versickerungsgebot (§ 36 Abs. 1 Berliner Wassergesetz). Dies gilt für private Grundstücke als auch für öffentliche Straßen und Plätze. Deshalb ist unter Beachtung der wasserwirtschaftlichen Randbedingungen eine vollständige Versickerung des Regenwassers im Bebauungsplan anzustreben. Für öffentlich gewidmete Straßen sind im Seitenbereich ausreichend große Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser vorzusehen. Je nach Straßenprofil sind im Regelfall ein- oder beidseitig straßen-</p>	<p><b><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u></b></p> <p>Der Bebauungsplan geht gemäß Wasserschutzgebietsverordnung grundsätzlich von einer dezentralen Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer aus. Die unterschiedlichen Bodenausgangsmaterialien lassen dies durch ihre äußerst hohe bzw. mittlere Wasserdurchlässigkeit auch grundsätzlich zu. Dieser Belang ist darüber hinaus sowohl bei den Nutzungsmaßen auf den Baugrundstücken als auch in die Dimensionierung der geplanten Straßen eingeflossen.</p>



Lfd.Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>begleitende Streifen für die Anordnung von Versickerungsmulden, in einer jeweiligen Breite von 3 m zu berücksichtigen. Muss vom Regelfall abgewichen werden, unterstützen wir gern bei der Erarbeitung angepasster Lösungen. Bei der Erarbeitung der konzeptionellen Planung ist die übergeordnete Gebietsentwässerung zu beachten</p>	
		<p>4.8 Ob eine Regenwasserbehandlung erforderlich ist, wird durch die Wasserbehörde festgelegt. Dies erfolgt im Rahmen der Erarbeitung des Regenwasserkonzeptes.</p>	<p><b><u>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</u></b> Dies ist bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan geht grundsätzlich von einer dezentralen Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer aus, wie im vorigen Punkt bereits erläutert. Eine Ausnahme bildet der Hultschiner Damm, der als bestehende öffentliche Straße mit Mischkanalisation ausgestattet ist.</p>
		<p>4.9 Für das Bauvorhaben sind die Vorlaufzeiten für Konzeptionen, Planung, Genehmigungen, Abstimmungen usw. zu beachten und frühzeitig der Kontakt mit den BWB durch den Investor aufzunehmen. Zusätzlich werden die Voraussetzungen für den Planungsstart konkret benannt.</p>	<p><b><u>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</u></b> Dies ist bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.</p>

5	Gemeinsame Landesplanung	Ziele der Raumordnung stehen dem Entwurf des Bebauungsplanes nicht entgegen. Die für die Planung maßgeblichen Grundsätze sind angemessen berücksichtigt worden. Zur Begründung verweisen wir auf unsere Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 12.07.2014. Umweltrelevante Informationen und Daten liegen nicht vor.	<b><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u></b>
6	Handwerkskammer	Keine Äußerung.	
7	IHK	Keine Einwendungen.	
8	ITDZ	Keine Belange berührt.	
9	LAGetSi, IA	Keine Einwendungen. Umweltrelevante Informationen und Daten liegen nicht vor.	
10	NBB im Auftrag der GASAG	10.1 Den Unterlagen ist ein Plan mit Eintragungen der Gasleitungen innerhalb des Hultschiner Damms und teilweise der Großmannstraße beigefügt. Eine Versorgung des Plangebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen herzustellen.	<b><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u></b> Die vorhandenen Hauptleitungen liegen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes. Der Bebauungsplan setzt öffentliche Straßen in ausreichendem Maße zur Unterbringung der Gasleitungen fest. Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen wird mit dem Bebauungsplan nicht vorgenommen.
		10.2 Hinweise zu Abständen von Bäumen, zu Leitungen, nötigen Erkundungsmaßnahmen zur genauen Lage der Leitungen u.s.w. werden gegeben.	<b><u>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</u></b> Dies ist bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

11	Vattenfall Wärme	11.1 Keine Anlagen vorhanden.	<b><u>Kenntnisnahme.</u></b>
	Vattenfall Stromnetz	11.2 Im Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen. Dem beigefügten Plan sind die vorhandenen Anlagen zu entnehmen. Über die Planung zur Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können keine Aussagen gemacht werden	<b><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u></b> Die vorhandenen Leitungen liegen innerhalb des umgebenden öffentlichen Straßenraumes. Der Bebauungsplan setzt öffentliche Straßen in ausreichendem Maße zur Unterbringung des Stromnetzes fest. Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen wird mit dem Bebauungsplan nicht vorgenommen. Ein allgemeiner Hinweis zu Pflanzabständen wird in die Begründung aufgenommen, damit diese rechtzeitig in der Ausführungsplanung Berücksichtigung finden können.
		11.3. Die Richtlinien zum Schutz von Kabelanlagen und von Anlagen zur öffentlichen Beleuchtung sind beigefügt.	<b><u>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</u></b> Dies ist bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.
12	Verkehrslenkung	Keine Äußerung.	
13	Sen Fin; ID 13	13.1 Eine Entscheidung zu den beiden betroffenen Liegenschaften im Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds (Parlerstraße, Flurstück 65 und 5207/37 der Flur 2 von Mahlsdorf) steht noch aus. Die Entscheidung zur Clusterung der landeseigenen Liegenschaften soll in der 22. Sitzung des Portfolioausschusses am 31.08.2017 erfolgen.	<b><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u></b> Der Bezirk hat auf Grund der nötigen öffentlichen Grünflächen mit Versorgungsfunktion des Spielplatzes auch für Mahlsdorf insgesamt das Votum „künftige Daseinsvorsorge 10 Jahre“ abgegeben. Die Clusterung ist dementsprechend am 31.08.2017 erfolgt.
		13.2 Die Auswirkungen auf die Bereiche Kindertagesbetreuung und Schulplätze sind im weiteren Verfahren zu konkreti-	<b><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u></b> Innerhalb des bezirklichen Infrastrukturkonzeptes wurde der erforderliche langfristige Bedarf sozialer

		sieren und sofern noch nicht erfolgt, mit dem Bezirk und der Senatsverwaltung abzustimmen.	Infrastruktureinrichtungen für den gesamten Bezirk aufbereitet. Darin werden die im Bestand vorhandenen und die zu entwickelnden Wohnbauflächen – also auch diejenigen aus dem hier zu überplanenden Gebiet - in die Betrachtung mit einbezogen. Generell kann der Bedarf sozialer Infrastruktureinrichtungen auf den vorhandenen und planungsrechtlich gesicherten Standorten im Umfeld abgedeckt werden. Die Auswirkungen werden im weiteren Verfahren fortgeschrieben und durch Aussagen des in Überarbeitung befindlichen Sozialen Infrastrukturkonzeptes ergänzt.
14	SenBildJug Fam, ID	Auf Basis der Abstimmung innerhalb des Monitoring Verfahrens 2017 sind bereits für die Bezirksregion Mahlsdorf, in dem auch das Plangebiet liegt, kurz- und mittelfristig kapazitätserhöhende bauliche und organisatorische Maßnahmen avisiert. Darin ist auch der aus dem geplanten Neubau rechnerisch resultierende Folgebedarf für die 500 Wohneinheiten an 55 Grundschulplätzen berücksichtigt. Den konkreten Deckungsnachweis hierzu führt der bezirkliche Schulträger. Das Grundschulnetz ist so weiterzuentwickeln, dass mit Fertigstellung der geplanten Wohnungsneubauten und umliegender nachfrageerhöhender Vorhaben die wohnortnahe Grundschulversorgung zeitgerecht durch den Schulträger abgesichert werden kann.	<p><b><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u></b></p> <p>Die Sicherung des wohnortnahen Bedarfs ist mit der Entscheidung zur Reaktivierung des Schulstandortes Elsenstraße erfolgt. Dazu wurde auch der im Verfahren befindliche Bebauungsplan XXIII-10 mit Beschluss-Nr. 1213/IV am 24.05.2016 geändert, um an der Elsenstraße den Gemeinbedarfsstandort Schule zu sichern. Mit Clusterung ist der noch im Eigentum der BIM befindliche Standort für die Vorsorge votiert.</p> <p>Der aus dem Plangebiet resultierende Bedarf errechnet sich auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs 10-80, der zurzeit von ca. 170 Wohneinheiten ausgeht. Der konkrete und zeitgerechte Deckungsnachweis ist, wie unter 19.3 ausgeführt, im weiteren Verfahren zu erbringen. Ein Realisierungshorizont für die Errichtung der Wohnungen kann auf Grund der bestehenden Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse noch nicht abgesehen werden.</p>

15	SenWiEnBe, IV A 11	Keine Äußerung.	
16	SenKult Europa, VA	Keine Äußerung.	
17	SenStadt Wohn, I B	<p>17.1 Mit der wirksamen FNP-Änderung 6/14 wurde die planerische Grundlage für die Arrondierung und Erweiterung der umgebenen Wohnbebauung geschaffen und u.a. auch festgelegt, dass die anliegenden übergeordneten Grünzüge erhalten und im Rahmen der Wohnungsbauentwicklung zu qualifizieren sind. Dabei sind die Belange der Freiraumvernetzung und die Zugänglichkeit der Erholungsbereiche zu berücksichtigen und in der Begründung darzulegen. Dies betrifft auch den im FNP in symbolischer Breite dargestellten Grünzug der vom Elsensee in östliche Richtung entlang der Großmannstraße verläuft und einen Teil des Geltungsbereiches des B-Planes berührt.</p>	<p><b><u>Diesem Belang wird gefolgt.</u></b></p> <p>Die anliegenden übergeordneten Grünzüge werden durch den Bebauungsplan nicht überplant. Zudem sieht der Bebauungsplan im Übergang zum Elsensee eine öffentliche Grünfläche vor, die einen ausreichenden Abstand zu diesem sensiblen Bereich berücksichtigt und darüber hinaus durch eine nicht überbaubare Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken ergänzt. Insbesondere die geplante Verbreiterung der Großmannstraße um 7,5 m auf insgesamt 15 m sichert die Verbindung zu den Erholungsbereichen. Die Freiraumvernetzung wird innerhalb des Plangebietes zusätzlich durch die weitere Einordnung einer öffentlichen Grünfläche an der Parlerstraße und die Straßenverkehrsflächen qualifiziert. Damit wird gleichzeitig dem in symbolischer Breite und nur teilweise innerhalb des Plangebietes verlaufenden Grünzug im FNP Rechnung getragen. Darüber hinaus wird durch die Freihaltung von Bebauung der 5-m-Vorgartenbereiche zu den geplanten Straßen diese Verbindungsfunktion weiter gestärkt. Die großzügig bemessenen Straßenverkehrsflächen können auch durch die Einordnung von Straßenbegleitgrün die Wegeverbindungsfunktion unterstützen. Von dem alternativ in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan 10-80 dargestellten Grünzug entlang der Großmannstraße wurde insbesondere aus artenschutzrechtlichen Gründen zugunsten der</p>

			Festsetzung einer Grünfläche am Elsensee Abstand genommen. Diese Aspekte sind in der Begründung zu ergänzen.
		17.2 Zur Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen ist nichts vorzutragen.	<b><u>Kenntnisnahme.</u></b>
18	SenUVK, III B	Keine Hinweise aus Sicht der Landschaftsplanung.	
19	Wohnungsbauleitstelle	19.1 Auf Basis des Bebauungsplanentwurfs können ca. 170 Wohneinheiten entstehen. Diese Dichte entspricht nicht dem den StEP Wohnen 2025 ergänzenden Planwerk „Schwerpunkte des Wohnungsneubaus“ vom April 2016, das für das Plangebiet einen Wohnbaustandort mit 250 - 999 Wohneinheiten ausweist. Im Wohnbauflächeninformationssystem Berlin (WoFIS) ist die entsprechende Potenzialfläche mit einer möglichen Anzahl von 500 Wohneinheiten vermerkt. Der FNP sieht ein W3 mit landschaftlicher Prägung vor. Vor dem Hintergrund des stadtweit dringend benötigten Wohnungsneubaus ist die möglichst hohe Ausnutzung von Wohnbaupotenzialflächen im gesamtstädtischen Interesse Berlins. Die vorgesehen Dichte sollte im Sinne einer Erhöhung im Rahmen der städtebaulichen Verträglichkeit überprüft werden.	<b><u>Diesem Belang wird gefolgt.</u></b> Vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens handelte es sich bei der überwiegend privaten Brachfläche am Hultschiner Damm gemäß FNP um eine Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil und um Grünflächen. Durch die damalige Aufgabe des Schulstandortes in der Elsenstraße und die geplante Veräußerung für Wohnungsbau war eine Inanspruchnahme von privaten Flächen am Hultschiner Damm für die Vorhaltung Schule nicht mehr begründbar. Der Bezirk entwickelte für die Brachfläche die Absicht, einen Bebauungsplan mit dem Ziel der Entwicklung von Wohnbauflächen einzuleiten. Dieses Ziel wurde im Rahmen der planerischen Abfrage an die Senatsverwaltung herangetragen und von dieser aufgenommen. Ein FNP-Änderungsverfahren wurde eingeleitet und für die gesamte Fläche eine Kennzeichnung Wohnfläche W3 (GFZ bis 0,8) vorgesehen. Der Bezirk legte in den Beteiligungen zur FNP-Änderung seine Bedenken bezüglich des im Verhältnis zum

		<p>umliegenden Siedlungsgebietes (W4 GFZ bis 0,4) höheren Dichtemaßes dar, weil bereits zu diesem Zeitpunkt das angestrebte bezirkliche Ziel in der harmonischen Einfügung in das umgebende kleinteilige Siedlungsgebiet bestand. In den Erläuterungen zum FNP-Änderungsverfahren waren die Umweltauswirkungen (Klimafunktion, Biotop- und Artenschutz, Immissionsschutz, Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen), die die Entwicklung zur Wohnbaufläche nach sich ziehen, aufgeführt. Ob und in welchem Maße die Umweltauswirkungen eintreten, sollte mit geeigneten Mitteln auf der Stufe der nachfolgenden Planungsebenen, u.a. durch den Bebauungsplan, geregelt werden. Der FNP wurde geändert und bildet für die Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung W3 ab. Die Bebauung der Brachfläche setzt die bislang fehlende Erschließung voraus. Die im WoFIS angegebenen 500 Wohneinheiten sind auf Grund der erforderlichen Erschließung auch bei flächendeckender Umsetzung der durch den FNP vorgegebenen GFZ von 0,8, es könnten so ca. 390 WE entstehen, nicht zu erreichen.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht seit Beginn des Verfahrens eine stadträumlich verträgliche Einbindung im Übergang zum Elsensee vor, die gleichzeitig ein qualitativ hochwertiges und grünteiliges Wohngebiet mit einem differenzierten Wohnungsangebot gewährleisten soll. Den Belangen von Natur und Umwelt sowie den durch die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelösten Ausgleichsmaßnahmen ist, wie im FNP-Änderungsverfahren vermerkt, auf der Stufe des Bebauungsplanes Rechnung zu tragen. Dies</p>
--	--	---

			<p>wurde auch durch die Kennzeichnung landschaftliche Prägung und die im Änderungsverfahren vorgegebenen Anforderungen an den Bebauungsplan deutlich gemacht. Auf einen vollständigen Ausgleich der Eingriffe soll bei Entwicklung zur Baufläche im Sinne der Bereitstellung dringend benötigten Wohnraums verzichtet werden.</p> <p>Flächendeckende Erhöhungen der Dichtemaße wären jedoch als weitergehende Eingriffe auf der bisherigen Brachfläche einzustufen. Sie bedürfen zusätzlich ausgleichender Maßnahmen, die zu Kompensationsmaßnahmen ggf. verbunden mit Flächenverlusten führen und dadurch das Ziel zusätzlichen Wohnraum zu schaffen konterkarieren. Unter Würdigung aller Belange wurde im Sinne des stadtweit dringend benötigten Wohnraums einerseits und zur Vermeidung weiterer Eingriffe in Natur und Landschaft andererseits eine moderate Erhöhung der Dichtemaße geprüft. Der Bebauungsplan sieht am Hultschiner Damm abgeleitet von der Höhe der Bestandsbebauung bis zu drei Geschosse und eine GFZ bis zu 0,9 vor. In den anschließenden allgemeinen Wohngebieten WA 2, 3 und 4 soll bei Abwägung aller Belange die Zahl der Vollgeschosse von zwei auf drei erhöht und dabei die GFZ gemäß FNP auf 0,8 begrenzt werden. Für die mit höheren Dichtemaßen belegten Wohnbauflächen soll eine anteilige Dachbegrünung als Maßnahme für den erfolgten Eingriff nochmals geprüft werden.</p>
		<p>19.2 Die Voraussetzungen zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind für</p>	<p><b><u>Diesem Belang wird gefolgt.</u></b></p> <p>Entsprechende Ausführungen zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung sind in der</p>



		<p>den Bebauungsplan 10-80 gegeben. Hierfür sind die Aktualisierungen des Berliner Modells zum 01.03.2017 zu beachten.</p>	<p>Begründung bereits enthalten und werden fortlaufend aktualisiert.</p>
		<p>19.3 Bezüglich der im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zu treffenden Vereinbarungen zu den Folgebedarfen der sozialen Infrastruktur sieht das Berliner Modell den Nachweis durch eine nachvollziehbare Bedarfsermittlung sowie eine Ermittlung der durch den Investor zu übernehmenden Kosten für die soziale Infrastruktur von Kita- und Grundschulplätzen durch das jeweilige Fachamt vor. Auch im Fall der bereits vorhandenen Deckung der durch das Vorhaben ausgelösten Bedarfe ist diese Dokumentation notwendig, die entsprechenden Formblätter sind beigefügt.</p>	<p><b><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u></b> Die nötige Versorgung mit Schul- und Kitaplätzen soll außerhalb des Plangebietes erfolgen. Die geforderte Dokumentation wird im weiteren Verfahren vorgenommen. Die zu übernehmenden Kosten durch den Investor werden bei der Erarbeitung des städtebaulichen Vertrages gemäß den Vorgaben des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wie auch weitere Kosten z.B. für die fehlende technische Infrastruktur der bisherigen Brachfläche ermittelt.</p>
		<p>19.4 Das Berliner Modell sieht weiterhin den Abschluss einer Grundzustimmung durch den Projektträger vor Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie den Abschluss des städtebaulichen Vertrages vor öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanes vor. Der WBL sollen die Grundzustimmung sobald sie abgeschlossen wurde und der städtebauliche Vertrag vor Unterzeichnung vorgelegt werden.</p>	<p><b><u>Diesem Belang wird gefolgt.</u></b> Die Grundzustimmung, die üblicherweise bereits vor Einleitung des Bebauungsplanes abgeschlossen sein soll, liegt für den Planbereich noch nicht vor. Gründe dafür sind die Grund- und die Eigentümerstruktur. Lage und Zuschnitt der Flurstücke entspringen der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung. Eine Entwicklung der Brachfläche zur Wohnbaufläche ist jedoch wegen der sehr schmalen und langen Flurstücke und der fehlenden Erschließung auch nicht partiell möglich. Zur Umsetzung der Planungsziele ist eine Bodenneuordnung</p>

			<p>erforderlich, wofür eine freiwillige Umlegung gemeinsam mit den Eigentümerinnen und Eigentümern angestrebt wird.</p> <p>Die Flurstücke befinden sich, ausgenommen zwei Flurstücke im Eigentum der BIM, in privatem Eigentum. Die Eigentümerinnen und Eigentümer von rund 96 % der Fläche sind an der Entwicklung interessiert. Es bedarf eines rechtlich sicheren Zusammenschlusses der Eigentümerinnen und Eigentümer, um die Bodenneuordnung vornehmen bzw. städtebauliche Verträge auf Grundlage des Berliner Modells wirkungsvoll abschließen zu können.</p> <p>Auf Grund des öffentlichen Belangs der Bereitstellung dringend benötigter Wohnbauflächen trägt der Bezirk aktiv zur Entwicklung bei, indem das Bebauungsplanverfahren eingeleitet, die frühzeitigen Beteiligungen durchgeführt und nötige Gutachten beauftragt wurden. Parallel dazu bemühen sich die entwicklungswilligen Eigentümerinnen und Eigentümer die nötigen Voraussetzungen zu schaffen.</p>
		<p>19.5 Ergänzend zu den vertraglichen Vereinbarungen sollten im Bebauungsplan bestimmte zu bezeichnende Geschosswohnbauflächen als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.7 BauGB festgesetzt werden, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen. Es sind nach Aktualisierung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung nun</p>	<p><b><u>Diesem Belang wird gefolgt.</u></b></p> <p>Für den Teil des Wohngebietes, der nicht für den individuellen Wohnungsbau vorgesehen ist, wird die textliche Festsetzung zur Mietpreis- und Belegungsbindung von 30 % der planungsrechtlich ermöglichten Geschossfläche aufgenommen.</p>

		<p>von 30% der planungsrechtlich er-möglichten Geschossfläche Wohnen und nicht mehr von der Anzahl der Wohnun-gen als Quote für den mietpreis- und be-legungsgebundenen Wohnraum auszu-gehen. Aus städtebaulichen Gründen ist im individuellen Wohnungsbau kein för-derfähiger Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindung vorgesehen.</p>	
20	SenUVK, IV B	<p>20.1 Die Hochrechnung von Kfz-Ver-kehrsstärken auf den Tagesverkehr ist im Land Berlin einheitlich nach dem Leitfaden „Hinweise und Faktoren zur Umrechnung von Verkehrsmengen“ (Stand März 2017) durchzuführen. Weitere Hinweise zur Anwendung von Handreichungen, nach deren Einführung bzw. von Prognosehorizonten und Ver-kehrsmodellen, die im Rahmen der Fort-schreibung des Stadtentwicklungsplans (StEP) Verkehr vorbereitet werden. Es werden ergänzende Hinweise zum Ver-kehrsgutachten gegeben.</p>	<p><b><u>Diesem Belang wird gefolgt.</u></b> Diese Hinweise beziehen sich auf das Verkehrsgutachten, welches letztmalig im August 2016 überarbeitet wurde. Darin konnten die Vorgaben für die Hochrechnungen aus dem Leitfaden mit Stand März 2017 noch nicht berücksichtigt werden. Die Berechnungen und Ansätze sind im weiteren Verfahren nochmals zu prüfen und ggf. anzupassen.</p>
		<p>20.2 Aus Sicht der ÖPNV-Infrastruktur-planung und des ÖPNV-Aufgabenträgers wird auf die Ergänzung in der Be-gründung in den Aussagen zum StEP Verkehr zum Ausbau der Straßenbahn-strecke „Treskowstraße – Bahnhof Mahlsdorf“ hingewiesen.</p>	<p><b><u>Diesem Belang wird gefolgt.</u></b> Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>

<p>20.3 Zukünftig ist von einer Zweigleisigkeit der Straßenbahnstrecke auszugehen.</p>	<p><b><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u></b> Die Zweigleisigkeit ist im Verkehrsgutachten berücksichtigt.</p>
<p>20.4 Gemäß Planzeichnung ist entlang des Hultschiner Damms ein durchgängiges Baufeld über die gesamte Breite des Plangebiets vorgesehen, wodurch der östliche Ring der Planstraße vom Hultschiner Damm abgesetzt wird. Es ist sicherzustellen, dass für Fuß- und Radverkehr eine Durchwegung bis zum Hultschiner Damm ermöglicht wird. Bei mangelnder Durchlässigkeit der durchgehenden Riegelbebauung entstehen sonst für Fußgänger und Radfahrer aus einem Teil des Plangebietes merkbare Umwege zum ÖPNV-Angebot bzw. in den Bereich östlich des Hultschiner Damms.</p>	<p><b><u>Diesem Belang wird gefolgt.</u></b> Eine Durchgängigkeit innerhalb der Baufläche am Hultschiner Damm für Fußgänger ist zu unterstützen. Im Bebauungsplan soll die konkrete Verortung einer Öffnung aus Schallschutzgründen jedoch nicht vorgenommen werden. Auch liegen derzeit noch keine Grundrissplanungen von Gebäuden vor (Angebotsbebauungsplan), so dass die verbindliche Fixierung der Öffnung die spätere Gebäudeplanung deutlich erschweren könnte. Um flexibel auf den nötigen Schallschutz einer Bebauung am Hultschiner Damm, auch im Interesse der dahinterliegenden Bebauung, reagieren zu können, soll auf eine Festsetzung verzichtet werden. Es wird angestrebt eine fußläufige Anbindung an den Hultschiner Damm etwa in Höhe Müllerstraße einzuordnen und in dem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.</p>
<p>20.5 Zudem ist auch ein entsprechender Gehweg entlang des Hultschiner Damms vorzusehen.</p>	<p><b><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u></b> Entlang des Hultschiner Damms wurde eine Aufweitung von 5 m vorgesehen, die dies z.B. in Form einer Mischverkehrsfläche ermöglicht. Die zusätzliche Einordnung eines separaten Gehwegs würde eine weitere Verbreiterung des parallelen Erschließungstreifens voraussetzen. Dies ist jedoch nicht vorgesehen. Weitere Ausführungen dazu sind dem Punkt 3.5 zu entnehmen.</p>

<p>20.6 Die Durchquerungen des Plangebiets für Fuß- und Radverkehr sind im Verkehrsgutachten und im B-Plan entsprechend zu präzisieren bzw. darzustellen.</p>	<p><b><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u></b></p> <p>Der Bebauungsplan legt die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen nicht fest, das ist der Ausführungsplanung vorbehalten. Die öffentlichen Straßen innerhalb des Plangebietes wurden sehr großzügig dimensioniert und sind geeignet Fuß- und Radverbindungen aufzunehmen. Je nach Funktion der Straße und der Verkehrsbelegung können das Mischverkehrsflächen oder gesondert geführte Fuß- und Radwege sein. Entsprechende Ausführungen werden in der Begründung ergänzt.</p>
<p>20.7 Der Verzicht auf eine direkte Anbindung an den Hultschiner Damm wird ebenso wie das Schaffen einer Straßenverkehrsfläche westlich parallel zur Straßenbahntrasse als Sammelstraße für die anliegenden Grundstücke ausdrücklich begrüßt. Eine geringe Anzahl von Kreuzungspunkten zwischen Kraft- und Straßenbahnverkehr reduziert Konfliktpunkte dieser Verkehrsarten zueinander und erhöht die Sicherheit und Flüssigkeit des öffentlichen Schienenverkehrs. In der Erschließungsvariante 1 des Gutsachtens ist eine direkte Anbindung des Plangebietes dargestellt. Das sollte wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgesagt, nicht verfolgt werden.</p>	<p><b><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u></b></p> <p>Die Erschließungsvariante 1 des Verkehrsgutachtens beinhaltet die direkte Anbindung des Plangebietes an den Hultschiner Damm. Der Begründung und auch der Planzeichnung ist zu entnehmen, dass diese Variante nicht weiter verfolgt wurde. Erläuterungen zur Erweiterung des Hultschiner Damms für eine Sammelstraße sind dem Punkt 3.5 zu entnehmen.</p>

<p>20.8 Wie im Verkehrsgutachten dargestellt, werden die Anbindungen über die vorhandenen Knotenpunkte mit dem Bau der angedachten, seitens der Verkehrlenkung Berlin (VLB) bereits zugestimmten Lichtzeichenanlage als leistungsfähig eingeschätzt. Die Lichtzeichenanlage Hultschiner Damm/Rahnsdorfer Straße wird hergestellt, sobald die nötige Entwässerung sichergestellt ist.</p>	<p><b><u>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</u></b> Diese Hinweise sind in eine ggf. nötige Überarbeitung des Verkehrsgutachtens einzustellen.</p>
<p>20.9 Die nördlich einbindende Rosa-Valetti-Straße wird vorerst nicht eingebunden. Das ist vorerst verträglich. Mit dem Bau der neuen Straßenverbindung über die Straßen An der Schule zur Hönower Straße muss diese Einmündung gänzlich entfallen, insofern ist dies eine Randbedingung für alle Erschließungsvarianten mit Betrachtung des Planungshorizontes 2025 bzw. 2030.</p>	<p><b><u>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</u></b> Dies ist bei einer ggf. nötigen Überarbeitung des Verkehrsgutachtens einzustellen.</p>
<p>20.10 In der Erschließungsvariante 2 wird eine Anbindung der Rosa-Valetti-Straße unmittelbar gegenüber der Rahnsdorfer Straße vorgeschlagen. Das würde die Signalregelung verkomplizieren, zumal nördlich bereits zwei Anlagen vorgesehen sind, an denen Straßenbahnen kreuzen und die untereinander zu koordinieren sind. Auch an der Einmündung der Eisenstraße in den Hultschiner Damm ist eine Anlage mit der neuen Straßenverbindung</p>	<p><b><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u></b> Im Verkehrsgutachten konnte der Nachweis erbracht werden, dass das Plangebiet über die bestehenden Straßen an den Hultschiner Damm angebunden werden kann. Für die aufgezeigten Probleme im Verkehrsablauf des Hultschiner Damms ist nicht der durch das Plangebiet indizierte Verkehr verantwortlich. Vielmehr werden Probleme im Verkehrsablauf durch das prognostizierte allgemeine Verkehrsaufkommen verursacht. Im Verkehrsgutachten wurden darüber hinaus ver-</p>

	<p>vorgesehen. Ungünstig könnte es hier werden, wenn der Straßenausbau mit den Signalanlagen nicht in absehbarer Zeit ausgeführt wird und das prognostizierte, erhöhte Verkehrsaufkommen im Hultschiner Damm einen reibungslosen Verkehrsablauf beeinträchtigt. Dafür ist der vom B-Plangebiet indizierte Verkehr jedoch nicht ausschlaggebend. Auf die Ausbildung eines vierarmigen Kreuzungspunktes des Hultschiner Damms mit der Rahnsdorfer Straße sollte verzichtet werden. Die übrigen unsignalisierten Knotenpunkte im Hultschiner Damm und in der Eisenstraße sind unkritisch.</p>	<p>schiedene Varianten auch im weiteren Umfeld des Plangebietes untersucht. Die umfänglichen Hinweise zur verkehrlichen Erschließung machen deutlich, dass in Abhängigkeit von den zukünftigen Entwicklungen und auf Grund der prognostizierten allgemeinen Verkehrserhöhung das bestehende Verkehrsgefüge insgesamt zu überdenken und neue Lösungsansätze zu erarbeiten sind. Dies ist jedoch weit über den Geltungsbereich hinaus und unabhängig vom Bebauungsplan nötig. Bei dieser Untersuchung sollten selbst im Moment kritisch erscheinende und langfristige Lösungsansätze nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Auswirkungen auf das Plangebiet sind in das weitere Bebauungsplanverfahren selbstverständlich einzustellen.</p>
	<p>20.11 Die Breite des Hultschiner Damms als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit 22m wird für die Zweigleisigkeit der Straßenbahn und die Berücksichtigung eines begleitenden Rad- und Gehweges auf der Westseite als nicht ausreichend eingeschätzt. Hier wäre ein Nachweis auf Grundlage der Straßenaufteilung im Bestand zuzüglich eines westlichen Rad- und Gehweges sowie zweigleisiger Straßenbahnanlage hilfreich.</p>	<p><b><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u></b></p> <p>Das Verkehrsgutachten hat den zweigleisigen Ausbau der Straßenbahnstrecke bereits berücksichtigt. Zusätzlich wurde die Straßenverkehrsfläche des Hultschiner Damms um 5 m für die oben bereits beschriebene Sammelstraße erweitert und beträgt jetzt insgesamt 27 m. Gemäß der textlichen Festsetzung ist die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Ob die sog. Sammelstraße einen gesonderten Geh- und Radweg erhält oder als Mischverkehrsfläche ausgebildet wird, bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten und hängt insbesondere von der Weiterführung der Sammelstraße außerhalb des Planbereiches ab.</p>

21	SenUVK, II D 25	<p>21.1 Die Versiegelung von Flächen stellt einen Eingriff in den lokalen Wasserhaushalt dar. Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen fließt schnell ab und steht damit nicht für die Verdunstung und Versickerung zur Verfügung. Dies führt neben den Folgen für das örtliche Klima bei ungedrosselter Ableitung zu häufig wiederkehrenden, großen Abflussspitzen im Gewässer, die eine starke Belastung für die Gewässerökologie darstellen und zur Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen führen können. In Abhängigkeit von der Herkunft des Niederschlagswassers führt es zudem zu einer stofflichen Belastung. Eine zusätzliche stoffliche und hydraulische Belastung der Gewässer ist zu vermeiden. Eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt ist anzustreben. Zur Umsetzung der Forderung wird auf § 5 Abs. 1, §§ 27 Abs.1; 55 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz, § 36 a Berliner Wassergesetz (Versickerungsgebot) und weitere Vorschriften verwiesen.</p>	<p><b><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u></b></p> <p>Die Versiegelung gemäß dem Bebauungsplanentwurf stellt für die bisher unversiegelte Brachfläche einen Eingriff dar. Es ist dazu jedoch anzumerken, dass dieser Eingriff auf der Grundlage des FNP, der hier eine Wohnbaufläche W3 mit landschaftlicher Prägung vorsieht, in Einklang steht und durch den stadtweit dringend benötigten Wohnungsneubau im gesamtstädtischen Interesse Berlins liegt. Im Umweltbericht sind die Schutzgüter und Eingriffe darzulegen und durch geeignete Maßnahmen im Bebauungsplan auszugleichen und zu kompensieren.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes Wuhlheide/Kaulsdorf. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Danach muss das anfallende unbelastete Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickern. Die unterschiedlichen Bodenausgangsmaterialien im Plangebiet verursachen westlich der Parlerstraße durch die Torfe auf Talsanden eine mittlere und im Osten durch die dortigen Talsande eine äußerst hohe Wasserdurchlässigkeit. Der Bebauungsplan reagiert durch angepasst Grundflächenzahlen (im Westen von 0,2 und 0,3 im Osten) auf die unterschiedlichen Bodenausgangsmaterialien und deren Versickerungseigenschaften. Der Bebauungsplanentwurf unterschreitet die nach § 17 BauNVO für reine und allgemeine Wohngebiete vorgesehene Obergrenze der GRZ von 0,4, leistet damit und der Sicherung öffentlicher Grünflächen bereits einen Beitrag zur Minimierung des Eingriffs.</p>
----	--------------------	---	--



			<p>Die auf Grund der geplanten Nutzungsmaße frei zu haltenden Flächen stehen für die Versickerung zur Verfügung.</p> <p>Darüber hinaus können auf der Stufe der Planverwirklichung Maßnahmen ergriffen werden, die begünstigend auf die Verdunstung und Versickerung Einfluss haben. Die aufgeführten gesetzlichen Grundlagen sind unabhängig vom Bebauungsplan einzuhalten.</p>
		<p>21.2 Das vorliegende Planmaterial lässt nicht erkennen, wie mit dem anfallenden Niederschlagswasser umgegangen werden soll. Um beurteilen zu können, ob die Niederschlagsentwässerung für das Plangebiet gesichert ist, wird empfohlen, ein Entwässerungskonzept erarbeiten zu lassen. In einem Regenwasserbewirtschaftungskonzept ist zu prüfen, welche Maßnahmen und Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung erforderlich sind u.a. ist die Lage in der Wasserschutzzone III A, der Flurabstand und die anstehenden Böden zu berücksichtigen. Eine Einleitung ist nur in der Höhe des Abflusses möglich, der im natürlichen Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde. Hierzu erarbeitet das Referat II B derzeit für Berlin Vorgaben, die auf der Grundlage von natürlichen Gebietsabflüssen (Oberflächenabfluss) abgeleitete Einleitbeschränkungen sowohl für Direkteinleitung als auch Einleitungen in die</p>	<p><b><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u></b></p> <p>Der Bebauungsplan geht gemäß Wasserschutzgebietsverordnung grundsätzlich von einer dezentralen Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer über die belebte Bodenzone aus. Dieser Belang ist sowohl bei den Nutzungsmaßen auf den Baugrundstücken als auch in die Dimensionierung der geplanten Straßen eingeflossen, die grundsätzlich eine Niederschlagswasserversickerung zulassen. Ein Altlastenverdacht liegt für das Plangebiet nicht vor, so dass dieser Belang der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht entgegenstehen kann. Die Bodenverhältnisse, auf die der Bebauungsplan mit unterschiedlichen Maßen zur Versiegelung reagiert und der Grundwasserflurabstand kann durch sachgemäße Fachplanung auf der Stufe der Planverwirklichung berücksichtigt werden. Einleitbeschränkungen und Hinweise der Planung von Versickerungsanlagen sind bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.</p>

<p>Kanalisation enthalten werden. Für den Übergangszeitraum bis zum Vorliegen eines abgestimmten Vorgehens gilt bei Einleitungen im Einzugsgebiet des Rohrpfuhlgrabens eine maximale Drossel- spende von <math>2l/(s \cdot ha)</math>. Zur Planung, dem Bau und Betrieb von Versickerungs- anlagen wird auf entsprechende Hand- lungsempfehlungen verwiesen.</p>	
<p>21.3 Das Plangebiet grenzt im Norden an den Rohrpfuhlgraben. Im Bereich des vorgesehenen Grünzugs verläuft ein offener Abschnitt des Grabens von ca. 70m Länge vor Mündung in den Elsen- see. Der Abschnitt ist tief in das Gelände eingeschnitten. Im Zuge der Entwicklung des Grünzuges sollte eine ökologische Aufweitung des Rohrpfuhlgrabens (offener Abschnitt) ggf. als Kompen- sationsmaßnahme erfolgen. Dabei ist zu beachten, dass der Rohrpfuhlgraben be- dingt durch Regenwassereinleitungen stark schwankende Abflüsse aufweist. Geeignete Maßnahmen dafür (Ab- flachung der Ufer, Einbringung von Tot- holz u.ä. ) werden vorgeschlagen.</p>	<p><b><u>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</u></b> Der offene Abschnitt des Grabens liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes und auch nicht innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche.</p>
<p>21.4 Im Bereich der Großmannstraße ist der ehemalige Graben verrohrt und als R - Kanal in der Zuständigkeit der BWB. Die Zuwegung der direkt südlich der Großmannstraße liegenden Grundstücke ist über die Großmannstraße vorgesehen.</p>	<p><b><u>Diesem Belang wird gefolgt.</u></b> Wie den vorliegenden Unterlagen der BWB zu ent- nehmen ist, verläuft der Regenwasserkanal inner- halb des bestehenden öffentlichen Straßenlandes der Großmannstraße. Der Bebauungsplan sieht eine Aufweitung der Großmannstraße in Richtung</p>

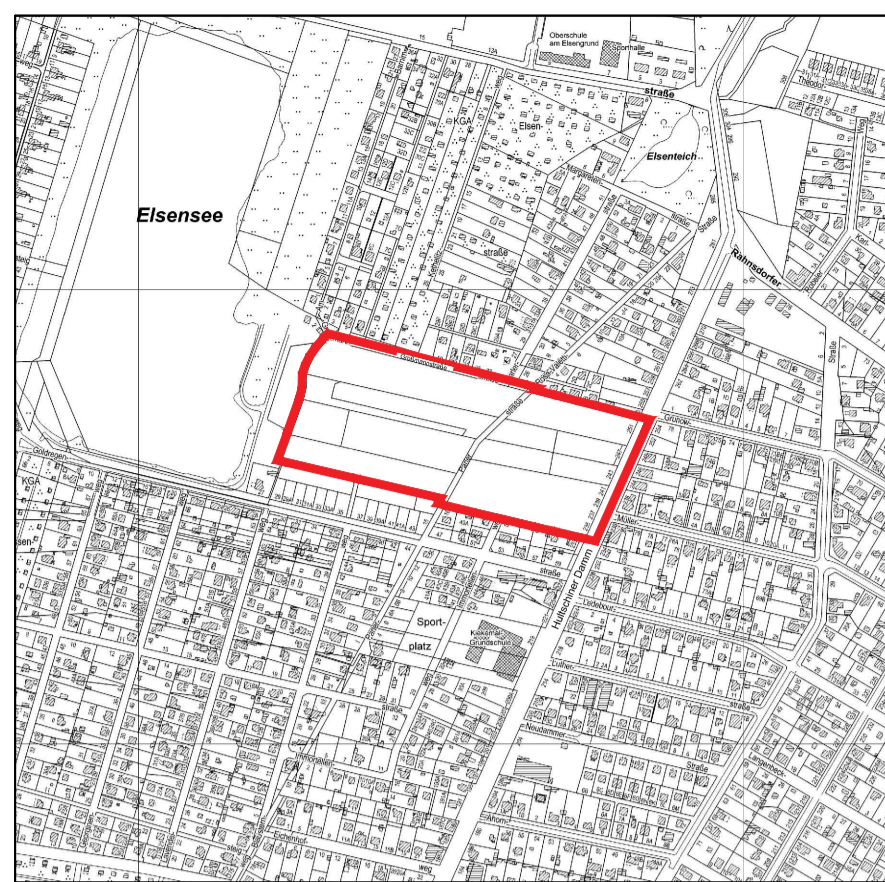
<p>Eine Offenlegung des Abschnitts wäre damit dauerhaft ausgeschlossen. Grundsätzlich ist eine Offenlegung von (ehemaligen) Gewässern wünschenswert, um diese für den Wasser- und Naturhaushalt zu reaktivieren.</p>	<p>Süden um 7,5 m vor. Die so erreichte Breite der geplanten Straßenverkehrsfläche von insgesamt 15 m entspricht der Breite der Parlerstraße nördlich der Großmannstraße, in der der verrohrte Regenwasserkanal ebenfalls verläuft. Es liegen somit die gleichen Voraussetzungen in beiden Straßenzügen für die Öffnung des Grabens vor. Die Erschließung der südlich der Großmannstraße liegenden Grundstücke wird überprüft, um zumindest die Öffnung des Rohrfuhlgrabens nicht zu verhindern bzw. bei Erforderlichkeit auch Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen für den durch den Bebauungsplan verursachten Eingriff vorzusehen.</p>
<p>21.5 Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Kaulsdorf. Bei der weiteren Planbearbeitung sind die Verbotstatbestände der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf zu beachten.</p>	<p><b><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u></b> Dieser Hinweis ist bereits in der Begründung enthalten, weitere Ergänzungen werden vorgenommen.</p>
<p>21.6 Es werden Ergänzungen für die Begründung hinsichtlich der Verbotstatbestände (z.B. KFZ-Stellflächen müssen wasserundurchlässig befestigt und erhalten werden) gegeben.</p>	<p><b><u>Diesem Belang wird gefolgt.</u></b> Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>

		<p>21.7 Die nachrichtliche Übernahme des Wasserschutzgebietes soll in die Planzeichnung aufgenommen werden.</p>	<p><b><u>Diesem Belang wird nicht gefolgt.</u></b>  Die Wasserschutzgebietsverordnung ist als materielles Recht grundsätzlich und unabhängig vom Bebauungsplan, sowie weitere rechtliche Grundlagen, zu beachten. Der Bebauungsplan stellt ein rein städtebauliches Ordnungsinstrument dar, in dem nicht alle für die bauliche oder sonstige Nutzung relevanten Vorschriften, im Sinne eines allumfassenden Plans, herausgelesen werden können. Die Darstellung des Wasserschutzgebietes in der Planzeichnung ist aufgrund der flächenmäßigen Ausdehnung, die Grenzen liegen sehr weit außerhalb des Planbereichs, nicht sinnvoll darstellbar. Der Bebauungsplan enthält in seiner Begründung entsprechende Ausführungen und verstößt mit seinen Festsetzungen auch nicht gegen die Wasserschutzgebietsverordnung.</p>
22	SenUVK, I C 31	<p>22.1 Im Bebauungsplan sollte der aktuelle „Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ und insbesondere die aktualisierten Musterfestsetzungen zum Lärmschutz beachtet und in der Begründung im Punkt „Planerische Ausgangssituation“ ergänzt werden.</p>	<p><b><u>Diesem Belang wird gefolgt.</u></b>  Bei der weiteren Bearbeitung kommen die aktualisierten Musterfestsetzungen zum Tragen. Die Begründung wird ergänzt.</p>

		<p>22.2 Geprüft werden sollte auch, ob die Festsetzungsmöglichkeiten für die schallabsorbierende Ausführung von Fassaden und Tiefgaragenzufahrten für die Riegelbebauung zum Hultschiner Damm hin genutzt werden sollte, um die Pegelerhöhung an der gegenüberliegenden bestehenden östlichen Bebauung des Hultschiner Damms (ca. 0,5 dB(A)) zu mindern.</p>	<p><b><u>Diesem Belang wird gefolgt.</u></b> Die Pegelerhöhung in dieser Größenordnung wird nicht durch den Bebauungsplan erzeugt, sondern durch die allgemeine Verkehrserhöhung. Gemäß dem vorliegenden Schallgutachten wird entlang des Hultschiner Damms eine Pegelerhöhung um maximal 0,1 dB(A) durch die vorliegende Planung (ohne ergänzenden Knotenpunkt) ermittelt, so dass die Maßnahme einer schallabsorbierenden Fassade in keinem Verhältnis zwischen Kosten und Nutzen stehen würde.</p>
23	SenUVK, VF 01	Keine Bedenken oder Hinweise.	
24	LDA	<p>Das Verfahren berührt bodendenkmalpflegerische Belange. Das gesamte Gelände ist ein archäologisches Verdachtsgebiet. Alle Bodeneingriffe sind mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen.</p>	<p><b><u>Diesem Belang wird gefolgt.</u></b> Ein Hinweis zur Lage im archäologischen Verdachtsgebiet wird in die Begründung aufgenommen. Die konkreten Bodeneingriffe sind mit der Bodendenkmalpflege abzustimmen.</p>

# Bebauungsplan 10-80

Für das Gelände zwischen Großmannstraße, der südlichen Grenze der Grundstücke Rosa-Valetti-Straße 2 - 2B und Hultschiner Damm 253, Hultschiner Damm, der nördlichen Grenze des Grundstücks Hultschiner Damm 233 sowie deren westliche Verlängerung und die nördliche Verlängerung der östlichen Grenze des Grundstücks Goldregenstraße 27 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf



Übersichtskarte 1:10.000

### Textliche Festsetzungen

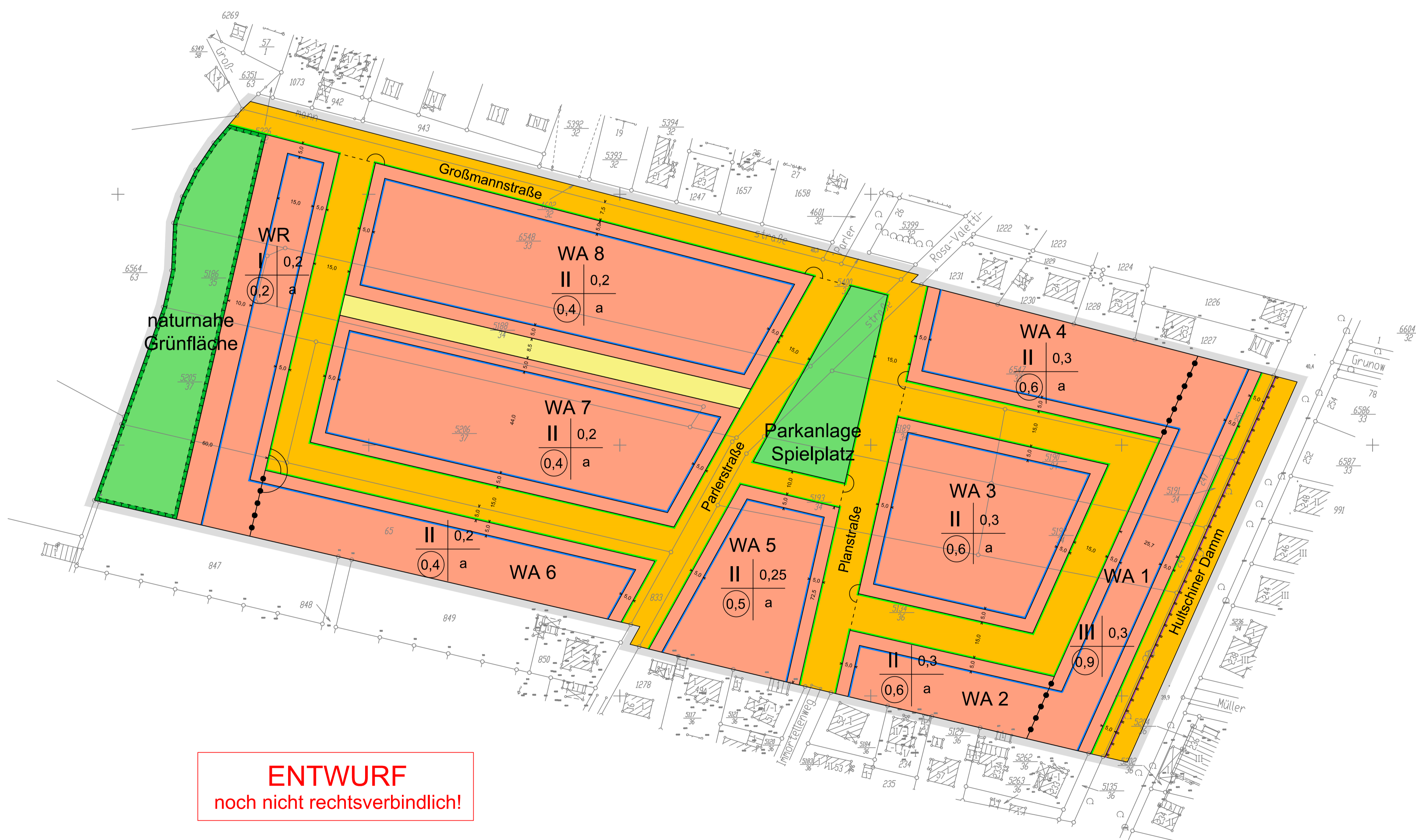
- In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden nur ausnahmsweise zulässig.
- Im reinen Wohngebiet sind die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- In den Baugebieten sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Im reinen Wohngebiet und in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 8 darf abweichend von der offenen Bauweise die Länge der Gebäude 20 m nicht überschreiten.

- Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 1 muss zum Schutz vor Lärm entlang des Hultschiner Damms in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit den Fenstern vom Hultschiner Damm abgewandt liegen. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen entlang des Hultschiner Damms sind mit schalldämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang des Hultschiner Damms orientiert sind resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R<sub>w, res</sub>) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal:
  - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts / in Aufenthaltsräumen von Wohnungen / in Bettenräumen in Krankenkationen, Alten- und Pflegeheimen und Sanatorien / in Übernachtungsräumen von Beherbergungstätigkeiten, /
- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen, /
- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen / nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. R<sub>w, res</sub> erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag Lr, T und für die Nacht Lr, N sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.

8. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen und zu erhalten.

9. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

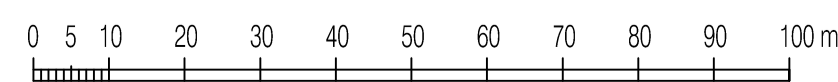


**ENTWURF**  
noch nicht rechtsverbindlich!



# 10-80

Maßstab 1:1000



Plangrundlage: Stand Januar 2015

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Planungsstand: 06. Juni 2017

frühzeitige Beteiligung der Behörden  
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

### Zeichenerklärung

Festsetzungen		Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauformen, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	
Kleinwohngebiet	KS	Grundflächenzahl	GF
Reines Wohngebiet	WR	Zahl der Vollgeschosse	VG
Allgemeines Wohngebiet	WA	als Höchstmaß	HM
Besonderes Wohngebiet	WB	als Mindest- und Höchstmaß	MDHM
Dorfgebiet	DO	zwingend	ZW
Mischgebiet	MI	Offene Bauweise	OB
Kerngebiet	KE	Nur Einzelstör zulässig	NEZ
Gewerbegebiet	GE	Nur Doppelstör zulässig	NDZ
Industriegebiet	GI	Nur Hausgruppen zulässig	NHG
Sondergebiet (Erholung)	SO	Nur Einzel- und Doppelstör zulässig	NEZDZ
Sonstiges Sondergebiet	SO	Geschlossene / abweichende Bauweise	GB
		Baulinie	BL
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	WR, ZW	Baugrenze	BG
Geschlossflächenmaß	GF	Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abwechslungen	AW
als Mindest- und Höchstmaß	MDHM	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	HA
Geschossfläche	GF	als Höchstmaß	HM
als Höchstmaß	HM	Traubhöhe	TH
als Mindest- und Höchstmaß	MDHM	Fischhöhe	FH
Baumreifezeit	BR	Überkante	OK
Baumreifezeit	BR	als Mindest- und Höchstmaß	MDHM
Baumreifezeit	BR	zwingend	ZW
Flächen für den Gemeinbedarf	FG	Flächen für Sport- und Spielanlagen	FS
<b>Verkehrsfestsetzungen</b>			
Strassenverkehrsflächen	SV	Strassenbegrenzungslinie	SB
Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung	ZB	Bereich ohne Einfahrt	BE
z.B. öffentliche Parkfläche	OP	Bereich ohne Ausfahrt	BO
Private Verkehrsfläche	PR	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	BEA
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	VA	Öffentliche und private Grünflächen	OG
z.B. Gastdruckkessel	GD	Öffentliche Parkanlagen	OP
z.B. Trafostation	TR	Private Parkanlagen	PP
Überirdische Hauptversorgungsleitungen	UV	Fläche für die Landwirtschaft	FL
Hochspannungsführung	HV	Fläche für Wald	FW
		Wasserfläche	WF
<b>Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>			
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	UB	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung	UBB
Anpflanzen von Bäumen	UB	Erhaltung von Bäumen	UBB
sonstigen Bepflanzungen	UB	sonstigen Bepflanzungen	UBB
Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	US	Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Flächen möglich)	USB
Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen	UF	Sonstige Festsetzungen	US
Besonderer Nutzungszweck von Flächen	UN	Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigungsstoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	UNB
Schichtfläche	UN	Arcade	UNB
des Bebauungsplans	UN	Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NN)	UNB
belastende Flächen	UN	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	UNB
Umgrenzung der Flächen für Stellplätze	US	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	UNB
Garagen	US	Umgrenzung der Flächen für Garagengebäude mit Dachstellplätzen	USB
Gemeinschaftsstellplätze	US	Tiefgaragen	USB
Gemeinschaftsgaragen	US	Gemeinschaftstiefgaragen	USB
		Gemeinschaftsanlagen	USB
<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>			
Naturschutzgebiet	NS	Wasserfläche	WF
Landschutzschutzgebiet	LS	Wasserschutzgebiet (Grundwasserwirkung)	WS
Naturdenkmal	ND	Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr	UL
Geschützte Landschaftsteile	GL	Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit luftschadstoffbelastenden Stoffen belastet sind	ULB
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	ED	Bahnanlage	ULB
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	EG	Strassenbahn	ULB
Einrichtungsbereich	EE		
<b>Eintragungen als Vorschlag</b>			
Gebäude	GB	Hochstraße	HS
Stellplatz	SP	Tiefstraße	TS
Garage	GA	Böcke	BO
Tiefgarage	TA	Industriebahn (in Aussicht genommen)	IB
Kinderspielfeld	KS		
<b>Planunterlage</b>			
Öffentliches oder Wohngebäude	OW	Landesgrenze Bundesland	LB
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage	WI	Bekanntmachung	BM
Parkhaus	PK	Ortsabgrenzung	OA
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	UI	Gemeindegrenze	GG
Böcke	BO	Fluggrenze	FG
Gewässer	GW	Flurabgrenzung	FA
Geländehöhe, Straßenhöhe	GH	Flurstücksnummer, Flurstück	FN
Laubbaum, Nadelbaum	LB	Grundstücknummer	GN
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	ND	Mauer, Stützmauer	MS
Schornstein	SC	Bordkante	BS
Zahn, Hocke	ZH	Bau-, Baugrenze, Baufluchtlinie	BB
Hochspannungsmast	HM	Strassenbegrenzungslinie, Straßenbahnlinie	SB

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

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt und am \_\_\_\_\_ von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen, Berlin, den \_\_\_\_\_

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

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden, Berlin, den \_\_\_\_\_

**Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin**